

# Stärkt konsumentskydd på bolånemarknaden

*Betänkande av Bolåneutredningen*

*Stockholm 2015*



---

STATENS OFFENTLIGA  
UTREDNINGAR

---

**SOU 2015:40**

SOU och Ds kan köpas från Fritzes kundtjänst.  
Beställningsadress: Fritzes kundtjänst, 106 47 Stockholm  
Ordertelefon: 08-598 191 90  
E-post: [order.fritzes@nj.se](mailto:order.fritzes@nj.se)  
Webbplats: [fritzes.se](http://fritzes.se)

För remissutsändningar av SOU och Ds svarar Fritzes Offentliga Publikationer på uppdrag av Regeringskansliets förvaltningsavdelning.

*Svara på remiss – hur och varför.*

*Statsrådsberedningen, SB PM 2003:2 (reviderad 2009-05-02)*

En kort handledning för dem som ska svara på remiss. Häftet är gratis och kan laddas ner som pdf från eller beställas på [regeringen.se/remiss](http://regeringen.se/remiss).

Layout: Kommittéservice, Regeringskansliet.

Omslag: Elanders Sverige AB.

Tryck: Elanders Sverige AB, Stockholm 2015.

ISBN 978-91-38-24278-0

ISSN 0375-250X

# Till statsrådet och chefen för Justitiedepartementet

Regeringen beslutade den 6 februari 2014 att utse en särskild utredare att föreslå hur ett EU-direktiv om bolåneavtal ska genomföras i svensk rätt och att överväga vissa andra näraliggande frågor, bl.a. åtgärder för att öka konsumenternas insyn i hur bolåneräntan bestäms och för att främja en sund amorteringskultur.

Den 24 februari 2014 förordnades hovrättsrådet i Svea hovrätt Jonas Högström att vara särskild utredare.

Som sakkunniga i utredningen förordnades fr.o.m. den 14 april 2014 kanslirådet vid Finansdepartementet Catarina Erséus, kanslirådet vid Justitiedepartementet Henrik Holmberg, och departementssekreteraren vid Finansdepartementet Johanna Nilsson. Samma dag förordnades som experter att biträda utredningen dåvarande juristen vid Konsumentverket, numera kronofogdeaspiranten Ulrika Edlund, ekonomen vid Riksbanken Robert Emanuelsson, chefsekonomen vid Villaägarnas Riksförbund Daniel Liljeberg, chefsjuristen i Svenska Bankföreningen Tomas Tetzell, hovrättsrådet i Svea hovrätt Mats Walberg och utvecklingsledaren vid Boverket Rolf Westerlund. Den 6 maj 2014 förordnades avdelningschefen vid Finansinspektionen Åsa Thalén som expert i utredningen. Genom beslut den 11 juni 2014 entledigades Johanna Nilsson och i hennes ställe förordnades ämnesrådet vid Finansdepartementet Malou Larsson Klevhill som sakkunnig.

Som sekreterare i utredningen anställdes fr.o.m. den 3 april 2014 hovrättsassessorn Hedvig Burman.

Utredningen har antagit namnet Bolåneutredningen (Ju 2014:04).

Härmed överlämnas betänkandet *Stärkt konsumentskydd på boplåne marknaden* (SOU 2015:40). Arbetet har bedrivits i nära samråd med experter och sakkunniga, som i stort ställt sig bakom utredningens överväganden och förslag. Avvikande uppfattningar har förekommit avseende enskilda delar av förslaget utan att detta föranlett några särskilda yttranden.

Utredningens uppdrag är med detta slutfört.

Stockholm i mars 2015

Jonas Högström

/Hedvig Burman

# Innehåll

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>13</b>
<b>Summary .....</b>	<b>21</b>
<b>1 Författningsförslag.....</b>	<b>29</b>
1.1 Förslag till lag (2016:000) om kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter.....	29
1.2 Förslag till lag om ändring i kreditupplysningslagen (1973:1173).....	48
1.3 Förslag till lag om ändring i lagen (1992:160) om utländska filialer m.m.....	50
1.4 Förslag till lag om ändring i lagen (1996:1006) om anmälningsskyldighet avseende viss finansiell verksamhet.....	52
1.5 Förslag till lag om ändring i lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse .....	53
1.6 Förslag till lag om ändring i lagen (2005:59) om distansavtal och avtal utanför affärslokaler .....	54
1.7 Förslag till lag om ändring i lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism .....	57
1.8 Förslag till lag om ändring i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).....	63
1.9 Förslag till lag om ändring i konsumentkreditlagen (2010:1846).....	64

1.10	Förslag till lag om ändring i lagen (2014:275) om viss verksamhet med konsumentkrediter.....	92
<b>2</b>	<b>Uppdraget och dess genomförande .....</b>	<b>93</b>
2.1	Uppdraget .....	93
2.2	Utredningens arbete .....	94
2.3	Betänkandets disposition .....	95
<b>3</b>	<b>Bolån inom EU och i Sverige .....</b>	<b>97</b>
3.1	Bolån inom EU .....	97
3.2	Den svenska bolånemarknaden.....	97
3.3	Den svenska rättsliga regleringen .....	98
<b>4</b>	<b>Bolånedirektivet .....</b>	<b>101</b>
4.1	Direktivets ingress.....	101
4.2	Kapitel 1 – Syfte, tillämpningsområde, definitioner och behöriga myndigheter .....	102
4.3	Kapitel 2 – Finansiell utbildning.....	103
4.4	Kapitel 3 – Krav på kreditgivare, kreditförmedlare och utsedda representanter .....	104
4.5	Kapitel 4 – Information och praxis innan kreditavtal ingås.....	104
4.6	Kapitel 5 – Effektiv ränta .....	106
4.7	Kapitel 6 – Kreditprövning .....	106
4.8	Kapitel 7 – Åtkomst till databaser .....	107
4.9	Kapitel 8 – Rådgivningstjänster .....	108
4.10	Kapitel 9 – Lån i utländsk valuta och lån med rörlig ränta.....	108

4.11	Kapitel 10 – Korrekt genomförande av kreditavtal och relaterade rättigheter .....	109
4.12	Kapitel 11 – Krav på etablering och övervakning av kreditförmedlare och utsedda representanter .....	110
4.13	Kapitel 12 – Godkännande och övervakning av andra tillhandahållare än kreditinstitut .....	112
4.14	Kapitel 13 – Samarbete mellan behöriga myndigheter i olika medlemsstater .....	112
4.15	Kapitel 14 – Slutbestämmelser .....	113
<b>5</b>	<b>Genomförande av direktivet .....</b>	<b>115</b>
5.1	Utgångspunkter vid genomförandet .....	115
5.2	Den föreslagna författningsregleringen i korthet .....	116
5.3	Direktivets civil- och marknadsrättsliga delar.....	122
5.3.1	Direktivets tillämpningsområde .....	122
5.3.2	Undantag från direktivets tillämpningsområde .....	127
5.3.3	Direktivets begrepp och definitioner .....	132
5.3.4	Marknadsföring.....	135
5.3.5	Kostnadsfri information.....	139
5.3.6	Allmän information om bostadskrediter .....	140
5.3.7	Standardiserat EU-faktablad om bostadskrediter ....	142
5.3.8	Den effektiva räntan för bostadskrediter .....	146
5.3.9	Information vid distansavtal .....	147
5.3.10	Tillräckliga förklaringar .....	149
5.3.11	Förbud mot kopplingsförbehåll .....	151
5.3.12	En obligatorisk betänketid för bostadskrediter.....	154
5.3.13	Informationskrav på kreditförmedlare .....	157
5.3.14	Kreditprövning .....	159
5.3.15	Tillgång till databaser.....	168
5.3.16	Information om ränteändringar.....	169
5.3.17	Krav på referensräntor och index för beräkning av rörlig ränta .....	171
5.3.18	Lån i utländsk valuta.....	172
5.3.19	Förtidsbetalning av krediten .....	178
5.3.20	Rådgivningstjänster .....	180

5.3.21	Ändring i konsumentkreditdirektivet.....	189
5.3.22	Tillsyn och sanktioner avseende bestämmelser i konsumentkreditlagen .....	190
5.4	Direktivets näringsrättsliga delar.....	193
5.4.1	En ny lag om verksamhet med bostadskrediter .....	193
5.4.2	Tillämpningsområde och definitioner.....	200
5.4.3	Tillståndspliktens utformning för svenska kreditgivare .....	204
5.4.4	Förutsättningar för tillstånd för svenska kreditgivare .....	206
5.4.5	Utländska kreditgivares verksamhet i Sverige och svenska kreditgivares verksamhet i andra länder.....	209
5.4.6	Uppdragsavtal från en kreditgivare .....	211
5.4.7	Tillståndsplikt och förutsättningar för tillstånd för svenska kreditförmedlare .....	213
5.4.8	Sekretess vid ägarprövning m.m.....	220
5.4.9	Anknutna kreditförmedlare och utsedda representanter .....	221
5.4.10	Utländska kreditförmedlares verksamhet i Sverige och svenska kreditförmedlares verksamhet i ett annat land.....	224
5.4.11	Register över kreditförmedlare och registrets innehåll.....	226
5.4.12	Ett övergripande hederlighetskrav .....	227
5.4.13	Kunskap och kompetens.....	228
5.4.14	Ersättningssystem .....	231
5.4.15	Värdering av säkerheten för bostadskrediten .....	233
5.4.16	Dokumentation .....	239
5.4.17	Tystnadsplikt .....	240
5.4.18	Tillsyn .....	241
5.4.19	Verktyg för tillsynen .....	243
5.4.20	Samarbete mellan behöriga myndigheter.....	244
5.4.21	Avgifter .....	247
5.4.22	Ingripanden.....	247
5.4.23	Sanktions- och förseningsavgift .....	253
5.4.24	Ingripanden mot utländska kreditförmedlare .....	255



5.4.25	Konsumentverkets tillsyn och Konsumentombudsmannens ingripanden mot utländska kreditförmedlare .....	258
5.4.26	Ingripande mot den som saknar tillstånd.....	259
5.4.27	Vite .....	260
5.4.28	Bemyndiganden .....	260
5.4.29	Överklagande .....	263
5.4.30	Kravet på sanktioner i bolånedirektivet .....	264
5.5	Vissa andra bestämmelser i direktivet.....	265
5.5.1	Finansiell utbildning av konsumenter .....	265
5.5.2	Pålitliga och flexibla marknader.....	266
5.5.3	Försenad betalning och utmätning.....	267
5.5.4	Mekanismer för tvistlösning .....	270
<b>6</b>	<b>Andra närliggande frågor om bostadskrediter .....</b>	<b>271</b>
6.1	Inledning.....	271
6.2	Ökad öppenhet om bolåneräntan .....	271
6.2.1	Finansinspektionens rapport .....	271
6.2.2	Föreskrifter om öppenhet om bolåneräntan.....	273
6.2.3	Utredningens överväganden och förslag.....	274
6.3	En individuellt anpassad amorteringsplan .....	279
6.3.1	Bakgrund.....	279
6.3.2	Finansinspektionens rapport .....	282
6.3.3	Kommande föreskrifter om amorteringskrav.....	283
6.3.4	Utredningens överväganden och förslag.....	284
<b>7</b>	<b>Konsekvensanalys .....</b>	<b>291</b>
7.1	Konsekvensanalysens innehåll .....	291
7.2	Allmänt om olika regleringsalternativ .....	292
7.3	Ekonomiska konsekvenser för företagen .....	293
7.3.1	Vilka företag berörs? .....	293
7.3.2	Kostnader för aktörer som kommer att omfattas av ett nytt tillståndskrav.....	294
7.3.3	Kostnader för anpassning till de näringsrättsliga rörelsereglerna.....	297

7.3.4	Kostnader för de tillkommande kraven i konsumentkreditlagen .....	301
7.3.5	Konsekvenserna för små företags konkurrensvillkor m.m. ....	310
7.4	Ekonomiska konsekvenser för det allmänna .....	311
7.5	Samhällsekonomiska konsekvenser .....	312
<b>8</b>	<b>Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser .....</b>	<b>313</b>
8.1	Förslagen till ändringar i konsumentkreditlagen och distansavtalslagen.....	313
8.2	Förslaget till lag om kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter.....	314
8.3	Övriga författningsförslag .....	316
<b>9</b>	<b>Författningskommentar .....</b>	<b>317</b>
9.1	Förslaget till lag (2016:000) om kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter .....	317
9.2	Förslaget till lag om ändring i kreditupplysningslagen (1973:1173) .....	349
9.3	Förslaget till lag om ändring i lagen (1992:160) om utländska filialer m.m. ....	349
9.4	Förslaget till lag om ändring i lagen (1996:1006) om anmälningsskyldighet avseende viss finansiell verksamhet .....	350
9.5	Förslaget till lag om ändring i lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse.....	350
9.6	Förslaget till lag om ändring i lagen (2005:59) om distansavtal och avtal utanför affärslokaler.....	350
9.7	Förslaget till lag om ändring i lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism ...	351
9.8	Förslaget till lag om ändring i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) .....	353

9.9	Förslaget till lag om ändring i konsumentkreditlagen.....	353
9.10	Förslaget till lag om ändring i lagen (2014:275) om viss verksamhet med konsumentkrediter .....	382

## **Bilagor**

Bilaga 1	Kommittédirektiv 2014:13 .....	385
Bilaga 2	Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/17/EU av den 4 februari 2014 om konsumentkreditavtal som avser bostadsfastighet och om ändring av direktiven 2008/48/EG och 2013/36/EU och förordning (EU) nr 1093/2010 ....	399
Bilaga 3	Parallelluppställning över genomförandet av bolånedirektivet .....	451



# Sammanfattning

## Bakgrund

En stor andel av Sveriges befolkning äger sin bostad. I de flesta fall har ett bolån finansierat köpet. Bolån har alltså en stor betydelse för många människors privatekonomi. Eftersom större delen av utlåningen till hushållen i Sverige består av bolån, påverkar bolåne-marknadens funktion och stabilitet även samhällsekonomin i stort. Det är av dessa skäl viktigt att den lagstiftning som gäller för bolån och för kreditgivning är tydlig och att det finns en god balans mellan konsumenters och kreditgivares intressen.

## Utredningens uppdrag

Utredningens huvuduppdrag har varit att föreslå hur Europaparlamentets och rådets direktiv av den 4 februari 2014 om konsumentkreditavtal som avser bostadsfastighet<sup>1</sup> (bolånedirektivet) ska genomföras i svensk rätt. Utredningen har därtill haft att överväga vissa andra närliggande frågor. Det har gällt bl.a. åtgärder för att öka konsumenternas insyn i hur bolåneräntan bestäms och för att främja en sund amorteringskultur.

---

<sup>1</sup> Direktivets fullständiga namn är Europaparlamentets och rådets direktiv av den 4 februari 2014 om konsumentkreditavtal som avser bostadsfastighet och om ändring av direktiven 2008/48/EG och 2013/36/EU och förordning (EU) nr 1093/2010. Celex 32014L0017.

## Bolånedirektivet

Bolånedirektivets syfte är att skapa bättre förutsättningar på den inre marknaden för bolån och samtidigt skapa ett högt konsument-skydd. Bolånedirektivet innehåller bestämmelser bl.a. om

- information i marknadsföring och information till konsumenten innan ett avtal ingås,
- hur erbjudanden om bolån ska vara utformade,
- att konsumenten ska ha rätt till en betänketid eller en ångerfrist,
- kreditprövning,
- rådgivning om bolån och
- lån i utländsk valuta.

Bolånedirektivet innehåller också krav på att kreditgivare och kreditförmidlare av bolån ska godkännas och stå under övervakning av nationella myndigheter. Vidare ställer direktivet krav på kunskap och kompetens hos dem som hanterar bolån. Direktivet föreskriver också att ersättningar och provisioner inom företagen och mellan kreditgivare och kreditförmidlare inte får bestämmas på ett sätt som riskerar att skada konsumentens intressen. Bolånedirektivet innehåller också bestämmelser om fastighetsvärdering.

## Utredningens förslag

### *Genomförande av bolånedirektivet*

Utredningen föreslår en ny näringsrättslig lag om kreditgivare och kreditförmidlare av bolån. Lagen ska innehålla grundläggande krav på tillstånd för denna verksamhet, som ska gälla även för den som vill bedriva yrkesmässig verksamhet med rådgivning om bolån. Lagen föreslås också innehålla krav på kreditgivares och kreditförmidlares verksamhet när det gäller bl.a. ersättningssystemen i företagen, kunskap och kompetens hos personal och ledning samt standarder för värdering av en bostad som ska ställas som säkerhet för ett lån. Företagen som ska omfattas av lagen kommer att stå

under tillsyn av Finansinspektionen, som kommer att kunna ingripa med sanktioner vid misskötsamhet.

För banker och andra kreditinstitut gäller redan krav på tillstånd och företagen står redan under Finansinspektionens tillsyn. Kreditinstituten kommer dock att vara skyldiga att tillämpa den nya lagens regler rörande ersättningssystem, kunskap och kompetens samt bostadsvärdering i sin verksamhet med bolån.

Utredningen föreslår vidare att ett antal nya bestämmelser om bolån införs i konsumentkreditlagen (2010:1846). Bestämmelserna kommer att gälla för all kreditgivning, och i vissa fall kreditförmedling, av bolån. Bestämmelserna avser bl.a. krav på marknadsföring och allmän information om bolån samt krav på förhandsinformation i en särskild EU-standardiserad blankett. Dessutom finns särskilda krav på förhandsinformation vid kreditförmedling av bolån. Enligt de nya reglerna medges konsumenten även en rätt att få sju dagars betänketid innan ett erbjudande om ett bolån behöver accepteras. Möjligheten för en kreditgivare att ställa upp som villkor att konsumenten måste köpa andra finansiella produkter för att kunna få ett erbjudande om ett bolån begränsas också. Vidare införs flera nya bestämmelser om rådgivning avseende bolån. Konsumenten ska alltid få information i förväg om den rådgivning som kan erbjudas, och under vilka förutsättningar den erbjuds, t.ex. när det gäller vilket produktutbud som råden utgår ifrån. Rådgivningen ska dokumenteras av kreditgivaren eller kreditförmedlaren. Bestämmelserna innebär ingen skyldighet för en näringsidkare att ge råd. Om inga råd lämnas ska konsumenten alltid bli upplyst om det.

Utredningen föreslår också nya bestämmelser om kreditprövning vid bolånegivning. Den nya regleringen innebär i stora delar en kodifiering av de krav som redan följer av Finansinspektionens och Konsumentverkets allmänna råd om kreditprövning.

Utredningen föreslår vidare nya bestämmelser om bolån i utländsk valuta. Vad som är ett sådant lån utgår från konsumentens förhållanden. Om konsumenten t.ex. har inkomst eller tillgångar i en annan valuta än den som lånet tas i, löper konsumenten risk att drabbas negativt om valutakurserna förändras. Konsumenten ska därför alltid få ett erbjudande om en försäkring eller något annat arrangemang som begränsar riskerna med valutakursförändringar. Konsumenten ska också få regelbundna varningar om att valutakursförändringar kan försämra konsumentens betalningsförmåga.

När det gäller tillsyn innebär utredningens förslag att både Finansinspektionen och Konsumentverket ska utöva tillsyn och kunna ingripa med sanktioner mot företag som bryter mot de nya bestämmelserna i konsumentkreditlagen.

*Ökad öppenhet om hur bolåneräntan bestäms och krav på individuella amorteringsplaner*

De beskrivna förslagen bygger på bolånedirektivets reglering. Utredningen har också lämnat förslag som går utöver bolånedirektivets grundläggande konsumentskydd. I syfte att öka öppenheten om hur räntan bestäms föreslår utredningen bl.a. att konsumenten alltid, i ett erbjudande om ett bolån, ska få information om olika faktorer som påverkat den ränta som erbjuds. Konsumenten ska också alltid få information om kreditgivarens genomsnittliga ränta under den föregående 12-månadersperioden och kreditgivarens egna kostnader för att finansiera bolånet. Om konsumenten fått ett erbjudande om ett paket av produkter, utöver bolånet, ska kreditgivaren ge information om hur detta påverkat räntan och vad de olika delarna i paketet kostar var och en för sig. Den föreslagna regleringen kommer att utgöra ett komplement till de föreskrifter som Finansinspektionen beslutat om i februari 2015 rörande publicering av uppgifter om genomsnittliga räntor på kreditgivarnas webbplatser.

I syfte att stimulera till en sundare amorteringskultur föreslår utredningen att en kreditgivare ska vara skyldig att diskutera amortering med konsumenten och presentera en individuellt anpassad amorteringsplan som ligger i konsumentens långsiktiga intresse. Diskussionen ska ske och planen läggas fram senast i samband med att kreditgivaren presenterar ett bindande bolåneerbjudande. Konsumenten ska även under bolåneavtalets löptid kunna begära att kreditgivaren presenterar en individuellt anpassad amorteringsplan för honom eller henne. Förslaget är tänkt att komplettera de föreskrifter om amorteringskrav på bolån som Finansinspektionen lagt fram förslag om i mars 2015.



## Utredningens överväganden

### *Genomförandet av bolånedirektivet*

Ett EU-direktiv är bindande för medlemsstaterna med avseende på det resultat som ska uppnås men överlåter åt medlemsstaterna att bestämma formen för genomförandet. Utredningen har haft som en given utgångspunkt att bolånedirektivet ska genomföras på ett sätt som gör att direktivets syfte och eftersträvarade resultat ska uppnås. I de fall utredningen haft möjlighet att välja mellan olika alternativ vid genomförandet, har utredningen strävat efter att ett högt konsumentskydd, anpassat efter svenska förhållanden, ska uppnås. Utredningen har också tagit hänsyn till svenska kreditgivares och kreditförmedlares intresse av att lika villkor ska gälla för alla näringsidkare och att en så likartad reglering som möjligt ska gälla för olika slags lån. Utredningen har vidare strävat efter att de berörda företagens merkostnader till följd av de nya reglerna ska bli så små som möjligt. Om företagens kostnader ökar finns risken att det i slutändan är konsumenten som drabbas, genom att företagen höjer sina priser.

Utredningen har utgått ifrån att den grundläggande systematiken i dagens lagreglering av kreditgivning till konsumenter ska bevaras. Som en följd av detta har utredningen föreslagit att samtliga bestämmelser som rör det enskilda bolåneavtalet och näringsidkarens förpliktelser gentemot konsumenten införs i konsumentkreditlagen och anpassas efter den lagens nuvarande utformning. I många fall har bolånedirektivets bestämmelser överensstämt med vad som redan gäller enligt svensk rätt och inga nya lagregler har då behövts.

När det gäller regler om tillstånd, tillsyn och ingripanden samt bestämmelser som rör de finansiella företagens inre organisation finns sådana i dag i olika näringsrättsliga lagar. Eftersom det inte finns någon näringsrättslig reglering som omfattar alla kreditgivare och kreditförmedlare som är verksamma på bolånemarknaden har det fordrats en ny lag för dessa företag, med undantag för företag som är kreditinstitut, för att genomföra bolånedirektivets krav i dessa delar.

### *Ökad öppenhet om hur bolåneräntan bestäms och krav på individuella amorteringsplaner*

Förslagen om förbättrad information kring ränte- och prissättning och en individuellt anpassad amorteringsplan har baserats på två rapporter som Finansinspektionen, på regeringens uppdrag, tagit fram. Utredningen har delat Finansinspektionens bedömning att dagens bolånemarknad i alltför hög utsträckning präglas av en bristande transparens. Enligt en vanligt förekommande uppfattning svarar bankernas publicerade listräntor inte alltid mot den ränta som faktiskt erbjuds. Det kan också vara svårt att förstå vilka faktorer som har påverkat den ränta som erbjuds. En större kunskap hos konsumenterna om vilka faktorer som påverkar prissättningen av bolån och paket av finansiella produkter kan leda till att konsumenterna lättare kan jämföra olika erbjudanden och fatta mer välgrundade beslut. Därmed förbättras också konsumentens möjligheter att förhandla med olika kreditgivare. Enligt utredningen fyller den föreslagna individualiserade informations- och förklaringsplikten en funktion utöver Finansinspektionens föreskrifter om att kreditgivare ska publicera uppgifter om sina faktiska räntor och om vilka faktorer som generellt påverkar räntesättningen. Utredningens förslag innebär att konsumenten får ett bättre kunskapsunderlag som är särskilt avpassat till de individuella förhållandena.

Utredningen har också delat Finansinspektionens bedömning att en individuellt anpassad amorteringsplan kan främja en sund amorteringskultur och bli ett flexibelt verktyg för konsumenterna att bedöma effekterna av amortering på lång sikt. Detta gäller oberoende av om det kommer att införas krav på viss amortering vid nya bolån i enlighet med de föreskrifter som Finansinspektionen presenterat förslag om i mars 2015.

### **Förslagets konsekvenser**

Den nya regleringen av kreditgivare och kreditförmedlare, både i den nya näringsrättsliga lagen och i konsumentkreditlagen, ställer i vissa fall högre krav på näringsidkarna än i dag. För att leva upp till de tillkommande kraven måste näringsidkarna därför lägga ned arbete, och därmed kostnader. Detta gäller exempelvis de nya kraven på information till konsumenten, t.ex. genom det standardiserade

EU-faktabladet, de nya informationskraven i samband med det bindande bolåneerbjudandet och i samband med rådgivning om bolån. I vissa fall innebär de nya bestämmelserna dock inte någon väsentlig skillnad jämfört med den praxis som tillämpas av kreditgivare och kreditförmedlare i dag. Det gäller t.ex. krav avseende kreditprövning och inhämtande av kreditupplysning.

Införandet av en ny näringsrättslig lag kommer att innebära kostnader för företag som inte är kreditinstitut, som måste söka tillstånd för verksamheten med bostadskrediter. Företagen kommer därmed också att få betala olika slags avgifter till Finansinspektionen.

Eftersom utredningens förslag i huvudsak är en följd av ett EU-direktiv, finns det ingen möjlighet att avstå från att genomföra en reglering som når upp till direktivets krav. Och det gäller oavsett om den nya regleringen leder till ökade kostnader för företagen. Förslagen som helhet syftar samtidigt till att fler konsumenter ska bli bättre informerade och därmed kunna göra bättre och mer aktiva val än i dag. I sin tur kan detta leda till en förbättrad konkurrens och bättre villkor för konsumenterna på bolånemarknaden. Sammantaget bör detta kunna få positiva effekter på samhälls-ekonomi i stort.

## **Ikraftträdande**

Bestämmelser som genomför bolånedirektivets krav måste enligt direktivet vara tillämpliga senast den 21 mars 2016. Utredningen föreslår därför i huvudsak detta ikraftträdande för de föreslagna författningarna.



# Summary

## Background

A large proportion of people in Sweden own their own home. In most cases, the purchase has been financed by a residential mortgage loan. Mortgages therefore play a very important role in many people's private economy. Since mortgages make up the bulk of loans to households in Sweden, the functioning and stability of the mortgage market also affects the economy as a whole. For these reasons, it is important that the legislation applying to mortgages and the granting of credit is clear and that there is a good balance between consumers' and creditors' interests.

## The Inquiry's remit

The main task of the Inquiry has been to propose modes of implementing in Swedish law the Directive of the European Parliament and of the Council of 4 February 2014 on credit agreements for consumers relating to residential immovable property<sup>1</sup> (the Mortgage Credit Directive). In addition, the Inquiry has had various other associated issues to examine. This has included measures to increase transparency for consumers into how the mortgage rate is set and to promote a sound amortisation culture.

---

<sup>1</sup> The full title is Directive 2014/17/EU of the European Parliament and of the Council of 4 February 2014 on credit agreements for consumers relating to residential immovable property and amending Directives 2008/48/EC and 2013/36/EU and Regulation (EU) No 1093/2010. Celex 32014L0017.

## The Mortgage Credit Directive

The purpose of the Mortgage Credit Directive is to create better conditions in the internal market for mortgages while establishing a high level of consumer protection. The Mortgage Credit Directive contains provisions on:

- information provided in marketing materials and information provided to the consumer before an agreement is entered into;
- the design of offers of credits related to residential immovable property;
- the consumer's right to a period of reflection or a period of withdrawal;
- the assessment of creditworthiness;
- advice on credits related to residential immovable property; and
- loans in foreign currency.

The Mortgage Credit Directive also contains requirements to the effect that creditors and credit intermediaries providing mortgages must be approved and supervised by national authorities. In addition, the Directive lays down requirements for knowledge and competence on the part of those dealing with mortgages. The Directive also prescribes that remuneration and commissions within enterprises and between creditors and credit intermediaries must not be determined in a manner that risks being detrimental to consumer interests. Further, the Directive contains provisions on property valuation.

## The Inquiry's proposals

### *Implementation of the Mortgage Credit Directive*

The Inquiry proposes a new commercial law act on creditors and credit intermediaries offering residential mortgage loans. The act should contain basic requirements for authorisation for these activities, which will also apply to those offering mortgage advice on a professional basis. It is also proposed that the act contain requirements concerning the activities of creditors and credit intermediaries with regard to the enterprises' remuneration systems, the

knowledge and competence of staff and management, and standards for valuation of residential immovable property offered as security for a loan. The enterprises covered by the act will be subject to supervision by Finansinspektionen (the Swedish Financial Supervisory Authority), which will have the power to impose sanctions in the event of negligence.

Authorisation is already a requirement for banks and other credit institutions, and these enterprises are already subject to supervision by Finansinspektionen. However, in their mortgage credit activities the credit institutions will be obliged to apply the rules in the new act concerning remuneration systems, knowledge and competence, and valuation of residential immovable property.

The Inquiry also proposes the introduction of a number of new provisions on credits related to residential immovable property in the Consumer Credit Act (2010:1846). These provisions will apply to all granting – and in some cases intermediation – of residential mortgage loans. They refer to requirements on marketing and general information about such loans and requirements on prior information to the consumer using a special standardised EU form. In addition there will be special requirements regarding prior information in connection with the intermediation of residential mortgage loans. The new rules will also give the consumer the right to a seven-day period of reflection before a mortgage offer has to be accepted. Limits will also be imposed on the possibility of a creditor making the offer of a residential mortgage loan conditional on the consumer buying other financial products. Several new provisions will be introduced on advice relating to mortgages. The consumer must always receive advance information on the advice that can be offered, and the conditions that apply, e.g. the product range that the advice refers to. The advice must be documented by the creditor or credit intermediary. The provisions will not require a business operator to give advice. If no advice is provided, the consumer must always be informed of this.

The Inquiry also proposes new provisions on the assessment of creditworthiness in connection with granting a residential mortgage loan. The new regulations are largely a codification of the requirements that already follow from the general advice on creditworthiness assessment issued by Finansinspektionen and the Swedish Consumer Agency.

Further, the Inquiry proposes new provisions on mortgage loans in foreign currencies. What constitutes such a loan depends on the consumer's circumstances. If, for example, the consumer has income or assets in a currency other than the one in which the loan is taken out, the consumer risks being adversely affected if the exchange rate changes. The consumer must therefore always be offered insurance or some other arrangement to limit the exchange rate risk to which the consumer is exposed.

With regard to supervision, the Inquiry's proposals will mean that both Finansinspektionen and the Swedish Consumer Agency will exercise supervision and be able to impose sanctions on enterprises that violate the new provisions in the Consumer Credit Act.

*Increased transparency about how the mortgage rate is set and requirement concerning individual amortisation plans*

The proposals described build on the regulations in the Mortgage Credit Directive. The Inquiry has also presented proposals that go beyond the basic level of consumer protection provided in the Directive. In order to increase transparency about the way in which the mortgage rate is determined, the Inquiry proposes that when a consumer is offered a mortgage, the consumer should always receive information about various factors that have influenced the rate that is offered. The consumer must also always receive information about the creditor's average mortgage rate over the preceding 12-month period and the creditor's own costs for financing the loan. If the consumer has been offered a product package in addition to the mortgage, the creditor must provide information about how this has affected the mortgage rate and what each of the various parts of the package costs separately. The proposed regulations will supplement the regulations adopted by Finansinspektionen in February 2015 concerning publication of information about average mortgage rates on the creditors' websites.

To encourage a healthier amortisation culture, the Inquiry proposes to require the creditor to discuss amortisation with the consumer and present an individually tailored amortisation plan that is in the consumer's long-term interest. The discussion must be held and the plan presented no later than when the creditor presents a binding mortgage offer. During the term of validity of the mortgage



agreement as well, the consumer will be entitled to demand that the creditor present an individually tailored amortisation plan for her or him. The proposal is intended to supplement the regulations on amortisation requirements that were proposed by Finansinspektionen in March 2015.

## The Inquiry's deliberations

### *Implementation of the Mortgage Credit Directive*

An EU Directive is binding for the Member States as regards the results to be achieved, but leaves it up to the Member States to determine the form of implementation. The Inquiry has proceeded from the given assumption that the Mortgage Credit Directive must be implemented so as to achieve the purpose of the Directive and its intended results. In cases where the Inquiry has been able to choose between different alternatives for implementation, it has sought to ensure a high level of consumer protection, in line with Swedish conditions. The Inquiry has also taken account of the interest of Swedish creditors and credit intermediaries that equal conditions should apply to all business operators and that the regulations applying to different types of credit should be as similar as possible. In addition, the Inquiry has sought to minimise the additional costs the new rules will entail for the enterprises concerned. If the enterprises' costs increase, there is a risk that it is ultimately consumers that will suffer, through the enterprises raising their prices.

The Inquiry has proceeded on the assumption that the system underlying the current statutory regulations on the granting of credit to consumers should be preserved. Consequently, the Inquiry has proposed that all provisions concerning the individual mortgage agreement and the obligations of the business operator towards the consumer be inserted into the Consumer Credit Act and formulated so as to fit the Act in its current form. In many cases the provisions of the Mortgage Credit Directive have agreed with Swedish law as it currently stands and no new statutory regulations have then been needed.

With regard to rules on authorisation, supervision and sanctions, and to provisions concerning the internal organisation of financial

enterprises, these are currently found in various commercial law acts. As there is no commercial law regulation covering all creditors and credit intermediaries active in the mortgage market, a new act has been needed for these enterprises, with the exception of enterprises that are credit institutions, in order to implement these aspects of the Mortgage Credit Directive.

*Increased transparency about how the mortgage rate is set and requirement concerning individual amortisation plans*

The proposals on better information about the way in which mortgage rates and prices are set and an individually tailored amortisation plan have been based on two reports produced by Finansinspektionen on the Government's instructions. The Inquiry shares Finansinspektionen's opinion that the current mortgage market is far too much affected by a lack of transparency. According to a common perception, the rates listed by the banks do not always correspond to the rate that is actually offered. As it can be difficult to understand which factors have influenced the rate that is offered, it is also difficult for the consumer to take well-founded decisions. If consumers know more about the factors that influence the pricing of residential mortgage loans and financial product packages, it may be easier for them to compare different offers and take more well-founded decisions. This will also put consumers in a better position to negotiate with different creditors. In the Inquiry's view, the proposed individualised mandatory information and explanation fulfils a function that goes beyond the regulations adopted by Finansinspektionen concerning publication of information about average mortgage rates and on the factors generally influencing the mortgage rate offered, as it gives the consumer a better knowledge base which is specially tailored to the individual circumstances.

The Inquiry also shares Finansinspektionen's opinion that an individually tailored amortisation plan can promote a healthy amortisation culture and be a flexible instrument for consumers in assessing the effects of amortisation in the longer term. This applies regardless of whether or not amortisation requirements are introduced by regulations issued by Finansinspektionen.

## Consequences of the proposals

In some respects, the new regulations applying to creditors and credit intermediaries, both in the new commercial law act and in the Consumer Credit Act, will demand more of business operators than is currently the case. Living up to the additional requirements will entail extra work – and hence extra costs – for business operators. This is the case, for example, with the new requirements for information for consumers, e.g. through the standardised EU information sheet, the new information requirements in connection with the binding mortgage offer and in connection with mortgage advice. However, in certain cases the new provisions will not entail any significant change from the current practices followed by creditors and credit intermediaries. This is true, for example, of requirements concerning the assessment of creditworthiness and the obtaining of information from credit databases.

The introduction of a new commercial law act will entail costs for enterprises that are not credit institutions and that will have to apply for authorisation to engage in mortgage activities. These enterprises will then have to pay various fees to Finansinspektionen.

As the Inquiry's proposals are mainly a consequence of an EU Directive, there is no possibility of refraining from implementing a regulation designed to meet the demands of the Directive. This is true regardless of whether the new regulations lead to increased costs for businesses. Having said that, the proposals as a whole aim to ensure that more consumers are better informed and therefore able to make better and more active choices than at present. This in turn can lead to improved competition and better conditions for consumers in the mortgage market. Overall this should have positive consequences for the economy as a whole.

## Entry into force

The provisions implementing the requirements of the Mortgage Credit Directive must take effect by 21 March 2016, in accordance with the Directive. The Inquiry therefore proposes that in the main the proposed statutes enter into force on this date.



# 1 Författningsförslag

## 1.1 Förslag till lag (2016:000) om kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter

Härigenom föreskrivs följande.

### 1 kap. Tillämpningsområde och definitioner

#### Lagens tillämpningsområde

1 § Denna lag innehåller bestämmelser om yrkesmässig verksamhet med kreditgivning, kreditförmedling och rådgivning i fråga om bostadskrediter till konsumenter.

Särskilda bestämmelser om bostadskrediter finns också i konsumentkreditlagen (2010:1846).

#### Undantag för kreditinstitut

2 § Lagen gäller inte för svenska och utländska kreditinstitut som bedriver verksamhet i enlighet med lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse. I deras verksamhet med kreditgivning, kreditförmedling och rådgivning i fråga om bostadskrediter till konsumenter ska dock följande tillämpas:

1. 4 kap. 1–7 och 9 §§ samt föreskrifter som meddelats med stöd av 7 kap. 6–10 för svenska kreditinstitut, och

2. 4 kap. 1 och 2 §§ samt föreskrifter som meddelats med stöd av 7 kap. 6 och 7 för utländska kreditinstitut.

## Utländska kreditgivare och kreditförmedlare

**3 §** Vad som krävs för att en utländsk kreditgivare eller en utländsk kreditförmedlare ska få bedriva verksamhet med bostadskrediter i Sverige följer av 2 kap. respektive 3 kap.

För verksamheten hos en utländsk kreditgivare gäller bestämmelserna i 4 kap. och föreskrifter som meddelats med stöd av 7 kap. 1 §. För en utländsk kreditförmedlare gäller för verksamheten bestämmelserna i 4 kap. 1 och 2 §§ samt föreskrifter som meddelats med stöd av 7 kap. 1 § 6 och 7.

För filialer till utländska kreditgivare och kreditförmedlare gäller också lagen (1992:160) om utländska filialer m.m.

Vad som gäller för tillsyn och ingripanden mot utländska kreditgivare och kreditförmedlare följer av 5 kap. och 6 kap.

## Rådgivning

**4 §** Bara kreditgivare och kreditförmedlare som utövar verksamhet enligt denna lag samt svenska eller utländska kreditinstitut som bedriver verksamhet enligt lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse får tillhandahålla rådgivning om bostadskrediter till konsumenterna.

Detta gäller inte för sådan rådgivning om bostadskrediter som tillhandahålls i enstaka fall i samband med annan yrkesmässig verksamhet som regleras av bestämmelser i lag eller annan författning eller av etiska regler som avser yrkesverksamheten i fråga.

## Definitioner av kreditgivare, kreditförmedling, konsument, bostadskredit och rådgivning

**5 §** Med kreditgivare, konsument, bostadskredit och rådgivning avses detsamma som i konsumentkreditlagen (2010:1846).

**6 §** Med kreditförmedling avses verksamhet som innebär att en annan näringsidkare än en kreditgivare mot ersättning

1. erbjuder ett kreditavtal,
2. bistår en konsument innan ett kreditavtal ingås, eller
3. ingår ett kreditavtal som ombud för kreditgivaren.

## Övriga definitioner

7 § I denna lag avses med

1. *behörig myndighet*: en utländsk myndighet eller annat utländskt organ som har behörighet att besluta om tillstånd för eller registrering av utländska kreditförmedlare eller att utöva tillsyn över sådana förmedlare,

2. *bolånedirektivet*: Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/17/EU av den 4 februari 2014 om konsumentkrediter som avser bostadsfastighet och om ändring av direktiven 2008/48/EG och 2013/36/EU och förordning (EU) nr 1093/2010<sup>1</sup>,

3. *EES*: Europeiska ekonomiska samarbetsområdet,

4. *filial*: ett avdelningskontor med självständig förvaltning, varvid även etablering av flera driftställen i Sverige ska anses som en enda filial,

5. *hemland*: det land där en kreditförmedlare är upptagen i ett register över kreditförmedlare,

6.  *kvalificerat innehav*: ett direkt eller indirekt ägande i ett företag, om innehavet, beräknat på det sätt som anges i 1 kap. 5 a § lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse, representerar tio procent eller mer av kapitalet eller av samtliga röster eller annars möjliggör ett väsentligt inflytande över ledningen av företaget,

7. *nära förbindelser*: situationer där två företag står i följande förhållande till varandra;

– det ena företaget direkt eller indirekt genom dotterföretag äger minst 20 procent av kapitalet eller disponerar över minst 20 procent av samtliga röster i det andra företaget,

– det ena företaget direkt eller indirekt utgör moderföretag till det andra eller det finns en annan likartad förbindelse mellan företagen eller

– båda företagen är dotterföretag till eller har en likartad förbindelse med en och samma juridiska person eller står i ett motsvarande förhållande till en och samma fysiska person.

Nära förbindelser föreligger även då ett företag står i följande förhållande till en fysisk person;

– den fysiska personen

a. äger minst 20 procent av kapitalet i företaget,

---

<sup>1</sup> EUT L 60, 28.2.2014, s. 34 (Celex 32014L0017).

b. disponerar över minst 20 procent av samtliga röster i företaget, eller

c. på annat sätt har sådant inflytande över företaget att personens ställning motsvarar den som ett moderföretag har i förhållande till ett dotterföretag, eller

– det finns en annan likartad förbindelse mellan denna person och företaget.

8. *utländsk kreditförmedlare*: en fysisk eller juridisk person som är upptagen i ett register över kreditförmedlare i ett annat land inom EES.

## 2 kap. Förutsättningar för kreditgivare att driva verksamhet med bostadskrediter

### Tillstånd för svenska kreditgivare

#### *Tillståndsplikt*

1 § För att driva verksamhet med kreditgivning av bostadskrediter till konsumenter krävs tillstånd av Finansinspektionen. Tillstånd får ges endast till ett svenskt aktiebolag eller en svensk ekonomisk förening.

#### *Förutsättningar för tillstånd*

2 § Tillstånd till verksamhet med kreditgivning av bostadskrediter får ges bara om

1. företaget inte är i konkurs eller likvidation,
2. bolagsordningen eller stadgarna inte strider mot denna lag eller någon annan författning av betydelse för verksamheten,
3. det finns skäl att anta att den planerade verksamheten kommer att drivas i enlighet med denna lag och andra författningar som reglerar företagets verksamhet,
4. den som har eller kan förväntas komma att få ett kvalificerat innehav i företaget bedöms som lämplig att utöva ett väsentligt inflytande över ledningen i företaget, och
5. den som ska ingå i företagets styrelse eller vara verkställande direktör, eller vara ersättare för någon av dem, har tillräcklig insikt



och erfarenhet för att delta i ledningen och även i övrigt är lämplig för en sådan uppgift.

Om företaget har eller kan förväntas komma att få nära förbindelser med någon annan, får tillstånd ges bara om förbindelserna inte hindrar en effektiv tillsyn av företaget.

3 § Vid bedömningen enligt 2 § 4 av om en innehavare är lämplig ska innehavarens anseende beaktas. Det ska också beaktas om det finns skäl att anta att

1. innehavaren kommer att motverka att företagets verksamhet drivs på ett sätt som är förenligt med kraven i denna lag och andra författningar som reglerar företagets verksamhet, eller

2. innehavet har samband med eller kan öka risken för

a) penningtvätt som avses i 1 kap. 5 § 6 lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, eller

b) brott enligt 2 § 2, 3 § eller 4 § lagen (2002:444) om straff för finansiering av särskilt allvarlig brottslighet i vissa fall, såvitt avser brott enligt 2 § lagen (2003:148) om straff för terroristbrott.

4 § Företagets bolagsordning eller stadgar ska godkännas i samband med att det får tillstånd att driva verksamhet enligt denna lag.

### *Ägarförändringar*

5 § Bestämmelserna om ägarprövning i kreditinstitut i 14 kap. lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse ska tillämpas även för kreditgivare som driver verksamhet enligt denna lag.

### *Ändringar i bolagsordning eller stadgar*

6 § En kreditgivare som beslutat att ändra sin bolagsordning eller sina stadgar ska ansöka om godkännande av ändringen. Ändringen ska godkännas om bolagsordningen eller stadgarna inte strider mot denna lag och andra författningar av betydelse för verksamheten samt i övrigt innehåller de särskilda bestämmelser som behövs med hänsyn till omfattningen och arten av verksamheten.

Ett beslut om ändring av bolagsordning eller stadgar får inte registreras innan det har godkänts.

## Utländska kreditgivares verksamhet i Sverige

7 § Ett utländskt företag får ges tillstånd att driva verksamhet enligt denna lag från filial i Sverige. Tillstånd ska ges, om

1. företaget har sitt säte i ett land inom EES och där driver en motsvarande verksamhet som regleras i denna lag,

2. företaget står under betryggande tillsyn av en behörig myndighet i det land där det har sitt säte och den myndigheten har tillåtit att företaget etablerar sig i Sverige, och

3. det finns skäl att anta att verksamheten här i landet kommer att drivas i enlighet med denna lag och andra författningar som reglerar företagets verksamhet.

## Svenska kreditgivares verksamhet utomlands

8 § Vill en svensk kreditgivare bedriva verksamhet med bostadskrediter genom att inrätta filial i ett annat land, ska kreditgivaren anmäla denna avsikt till Finansinspektionen.

## Uppdragsavtal

9 § En svensk eller utländsk kreditgivare får uppdra åt någon annan att utföra ett visst arbete eller vissa operativa funktioner som ingår i denna verksamhet. Kreditgivaren ska anmäla sådana uppdragsavtal till Finansinspektionen.

Uppdrag åt någon annan att utföra sådana funktioner som är av väsentlig betydelse för verksamheten får ges bara om företaget ansvarar för att

1. verksamheten drivs av uppdragstagaren under kontrollerade och säkerhetsmässigt betryggande former och

2. uppdraget inte väsentligt försämrar kvaliteten på verksamhetens internkontroll och Finansinspektionens möjligheter att övervaka att företaget följer de regler som gäller för den.

Uppdrag som avser kreditförmedlingsverksamhet får inte ges till någon annan än en kreditförmedlare som förmedlar bostadskrediter enligt denna lag eller ett svenskt eller utländskt kreditinstitut som bedriver verksamhet enligt lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse.

### 3 kap. Förutsättningar för kreditförmedlare att driva verksamhet med bostadskrediter

#### Tillstånd för svenska kreditförmedlare

##### *Tillståndsplikt*

1 § För att driva verksamhet med kreditförmedling av bostadskrediter till konsumenter krävs tillstånd av Finansinspektionen. Tillstånd får ges till ett svenskt aktiebolag eller en svensk ekonomisk förening.

2 § Tillstånd enligt detta kapitel behövs inte för sådan kreditförmedling som sker i enstaka fall i samband med annan yrkesmässig verksamhet som regleras av bestämmelser i lag eller annan författning eller av etiska regler som avser yrkesverksamheten i fråga.

##### *Förutsättningar för tillstånd*

3 § Tillstånd till verksamhet med kreditförmedling av bostadskrediter får ges bara om

1. företaget inte är i konkurs eller likvidation,
2. bolagsordningen eller stadgarna inte strider mot denna lag eller någon annan författning av betydelse för verksamheten,
3. det finns skäl att anta att den planerade verksamheten kommer att drivas i enlighet med denna lag och andra författningar som reglerar företagets verksamhet,
4. den som har eller kan förväntas komma att få ett kvalificerat innehav i företaget bedöms som lämplig att utöva ett väsentligt inflytande över ledningen i företaget
5. den som ska ingå i företagets styrelse eller vara verkställande direktör, eller vara ersättare för någon av dem, har tillräcklig insikt och erfarenhet för att delta i ledningen och även i övrigt är lämplig för en sådan uppgift,
6. företaget har sitt huvudkontor i Sverige,
7. företaget omfattas av en försäkring för skadeståndsskyldighet som företaget kan åläggas på grund av fel eller försumlighet i verksamheten.

Om företaget har eller kan förväntas komma att få nära förbindelser med någon annan, får tillstånd ges bara om förbindelserna inte hindrar en effektiv tillsyn av företaget.

Bedömningen av en innehavares lämplighet ska ske i enlighet med det som sägs i 2 kap. 3 §.

*Bolagsordning, stadgar, ägarförändringar m.m.*

4 § För kreditförmedlare ska 2 kap. 4–6 §§ också tillämpas.

### Utländska kreditförmedlares verksamhet i Sverige

5 § En utländsk kreditförmedlare får utan tillstånd enligt denna lag utöva kreditförmedling av och ge råd om bostadskrediter i Sverige genom att antingen inrätta filial här eller genom att från sitt hemland erbjuda och tillhandahålla tjänster. Verksamheten får påbörjas tidigast en månad efter det att Finansinspektionen från en behörig myndighet i kreditförmedlarens hemland har tagit emot en under rättelse om förmedlarens avsikt att utöva kreditförmedling i Sverige.

Finansinspektionen ska upplysa kreditförmedlaren om de bestämmelser som gäller för verksamheten här. Om förmedlaren ska utöva verksamheten genom filial, ska sådana upplysningar lämnas innan verksamheten påbörjas.

### Svenska kreditförmedlares verksamhet inom EES

6 § Vill en svensk kreditförmedlare inrätta filial för förmedling av och rådgivning om bostadskrediter eller annars erbjuda eller utöva verksamhet med att förmedla bostadskrediter och ge råd om bostadskrediter i ett annat land inom EES ska förmedlaren underrätta Finansinspektionen om sin avsikt innan verksamheten påbörjas.

Finansinspektionen ska inom en månad från det att underrättelsen togs emot lämna över den till den behöriga myndigheten i det landet. Inspektionen ska samtidigt meddela kreditförmedlaren att en sådan underrättelse skett.

Kreditförmedlaren får påbörja sin verksamhet i det andra landet tidigast en månad efter det att den behöriga myndigheten i det andra landet underrättats.

7 § Möjligheten att bedriva verksamhet i ett annat land enligt 6 § medför ingen rättighet för en kreditförmedlare att förmedla bostadskrediter från andra kreditgivare än kreditinstitut i ett land där endast kreditinstitut har tillstånd att ge bostadskrediter.

## **4 kap. Bestämmelser om verksamheten med bostadskrediter**

### **Övergripande krav på verksamheten**

1 § Kreditgivare och kreditförmedlare ska i sin verksamhet med bostadskrediter tillvarata konsumentens intressen och handla hederligt, rättvist och professionellt. Verksamheten ska grunda sig på relevant information om konsumentens förhållanden och särskilda krav samt rimliga antaganden om de risker för konsumenten som kan komma att uppstå under kreditavtalets löptid.

### **Kunskap och kompetens**

2 § Kreditgivare och kreditförmedlare ska ha personal som har tillräcklig kunskap och kompetens för att sätta samman, erbjuda, bevilja eller förmedla bostadskreditavtal samt ge råd om bostadskrediter.

Om kreditgivaren eller kreditförmedlaren erbjuder andra finansiella produkter i samband med verksamheten med bostadskrediter ska den som erbjuder den andra finansiella produkten ha tillräcklig kunskap och kompetens avseende denna.

### **Ersättningssystem**

3 § Kreditgivare och kreditförmedlare ska ersätta personal som sätter samman, erbjuder, beviljar eller förmedlar bostadskreditavtal eller ger råd om bostadskrediter på ett sätt som inte negativt påverkar skyldigheterna att ta tillvara konsumentens intressen i

enlighet med 1 §. Detsamma ska i förekommande fall gälla för ersättningar från en kreditgivare till en kreditförmedlare.

**4 §** En kreditgivares ersättning till personal eller annan som på uppdrag av kreditgivaren utför eller ansvarar för kreditprövning av konsumenten får inte vara beroende av andelen beviljade låneansökningar. Kreditgivarens ersättningssystem ska vara uppbyggt så att intressekonflikter identifieras, förebyggs och hanteras samt vara utformat på ett sätt som främjar en sund och effektiv riskhantering och motverkar ett överdrivet risktagande.

**5 §** En kreditgivares eller kreditförmedlares ersättning till personal som tillhandahåller rådgivning beträffande bostadskrediter till konsumenten får inte vara beroende av försäljningsmål.

**6 §** En kreditgivares eller kreditförmedlares ersättningssystem enligt 3–5 §§ ska vara utformat på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till företagets storlek och interna organisation samt verksamhetens art, omfattning och komplexitet.

### **Värdering av säkerheten för krediten**

**7 §** En kreditgivare ska vid värdering av konsumentens bostad när denna ställs som säkerhet för en bostadskredit använda tillförlitliga och av kreditgivaren i förväg fastställda standarder.

Den som utför en värdering ska vara tillräckligt oberoende i förhållande till kreditbeslutsprocessen och ha den kunskap och kompetens som krävs för att fastställa ett tillförlitligt värde.

Värderingen ska dokumenteras och bevaras hos kreditgivaren.

### **Dokumentation**

**8 §** En kreditgivares kreditbeslut ska dokumenteras så att beslutsunderlaget redovisas och kreditärendets hantering kan följas.

**9 §** En kreditgivare ska dokumentera vilken typ av egendom som accepteras som säkerhet för en bostadskredit och vilka interna riktlinjer kreditgivaren tillämpar vid sin utlåning.

## Tystnadsplikt

10 § Uppgifter hos en kreditgivare eller en kreditförmedlare om enskildas förhållanden får inte obehörigen röjas.

I det allmännas verksamhet tillämpas i stället bestämmelserna i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

Ansvar enligt 20 kap. 3 § brottsbalken ska inte följa för den som bryter mot förbudet i första stycket.

I 5 a § kreditupplysningslagen (1973:1173) finns bestämmelser om att det som gäller om tystnadsplikt enligt första stycket inte hindrar att uppgifter i vissa fall utväxlas för kreditupplysningsändamål.

## 5 kap. Registrering och tillsyn m.m.

### Registreringsmyndighet

1 § Finansinspektionen ska föra ett register över kreditgivare och kreditförmedlare som har tillstånd att driva verksamhet enligt denna lag.

### Tillsynens omfattning

2 § Finansinspektionen har tillsyn över kreditgivare och kreditförmedlare.

För kreditgivare och kreditförmedlare omfattar tillsynen att verksamheten drivs enligt

1. denna lag, i den utsträckning regleringen är tillämplig på företagets verksamhet,
2. andra författningar som reglerar verksamheten och
3. företagets bolagsordning eller stadgar.

För kreditgivare omfattar tillsynen också att verksamheten drivs i enlighet med de standarder som företaget antagit enligt 4 kap. 7 §.

För utländska kreditgivare eller kreditförmedlare omfattar tillsynen dock inte företagets bolagsordning eller stadgar.

## Upplysningar och undersökningar

3 § Kreditgivare och kreditförmedlare ska lämna Finansinspektionen de upplysningar om sin verksamhet och därmed sammanhängande omständigheter som inspektionen begär.

4 § Finansinspektionen får, när den anser att det är nödvändigt, genomföra en undersökning hos en kreditgivare, en kreditförmedlare eller en utländsk kreditgivare eller kreditförmedlare som inrättat filial här.

5 § Om en kreditgivare eller kreditförmedlare ingår i en koncern, ska de övriga företagen i koncernen lämna Finansinspektionen de upplysningar om sin verksamhet och därmed sammanhängande omständigheter som inspektionen behöver för sin tillsyn över kreditgivaren eller kreditförmedlaren.

6 § Har ett företag fått i uppdrag av en kreditgivare att utföra ett visst arbete eller vissa funktioner, ska företaget lämna Finansinspektionen de upplysningar om sin verksamhet och därmed sammanhängande omständigheter som inspektionen begär.

Finansinspektionen får genomföra undersökningar hos ett sådant företag, om det behövs för tillsynen över kreditgivaren.

## Samarbete och utbyte av information

7 § Finansinspektionen ska i sin tillsynsverksamhet samarbeta och utbyta information med andra behöriga myndigheter i den utsträckning som följer av bolånedirektivet. Finansinspektionen får begära Europeiska bankmyndighetens bistånd i de fall som anges i artikel 34.2 femte stycket, 34.4 andra stycket b och artikel 37 i bolånedirektivet.

8 § Finansinspektionen ska inom ramen för sin befogenhet, efter begäran från en annan behörig myndighet lämna eller kontrollera information som behövs för att den utländska myndigheten ska kunna utöva sin tillsyn enligt bolånedirektivet.



9 § Efter underrättelse till Finansinspektionen kan en behörig myndighet genomföra en undersökning hos en utländsk kreditförmedlare som är registrerad i det landet och som har inrättat en filial här.

## Avgifter till Finansinspektionen

10 § Svenska och utländska kreditgivare och kreditförmedlare som bedriver verksamhet enligt denna lag ska med årliga avgifter bekosta Finansinspektionens verksamhet med anknytning till denna lag.

Finansinspektionen får ta ut avgifter för prövning av ansökningar om tillstånd, anmälningar och underrättelser enligt denna lag.

## 6 kap. Ingripanden

### Ingripanden mot kreditgivare och svenska kreditförmedlare

#### *Finansinspektionens ingripanden*

1 § Om en kreditgivare eller kreditförmedlare åsidosätter sina skyldigheter enligt denna lag, andra författningar som reglerar företagets verksamhet, bolagsordning, stadgar eller interna instruktioner som har sin grund i en författning som reglerar verksamheten ska Finansinspektionen ingripa.

Finansinspektionen ska då förelägga kreditgivaren eller kreditförmedlaren att vidta åtgärd inom viss tid, ett förbud att verkställa beslut eller en anmärkning. Om en kreditgivares eller kreditförmedlares överträdelse är allvarlig ska dennes tillstånd återkallas eller, om det är tillräckligt, varning meddelas.

Finansinspektionen får avstå från ingripande om en överträdelse är ringa eller ursäktlig, om kreditgivaren eller kreditförmedlaren gör rättelse eller om någon annan myndighet har vidtagit åtgärder mot kreditgivaren eller kreditförmedlaren och dessa åtgärder bedöms tillräckliga.

2 § Finansinspektionen ska återkalla en kreditgivares eller kreditförmedlares tillstånd om kreditgivaren eller kreditförmedlaren

1. har fått tillståndet genom att lämna falska uppgifter eller på något annat otillbörligt sätt,

2. har förklarat sig avstå från tillståndet,

3. under en sammanhängande tid av sex månader inte har bedrivit någon verksamhet som tillståndet avser,

4. inte längre uppfyller villkoren för tillstånd i 2 kap. 2 § 1 eller 3 kap. 3 § 1, 6 eller 7.

I fall som avses i första stycket 1, 3 och 4 får i stället varning meddelas, om det är tillräckligt.

3 § Om någon som ingår i styrelsen eller är verkställande direktör för en kreditgivare eller kreditförmedlare inte uppfyller de krav som anges i 2 kap. 2 § 5 respektive 3 kap. 3 § 5 får tillståndet återkallas bara om Finansinspektionen först beslutat att anmärka på att personen ingår i styrelsen eller är verkställande direktör och om han eller hon, sedan en av inspektionen bestämd tid om högst tre månader har gått, fortfarande finns kvar i styrelsen eller är verkställande direktör.

I stället för att återkalla tillståndet får Finansinspektionen besluta att en styrelseledamot eller verkställande direktör inte längre får ha den ställningen. Inspektionen får då förordna en ersättare. Ersättarens uppdrag gäller till dess företaget har utsett en ny styrelseledamot eller verkställande direktör.

Det som sägs i första och andra styckena om verkställande direktör ska tillämpas även på en ställföreträdare eller ersättare för denne.

#### *Gemensam handläggning av ärenden i vissa fall*

4 § Om en kreditgivare eller kreditförmedlare har förklarat sig avstå från tillståndet enligt 2 § första stycket 2 och det samtidigt pågår ett ärende om ingripande mot kreditgivaren eller förmedlaren, får Finansinspektionen, om det är till nytta för utredningen i ingripandeärendet, förena ärendena för gemensam handläggning. I ett sådant fall får Finansinspektionen, om det kan ske utan betydande olägenhet för den som ärendet gäller, avgöra frågan om in-

gripande innan inspektionen avgör om tillståndet ska återkallas enligt 2 § första stycket 2.

Om det finns skäl för det, får Finansinspektionen besluta att ärendena inte längre ska handläggas gemensamt.

#### *Ingripanden efter en underrättelse från en annan behörig myndighet*

5 § Om en behörig myndighet i ett annat land underrättar Finansinspektionen om att en kreditförmedlare har överträtt föreskrifter som gäller i det landet för förmedlarens verksamhet där eller att det annars finns skäl att anta att kreditförmedlaren bryter mot bestämmelser som genomför bolånedirektivet, ska inspektionen vidta de åtgärder som anges i 1 och 2 §§, om det föreligger någon omständighet som avses där.

Inspektionen ska underrätta den behöriga myndigheten om vilka åtgärder som vidtas.

#### *Avveckling och förbud att fortsätta verksamheten*

6 § Om tillståndet återkallas får Finansinspektionen besluta om hur avvecklingen av verksamheten ska ske.

Ett beslut om återkallelse av tillstånd får förenas med förbud att fortsätta verksamheten.

#### *Sanktionsavgift*

7 § Om en kreditgivare eller kreditförmedlare har meddelats beslut om anmärkning eller varning, får Finansinspektionen besluta att företaget ska betala en sanktionsavgift.

Avgiften tillfaller staten.

8 § Sanktionsavgiften ska uppgå till lägst 5 000 kronor och högst 50 miljoner kronor.

Avgiften får inte överstiga tio procent av kreditgivarens eller kreditförmedlarens omsättning närmast föregående räkenskapsår. Om överträdelsen har skett under det första verksamhetsåret eller

om uppgifter om omsättningen annars saknas eller är bristfälliga, får den uppskattas.

För ett företag som även driver annan verksamhet än den tillståndspliktiga enligt denna lag ska omsättningen enligt första stycket avse endast verksamheten med bostadskrediter.

9 § När sanktionsavgiftens storlek beslutas, ska särskild hänsyn tas till hur allvarlig den överträdelse är som har föranlett anmärkningen eller varningen och hur länge överträdelsen har pågått.

#### *Förseningsavgift*

10 § Om ett företag inte lämnar de upplysningar som föreskrivits med stöd av 7 kap. 1 § 11 i tid, får Finansinspektionen besluta att företaget ska betala en förseningsavgift med högst 100 000 kronor.

Avgiften tillfaller staten.

#### *Verkställighet av beslut om sanktionsavgift och förseningsavgift*

11 § En sanktionsavgift eller förseningsavgift ska betalas till Finansinspektionen inom trettio dagar efter det att beslutet om den har vunnit laga kraft eller den längre tid som anges i beslutet.

12 § Finansinspektionens beslut om sanktionsavgift eller förseningsavgift får verkställas enligt utsökningsbalkens bestämmelser, om avgiften inte har betalats inom den tid som anges i 11 §.

13 § Om sanktionsavgiften eller förseningsavgiften inte betalas inom den tid som anges i 11 §, ska Finansinspektionen lämna den obetalda avgiften för indrivning. Bestämmelser om indrivning av statliga fordringar finns i lagen (1993:891) om indrivning av statliga fordringar m.m.

14 § En sanktionsavgift eller förseningsavgift som har beslutats faller bort i den utsträckning verkställighet inte har skett inom fem år från det att beslutet vann laga kraft.

## **Ingripanden mot utländska kreditförmedlare**

**15 §** Finansinspektionen får förelägga en utländsk kreditförmedlare som förmedlar bostadskrediter från en filial i Sverige att göra rättelse om kreditförmedlaren överträder

– 4 kap. 1 § eller 2 §,  
– föreskrifter som meddelats med stöd av 7 kap. 1 § 6 och 7, eller

– 6 §, 12 a §, 12 b §, 13 b §, 48 b, 48 e §, 48 f § eller 48 i §§ konsumentkreditlagen (2010:1846).

Om kreditförmedlaren inte följer föreläggandet, ska Finansinspektionen underrätta den behöriga myndigheten i kreditförmedlarens hemland.

Om rättelse inte sker, får Finansinspektionen förbjuda kreditförmedlaren att fortsätta förmedla bostadskrediter i Sverige. Innan förbud meddelas ska inspektionen underrätta den behöriga myndigheten i kreditförmedlarens hemland samt Europeiska kommissionen.

**16 §** Om Finansinspektionen har skäl att anta att en utländsk kreditförmedlare åsidosätter sina skyldigheter enligt bestämmelser som genomför bolånedirektivet i andra fall än som avses i 15 §, ska Finansinspektionen underrätta den behöriga myndigheten i kreditförmedlarens hemland.

Om den behöriga myndigheten i hemlandet underlåter att vidta åtgärder inom en månad från det att den fått en sådan under rättelse, eller om kreditförmedlaren fortsätter att åsidosätta sina skyldigheter, trots att hemlandets behöriga myndighet vidtagit åtgärder, och handlandet klart strider mot svenska konsumenters intressen eller en väl fungerande marknad, får Finansinspektionen förelägga kreditförmedlaren att göra rättelse eller förbjuda kreditförmedlaren att fortsätta förmedla bostadskrediter i Sverige. Innan ett föreläggande eller förbud meddelas ska inspektionen underrätta den behöriga myndigheten i kreditförmedlarens hemland, Europeiska kommissionen och Europeiska bankmyndigheten.

Finansinspektionen får, i stället för att utfärda ett föreläggande eller ett förbud, hänskjuta ärendet till Europeiska bankmyndigheten och begära bistånd i enlighet med artikel 19 i förordning (EU) nr 1093/2010.

## **Ingripanden mot den som saknar tillstånd**

17 § Om någon bedriver verksamhet med kreditgivning, förmedling eller rådgivning i fråga om bostadskrediter utan att vara berättigad till det enligt denna lag, ska Finansinspektionen förelägga den som driver verksamheten att upphöra med den.

Om det är osäkert om lagen är tillämplig på en viss verksamhet, får inspektionen förelägga den som driver verksamheten att lämna de upplysningar om verksamheten som inspektionen behöver för att bedöma om så är fallet.

Ett föreläggande enligt denna paragraf som avser ett utländskt företag får riktas mot såväl företaget som den som i Sverige är verksam för företagets räkning.

18 § Om en utländsk kreditförmedlare som förmedlar bostadskrediter i Sverige antingen från filial eller genom att tillhandahålla tjänster från sitt hemland, inte längre är upptagen i det register som hemlandet för över kreditförmedlare, ska Finansinspektionen omedelbart förbjuda kreditförmedlaren att förmedla bostadskrediter i Sverige.

## **Vite**

19 § Om Finansinspektionen meddelar föreläggande eller förbud enligt denna lag, får inspektionen förelägga vite.

## **7 kap. Bemyndiganden**

1 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om

1. vilket innehåll en ansökan om tillstånd enligt denna lag ska ha,
2. de krav på insikt och erfarenhet som ska gälla för deltagande i ledningen av en kreditförmedlare enligt 3 kap. 3 § 5,
3. sådan försäkring för skadeståndsskyldighet som avses i 3 kap. 3 § 7,
4. vilka uppgifter som ska ingå i en anmälan om uppdragsavtal enligt 2 kap. 9 § och vad en kreditgivare i övrigt ska iaktta när det gäller sådana uppdrag,

5. vilka uppgifter som ska ingå i en anmälan enligt 2 kap. 8 § eller en underrättelse enligt 3 kap. 6 §,

6. hur kravet i 4 kap. 1 § kan uppfyllas,

7. vilka närmare krav som kan ställas avseende kunskap och kompetens enligt 4 kap. 2 §,

8. en kreditgivares eller kreditförmedlares ersättningssystem enligt 4 kap. 3–6 §§,

9. vilka krav som kan ställas i fråga om standarder för värdering av säkerhet enligt 4 kap. 7 §, och vad en kreditgivare ska iaktta när det gäller dokumentation av värderingen,

10. vad som ska ingå i en kreditgivares dokumentation enligt 4 kap. 8 och 9 §§,

11. vilka upplysningar ett företag ska lämna till Finansinspektionen för dess tillsynsverksamhet enligt 5 kap. 3 och 5 §§, och

12. sådana avgifter som avses i 5 kap. 10 §.

## 8 kap. Överklagande

1 § Finansinspektionens beslut enligt 6 kap. 17 § andra stycket får inte överklagas.

Finansinspektionens beslut i övrigt enligt denna lag får överklagas till allmän förvaltningsdomstol. Detta gäller dock inte beslut i ärenden som avses i 20 § första stycket 5 förvaltningslagen (1986:223).

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

Finansinspektionen får bestämma att ett beslut om förbud, föreläggande eller återkallelse ska gälla omedelbart.

---

1. Denna lag träder i kraft den 21 mars 2016.

2. Ett företag som bedrivit verksamhet med kreditgivning eller kreditförmedling av bostadskrediter före den 20 mars 2014 ska uppfylla kraven i 4 kap. 2 § senast den 21 mars 2017.

## 1.2 Förslag till lag om ändring i kreditupplysningslagen (1973:1173)

Härigenom föreskrivs att 5 a § kreditupplysningslagen (1973:1173)<sup>2</sup> ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

5 a §<sup>3</sup>

Vad som gäller om tystnadsplikt i verksamheten hos svenska kreditinstitut, betalningsinstitut, institut för elektroniska pengar, företag som med tillstånd driver verksamhet enligt lagen (2014:275) om viss verksamhet med konsumentkrediter och värdepappersbolag hindrar inte att uppgifter om lämnade krediter, betalningsförsummelse och kreditmissbruk utväxlas för kreditupplysningsändamål inom en krets som utgörs av dessa företag samt sådana företag som har tillstånd av Datainspektionen enligt 3 § första stycket.

Vad som gäller om tystnadsplikt i verksamheten hos svenska kreditinstitut, betalningsinstitut, institut för elektroniska pengar, företag som med tillstånd driver verksamhet enligt lagen (2014:275) om viss verksamhet med konsumentkrediter, *företag som med tillstånd driver verksamhet enligt lagen (2016:000) om kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter* och värdepappersbolag hindrar inte att uppgifter om lämnade krediter, betalningsförsummelse och kreditmissbruk utväxlas för kreditupplysningsändamål inom en krets som utgörs av dessa företag samt sådana företag som har tillstånd av Datainspektionen enligt 3 § första stycket.

I den krets som anges i första stycket ingår även utländska kreditinstitut som avses i 4 kap. 1, 2, 4 och 6 §§ lagen (2004:297) om bank- och finansierings-

I den krets som anges i första stycket ingår även utländska kreditinstitut som avses i 4 kap. 1, 2, 4 och 6 §§ lagen (2004:297) om bank- och finansierings-

<sup>2</sup> Lagen omtryckt 1981:737.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2014:281.



rörelse, utländska företag som avses i 3 kap. 26 och 27 §§ lagen (2010:751) om betaltjänster, utländska företag som avses i 3 kap. 26–28 §§ lagen (2011:755) om elektroniska pengar, utländska företag som avses i 4 kap. 1 och 4 §§ lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden *samt* utländska företag som avses i 2 § lagen (2014:275) om viss verksamhet med konsumentkrediter.

rörelse, utländska företag som avses i 3 kap. 26 och 27 §§ lagen (2010:751) om betaltjänster, utländska företag som avses i 3 kap. 26–28 §§ lagen (2011:755) om elektroniska pengar, utländska företag som avses i 4 kap. 1 och 4 §§ lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, utländska företag som avses i 2 § lagen (2014:275) om viss verksamhet med konsumentkrediter *samt utländska företag som avses i 1 kap. 3 § lagen (2016:000) om kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter.*

Bestämmelser om användningen av uppgifter om betalningsförsummelse och kreditmissbruk finns även i 7 §.

---

Denna lag träder i kraft den 21 mars 2016.

### 1.3 Förslag till lag om ändring i lagen (1992:160) om utländska filialer m.m.

Härigenom föreskrivs att 3 § lagen (1992:160) om utländska filialer m.m. ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

#### 3 §<sup>4</sup>

Om rätt för vissa utländska företag att driva verksamhet i Sverige finns särskilda bestämmelser, nämligen

1. för kreditinstitut 4 kap. 1, 2 och 4–6 §§ lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse,

2. för värdepappersföretag 4 kap. 1 och 4 §§ lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden,

3. för finansiella institut 4 kap. 3 § lagen om bank- och finansieringsrörelse,

4. för utländska försäkringsgivare lagen (1998:293) om utländska försäkringsgivares och tjänstepensionsinstituts verksamhet i Sverige,

5. för börser och clearingorganisationer 12 kap. 9 § och 19 kap. 12 § lagen om värdepappersmarknaden,

6. för centrala värdepappersförvarare 2 kap. 6 § lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument,

7. för förvaltningsbolag och fondföretag 1 kap. 6–7, 10 och 11 §§ lagen (2004:46) om värdepappersfonder,

8. för utgivare av elektroniska pengar 3 kap. 26–28 §§ lagen (2011:755) om elektroniska pengar,

9. för företag som driver inlåningsverksamhet 2 § lagen (2004:299) om inlåningsverksamhet,

10. för utländska försäkringsförmedlare 3 kap. lagen (2005:405) om försäkringsförmedling,

11. för företag som tillhandahåller betaltjänster 3 kap. 26 och 27 §§ lagen (2010:751) om betaltjänster,

---

<sup>4</sup> Senaste lydelse 2014:280.

12. för utländska AIF-förvaltare 5 kap. lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder, *och*

13. för företag som driver verksamhet med konsumentkrediter 2 och 8 §§ lagen (2014:275) om viss verksamhet med konsumentkrediter.

12. för utländska AIF-förvaltare 5 kap. lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder,

13. för företag som driver verksamhet med konsumentkrediter 2 och 8 §§ lagen (2014:275) om viss verksamhet med konsumentkrediter, *och*

*14. för företag som driver verksamhet med kreditgivning och kreditförmedling av bostadskrediter enligt 2 kap. 7 § och 3 kap. 5 § lagen (2016:000) om kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter.*

---

Denna lag träder i kraft den 21 mars 2016.

## 1.4 Förslag till lag om ändring i lagen (1996:1006) om anmälningsskyldighet avseende viss finansiell verksamhet

Härigenom föreskrivs att 2 § lagen (1996:1006) om anmälningsskyldighet avseende viss finansiell verksamhet ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 2 §<sup>5</sup>

En fysisk eller juridisk person som avser att ägna sig åt valutaväxling i väsentlig omfattning eller annan finansiell verksamhet ska anmäla verksamheten till Finansinspektionen. Anmälan behöver inte göras av

1. företag som avses i 1 kap. 2 § 1–3, 6, 17 och 20 lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, och

1. företag som avses i 1 kap. 2 § 1–3, 6, 17, 20 och 21 lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, och

2. fysiska eller juridiska personer som driver försäkringsförmedling enligt lagen (2005:405) om försäkringsförmedling.

Finansinspektionen ska föra register över personer som har gjort anmälan enligt första stycket.

Den som har blivit införd i registret ska tas bort ur registret när ett beslut om föreläggande enligt 8–10 §§ att upphöra med verksamheten har vunnit laga kraft. Ett finansiellt institut ska också tas bort ur registret om det anmäler att det inte längre ägnar sig åt anmälningsskyldig verksamhet eller om det på något annat sätt framgår att verksamheten har upphört.

---

Denna lag träder i kraft den 21 mars 2016.

---

<sup>5</sup> Senaste lydelse 2014:279.

## 1.5 Förslag till lag om ändring i lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse

Härigenom föreskrivs att det i lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse ska införas en ny paragraf, 8 kap. 3 a §, av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### **8 kap.**

#### *3 a §*

*För ett kreditinstituts verksamhet med kreditgivning, kreditförmedling och rådgivning i fråga om bostadskrediter gäller också de bestämmelser som anges i 1 kap. 2 § lagen (2016:000) om kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter.*

---

Denna lag träder i kraft den 21 mars 2016.

## 1.6 Förslag till lag om ändring i lagen (2005:59) om distansavtal och avtal utanför affärslokaler

Härigenom föreskrivs att 3 kap. 3 och 4 §§ lagen (2005:59) om distansavtal och avtal utanför affärslokaler ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 3 kap.

#### 3 §<sup>6</sup>

I rimlig tid innan ett avtal ingås ska näringsidkaren ge information om

1. sitt namn och organisationsnummer, sin adress, sitt telefonnummer eller sin e-postadress och sin huvudsakliga verksamhet samt motsvarande uppgifter beträffande en mellanman som näringsidkaren anlitar, inklusive uppgift om dennes relation till näringsidkaren,
2. ansvarig tillsynsmyndighet, om verksamheten kräver tillstånd,
3. den finansiella tjänstens eller det finansiella instrumentets huvudsakliga egenskaper,
4. den finansiella tjänstens eller det finansiella instrumentets pris, inbegripet arvoden, skatter och avgifter,
5. att det med avtalet kan följa skatter, avgifter eller kostnader som varken betalas genom näringsidkaren eller påförs av denne,
6. de särskilda risker som följer med det finansiella instrument som avtalet avser, inklusive uppgift om att den tidigare värdeutvecklingen och avkastningen inte ger någon säker vägledning i fråga om den framtida utvecklingen och avkastningen,
7. sättet för betalning och för fullgörande,
8. vad som gäller om ångerrätt enligt denna lag, inklusive uppgift om vad konsumenten enligt 11 § kan komma att få betala vid utövande av ångerrätten,
9. kostnaden för att ett medel för distanskommunikation används, om inte kostnaden är beräknad efter normaltaxa,
10. den tid under vilken erbjudandet gäller,

---

<sup>6</sup> Senaste lydelse 2014:14.

11. avtalets kortaste löptid, om avtalet avser en fortlöpande eller periodiskt återkommande finansiell tjänst,

12. vad som gäller om uppsägning av avtalet i förtid eller ensidigt,

13. vilket lands lag om marknadsföring som har följts,

14. avtalsvillkor om vilket lands lag som ska tillämpas på avtalet och om vilken domstol som är behörig,

15. på vilket språk avtalsvillkoren och informationen tillhandahålls och på vilket språk näringsidkaren åtar sig att kommunicera under avtalstiden,

16. hur klagomål i fråga om avtalet behandlas och vilka möjligheter som finns att få en tvist med näringsidkaren prövad utanför domstol, och

17. vilka garantifonder eller liknande ersättningssystem som finns.

Informationen ska ges klart och begripligt och på ett sätt som är anpassat till det medel för distanskommunikation som används. Näringsidkaren ska ta särskild hänsyn till behovet av skydd för underåriga.

I rimlig tid innan ett avtal ingås ska näringsidkaren också tillhandahålla samtliga avtalsvillkor.

Informationen och avtalsvillkoren ska ges i en handling eller i någon annan läsbar och varaktig form som är tillgänglig för konsumenten. Om avtalet ska ingås genom ett medel för distanskommunikation som inte tillåter att informationen och avtalsvillkoren ges i sådan form före avtalsslutet, ska näringsidkaren ge konsumenten informationen i denna form snarast efter det att avtalet har ingåtts.

Informationen och avtalsvillkoren ska ges i en handling eller i någon annan läsbar och varaktig form som är tillgänglig för konsumenten. Om avtalet *avser annat än bostadskredit och* ska ingås genom ett medel för distanskommunikation som inte tillåter att informationen och avtalsvillkoren ges i sådan form före avtalsslutet, ska näringsidkaren ge konsumenten informationen i denna form snarast efter det att avtalet har ingåtts.

Om avtalet avser en betaltjänst enligt lagen (2010:751) om betaltjänster gäller inte första stycket 1–4, 11, 12 och 14–16.

## 4 §

Vid telefonförsäljning *skall* näringsidkaren i början av varje samtal ge konsumenten information om sin identitet och namnet på den person som är i kontakt med konsumenten och dennes relation till näringsidkaren. Näringsidkaren *skall* då också informera om samtalets syfte. Om konsumenten uttryckligen samtycker till det, behöver näringsidkaren inte ge all den information som anges i 3 § första stycket utan endast information enligt 3 § första stycket 3–6, 8 och 15. Näringsidkaren *skall* dock upplysa konsumenten om att ytterligare information finns tillgänglig på begäran samt ange vad denna information avser. Det som sägs i 3 § andra stycket gäller också vid telefonförsäljning.

Snarast efter det att avtalet har ingåtts *skall* näringsidkaren ge konsumenten all den information som avses i 3 § första stycket och samtliga avtalsvillkor i en handling eller i någon annan läsbar och varaktig form som är tillgänglig för konsumenten.

Vid telefonförsäljning *ska* näringsidkaren i början av varje samtal ge konsumenten information om sin identitet och namnet på den person som är i kontakt med konsumenten och dennes relation till näringsidkaren. Näringsidkaren *ska* då också informera om samtalets syfte. Om konsumenten uttryckligen samtycker till det, behöver näringsidkaren inte ge all den information som anges i 3 § första stycket utan endast information enligt 3 § första stycket 3–6, 8 och 15. Näringsidkaren *ska* dock upplysa konsumenten om att ytterligare information finns tillgänglig på begäran samt ange vad denna information avser. Det som sägs i 3 § andra stycket gäller också vid telefonförsäljning.

Snarast efter det att avtalet har ingåtts *ska* näringsidkaren ge konsumenten all den information som avses i 3 § första stycket och samtliga avtalsvillkor i en handling eller i någon annan läsbar och varaktig form som är tillgänglig för konsumenten.

*Vid telefonförsäljning av en kredit tillämpas bestämmelserna i första och andra stycket i den utsträckning och på det sätt som anges i 10 och 10 a §§ konsumentkreditlagen (2010:1846).*

---

Denna lag träder i kraft den 21 mars 2016.



## 1.7 Förslag till lag om ändring i lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Härigenom föreskrivs att 1 kap. 2 och 4 §§, 2 kap. 4, 5 och 12 §§ samt 3 kap. 7 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 1 kap.

#### 2 §<sup>7</sup>

Denna lag gäller för fysiska och juridiska personer som driver

1. bank- eller finansieringsrörelse enligt lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse,

2. livförsäkringsrörelse,

3. verksamhet av det slag som beskrivs i 2 kap. 1 § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden,

4. verksamhet som kräver anmälan till eller ansökan hos Finansinspektionen enligt lagen (1996:1006) om anmälningsplikt avseende viss finansiell verksamhet eller lagen (2004:299) om inlåningsverksamhet,

5. försäkringsförmedling enligt lagen (2005:405) om försäkringsförmedling, i fråga om sådan verksamhet rörande livförsäkring, bedriven av andra än anknutna försäkringsförmedlare,

6. verksamhet för utgivning av elektroniska pengar enligt lagen (2011:755) om elektroniska pengar,

7. fondverksamhet enligt lagen (2004:46) om värdepappersfonder,

8. verksamhet som fastighetsmäklare med fullständig registrering enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666),

9. verksamhet för kasinospel enligt kasinolagen (1999:355),

10. verksamhet som godkänd eller auktoriserad revisor eller registrerat revisionsbolag,

11. yrkesmässig verksamhet som avser bokföringstjänster eller revisionstjänster men som inte omfattas av 10,

---

<sup>7</sup> Senaste lydelse 2014:278.

12. yrkesmässig verksamhet som består i att lämna råd i avsikt att påverka storleken på en skatt eller avgift (skatterådgivare),

13. yrkesmässig verksamhet som advokat eller biträdande jurist på advokatbyrå, till den del verksamheten avser tjänster som anges i 3 § första stycket,

14. yrkesmässig verksamhet som annan oberoende jurist än som avses i 13, till den del verksamheten avser tjänster som anges i 3 § första stycket,

15. yrkesmässig verksamhet till den del verksamheten avser tjänster som anges i 3 § andra stycket och verksamhetsutövaren inte är en sådan person som avses i 10–14,

16. yrkesmässig handel med varor, till den del verksamheten avser försäljning mot kontant betalning som uppgår minst till ett belopp som motsvarar 15 000 euro,

17. verksamhet med att som betalningsinstitut tillhandahålla betaltjänster enligt lagen (2010:751) om betaltjänster,

18. verksamhet med att tillhandahålla betaltjänster enligt lagen om betaltjänster utan att vara betalningsinstitut,

19. förvaltning av alternativa investeringsfonder enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder, *eller*

20. verksamhet med konsumentkrediter enligt lagen (2014:275) om viss verksamhet med konsumentkrediter.

19. förvaltning av alternativa investeringsfonder enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder,

20. verksamhet med konsumentkrediter enligt lagen (2014:275) om viss verksamhet med konsumentkrediter, *eller*

*21. verksamhet med kreditgivning, kreditförmedling och rådgivning i fråga om bostadskrediter enligt lagen (2016:000) om kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter.*

4 §<sup>8</sup>

I fråga om verksamheter som avses i 2 § 1–7, 17, 19 och 20 gäller lagen även filialer i Sverige till utländska juridiska personer med huvudkontor i utlandet.

I fråga om verksamheter som avses i 2 § 1–7, 17 och 19–21 gäller lagen även filialer i Sverige till utländska juridiska personer med huvudkontor i utlandet.

## 2 kap.

4 §<sup>9</sup>

Med utomstående i 3 § tredje stycket avses

1. fysiska eller juridiska personer med verksamhet som anges i 1 kap. 2 § 1–3, 5–7, 17, 19 och 20, godkända eller auktoriserade revisorer och advokater med hemvist inom EES, som har tillstånd eller är registrerade i ett särskilt yrkesregister, eller

2. fysiska eller juridiska personer med verksamhet som anges i 1 kap. 2 § 1–3, 5–7, 17, 19 och 20, godkända eller auktoriserade revisorer och advokater med hemvist utanför EES, som har tillstånd eller är registrerade i ett särskilt yrkesregister, om de tillämpar bestämmelser rörande kundkännedom och bevarande av handlingar som motsvarar kraven i Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/60/EG av den 26 oktober 2005 om åtgärder för att förhindra att det finansiella systemet används för penningtvätt

1. fysiska eller juridiska personer med verksamhet som anges i 1 kap. 2 § 1–3, 5–7, 17, och 19–21, godkända eller auktoriserade revisorer och advokater med hemvist inom EES, som har tillstånd eller är registrerade i ett särskilt yrkesregister, eller

2. fysiska eller juridiska personer med verksamhet som anges i 1 kap. 2 § 1–3, 5–7, 17 och 19–21, godkända eller auktoriserade revisorer och advokater med hemvist utanför EES, som har tillstånd eller är registrerade i ett särskilt yrkesregister, om de tillämpar bestämmelser rörande kundkännedom och bevarande av handlingar som motsvarar kraven i Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/60/EG av den 26 oktober 2005 om åtgärder för att förhindra att det finansiella systemet används för penningtvätt

<sup>8</sup> Senaste lydelse 2014:795.

<sup>9</sup> Senaste lydelse 2014:795.

och finansiering av terrorism och finansiering av terrorism<sup>10</sup>  
 och om det finns tillsyn över att och om det finns tillsyn över att  
 dessa bestämmelser följs. dessa bestämmelser följs.

### 5 §<sup>11</sup>

Bestämmelserna om grundläggande kundkänedom och om  
 fortlöpande uppföljning av affärsförbindelser i 3, 4 och 10 §§ gäller  
 inte för

1. svenska myndigheter,
2. verksamhetsutövare som anges i 1 kap. 2 § 1–7 och 17–20,  
och som har hemvist
2. verksamhetsutövare som anges i 1 kap. 2 § 1–7 och 17–21,  
och som har hemvist

a) inom EES,

b) i en stat utanför EES om staten har bestämmelser om åtgärder mot penningtvätt som motsvarar dem som föreskrivs i Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/60/EG av den 26 oktober 2005 om åtgärder för att förhindra att det finansiella systemet används för penningtvätt och finansiering av terrorism<sup>(3)</sup> och om det finns tillsyn över att dessa bestämmelser följs,

3. företag inom EES vars överlåtbara värdepapper är upptagna till handel på en reglerad marknad i den mening som avses i 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/EEG<sup>12</sup>,

4. företag utanför EES vars överlåtbara värdepapper är upptagna till motsvarande handel och omfattas av motsvarande informations- skyldighet som företag under 3,

5. livförsäkringar, om den årliga premien uppgår till ett belopp motsvarande högst 1 000 euro eller engångspremien uppgår till ett belopp motsvarande högst 2 500 euro,

6. pensionsförsäkringar enligt 58 kap. 4–16 §§ inkomstskattelagen (1999:1229) som inte får återköpas,

<sup>10</sup> EUT L 309, 25.11.2005, s. 15 (Celex 32005L0060).

<sup>11</sup> Senaste lydelse 2014:795.

<sup>12</sup> EUT L 145, 30.4.2004, s. 1 (Celex 32004L0039).

7. pensionsavtal och pensionsrätter för anställda eller i den försäkrades förvärvsverksamhet, om inbetalning sker i form av avdrag på lön och överlåtelse av rättigheter inte är tillåten,

8. elektroniska pengar enligt lagen (2011:755) om elektroniska pengar

a) om det penningvärde som kan lagras på ett elektroniskt medium som inte kan laddas uppgår till högst 250 euro, eller

b) när det gäller elektroniska medier som kan laddas, det penningvärde som omsätts under ett kalenderår inte överstiger 2 500 euro och högst 1 000 euro kan lösas in under samma period, eller

9. när det gäller verkliga huvudmän bakom gemensamma konton som förvaltas av advokater eller andra oberoende jurister som har hemvist

a) inom EES, om uppgifter om de verkliga huvudmännens identitet kan göras tillgängliga på verksamhetsutövarens begäran, eller

b) i en stat utanför EES, om uppgifter om de verkliga huvudmännens identitet kan göras tillgängliga på verksamhetsutövarens begäran och advokaten eller den oberoende juristen omfattas av skyldigheter som motsvarar dem som föreskrivs i Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/60/EG av den 26 oktober 2005 om åtgärder för att förhindra att det finansiella systemet används för penningtvätt och finansiering av terrorism och om det finns tillsyn över att dessa skyldigheter uppfylls.

## 12 §<sup>13</sup>

Verksamhetsutövare som avses i 1 kap. 2 § 1–7 och 17–20 ska tillämpa bestämmelserna om kundkännedom och bevarande av handlingar enligt 2 kap. även för sina filialer och majoritetsägda dotterföretag med hemvist utanför EES, om inte hemvistlandets lag hindrar detta.

En verksamhetsutövare ska vidta åtgärder för att effektivt hantera risken för penningtvätt och finansiering av terrorism om

Verksamhetsutövare som avses i 1 kap. 2 § 1–7 och 17–21 ska tillämpa bestämmelserna om kundkännedom och bevarande av handlingar enligt 2 kap. även för sina filialer och majoritetsägda dotterföretag med hemvist utanför EES, om inte hemvistlandets lag hindrar detta.

<sup>13</sup> Senaste lydelse 2014:795.

bestämmelserna som anges i första stycket inte kan tillämpas samt skriftligen underrätta Finansinspektionen om detta.

### 3 kap.

#### 7 §<sup>14</sup>

En verksamhetsutövare som avses i 1 kap. 2 § 1–7 och 17–20 ska ha ett system för att snabbt och fullständigt kunna lämna upplysningar om huruvida de under de senaste fem åren har haft en affärsförbindelse med en viss person och, om så skulle vara fallet, om förbindelsens art.

En verksamhetsutövare som avses i 1 kap. 2 § 1–7 och 17–21 ska ha ett system för att snabbt och fullständigt kunna lämna upplysningar om huruvida de under de senaste fem åren har haft en affärsförbindelse med en viss person och, om så skulle vara fallet, om förbindelsens art.

---

Denna lag träder i kraft den 21 mars 2016.

---

<sup>14</sup> Senaste lydelse 2014:795.

## 1.8 Förslag till lag om ändring i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)

Härigenom föreskrivs att 30 kap. 5 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 30 kap. 5 §<sup>15</sup>

Secretess gäller för uppgift om en enskilds personliga eller ekonomiska förhållanden, om det kan antas att den enskilde lider skada eller men om uppgiften röjs och uppgiften förekommer i ärende hos en statlig myndighet om innehav av

1. aktier i bankaktiebolag, kreditmarknadsbolag, värdepappersbolag, fondbolag eller försäkringsaktiebolag,

2. andelar i medlemsbank eller kreditmarknadsförening, eller

3. aktier eller andelar i börs, clearingorganisation, central värdepappersförvarare, betalningsinstitut, institut för elektroniska pengar *eller* företag som driver verksamhet enligt lagen (2014:275) om viss verksamhet med konsumentkrediter.

3. aktier eller andelar i börs, clearingorganisation, central värdepappersförvarare, betalningsinstitut, institut för elektroniska pengar, företag som driver verksamhet enligt lagen (2014:275) om viss verksamhet med konsumentkrediter, *eller företag som driver verksamhet enligt lagen (2016:000) om kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter.*

Secretessen gäller inte beslut av myndigheten och inte heller för uppgift från en annan myndighet om uppgiften inte är sekretessreglerad där.

För uppgift i en allmän handling gäller secretessen i högst tjugo år.

---

Denna lag träder i kraft den 21 mars 2016.

---

<sup>15</sup> Senaste lydelse 2014:277.

## 1.9 Förslag till lag om ändring i konsumentkreditlagen (2010:1846)

Härigenom föreskrivs i fråga om konsumentkreditlagen (2010:1846) dels att 2, 4, 6–8, 10, 13, 17, 19, 32, 33, 36, 48 §§ ska ha följande lydelse

dels att det i lagen ska införas nya paragrafer, 7 a, 7 b, 9 a, 10 a, 12 a–12 c, 13 a–13 d, 20 a, 20 b, 48 a–48 i §§ samt närmast före 7 b, 13 a, 20 a och 48 c §§ nya rubriker av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 2 §

I lagen avses med

konsument: en fysisk person som handlar huvudsakligen för ändamål som faller utanför näringsverksamhet,

näringsidkare: en fysisk eller juridisk person som handlar för ändamål som har samband med den egna näringsverksamheten,

kreditgivare: den som lämnar krediten eller övertar den ursprungliga kreditgivarens fordran,

kreditavtal: ett avtal om lån, kontokredit, betalningsanstånd eller liknande,

kontokredit: ett kreditavtal som innebär en fortlöpande rätt att utnyttja ett kreditutrymme,

kreditköp: ett köp av en vara eller tjänst som finansieras genom en kredit som lämnas av

– säljaren, eller

– annan kreditgivare, om det görs på grund av en överenskommelse mellan denne och säljaren eller om varan eller tjänsten anges i kreditavtalet,

kontantpris: det pris till vilket en vara eller tjänst vanligen erbjuds konsumenter mot kontant betalning,

kreditkostnad: det sammanlagda beloppet av räntor, avgifter och andra kostnader som konsumenten ska betala med anledning av krediten, dock med undantag för notariatsavgifter,

kreditkostnad: det sammanlagda beloppet av räntor, avgifter och andra kostnader som konsumenten ska betala med anledning av krediten, *inklusive nödvändiga kostnader för värde-*



*ring*, dock med undantag för notariatsavgifter,

*kreditfordran*: summan av kreditbeloppet och kreditkostnaden,

*kreditränta*: räntekostnaden per år för den vid varje tid obetalda delen av skulden angiven som en ränta,

*effektiv ränta*: kreditkostnaden angiven som en årlig ränta beräknad på kreditbeloppet, i förekommande fall med hänsyn tagen till att delbetalningar ska göras under den löpande kredittiden.

*bostadskredit*:

– en kredit som är förenad med panträtt i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt eller liknande rätt eller som är förenad med motsvarande rätt i byggnad som inte hör till fastighet, eller

– en kredit som konsumenten tar i syfte att förvärva eller behålla äganderätt till fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt eller liknande rätt eller en befintlig eller planerad byggnad, utom i de fall det handlar om en överbryggingskredit.

*utländsk valuta*: en annan valuta än valutan i det land inom EES där konsumenten är bosatt eller den valuta i vilken konsumenten erhåller sin inkomst eller innehar de tillgångar som ska användas som betalning av krediten.

*rådgivning*: personliga rekommendationer avseende bostadskreditavtal, som inte bara utgör beviljandet av en kredit eller kreditförmedling.

## 4 §

För en annan räntefri kredit än kontokredit som inte är förbunden med mer än en obetydlig avgift och som ska betalas tillbaka inom tre månader gäller inte bestämmelserna om information i 7–10 §§, om kreditprövning i 12 och 13 §§, om dokumentation av kreditavtalet i 14 §, om ångerrätt i 21–25 §§, om underrättelse vid en överlåtelse i 28 § andra stycket eller om uppsägning av kreditavtal med obestämd löptid i 37 §.

För en räntefri kontokredit som inte är förbunden med mer än en obetydlig avgift och som ska betalas tillbaka inom tre månader gäller inte bestämmelserna om information i 7–10 §§ och 14 § andra och tredje styckena, om ångerrätt i 21–25 §§ eller om uppsägning av kreditavtal med obestämd löptid i 37 §.

För en kontokredit som ska betalas tillbaka på uppmaning eller inom tre månader gäller inte bestämmelserna om information vid marknadsföring i 7 § andra stycket 4–6 och tredje stycket, om information i kreditavtalet i 14 § andra stycket, om ångerrätt i 21–25 §§, om betalning av skulden i förtid i 32–36 §§ eller om uppsägning av kreditavtal med obestämd löptid i 37 §.

För en *kredit som är förenad med panträtt i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt eller liknande rätt eller som är förenad med motsvarande rätt i byggnad som inte hör till fastighet* gäller inte bestämmelserna om betalningsplan i 16 §, om ångerrätt i 21–25 §§ eller om uppsägning av kreditavtal med obestämd löptid i 37 §.

För en *bostadskredit* gäller inte bestämmelserna om betalningsplan i 16 §, om ångerrätt i 21–25 §§ eller om uppsägning av kreditavtal med obestämd löptid i 37 §.

För en kredit som lämnas av ett kreditinstitut eller värdepappersbolag för finansiering av ett avtal med institutet eller bolaget om köp av finansiella instrument gäller inte bestämmelserna om information i 8–10 §§ och 14 § andra och tredje styckena eller om uppsägning av kreditavtal med obestämd löptid i 37 §.

## 6 §

Näringsidkaren ska i sitt förhållande till konsumenten iaktta god kreditgivningssed. Näringsidkaren ska därvid ta till vara konsumentens intressen med tillbörlig omsorg och ge de förklaringar som konsumenten behöver.

Näringsidkaren ska i sitt förhållande till konsumenten iaktta god kreditgivningssed. Näringsidkaren ska därvid ta till vara konsumentens intressen med tillbörlig omsorg och ge de förklaringar som konsumenten behöver. *Den information som näringsidkaren är skyldig att lämna enligt denna lag ska lämnas utan kostnad för konsumenten.*

## 7 §

Näringsidkaren ska vid marknadsföring av kreditavtal, med angivande av ett representativt exempel, lämna information om den effektiva räntan för krediten.

Om någon annan räntesats eller sifferuppgift än den effektiva räntan anges i marknadsföringen, ska näringsidkaren dessutom, med angivande av ett representativt exempel, lämna information om

1. krediträntan, med angivande av om den är bunden eller rörlig,
2. avgifter och andra kostnader som utgör en del av kreditkostnaden,
3. kreditbeloppet,
4. kreditavtalets löptid,
5. det sammanlagda belopp som ska betalas av konsumenten och storleken på *avbetalningar*, och
5. det sammanlagda belopp som ska betalas av konsumenten, *antalet avbetalningar* och storleken på *avbetalningarna*, och
6. kontantpriset och den kontantinsats som krävs vid kreditköp.

Om konsumenten är skyldig att ingå ett avtal om en kompletterande tjänst till kreditavtalet, och kostnaderna för tjänsten inte kan fastställas i förväg, ska skyldigheten anges i marknadsföringen i anslutning till informationen om den effektiva räntan.

Informationen ska lämnas på ett klart, kortfattat och framträdande sätt.

Informationen ska lämnas på ett klart, kortfattat och framträdande sätt. *Den effektiva räntan ska anges i marknadsföringen på*

ett minst lika framträdande sätt som andra förekommande räntesatser.

#### 7 a §

I fråga om bostadskrediter ska näringsidkaren under de förutsättningar som anges i 7 § andra stycket utöver vad som anges där lämna information om

1. kreditgivarens eller kreditförmedlarens namn, organisationsnummer och adress,

2. huruvida kreditavtalet förutsätter att krediten ska vara förenad med panträtt i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt eller liknande rätt eller vara förenad med motsvarande rätt i byggnad som inte hör till fastighet,

3. risken, i tillämpliga fall, för att valutakursförändringar kan komma att påverka de belopp som ska betalas av konsumenten.

#### Allmän information om bostadskrediter

#### 7 b §

Näringsidkare som erbjuder bostadskrediter ska tillhandahålla allmän information om de kreditavtal som kan erbjudas konsumenterna. Informationen ska finnas tillgänglig i en handling eller i någon annan läsbar och varaktig form som är tillgänglig för konsumenten eller i elektronisk form. Informationen ska innehålla upp-

*gifter om*

*1. uppgiftslämnarens namn, organisationsnummer och adress,*

*2. i förekommande fall de ändamål som krediten får användas för,*

*3. vilka säkerheter som kan komma att krävas för ingående av kreditavtalet,*

*4. kreditavtalets möjliga löptid,*

*5. vilken typ av ränta som kan erbjudas med angivande av om räntan är rörlig eller bunden, och om den är bunden, vilka olika räntebindningstider som kan erbjudas jämte en kort beskrivning av vad som kännetecknar rörlig respektive bunden ränta med olika bindningstider och vad detta innebär för konsumenten,*

*6. i vilken valuta som bostadskrediten kan erbjudas och, i förekommande fall en förklaring av vad det innebär för konsumenten att ta ett lån i utländsk valuta,*

*7. det sammanlagda kreditbeloppet, kreditkostnaden, det sammanlagda belopp som ska betalas av konsumenten och den effektiva räntan, med angivande av representativa exempel,*

*8. eventuella andra kostnader, som inte ingår i kreditkostnaden, som ska betalas i samband med ett kreditavtal,*

*9. olika alternativ för återbetalning av krediten till kreditgivaren med angivande av amor-*

teringarnas antal, frekvens och belopp,

10. en beskrivning av de villkor som rör återbetalning i förtid,

11. vilka krav på värdering av en säkerhet som ställs, vem som är ansvarig för att värderingen utförs och om kostnader för värderingen kommer att uppstå för konsumenten,

12. huruvida det krävs att konsumenten öppnar ett konto eller ansluter sig till en tjänst som möjliggör betalning av amorteringar och kostnader och om det i övrigt förutsätts att konsumenten köper andra finansiella produkter för att kunna erhålla krediten på de marknadsförda villkoren, med ett förtydligande av om sådana finansiella produkter kan köpas av någon annan än kreditgivaren, och

13. vilka konsekvenser som kan bli följden om skyldigheterna enligt kreditavtalet inte följs.

Om iakttagande av kreditvillkoren avseende amortering inte medför att det totala kreditbeloppet är betalat vid kredittidens slut, ska detta tydligt anges.

## 8 §

Näringsidkaren ska i rimlig tid innan ett kreditavtal ingås ge konsumenten information om

1. vilket slags kredit det rör sig om,
2. kreditgivarens och kreditförmedlarens namn, organisationsnummer och adress,
3. kreditbeloppet och villkoren för utnyttjandet av krediten,
4. kreditavtalets löptid,
5. varan eller tjänsten och dess kontantpris vid kreditköp,
6. krediträntan, villkoren för krediträntan med angivande av referensindex eller referensräntor samt tidpunkter, förfaranden och andra villkor för ändring av krediträntan,
7. den effektiva räntan, med angivande av ett representativt exempel, och det sammanlagda belopp som ska betalas av konsumenten,
8. avbetalningarnas storlek, antal och förfallotidpunkter samt den ordning enligt vilken betalningarna ska fördelas på krediter med olika krediträntor; om en betalning inte avräknas utan sparas eller investeras för konsumentens räkning, ska det anges,
9. avgifter med anledning av kreditavtalet och villkoren för ändring av avgifterna,
10. notariatsavgifter,
11. skyldighet att ingå ett avtal om en kompletterande tjänst till kreditavtalet,
12. dröjsmålsräntan och villkoren för ändring av den samt avgifter som ska betalas när avtalsförpliktelser inte fullgörs,
13. påföljder vid dröjsmål med betalning,
14. begärda säkerheter,
15. förekomst eller avsaknad av ångerrätt,
16. konsumentens rätt till förtidsbetalning samt kreditgivarens rätt till ränteskillnadsersättning och hur denna ersättning ska beräknas,
17. konsumentens rätt att få information om att en kredit inte beviljats,
18. konsumentens rätt att få ett utkast till ett kreditavtal, och
19. den tid under vilken erbjudandet gäller.

Informationen ska ges i formuläret ”Standardiserad europeisk konsumentkreditinformation”. Formuläret ska tillhandahållas konsumenten i en handling eller i någon annan läsbar och varaktig form

som är tillgänglig för konsumenten. Om avtalet på konsumentens begäran ska ingås genom ett medel för distanskommunikation som inte tillåter att informationen ges i sådan form före avtalsslutet, ska näringsidkaren ge konsumenten informationen i denna form snarast efter det att avtalet har ingåtts. Informationen i formuläret ska begränsas till det som anges i första stycket.

Om konsumenten begär det, ska näringsidkaren utan kostnad ge honom eller henne ett utkast till ett kreditavtal.

*Om det är fråga om kredit som är förenad med panträtt i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt eller liknande rätt eller som är förenad med motsvarande rätt i byggnad som inte hör till fastighet, behöver näringsidkaren bara ge den information som anges i 7 § första stycket och andra stycket 1–4. Informationen ska lämnas i en handling eller i någon annan läsbar och varaktig form som är tillgänglig för konsumenten.*

#### 9 a §

*I fråga om en bostadskredit ska näringsidkaren i stället för vad som anges i 8 och 9 §§ ge konsumenten anpassad information om krediten genom att överlämna ett standardiserat EU-faktablad. Det standardiserade EU-faktabladet ska tillhandahållas i en handling eller i någon annan läsbar och varaktig form som är tillgänglig för konsumenten. Det ska överlämnas i rimlig tid innan ett kreditavtal ingås och utan onödigt dröjsmål efter det att konsumenten lämnat uppgifter*



*om sina önskemål och behov samt de uppgifter om sin ekonomiska situation som behövs för att kreditgivaren ska kunna göra en kreditprövning av konsumenten.*

*Om ett standardiserat EU-faktablad lämnats före ett bindande erbjudande, ska ett nytt faktablad lämnas tillsammans med det bindande erbjudandet om erbjudandets egenskaper skiljer sig från uppgifterna i det tidigare lämnade faktabladet.*

10 §<sup>16</sup>

Vid telefonförsäljning av en kredit tillämpas i stället för 8 § första stycket och 9 § första stycket det som föreskrivs i 3 kap. 4 § första stycket lagen (2005:59) om distansavtal och avtal utanför affärslokaler. Den beskrivning av den finansiella tjänstens huvudsakliga egenskaper som ska ges enligt det stycket ska innehålla information om

Vid telefonförsäljning av en annan kredit än en bostadskredit tillämpas i stället för 8 § första stycket och 9 § första stycket det som föreskrivs i 3 kap. 4 § första stycket lagen (2005:59) om distansavtal och avtal utanför affärslokaler. Den beskrivning av den finansiella tjänstens huvudsakliga egenskaper som ska ges enligt det stycket ska innehålla information om

1. kreditbeloppet och villkoren för utnyttjande av krediten,
2. kreditavtalets löptid,
3. varan eller tjänsten och dess kontantpris vid kreditköp,
4. krediträntan, villkoren för krediträntan med angivande av referensindex eller referensräntor samt tidpunkter, förfaranden och andra villkor för ändring av krediträntan,
5. den effektiva räntan, med angivande av ett representativt exempel, och det sammanlagda belopp som ska betalas av konsumenten, och

---

<sup>16</sup> Senaste lydelse 2014:17.

6. avbetalningarnas storlek, antal och förfallotidpunkter samt den ordning enligt vilken betalningarna ska fördelas på krediter med olika krediträntor.

Om det är fråga om en kredit som avses i 9 §, ska beskrivningen innehålla information om kreditbeloppet, krediträntan med villkor för den och angivande av referensindex eller referensräntor samt den effektiva räntan med angivande av ett representativt exempel. Om avtalet innebär att konsumenten kan uppmanas att betala tillbaka hela den utestående krediten, ska också det anges.

#### *10 a §*

*Vid telefonförsäljning av en bostadskredit gäller, utöver den informationsskyldighet som följer av 9 a § första stycket, det som föreskrivs i 3 kap. 4 § första stycket lagen (2005:59) om distansavtal och avtal utanför affärslokaler. Den beskrivning av den finansiella tjänstens huvudsakliga egenskaper som ska ges enligt det stycket ska minst innehålla de uppgifter som avses i det i 9 a § angivna standardiserade EU-faktabladets del A, avsnitten 3–6.*

#### *12 a §*

*Vid kreditprövningen avseende en bostadskredit ska de uppgifter som är nödvändiga för att bedöma konsumentens möjligheter att fullgöra vad han eller hon åtar sig enligt kreditavtalet kontrolleras på ett lämpligt sätt.*

*Uppgifter om hur kreditprövningen gått till och vilka uppgifter som inhämtats ska dokumenteras och bevaras av kreditgivaren.*

## 12 b §

*Näringsidkare som erbjuder bostadskrediter ska på ett tydligt sätt informera konsumenten om vilka uppgifter som konsumenten behöver lämna för att en kreditprövning ska kunna genomföras och vilka uppgifter som kommer att inhämtas från en extern databas. Näringsidkaren ska informera konsumenten om att underlåtenhet att lämna uppgifter kan leda till att krediten inte beviljas.*

## 12 c §

*Vid kreditprövningen avseende en bostadskredit får bedömningen inte till övervägande del grunda sig på att den avsedda säkerhetens värde överstiger kreditbeloppet eller att säkerheten antas komma att stiga i värde. Detta gäller inte kreditavtal där kreditbeloppet och förekommande kreditkostnader ska betalas först i samband med försäljning eller annan överlåtelse av säkerheten som sker i anledning av att låntagaren uppnår en viss ålder eller på grund av låntagarens sviktande hälsa eller dödsfall.*

## 13 §

Beviljas inte krediten, ska näringsidkaren underrätta konsumenten om orsaken till det. Beror det på uppgifter som härrör från en extern databas, ska konsumenten *snarast och utan*

Beviljas inte krediten, ska näringsidkaren *snarast* underrätta konsumenten om orsaken till det. Beror det på uppgifter som härrör från en extern databas, ska konsumenten under-

*kostnad* underrättas om uppgifterna och vilken databas som använts.

rättas om uppgifterna och vilken databas som använts.

### *Erbjudanden om bostadskrediter*

#### *13 a §*

*Ett erbjudande om en bostadskredit som avses vara bindande för kreditgivaren ska tillhandahållas i en handling eller i någon annan läsbar och varaktig form som är tillgänglig för konsumenten. Erbjudandet ska innehålla samtliga kreditvillkor.*

*Näringsidkaren ska i erbjudandet förklara vilka olika faktorer som påverkat den erbjudna räntan. Förklaringen ska innefatta information om*

*– den genomsnittliga räntan för de bostadskrediter som kreditgivaren avtalat om under de närmast föregående tolv månaderna med samma räntebindningstid som den konsumenten erbjuds, redovisad per månad,*

*– bankens finansieringskostnad för bostadskrediter med samma räntebindningstid som den som konsumenten erbjuds och*

*– vilka faktorer hänförliga till konsumenten, krediten och säkerheten som näringsidkaren har tagit hänsyn till vid bestämmandet av den ränta som erbjuds konsumenten.*

*Om konsumenten begär att få en förklaring i enlighet med*

*andra stycket under bostadskreditavtalets löptid, ska kreditgivaren tillhandahålla en sådan så snart som möjligt.*

### *13 b §*

*Konsumenten ska ha rätt att överväga ett erbjudande i enlighet med 13 a § under minst sju dagar från det att erbjudandet kommit konsumenten till handa. Erbjudandet är bindande för kreditgivaren under hela denna tid. Konsumenten kan acceptera erbjudandet när som helst under betänketiden och avtalet är då omedelbart bindande.*

*Kreditgivaren får förbehålla sig rätten att ändra en erbjuden ränta senast på utbetalningsdagen för kreditbeloppet, om räntan i erbjudandet bestämts med hänsyn till försäljning av underliggande obligationer eller andra långsiktiga finansieringsinstrument. Om förbehåll gjorts och sådana försäljningar innebär att räntan blir lägre än den ränta som angetts i erbjudandet, är kreditgivaren skyldig att tillämpa den lägre räntan. Om kreditgivaren ändrar räntan med stöd av ett sådant förbehåll ska denne förklara för konsumenten på vilket sätt räntan påverkats av försäljningar av underliggande obligationer eller andra långsiktiga finansieringsinstrument.*

*13 c §*

*Näringsidkare som erbjuder bostadskrediter får inte enbart erbjuda sådana krediter under förutsättning att konsumenten tillsammans med kreditavtalet köper andra finansiella produkter. Detta gäller dock inte om förutsättningen gäller att konsumenten ska öppna ett konto eller ansluta sig till en tjänst som möjliggör betalningar enligt kreditavtalet.*

*Näringsidkare som erbjuder andra finansiella produkter än ett konto eller en tjänst som möjliggör betalningar av krediten tillsammans med en bostadskredit ska i ett erbjudande som avses vara bindande för kreditgivaren förklara för konsumenten vilken ränta konsumenten hade blivit erbjuden om ett bostadskreditavtal hade ingåtts utan de övriga erbjudna produkterna. Förklaringen ska innefatta information om vilka avgifter och andra kostnader som var och en av de andra produkterna medför.*

*Om konsumenten begär att få en förklaring i enlighet med andra stycket under kreditavtalets löptid, ska kreditgivaren tillhandahålla en sådan så snart som möjligt.*

*13 d §*

*Näringsidkaren ska senast när ett bindande erbjudande om en bostadskredit lämnas föra en diskussion med konsumenten om*

*amortering och i anslutning till det lägga fram ett förslag till en individuellt anpassad amorteringsplan i en handling eller i någon annan läsbar eller varaktig form som är tillgänglig för konsumenten. Amorteringsplanen ska ligga i konsumentens långsiktiga intresse.*

*Konsumenten kan under bostadskredittavtalets löptid begära att ett nytt förslag till amorteringsplan upprättas, om konsumentens förhållanden har förändrats på något sätt som har betydelse för amorteringsvillkoren eller om konsumenten har något annat särskilt skäl.*

## 17 §

Räntesatsen får ändras endast om det har avtalats.

Räntesatsen får ändras till konsumentens nackdel endast i den utsträckning som det motiveras av kreditpolitiska beslut, ökade upplåningskostnader för kreditgivaren eller andra kostnadsökningar som kreditgivaren inte skäligen kunde förutse när avtalet ingicks. Vid *kredit som är förenad med panträtt i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt eller liknande rätt eller som är förenad med motsvarande rätt i byggnad som inte hör till fastighet* med en sammanlagd löptid om minst 30 år och med en ränta som är bunden under viss del av avtalstiden, minst tre

Räntesatsen får ändras till konsumentens nackdel endast i den utsträckning som det motiveras av kreditpolitiska beslut, ökade upplåningskostnader för kreditgivaren eller andra kostnadsökningar som kreditgivaren inte skäligen kunde förutse när avtalet ingicks. Vid *bostadskredit* med en sammanlagd löptid om minst 10 år och med en ränta som är bunden under viss del av avtalstiden, minst tre månader, har dock kreditgivaren, om det finns förbehåll om det i avtalet, rätt att vid utgången av en sådan del av avtalstiden ändra räntan så att den motsvarar den ränta

månader, har dock kreditgivaren, om det finns förbehåll om det i avtalet, rätt att vid utgången av en sådan del av avtals-tiden ändra räntan så att den motsvarar den ränta som kredit-givaren vid den tidpunkten all-mänt tillämpar för nya krediter av motsvarande slag.

Utan hinder av andra stycket får räntesatsen ändras på visst sätt i anslutning till ändringar i en referensränta som kreditgiva-ren inte har något betydande inflytande över. Ett avtalsvillkor om detta får förenas med ett undantag om att räntesatsen under särskilda förutsättningar ska ändras mer eller mindre än som följer av anknytningen till referensräntan. Undantaget ska bestämmas så att det inte blir mindre förmånligt för konsu-menten än för kreditgivaren. Det ska uppfylla kraven i andra stycket.

som kreditgivaren vid den tid-punkten allmänt tillämpar för nya krediter av motsvarande slag.

Utan hinder av andra stycket får räntesatsen ändras på visst sätt i anslutning till ändringar i en referensränta som kreditgiva-ren inte har något betydande inflytande över. *En sådan referens-ränta ska vara tydlig och till-gänglig för kreditavtalets parter och ska dokumenteras av kredit-givaren eller tillhandahållaren av referensräntan.* Ett avtalsvillkor om detta får förenas med ett undantag om att räntesatsen under särskilda förutsättningar ska ändras mer eller mindre än som följer av anknytningen till referensräntan. Undantaget ska bestämmas så att det inte blir mindre förmånligt för konsu-menten än för kreditgivaren. Det ska uppfylla kraven i andra stycket.

Kreditgivaren är skyldig att tillämpa ett avtalsvillkor om ränte-ändringar på samma sätt till konsumentens förmån som till hans eller hennes nackdel.



## 19 §

Kreditgivaren ska underrätta konsumenten om en ränteändring innan den börjar gälla. Underrättelsen ska lämnas i en handling eller i någon annan läsbar och varaktig form som är tillgänglig för konsumenten. I fråga om *kredit som är förenad med panträtt i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt eller liknande rätt eller som är förenad med motsvarande rätt i byggnad som inte hör till fastighet*, får kreditgivaren i stället underrätta konsumenten om en ränteändring genom annonsering i dagspress. Sker underrättelsen genom annonsering, ska konsumenten underrättas personligen senast i samband med nästa avisering eller kontoutdrag.

Beror en ränteändring enbart på en ändring i en referensränta som kreditgivaren inte har något bestämmande inflytande över, får konsumenten i stället underrättas periodvis, under förutsättning att parterna har avtalat om det och den nya referensräntan har offentliggjorts och är tillgänglig hos kreditgivaren.

*Bostadskrediter i utländsk valuta*

## 20 a §

*Kreditgivare som beviljar bostadskrediter i utländsk valuta ska erbjuda konsumenten en försäkring eller något annat arrangemang som begränsar risken för att valutakursförändringar påverkar konsumentens förmåga att betala kreditfordran.*

*20 b §*

*En kreditgivare ska med jämna mellanrum och vid betydande valutakursförändringar under löptiden för en bostadskredit i utländsk valuta, varna konsumenten för att en valutakursförändring kan medföra att kreditfordran ökar. Varningarna ska tillhandahållas i en handling eller i någon annan läsbar och varaktig form som är tillgänglig för konsumenten. Kreditavtalet ska ange vilka varningar om valutakursförändringar som konsumenten kommer att få under kreditavtalets löptid och, i förekommande fall, det arrangemang som konsumenten valt för att begränsa risken med sådana förändringar.*

## 32 §

Konsumenten har rätt att betala sin skuld till kreditgivaren före den avtalade förfallotiden. Om skulden betalas i förtid, har kreditgivaren rätt till ersättning i den omfattning som anges i 36 §.

*Om konsumenten begär att få betala skulden i förtid, eller förklarar sig vilja överväga detta, ska kreditgivaren snarast ge information om vad en betalning i förtid innebär. Om en sådan betalning medför kostnader för konsumenten, ska informationen innehålla en uppskattning av hur stora kostnaderna kommer att bli och förklara vilka antaganden uppskattningen bygger på. Informationen ska ges till konsumenten i en handling eller i någon*

*annan läsbar och varaktig form som är tillgänglig för konsumenten.*

### 33 §<sup>17</sup>

Kreditgivaren har rätt att få betalning i förtid endast om det har gjorts förbehåll om detta i avtalet och

1. konsumenten sedan mer än en månad är i dröjsmål med betalning av ett belopp som överstiger tio procent av kreditfordran,

2. konsumenten sedan mer än en månad är i dröjsmål med betalning av ett belopp som överstiger fem procent av kreditfordran och dröjsmålet avser två eller flera poster som förfallit vid olika tidpunkter,

3. konsumenten på något annat sätt är i väsentligt dröjsmål med betalning,

4. säkerhet som ställts för krediten har avsevärt försämrats, eller

5. det står klart att konsumenten genom att avvika, skaffa undan egendom eller förfara på något annat sätt undandrar sig att betala sin skuld.

Om säkerhet som ställts för krediten utgörs av förbehåll om återtaganderätt, har kreditgivaren rätt till betalning i förtid på grund av försämrad säkerhet endast om konsumenten uppsåtligt eller genom grov vårdslöshet har orsakat att säkerheten avsevärt försämrats.

*Om en kredit är förenad med panträtt i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt eller liknande rätt eller är förenad med motsvarande rätt i byggnad som inte hör till fastighet, har kreditgivaren rätt till betalning i förtid på grund av försämrad säkerhet endast om säkerheten har avsevärt försämrats till följd av någon annan orsak än en allmän prisnedgång på den relevanta marknaden.*

*Kreditgivaren har rätt till betalning av en bostadskredit i förtid på grund av försämrad säkerhet endast om säkerheten har avsevärt försämrats till följd av någon annan orsak än en allmän prisnedgång på den relevanta marknaden.*

<sup>17</sup> Senaste lydelse 2014:201.

I fråga om *kredit som är förenad med panträtt i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt eller liknande rätt eller som är förenad med motsvarande rätt i byggnad som inte hör till fastighet och räntan för krediten är bunden för hela eller en del av avtalstiden, dock minst tre månader, har kreditgivaren trots första–tredje styckena rätt att få betalning i förtid på den dag då den tid för vilken räntan är bunden löper ut. Detta gäller dock endast om det har gjorts förbehåll om det i avtalet och det finns synnerliga skäl.*

I fråga om *en bostadskredit som har en bunden ränta för hela eller en del av avtalstiden, dock minst tre månader, har kreditgivaren trots första–tredje styckena rätt att få betalning i förtid på den dag då den tid för vilken räntan är bunden löper ut. Detta gäller dock endast om det har gjorts förbehåll om det i avtalet och det finns synnerliga skäl.*

### 36 §<sup>18</sup>

Vid förtidsbetalning enligt 32–35 §§ ska konsumenten betala ränta och andra kostnader för krediten för tiden fram till förtidsbetalningen men inte för tiden därefter. När kreditgivarens fordran beräknas ska de grunder som står i överensstämmelse med god kreditgivningssed tillämpas.

Kreditgivaren får inte tillgodoräkna sig någon ersättning för att skulden betalas i förtid. Om krediträntan är bunden när förtidsbetalningen sker, har kreditgivaren dock rätt att ta ut ränteskillnadsersättning av kredittagaren för den tid som återstår, om förbehåll har gjorts om detta och i den utsträckning som det överensstämmer med god kreditgivningssed.

Ränteskillnadsersättningen får

1. för *kredit som är förenad med panträtt i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt eller liknande rätt eller som är förenad med motsvarande rätt i byggnad som inte hör till fastighet* högst

1. för *en bostadskredit* högst motsvara skillnaden mellan räntan på krediten och den ränta som vid betalningstillfället i allmänhet gäller för bostadsobligationer med en löptid som motsvarar

<sup>18</sup> Senaste lydelse 2014:201.

motsvara skillnaden mellan återstående räntebindningstid räntan på krediten och den ränta ökad med en procentenhet, och som vid betalningstillfället i allmänhet gäller för bostadsobligationer med en löptid som motsvarar återstående räntebindningstid ökad med en procentenhet, och

2. för annan kredit högst motsvara en procent av det förtidsbetalade beloppet eller, om det vid tidpunkten för förtidsbetalningen är kortare tid än ett år kvar av kreditavtalets löptid, en halv procent av det förtidsbetalade beloppet. Ersättningen får dock inte vara större än det belopp som konsumenten skulle ha betalat i ränta under den återstående löptiden enligt kreditavtalet.

Ränteskillnadsersättning får inte tas ut för den del av räntan som motsvaras av en kreditgarantiavgift, när statlig kreditgaranti har lämnats och avgift tas ut för garantin. Ersättning får inte heller tas ut vid en betalning av en kontokredit eller vid en betalning från en försäkring som garanterar återbetalning av krediten.

Om kreditgivaren utnyttjar en rätt att återta varan enligt 38 §, tillämpas 40 och 41 §§ vid den uppgörelse som då ska ske mellan parterna.

#### 48 §

En näringsidkare som, utan att vara kreditgivare och mot ersättning, erbjuder ett kreditavtal, bistår en konsument innan ett kreditavtal ingås eller ingår ett kreditavtal som ombud för kreditgivaren (kreditförmedlare) ska vid marknadsföring som riktas mot konsumenter lämna information om huruvida förmedlingen sker i samarbete med viss kreditgivare eller är oberoende.

*Kreditförmedlare ska i sitt förhållande till konsumenten iakttå god kreditgivningssed.*

Kreditförmedlaren ska informera konsumenten om avgifter som konsumenten ska betala till kreditförmedlaren för dennes tjänster. *Sådana* avgifter får tas ut endast om informationen har

Kreditförmedlaren ska informera konsumenten om avgifter som konsumenten ska betala till kreditförmedlaren för dennes tjänster. *Om en avgift som konsumenten ska betala för förmed-*

getts samt kreditförmedlaren och konsumenten innan kreditavtalet ingås har avtalat om det i en handling eller i någon annan läsbar och varaktig form som är tillgänglig för konsumenten. Kreditförmedlaren ska också informera kreditgivaren om avgifterna.

*lingen inte går att fastställa i förväg, ska metoden för att beräkna avgiften anges. Avgifter får tas ut endast om informationen har getts samt kreditförmedlaren och konsumenten innan kreditavtalet ingås har avtalat om det i en handling eller i någon annan läsbar och varaktig form som är tillgänglig för konsumenten. Kreditförmedlaren ska också informera kreditgivaren om avgifterna.*

Om informationen inte lämnas, ska marknadsföringslagen (2008:486) tillämpas med undantag av bestämmelserna i 29–36 §§ om marknadsstörningsavgift. Den information som ska lämnas till konsumenten ska anses vara väsentlig enligt 10 § tredje stycket marknadsföringslagen.

#### *48 a §*

*Utöver vad som anges i 48 § ska en kreditförmedlare av bostadskrediter, i rimlig tid innan någon kreditförmedling inleds och i en handling eller i någon annan läsbar och varaktig form som är tillgänglig för konsumenten, informera om*

- 1. kreditförmedlarens namn, organisationsnummer och adress,*
- 2. i förekommande fall, det register där kreditförmedlaren är upptagen och hur detta kan kontrolleras,*
- 3. om kreditförmedlaren erbjuder rådgivning,*
- 4. de möjligheter som finns att framställa klagomål mot kreditförmedlaren och de möjligheter*

*som finns att få en tvist med kreditförmedlaren prövad utanför domstol, och*

*5. i förekommande fall, vilken provision eller annan ersättning som kreditförmedlaren får från kreditgivare eller andra samt storleken på beloppet.*

*Om ett belopp enligt 5 inte går att fastställa då informationen lämnas, ska kreditförmedlaren i stället informera konsumenten om att beloppet kommer att anges när ett standardiserat EU-faktablad överlämnas. Om provisionens storlek eller storleken av andra ersättningar skiljer sig åt beroende på vilken kreditgivare som konsumenten ingår ett kreditavtal med, ska kreditförmedlaren underrätta konsumenten om detta och, på begäran, lämna information om de olika nivåerna för provisionen eller ersättningarna.*

*En kreditförmedlare som förmedlar kreditavtal uteslutande från en eller vissa kreditgivare ska uppge vilka dessa kreditgivare är. En kreditförmedlare får utge sig för att vara oberoende endast om kreditförmedlaren bedömer ett tillräckligt stort antal kreditavtal på marknaden. En kreditförmedlare som utger sig för att vara oberoende och förmedlar krediter från ett mindre antal kreditgivare än majoriteten på marknaden, får inte erhålla ersättning från någon kreditgivare för sin förmedling.*

*Om kreditförmedlaren får ersättning av konsumenten för förmedlingen och även provision eller liknande ersättning från en kreditgivare eller någon annan för samma förmedling, ska kreditförmedlaren informera konsumenten om detta samt om provisionen, helt eller delvis, kommer att räknas av mot den ersättning som konsumenten betalar.*

*Vad som sägs om tillämpning av marknadsföringslagen (2008:486) i 48 § fjärde stycket ska gälla även för information enligt denna bestämmelse.*

#### *48 b §*

*En kreditförmedlare av bostadskrediter ska till kreditgivaren vidarebefordra de uppgifter som konsumenten lämnat om förhållanden som är av betydelse för kreditprövningen.*

#### *Rådgivning om bostadskrediter*

#### *48 c §*

*En kreditgivare ska upplysa konsumenten om rådgivning erbjuds eller inte. En sådan upplysning ska lämnas senast när kreditgivaren inhämtat sådana upplysningar om konsumenten som avses i 48 e §. En kreditförmedlares informationsskyldighet avseende om rådgivning erbjuds eller inte framgår av 48 a § första stycket 3.*



## 48 d §

*Om konsumenten erbjuds rådgivning ska han eller hon i rimlig tid innan några råd lämnas få information om*

*1. vilket produktsortiment rådgivningen utgår ifrån,*

*2. hur stor avgift konsumenten i förekommande fall ska betala för rådgivningen, eller, om beloppet inte kan fastställas, den metod enligt vilken avgiften beräknas, och*

*3. om rådgivningen är oberoende eller inte.*

*Informationen ska lämnas till konsumenten i en handling eller i någon annan varaktig och läsbar form som är tillgänglig för konsumenten.*

## 48 e §

*Rådgivning om bostadskrediter ska ske med utgångspunkt i upplysningar som kreditgivaren eller kreditförmedlaren inhämtat om konsumentens ekonomiska och personliga förhållanden samt konsumentens önskemål och särskilda krav.*

## 48 f §

*Rådgivningen ska grundas på en bedömning av ett tillräckligt stort antal bostadskreditavtal. De bostadskreditavtal som rekommenderas ska vara lämpliga för konsumenten med beaktande av hans eller hennes behov, ekono-*

*miska situation och personliga omständigheter, varvid rådgivaren ska ta rimliga hänsyn till risker för konsumenten som kan uppstå under det rekommenderade kreditavtalets löptid.*

*48 g §*

*Kreditgivaren eller kreditförmedlaren ska dokumentera vad som förekommit vid rådgivningstillfället och vilka rekommendationer som getts till konsumenten. Dokumentationen ska lämnas ut till konsumenten i en handling eller någon annan läsbar och varaktig form som är tillgänglig för konsumenten.*

*48 b §*

*Vad som sägs om tillämpning av marknadsföringslagen (2008:486) i 48 § fjärde stycket ska gälla även för information och dokumentation som ska lämnas enligt 48 c, 48 d och 48 g §§.*

*48 i §*

*En kreditgivare eller kreditförmedlare som verkar som ombud för en eller flera kreditgivare eller har nära förbindelser med någon eller några kreditgivare, i den mening som avses i 1 kap. 6 § lagen (2004:297) om bank och finansieringsrörelse, får inte utge sig för att tillhandahålla oberoende rådgivning.*

*En kreditgivare eller kredit-*

*förmedlare som utger sig för att tillhandahålla oberoende rådgivning får inte ta emot ersättning i samband med rådgivningen från någon annan än konsumenten.*

- 
1. Denna lag träder i kraft den 21 mars 2016.
  2. För kreditavtal som har ingåtts före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser. Bestämmelserna i 13 a § tredje stycket, 13 c § tredje stycket och 13 d § andra stycket gäller dock från ikraftträdandet.

## 1.10 Förslag till lag om ändring i lagen (2014:275) om viss verksamhet med konsumentkrediter

Härigenom föreskrivs att 5 § lagen (2014:275) om viss verksamhet med konsumentkrediter ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 5 §

Tillstånd enligt denna lag behövs inte för

1. företag som har tillstånd enligt

a. lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse,

b. lagen (2010:751) om betaltjänster, eller

c. lagen (2011:755) om elektroniska pengar,

*d. lagen (2016:000) om kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter,*

2. företag som avses i 2 kap. 3 § första stycket 2–7 lagen om bank- och finansieringsrörelse,

3. statliga och kommunala myndigheter, eller

4. juridiska personer som driver verksamhet med konsumentkrediter i mindre omfattning utan vinstsyfte.

---

Denna lag träder i kraft den 21 mars 2016.

## 2 Uppdraget och dess genomförande

### 2.1 Uppdraget

Utredningens direktiv beslutades av regeringen den 6 februari 2014. Direktiven i sin helhet finns fogade till betänkandet som bilaga 1.

Utredningens huvuduppdrag har varit att föreslå hur Europaparlamentets och rådets direktiv av den 4 februari 2014 om konsumentkreditavtal som avser bostadsfastighet<sup>1</sup> (bolånedirektivet) ska genomföras i svensk rätt. Utredningen har därtill haft att överväga vissa andra närliggande frågor. Det har gällt bl.a. åtgärder för att öka konsumenternas insyn i hur bolåneräntan bestäms och för att främja en sund amorteringskultur.

I utredningens direktiv framhålls följande om bakgrunden till utredningens uppdrag. En stor del av Sveriges befolkning äger sin bostad. I de flesta fall har ett bolån finansierat köpet. Bolån har alltså en stor betydelse för många människors privatekonomi. Eftersom större delen av utlåningen till hushållen i Sverige består av bolån, påverkar bolånemarknadens funktion och stabilitet även samhälls-ekonomi i stort. Det är av dessa skäl viktigt att den lagstiftning som gäller för bolån och för kreditgivning är tydlig och att det finns en god balans mellan konsumenters och kreditgivares intressen.

Som allmänna riktlinjer anges i utredningens direktiv att lämnade förslag sammantaget ska ge en väl balanserad reglering, med hänsyn tagen till både intresset av en effektiv och stabil kreditgivningsverksamhet och till intresset av en hög konsumentskyddsnivå.

---

<sup>1</sup> Europaparlamentets och rådets direktiv av den 4 februari 2014 om konsumentkreditavtal som avser bostadsfastighet och om ändring av direktiven 2008/48/EG och 2013/36/EU och förordning (EU) nr 1093/2010 (Celex 32014L0017).

Utformningen av förslagen ska ansluta till den systematik och terminologi som används i svensk rätt och de lösningar som föreslås ska i möjligaste mån ligga i linje med nuvarande principer och vara förenliga med gällande författningar. En utgångspunkt för utredningen bör vara att bostadskrediter även fortsättningsvis ska omfattas av konsumentkreditlagen och att samma regler så långt som möjligt ska gälla för alla konsumentkrediter. Näringsrättsliga regler ska även fortsättningsvis finnas i särskild lagstiftning.

## 2.2 Utredningens arbete

Utredningens arbete har bedrivits på sedvanligt sätt med regelbundna sammanträden med sakkunniga och experter. Sammanlagt har utredningen haft åtta sammanträden, varav ett tvådagarssammanträde i internatform. Under internatet presenterade företrädare för SwedSec Licensiering AB och Svenska Bankföreningen samarbetet dem emellan som planeras leda fram till en ny möjlighet till licensiering av bolånerådgivare.

Utredningens arbete har också förts framåt tack vare täta underhandskontakter med sakkunniga och experter.

Utredaren och sekreteraren har utöver kommittésammanträdena haft tre möten med Svenska Bankföreningen och företrädare för dess medlemmar. På mötena har bl.a. behandlats bolåneprocessen i praktiken, värderingen av fastigheter och bostadsrätter samt frågor om tolkningen och olika alternativ för genomförande av bolånedirektivets artiklar 14 och 23. Svenska Bankföreningen har också bistått utredningen med uppgifter som har behövts för konsekvensanalysen av förslagen. Andra kontakter som tagits med berörda företag framgår av konsekvensanalysen, kapitel 7.

Utredningen har haft kontakt med Styrelsen för ackreditering och teknisk kontroll (Swedac), organisationerna Samhällsbyggarna, Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) och Mäklar-samfundet.

Genomförandearbetet i andra länder har följts genom att sekreteraren och kanslirådet Henrik Holmberg, sakkunnig i utredningen, deltagit vid tre möten i Bryssel anordnade av EU-kommissionen, med möjlighet för samtliga länder inom EES-området att delta och diskutera direktivets genomförande. Utredningen har vidare haft

underhandskontakter med deltagarna för de andra nordiska länderna.

Slutligen har samråd skett genom underhandskontakter med 2013 års värdepappersmarknadsutredning. Genom dessa kontakter och genom utredningens sakkunniga har också beredningen av betänkandet Det måste gå att lita på konsumentskyddet (SOU 2014:4) följts.

## **2.3 Betänkandets disposition**

Betänkandet inleds med en kort beskrivning av bolånemarknaden inom EU och i Sverige (kapitel 3). Därefter följer en sammanfattning av innehållet i bolånedirektivet (kapitel 4). Utredningens överväganden och förslag avseende genomförandet av bolånedirektivet i svensk rätt finns i kapitel 5. I kapitel 6 behandlas andra närliggande frågor om bostadskrediter. Kapitel 7 innehåller utredningens konsekvensanalys. Ikraftträdande och övergångsbestämmelser behandlas i kapitel 8 och slutligen följer en författningskommentar till de lämnade lagförslagen (kapitel 9). Utredningens direktiv finns i sin helhet i bilaga 1. I bilaga 2 finns bolånedirektivet och dess bilagor. Bilaga 3 innehåller en parallelluppställning över bolånedirektivets artiklar och de bestämmelser i gällande rätt eller i utredningens författningsförslag som genomför varje artikel.





## 3 Bolån inom EU och i Sverige

### 3.1 Bolån inom EU

Bostadsrelaterade lån inom EU motsvarar omkring 50 procent av EU-ländernas samlade bruttonationalprodukt. Som en bakgrund till bolånedirektivet angavs att det utestående lånebeloppet inom EU var över 6 000 000 miljoner euro (Kommissionens förslag till direktiv, 31 mars 2011, KOM(2011) 142 slutlig, s. 3). Denna siffra har ökat sedan dess, även om ökningen avtagit under de senaste åren (Hypostat 2014, A review of Europe's Mortgage and Housing Markets, European Mortgage Federation, november 2014, s. 11).

Inom EU står de nationella kreditinstituten för den största delen av utlåningen för bostadsändamål till konsumenter. Andelen av utlåningen från aktörer som inte är kreditinstitut varierar i medlemsstaterna mellan några få procent till runt 10 procent. I vissa medlemsstater får andra aktörer än kreditinstitut inte alls ge bolån. Andelen bolån som förmedlas av kreditförmedlare varierar också inom EU, från mindre än 10 procent till cirka 70 procent (Kommissionens konsekvensanalys, mars 2011, SEC[2011] 356 final, s. 25–27).

### 3.2 Den svenska bolånemarknaden

Över en och en halv miljon svenska hushåll har bolån. Av den totala skuldsättningen utgör bolånen en mycket stor del, över 90 procent (se artikeln Hur skuldsatta är de svenska hushållen? i Riksbankens publikation Ekonomiska kommentarer, nr 1, 2014).

De svenska hushållens skuldsättning är hög i ett internationellt perspektiv. Skuldsättningen har också ökat under de senaste åren. Hushållens betalningsförmåga bedöms dock vara god. Finansinspektionens stresstester på nya bolånetagare visar att dessa har förmåga

att stå emot ekonomiska förändringar i form av t.ex. räntehöjningar och inkomstbortfall (Finansinspektionens rapport Den svenska bolånemarknaden 2014, 10 april 2014, s. 3). Åtta banker<sup>1</sup> står för en mycket stor del av kreditgivningen av bolån, cirka 97 procent av den svenska bolånemarknaden (a. rapport, s. 5).

När det gäller kreditinstituten omfattar deras verksamhet med bostadskrediter ofta både kreditgivning och kreditförmedling, eftersom själva kreditgivaren kan vara ett särskilt hypoteksbolag inom bankkoncernen (uppgift från Svenska Bankföreningen). Banken som har kontakt med kunden är därmed en kreditförmedlare. Framför allt är det bankaktiebolag och sparbanker som hanterar bolån, som kreditgivare eller kreditförmedlare. Dessa företag är omkring 90 stycken av totalt cirka 130 svenska kreditinstitut. Vid sidan av kreditinstituten bedriver endast ett fåtal företag i Sverige verksamhet med kreditförmedling av bostadskrediter (se vidare kap. 7).

### 3.3 Den svenska rättsliga regleringen

Den huvudsakliga svenska rättsliga regleringen av kreditgivning till konsumenter finns i konsumentkreditlagen (2010:1846). Lagen innehåller bestämmelser om bl.a. god kreditgivningssed, information innan ett kreditavtal ingås, kreditprövning, dokumentation av kreditavtalet, ränta och avgifter, betalning av skulden i förtid samt skyldigheter för kreditförmedlare. Konsumentkreditlagen genomför konsumentkreditdirektivet<sup>2</sup> i svensk rätt (prop. 2009/10:242).

För flertalet aktörer på finansmarknadens område gäller att verksamhet bara kan bedrivas med tillstånd från Finansinspektionen. Det finns dock inget sådant allmänt tillståndskrav för kreditgivare (se vidare avsnitt 5.4.1). För att driva bank- eller finansieringsrörelse krävs dock tillstånd enligt lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse. Eftersom de svenska storbankerna och andra kreditinstitut står för den största delen av kreditgivningen av

---

<sup>1</sup> Danske Bank, Handelsbanken, Länsförsäkringar Bank, Nordea, SBAB Bank, SEB, Skandia-banken och Swedbank.

<sup>2</sup> Europaparlamentets och rådets direktiv 2008/48/EG av den 23 april 2008 om konsumentkreditavtal och om upphävande av rådets direktiv 87/102/EEG (Celex 32008L0048).

bolån innebär det att de flesta kreditgivare av bostadskrediter verkar med tillstånd enligt den lagen.

Finansinspektionen meddelar föreskrifter med stöd av lagen om bank- och finansieringsrörelse och även allmänna råd om lagens tillämpning. I juli 2010 införde Finansinspektionen det s.k. bolånetaket genom ett allmänt råd (Finansinspektionens allmänna råd om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad [FFFS 2010:2]). Rådet innebär att en kreditgivare bör begränsa en kredit lämnad mot säkerhet i form av pant i bostad, så att belåningsgraden för bostaden inte överstiger 85 procent av bostadens marknadsvärde vid tidpunkten för kreditens lämnande. Finansinspektionen har också antagit föreskrifter och allmänna råd om information om ränta på bostadskrediter (FFFS 2015:1). Föreskrifterna avser en skyldighet för kreditgivare av bolån att publicera information om sin faktiska genomsnittsränta på sådana lån och information om de faktorer som kreditgivaren generellt tar hänsyn till när en konsument erbjuds en ränta, se vidare avsnitt 6.2.2.

Finansinspektionen har också för avsikt att genom föreskrifter i anslutning till lagen om bank- och finansieringsrörelse införa amorteringskrav för nya bolån. Finansinspektionen har lämnat förslag på sådana föreskrifter på remiss, se vidare avsnitt 6.3.3.



## 4 Bolånedirektivet

### 4.1 Direktivets ingress

Ett av direktivets övergripande syften är att skapa en öppnare och mer effektiv inre kreditmarknad (*ingressats 2*). Ett annat är att främja den finansiella stabiliteten inom EU och problem med över-skuldsättning hos konsumenterna (*ingressats 3*). En viktig bakgrund till direktivet är också finanskrisen i Europa under 2000-talet. I *ingressats 3* anförs att 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.

För att uppnå syftet att förverkliga en väl fungerande inre marknad och ett starkt konsumentskydd anges att en rättslig ram för bostadskreditavtal måste skapas inom unionen (*ingressats 5*). Konsekventa, flexibla och rättvisa bostadskreditavtal för konsumenterna ska bidra till en effektiv och konkurrenskraftig inre marknad samtidigt som en hållbar utlåning främjas (*ingressats 6*). I *ingressats 7* behandlas direktivets harmoniseringsgrad, varvid anges att ett likvärdigt konsumentskydd kräver att bestämmelser om förhandsinformation genom det standardiserade EU-faktabladet och om beräkningen av den effektiva räntan ska vara fullt harmoniserade inom unionen, medan medlemsstaterna ska ha rätt att anta striktare bestämmelser än direktivets i övriga fall. Vidare slås fast i *ingressats 9* att medlemsstaterna är fria att behålla eller införa andra nationella bestämmelser på områden som inte omfattas av direktivet. Medlemsstaterna är också fria att utvidga direktivets tillämpningsområde i nationell rätt, t.ex. genom att låta bestämmelserna avse även annan fast egendom än bostadsfastigheter (*ingressats 13 och 14*).

När det gäller medlemsstaternas val av lagstiftningsmetoder för att genomföra direktivet anges i *ingressats 83* att medlemsstaterna

kan välja att införa tillsynsbestämmelser eller civil- eller straffrättsliga bestämmelser.

Förhållandet till direktiv 2008/48/EG<sup>1</sup> (konsumentkreditdirektivet) berörs bl.a. i *ingressatserna 19 och 20*. Det anförs att grundstommen i bolånedirektivet bör följa strukturen i konsumentkreditdirektivet, särskilt när det gäller vissa bestämmelser i direktiven som tar sikte på samma förhållanden, t.ex. krav på information, beräkning av effektiv ränta och åtkomst till databaser vid kreditprövningen.

Många satsar i ingressen knyter an till direktivets olika artiklar, och berörs i det följande i samband med dessa.

## 4.2 Kapitel 1 – Syfte, tillämpningsområde, definitioner och behöriga myndigheter

I *artikel 1* anges att syftet med direktivet är att fastställa ett gemensamt ramverk för vissa aspekter på medlemsstaternas lagar avseende kreditavtal med säkerhet i en konsuments bostad, eller som på annat sätt rör bostaden. Detta inkluderar särskilt en skyldighet att genomföra en kreditprövning för att utveckla effektiva kreditriskprinciper.

Av *artikel 2* följer att direktivet huvudsakligen är ett minimidirektiv, dvs. medlemsstaterna kan behålla eller införa striktare bestämmelser för att skydda konsumenter, om sådana bestämmelser står i överensstämmelse med andra förpliktelser enligt unionsrätten. I artikel 2.2 anges de särskilda bestämmelser om förhandsinformation till konsumenten och beräkningen av den effektiva räntan som medlemsstaterna inte får avvika från i sin nationella reglering.

I *artikel 3* behandlas direktivets tillämpningsområde. Där framgår att det dels avser kreditavtal där konsumentens bostadsfastighet utgör säkerhet, eller en säkerhet i en rättighet som har anknytning till bostadsfastighet, dels kreditavtal i syfte att förvärva eller behålla äganderätt till mark eller till en befintlig eller planerad byggnad.

---

<sup>1</sup> Europaparlamentets och rådets direktiv 2008/48/EG av den 23 april 2008 om konsumentkreditavtal och om upphävande av rådets direktiv 87/102/EEG (Celex 32008L0048). Direktivet är genomfört i svensk rätt genom bestämmelser i konsumentkreditlagen (2010:1846), se vidare prop. 2009/10:242.

Från det huvudsakliga tillämpningsområdet görs sedan en rad undantag i artikel 3.2 och 3.3. Direktivets tillämpningsområde behandlas i *ingressats 15–17*.

I *artikel 4* definieras 28 ord och uttryck som används i direktivets följande artiklar. I *ingressats 19* nämns att vissa centrala begrepp som används i konsumentkreditdirektivet bör ha samma innebörd och tillämpning avseende bostadskrediter.

*Artikel 5* föreskriver bestämmelser som gäller de behöriga myndigheter som medlemsstaterna ska utse för att se till att direktivet verkställs och tillämpas. Myndigheter som utses ska ha utrednings- och verkställighetsbefogenheter och tillräckliga resurser för fullgörandet av sitt uppdrag. Vidare framgår av artikeln att de myndigheter som utses i första hand ska vara s.k. EBA-myndigheter, dvs. behöriga myndigheter enligt definitionen i artikel 4.2 i förordning (EU) nr 1093/2010 om inrättandet av den europeiska bankmyndigheten (EBA)<sup>2</sup>. Medlemsstaterna kan dock utse andra behöriga myndigheter, om de har en författningsenlig skyldighet att samarbeta med den nationella EBA-myndigheten och med EBA. Artikeln behandlas i *ingressatserna 79 och 80*.

### 4.3 Kapitel 2 – Finansiell utbildning

Kapitel 2 innehåller endast en artikel, *artikel 6*, som anger att medlemsstaterna ska främja åtgärder för att konsumenter ska utbildas i ansvarsfullt låntagande och skuldhantering och att det ska finnas tydlig och allmän information om kreditgivningsprocessen. I *ingressats 29* berörs denna bestämmelse, varvid anges att utbildning är en del av att möjliggöra för konsumenten att fatta välgrundade beslut om att ta lån.

Enligt artikeln ska kommissionen offentliggöra en bedömning av den finansiella utbildningen som finns i olika medlemsstater och ge exempel på bästa praxis.

---

<sup>2</sup> Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 1093/2010 av den 24 november 2010 om inrättande av en europeisk tillsynsmyndighet (Europeiska bankmyndigheten), om ändring av beslut nr 716/2009/EG och om upphävande av kommissionens beslut 2009/78/EG (Celex 32010R1093).

#### 4.4 Kapitel 3 – Krav på kreditgivare, kreditförmedlare och utsedda representanter

Kapitel 3 innehåller tre artiklar. *Artikel 7* innehåller först en allmän bestämmelse om att kreditgivare, kreditförmedlare och s.k. utsedda representanter ska agera hederligt, rättvist, transparent och professionellt och med beaktande av konsumentens rättigheter och intressen. Verksamheten med bostadskrediter ska grunda sig på information om konsumentens förhållanden och eventuella särskilda krav som konsumenten har samt rimliga antaganden om riskerna för konsumentens situation under kreditavtalets löptid.

I *artikel 7.2–5* behandlas sedan olika aspekter av kreditgivares och kreditförmedlares ersättningssystem. Ersättningssystemen berörs också i *ingressats 35*, där det anges att utformningen av dessa är en av de viktigaste aspekterna när det gäller att säkerställa konsumenternas förtroende för finanssektorn.

*Artikel 8* anger att konsumenten alltid ska ha rätt att få den information som direktivet föreskriver utan kostnad.

*Artikel 9* innehåller bestämmelser om kunskap och kompetens för kreditgivares och kreditförmedlares personal som direkt deltar i den verksamhet som berörs av direktivets reglering. Att medlemsstaterna har möjlighet att föreskriva striktare krav när det gäller kunskap och kompetens än vad som följer av direktivet nämns uttryckligen i *ingressats 7*.

#### 4.5 Kapitel 4 – Information och praxis innan kreditavtal ingås

*Artikel 10* anger att reklam och marknadsföring av bostadskrediter ska vara rättvisande, klar och inte vilseledande. I *artikel 11* följer sedan bestämmelser om viss standardinformation som ska finnas i marknadsföring om bostadskrediter under vissa förutsättningar. Syftet med regleringen är att konsumenten ska ha möjligheter att jämföra olika erbjudanden i reklam, vilket följer av *ingressats 37*.

*Artikel 12* innehåller ett förbud mot s.k. *kopplingsförbehåll*. Vad som avses med detta framgår av definitionen i artikel 4.26 som anger att uttrycket avser erbjudande eller försäljning av kreditavtal i ett paket med andra separata finansiella produkter eller tjänster där



kreditavtalet inte är tillgängligt för konsumenten separat. Sådan försäljning av bostadskrediter som innebär kopplingsförbehåll ska alltså som huvudregel inte vara tillåten. Däremot är s.k. *paketförsäljning* tillåten, som definieras i artikel 4.27 och innebär att en bostadskredit säljs tillsammans med andra finansiella produkter eller tjänster. Av definitionen av paketförsäljning framgår vidare att det inte är förbjudet att erbjuda bostadskrediten på andra villkor när den erbjuds i ett paket jämfört med om den erbjuds separat.

*Artikel 13* ställer krav på att kreditgivare alltid ska tillhandahålla viss allmän information om sina kreditprodukter och tar upp vilket innehåll denna allmänna information minst ska ha. I *ingressats 38* nämns att syftet med kravet på allmän information är att konsumenten ska ha möjlighet att fatta sina beslut med full kännedom om alla kreditprodukter som erbjuds, inte bara de särskilda kreditprodukter som kreditgivarna väljer att marknadsföra.

*Artikel 14* innehåller bestämmelser om att kreditgivaren ska lämna förhandsinformation genom ett standardiserat EU-faktablad innan ett kreditavtal ingås, om en obligatorisk betänketid eller en ångerfrist vid ingående av bostadskreditavtal och om vad som ska gälla avseende erbjudanden om bostadskreditavtal. Kommissionen ges även befogenhet att anta delegerade akter rörande EU-faktabladet, för att anpassa det till nya produkter som tillkommit efter direktivets ikraftträdande. I artikeln föreskrivs också vad som ska gälla för bostadskrediter som även utgör distansavtal.

Den obligatoriska förhandsinformationen ska alltså ges i ett särskilt formulär, det standardiserade EU-faktabladet, som finns i *bilaga II* till direktivet. (Faktabladet kallas även *ESIS* efter förkortningen i den engelska språkversionens benämning på faktabladet – European Standardised Information Sheet).

Medlemsstaterna har inte rätt att ändra formuleringarna i faktabladet (jfr att artikel 14.2 och bilaga II utgör fullharmoniserade delar av direktivet enligt artikel 2.2). Enligt *ingressats 42* får medlemsstaterna dock använda en annorlunda vokabulär än vad som följer av direktivets bilaga, om det krävs för att göra språket mer lättförståeligt för konsumenterna. Vidare anförs att kraven på överlämnande av det standardiserade EU-faktabladet inte påverkar medlemsstaternas möjlighet att föreskriva om information i andra avseenden som inte regleras av direktivet, men att informationen i sådana fall måste ges i andra dokument än faktabladet.

Skälet bakom att införa en betänketid eller ångerfrist för bostadskreditavtal berörs i *ingressats* 23, och anges vara den stora betydelse ett bostadskreditavtal får för konsumenten.

*Artikel 15* innehåller bestämmelser om vilken förhandsinformation som särskilt ska lämnas av kreditförmedlare.

*Artikel 16* anger att kreditgivare, kreditförmedlare och eventuellt s.k. utsedda representanter ska ge konsumenten tillräckliga förklaringar om erbjudna kreditavtal och eventuella sidotjänster så att konsumenten ska kunna bedöma om föreslagna kreditavtal är lämpliga för konsumentens behov och ekonomiska situation.

#### 4.6 Kapitel 5 – Effektiv ränta

Kapitel 5 innehåller en artikel, *artikel 17*. Beräkningen av den effektiva räntan vid ett bostadskreditavtal ska göras i enlighet med den matematiska formel och övriga instruktioner som finns i *bilaga I* till direktivet. Av artikeln följer också vissa andra bestämmelser om vad som ska gälla avseende beräkningen. Bestämmelserna om beräkningen av effektiv ränta är till stor del fullharmoniserade, dvs. medlemsstaterna får inte ändra dem eller låta utföra beräkningen av effektiv ränta på något annat sätt, vilket framgår av artikel 2.2. Skälet till att beräkningsgrunderna ska vara enhetliga är, enligt *ingressats* 49, att främja upprättandet av en väl fungerande inre marknad och garantera ett starkt konsumentskydd.

#### 4.7 Kapitel 6 – Kreditprövning

Kapitlet om kreditprövning innehåller tre artiklar. Bestämmelserna behandlas i *ingressatserna* 55–58 och 61. I *ingressats* 20 påpekas också att konsumentkreditdirektivet innehåller bestämmelser om kreditprövning, vilka bör vara en utgångspunkt för bolånedirektivets reglering, och i *ingressats* 22 nämns att kraven på kreditprövning dock bör skärpas i förhållande till vad som allmänt gäller för konsumentkrediter, med hänsyn tagen till de särskilda egenskaperna hos bostadskreditavtal.

*Artikel 18* innehåller en grundläggande bestämmelse om att kreditgivaren innan kreditavtalet ingås ska göra en grundlig bedömning av konsumentens kreditvärdighet och att krediten inte ska beviljas om

kreditprövningen visar att konsumenten inte kommer att ha förmåga att betala tillbaka skulden i enlighet med avtalsvillkoren. Artikel 19 innehåller också ett krav på att kreditprövningen ska dokumenteras. Vidare finns i artikeln bestämmelser om vad som ska gälla vid avslag av en kreditansökan och vad som ska gälla vid en höjning av kreditbeloppet.

*Artikel 19* innehåller bestämmelser om fastighetsvärdering. Medlemsstaterna ska bl.a. se till att det på deras territorium utarbetas tillförlitliga standarder och att sådana används av kreditgivarna. Frågan om värdering behandlas också i *ingressats 26*, där det nämns att direktivets bestämmelser om fastighetsvärdering kan följas genom rättsregler eller självreglering.

*Artikel 20* innehåller närmare bestämmelser om hur uppgifter som ska ligga till grund för kreditprövningen ska inhämtas och kontrolleras och vilken informationsskyldighet kreditgivaren har gentemot konsumenten när det gäller de uppgifter som konsumenten själv ska bidra med.

Både artikel 18 och 20 innehåller bestämmelser som avser att kreditgivaren inte ska ha möjlighet att åberopa en bristande kreditprövning eller ofullständiga uppgifter från konsumenten som grund för att säga upp eller ändra kreditavtalet. Detta gäller dock inte om bristen i kreditprövningen beror på att konsumenten medvetet undanhållit eller förfalskat uppgifter.

## 4.8 Kapitel 7 – Åtkomst till databaser

Kapitel 7 innehåller endast en artikel, *artikel 21*, som avser att kreditgivare från alla medlemsstater ska ha en icke-diskriminerande tillgång till de databaser som i de olika medlemsstaterna används för att bedöma konsumenters kreditvärdighet. I *ingressats 20* nämns att utgångspunkten för regleringen är konsumentkreditdirektivets bestämmelse om tillgång till databaser. I *ingressats 60* anges att alla kreditgivare bör ha tillgång till relevanta databaser för att undvika en snedvridning av konkurrensen, men att villkor för tillgång kan uppställas, t.ex. avgifter eller en skyldighet att också lämna uppgifter till databaserna.

## 4.9 Kapitel 8 – Rådgivningstjänster

Kapitel 8 innehåller bara en artikel, *artikel 22*, som behandlar rådgivningstjänster. Rådgivning behandlas också i *ingressatserna 63–65*. Enligt direktivets definition i artikel 4.21 är *rådgivningstjänster* sådana personliga rekommendationer till en konsument avseende en eller flera kreditavtalstransaktioner som är en verksamhet skild från beviljandet eller förmedlandet av en bostadskredit.

Artikeln innehåller en grundläggande bestämmelse om att konsumenten ska få en upplysning av kreditgivaren eller kreditförmedlaren om huruvida råd tillhandahålls eller inte. Om råd kan erbjudas ska konsumenten få viss förhandsinformation om rådgivningstjänstens innehåll.

Om råd lämnas anges i artikel 22.3 vilket underlag som rådgivaren minst ska ha och att rådgivaren ska rekommendera lämpliga kreditavtal. Vidare ska de rekommendationer som getts dokumenteras.

Artikel 22 innehåller också en möjlighet för medlemsstaterna att överhuvudtaget förbjuda användandet av ordet ”råd” eller andra liknande begrepp i vissa situationer. Om inte ett sådant förbud införs måste medlemsstaterna införa vissa grundläggande krav på den som utger sig för att ge ”oberoende” råd.

Slutligen anger artikel 22 att endast kreditgivare, kreditförmedlare eller s.k. utsedda representanter får ge råd om bostadskrediter. Bestämmelsen är dock förenad med vissa undantag, bl.a. för sådan rådgivning som utförs tillfälligt i samband med viss annan yrkesmässig och reglerad verksamhet.

## 4.10 Kapitel 9 – Lån i utländsk valuta och lån med rörlig ränta

Kapitel 9 innehåller två artiklar. Den första, *artikel 23*, avser lån i utländsk valuta, som enligt vad som anges i *ingressats 30* kan innebära avsevärda risker för konsumenten.

Vad som menas med *utländsk valuta* följer av definitionen i artikel 4.28. Begreppet omfattar ett antal situationer som utgår ifrån konsumentens ekonomiska förhållanden och bosättning. Om kreditbeloppet anges i en viss valuta, men konsumenten får sin inkomst i

en annan valuta, eller har tillgångar som ska användas för att återbetala krediten i en annan valuta, är lånet att betrakta som ett lån i utländsk valuta. Vidare är en kredit att anse som ett lån i utländsk valuta om kreditbeloppet avser en annan valuta än valutan i det land där konsumenten är bosatt.

Medlemsstaterna ska enligt artikel 23 införa åtgärder för att begränsa den valutakursrisk som konsumenten utsätts för till följd av kreditavtalet, antingen genom att konsumenten ska ha en rätt att konvertera kreditbeloppet till en alternativ valuta, eller att andra arrangemang ska finnas på plats för att begränsa valutakursrisken.

När det gäller krediter med rörlig ränta anger *artikel 24* att index eller referensräntor som används för att beräkna kreditränta ska vara tydliga, tillgängliga, objektiva och kontrollerbara och att sådana index eller referensräntor ska registerföras av tillhandahållaren eller av kreditgivaren.

#### **4.11 Kapitel 10 – Korrekt genomförande av kreditavtal och relaterade rättigheter**

*Artikel 25* innehåller bestämmelser om förtidsbetalning. Konsumenten har enligt artikeln rätt att fullgöra sina förpliktelser enligt kreditavtalet i förtid, men medlemsstaterna får fastställa villkor för förtidsbetalningar, bl.a. en rätt för kreditgivaren till en skäligen och objektiv ersättning.

Artikel 25 innehåller också bestämmelser som ger konsumenten rätt att få information om vad det innebär att göra en förtidsbetalning och en uppskattning av vilka kostnader detta skulle medföra för konsumenten.

*Artikel 26* innehåller dels en bestämmelse om att kreditfordran ska kunna drivas in av kreditgivaren, dels en bestämmelse som avser att medlemstaterna ska se till att bostadsmarknaden ”statistiskt övervakas”. Artikel 26 innehåller också ett krav på att kreditgivare ska föra register över de fastighetstyper som godtas som säkerhet och vilken policy för tecknande av hypotekslån som tillämpas av kreditgivaren.

*Artikel 27* avser information som konsumenten ska få avseende ändringar i krediträntan, jfr *ingressats 67*. Konsumenten har som huvudregel rätt att få information om ändringar i krediträntan

innan ändringen börjar gälla. Om ändringarna hänger samman med ändringar i en referensränta kan dock information ske periodiskt under vissa förutsättningar. Även information om andra ränteändringar än sådana som hänger samman med en referensränta kan lämnas periodiskt, om detta var tillåtet enligt nationell lagstiftning före den 20 mars 2014.

*Artikel 28* innehåller olika bestämmelser om försenade betalningar och utmätning. Enligt artikel 28.1 ska medlemsstaterna införa åtgärder för att uppmuntra kreditgivare att medge skäliga anstånd innan utmätningsförfaranden inleds. Artikel 28.2 innehåller bestämmelser om avgifter som kan påföras konsumenten vid betalningsförsummelser. Artikel 28.4 anger att medlemsstaterna inte får förhindra parterna att komma överens om att ett överlämnande av säkerheten, eller försäljningsintäkter avseende säkerheten, ska vara tillräckligt för att återbetala krediten. Slutligen föreskrivs i artikel 28.5 att medlemsstaterna ska ha förfaranden för att möjliggöra att bästa möjliga pris kan erhållas för en utmätt bostad. Medlemsstaterna ska också se till att det finns åtgärder för att underlätta återbetalning av skulder som resterar efter att utmätning skett.

#### **4.12 Kapitel 11 – Krav på etablering och övervakning av kreditförmedlare och utsedda representanter**

Kapitel 11 innehåller sex artiklar som rör godkännande och övervakning av kreditförmedlare och s.k. utsedda representanter.

*Artikel 29* innehåller krav på att en kreditförmedlares hemmedlemsstat ska ha ett regelverk för godkännande av kreditförmedlare. Godkännande ska inte vara möjligt om inte vissa grundläggande krav, som räknas upp i artikel 29.2, är uppfyllda. Kraven avser att kreditförmedlaren ska ha en ansvarsförsäkring, att fysiska personer som utövar kreditförmedling, eller personer som ingår i ledningen för en juridisk person som bedriver sådan verksamhet, ska ha gott anseende och tillräcklig kunskap och kompetens. Eventuell personal ska uppfylla kraven på kunskap och kompetens som framgår av artikel 9. I artikel 29.4 anges att kreditförmedlare ska registreras i sin hemmedlemsstat.

Medlemsstaterna ska också se till att varje kreditförmedlare som är en juridisk person ska ha sitt huvudkontor i den stat där företagets säte är beläget.

Artikel 29.8 och 29.9 innehåller undantag för kraven på godkännande. Det gäller dels kreditförmedling som utförs tillfälligt, i samband med viss annan yrkesmässig verksamhet, dels kreditförmedling som utförs av kreditinstitut.

*Artikel 30 och 31* innehåller vissa fakultativa särbestämmelser för kreditförmedlare som är anknutna till bara en kreditförmedlare och de s.k. utsedda representanterna. De *anknutna kreditförmedlarna*, som regleras i artikel 30, utgör en särskild kategori som verkar som ombud för och under fullt och ovillkorligt ansvar för endast en kreditgivare, eller en koncern av kreditgivare. En sådan anknuten kreditförmedlare kan godkännas genom sin kreditgivare och kreditgivaren har ansvar för att kreditförmedlaren uppfyller de krav som gäller för godkännande. Vidare ska kreditgivarna i dessa fall stå för övervakningen av kreditförmedlaren.

När det gäller de *utsedda representanterna* är dessa juridiska eller fysiska personer som utför kreditförmedlingsverksamhet för en kreditförmedlare. Samma krav som ställs för att en kreditförmedlare ska kunna godkännas, gäller för utsedda representanter, men det är kreditförmedlaren som ska kontrollera att kraven är uppfyllda och ska stå för övervakningen av de utsedda representanterna. Om medlemsstaterna tillåter utsedda representanter ska ett register över dessa upprättas.

*Artikel 32* tillförsäkrar kreditförmedlare en grundläggande rätt att verka inom hela EU om de blivit godkända och registrerade i sin hemmedlemsstat. De kan då bedriva verksamhet i en annan medlemsstat, s.k. värdmedlemsstat, genom att etablera en filial där eller genom att i övrigt från sin hemmedlemsstat erbjuda tjänster. Detta innebär dock inte en rätt för en kreditförmedlare att förmedla bostadskrediter från andra kreditgivare än kreditinstitut i medlemsstater där endast kreditinstitut får erbjuda bostadskrediter. Kreditförmedlare kan inte heller verka genom utsedda representanter i medlemsstater som inte tillåter sådana (32.1 och 32.2).

*Artikel 33* reglerar vad som kan ligga till grund för att en behörig myndighet i kreditförmedlarens hemmedlemsstat ska få dra tillbaka ett godkännande, vilket bl.a. får ske om kreditförmedlaren inte längre uppfyller kraven för godkännande.

*Artikel 34* avser slutligen vissa frågor om tillsyn över kreditförmedlare. Som en huvudregel anges att kreditförmedlare löpande ska övervakas av den behöriga myndigheten i hemmedlemsstaten.

En värdmedlemsstat för en kreditförmedlare som inrättat en filial ska dock ha ansvaret för att övervaka efterlevnaden av skyldigheter som följer av vissa uppräknade artiklar. Om en kreditförmedlare bryter mot bestämmelser som antagits på grund av dessa artiklar ska den behöriga myndigheten i värdmedlemsstaten ingripa på visst sätt, och även lämna underrättelser på visst sätt till kreditförmedlarens hemmedlemsstat.

När det gäller överträdelser av andra artiklar, som värdmedlemsstaten alltså inte särskilt ansvarar för, och överträdelser av kreditförmedlare som tillhandahåller tjänster från sin hemmedlemsstat, gäller andra bestämmelser om ingripanden och underrättelser till hemmedlemsstaten. Värdmedlemsstaten ska i dessa fall inte i första hand ingripa, utan avvakta hemmedlemsstatens ingripande.

Enligt artikeln har medlemsstaterna när det gäller de olika förfarandena som ska iakttas avseende kreditförmedlare som verkar i flera länder möjlighet att i vissa fall begära bistånd av EBA, som då agerar i enlighet med EBA-förordningen.

#### **4.13 Kapitel 12 – Godkännande och övervakning av andra tillhandahållare än kreditinstitut**

Kapitel 12 innehåller endast en artikel, *artikel 35*. Den avser en skyldighet för medlemsstaterna att ha ett ”lämpligt godkännandeförfarande” för andra kreditgivare av bostadskrediter än kreditinstitut, ett förfarande som ska omfatta registrering och övervakning av kreditgivarna.

#### **4.14 Kapitel 13 – Samarbete mellan behöriga myndigheter i olika medlemsstater**

Kapitlet innehåller två artiklar. I *artikel 36* anges att de behöriga myndigheterna i medlemsstaterna vid behov ska samarbeta med varandra för att kunna fullgöra sina uppdrag enligt direktivet. För



att underlätta samarbetet ska en behörig myndighet vara kontaktpunkt för frågor som gäller direktivet.

I *artikel 37* finns ytterligare bestämmelser som gäller möjligheter att hänskjuta frågor till EBA, som då kan vidta åtgärder i enlighet med artikel 19 i EBA-förordningen.

## 4.15 Kapitel 14 – Slutbestämmelser

Enligt *artikel 38* ska medlemsstaterna fastställa sanktioner för överträdelse av de nationella bestämmelser som antas på grundval av direktivet och sanktionerna ska vara effektiva, proportionella och avskräckande (jfr *ingressats 76*). Administrativa sanktioner som påförs ska som huvudregel offentliggöras.

*Artikel 39* innebär att medlemsstaterna ska sörja för att det finns lämpliga och effektiva klagomåls- och tvistlösningsförfaranden för tvistlösning utanför domstol. Befintliga organ kan användas om så är lämpligt (jfr *ingressats 77*).

*Artikel 40* innehåller bestämmelser som avser kommissionens möjligheter att anta delegerade akter (jfr *ingressats 78*).

*Artikel 41* anger att medlemsstaterna ska säkerställa att konsumenterna inte kan avsäga sig rättigheter enligt direktivet och att bestämmelser som införlivar direktivet inte kan kringgå.

Enligt *artikel 42* ska lagar och andra författningar som är nödvändiga för att följa direktivet vara antagna och börja tillämpas senast den 21 mars 2016. I *artikel 43* anges dock vissa övergångsbestämmelser.

*Artikel 44 och 45* avser åtgärder som kommissionen ska vidta, dels avseende översyn av direktivet, dels en rapport om problem med överskuldssättning.

*Artiklarna 46–48* avser vissa mindre ändringar i andra EU-rättsakter. De sista artiklarna i direktivet, *artikel 49 och 50*, avser direktivets ikraftträdande och adressater.



## 5 Genomförande av direktivet

### 5.1 Utgångspunkter vid genomförandet

*Allmänt om genomförande av EU-direktiv och bolånedirektivets harmoniseringsnivå*

Ett EU-direktiv är bindande för medlemsstaterna med avseende på det resultat som ska uppnås men överlåter åt medlemsstaterna att bestämma form och tillvägagångssätt för genomförandet. Detta innebär att medlemsstaterna inte är bundna av t.ex. ett direktivs terminologi och systematik, om väl det avsedda resultatet uppnås med en annan terminologi och systematik. Avgörande är att lagstiftningen uppnår det resultat i sak som direktivet eftersträvar.

Bolånedirektivet är, med ett fåtal undantag, ett minimidirektiv. Detta framgår av artikel 2.1 som anger att direktivet inte ska hindra medlemsstaterna från att behålla eller införa striktare bestämmelser för att skydda konsumenten, förutsatt att sådana bestämmelser står i överensstämmelse med deras förpliktelser enligt unionsrätten. Ett EU-direktiv hindrar inte heller medlemsstaterna från att anta nationella bestämmelser på områden som inte regleras av direktivet. I bolånedirektivet nämns särskilt att medlemsstaterna är fria att tillämpa direktivet på områden som inte omfattas av direktivets tillämpningsområde, t.ex. när det gäller annan egendom än bostäder (ingressats 13 och 14).

Även om bolånedirektivet är ett minimidirektiv är direktivets artiklar ibland utformade på ett sådant specifikt och detaljerat sätt att handlingsutrymmet för medlemsstaterna är ganska litet. I andra fall är artiklarna mer allmänt hållna. Direktivet ger också i vissa fall uttryckligen medlemsstaterna valmöjligheter mellan olika alternativ, s.k. medlemsstatsoptioner.

En första utgångspunkt för utredningen har varit att direktivet ska bli genomfört på ett sådant sätt att den svenska regleringen i

sak överensstämmer med det resultat som direktivet ger uttryck för. I den mån det har funnits ett utrymme för att ta andra hänsyn, vilket direktivet alltså ofta gett, har utredningen också beaktat de allmänna utgångspunkter som anges i utredningsdirektiven.

### *Utredningens direktiv*

I utredningens direktiv (dir. 2014:13) anges några allmänna utgångspunkter för genomförandet av bolånedirektivet. Utredningen ska ta hänsyn till både intresset av en effektiv och stabil kreditgivningsverksamhet och till intresset av ett regelverk som ger en hög konsumentskyddsnivå. När det gäller kreditgivningsverksamheten framhålls att lagstiftningen utgår ifrån att det ska råda neutralitet mellan olika marknader och intressenter, vilket förenklar tillämpningen och skapar förutsättningar för en god konkurrens. Utgångspunkten vid införandet av 2010 års konsumentkreditlag var att lagen ska gälla för alla konsumentkrediter och att undantag ska göras endast i den mån det finns speciella och tungt vägande skäl (prop. 2009/10:242 s. 38 f.). En utgångspunkt i genomförandet av bolånedirektivet ska vara att bostadskrediter även i fortsättningen ska omfattas av konsumentkreditlagen (2010:1846) och att samma regler så långt som möjligt ska gälla för alla konsumentkrediter. Genomförandet av bolånedirektivet ska också göras så att näringsrättsliga regler även i fortsättningen huvudsakligen ska finnas i särskild lagstiftning.

## 5.2 Den föreslagna författningsregleringen i korthet

**Förslag:** De nya författningsbestämmelser som krävs för att genomföra bolånedirektivet ska införas dels i konsumentkreditlagen (2010:1846) och anpassas efter den lagens struktur och systematik, dels i en ny näringsrättslig lag avseende kreditgivares och kreditförmedlares verksamhet. En sådan ny näringsrättslig lag ska så långt det är möjligt följa den struktur och systematik som på ett övergripande plan är gemensam för andra lagar som reglerar finansmarknadens aktörer.

**Bedömning:** I den näringsrättsliga lagen kan bemyndiganden att meddela föreskrifter ges för regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer. Bestämmelser i konsumentkreditlagen bör inte förenas med sådana bemyndiganden, utan kan kompletteras av verkställighetsföreskrifter i vissa fall och annars preciseras genom myndigheternas allmänna råd om tillämpningen.

### Skälen för förslaget och bedömningen:

#### *Utgångspunkter för uppdelningen av genomförandet mellan konsumentkreditlagen och näringsrättslig lagstiftning*

Som tidigare beskrivits finns den huvudsakliga svenska rättsliga regleringen av kreditgivning till konsumenter i konsumentkreditlagen, vilken också omfattar bostadskrediter. Konsumentkreditlagen innehåller bestämmelser som avser det enskilda kreditavtalet och förhållandet mellan näringsidkaren och konsumenten. Merparten av bestämmelserna kan klassificeras som civil- eller marknadsrättsliga.

Det finns för närvarande ingen näringsrättslig lag som omfattar samtliga kreditgivare eller kreditförmedlare av bostadskrediter. I näringsrättslig lagstiftning för finansmarknadens aktörer i allmänhet återfinns krav på företagets rörelse avseende verksamhetens interna förhållanden, t.ex. krav på företagets ledning, organisation och rutiner. Kraven på rörelsen syftar till att denna ska vara sund, vilket också skapar förutsättningar för finansiell stabilitet och ett starkt konsumentskydd.

Utredningen har haft som en första utgångspunkt att göra så små ändringar i gällande rätts struktur och systematik som möjligt. Detta är också den utgångspunkt som kan utläsas ur utredningens kommittédirektiv. Många av bolånedirektivets bestämmelser överensstämmer, helt eller delvis, med bestämmelser i direktiv 2008/48/EG om konsumentkreditavtal<sup>1</sup> (konsumentkreditdirektivet), som huvudsakligen har genomförts genom bestämmelser i konsumentkreditlagen (se prop. 2009/10:242). Andra bestämmelser i bolånedirekti-

<sup>1</sup> Europaparlamentets och rådets direktiv 2008/48/EG av den 23 april 2008 om konsumentkreditavtal och om upphävande av rådets direktiv 87/102/EEG (Celex 32008L0048).

vet har inte någon direkt motsvarighet i konsumentkreditdirektivet eller konsumentkreditlagen, men behandlar närliggande frågor som rör kreditavtalets utformning och innehåll och näringsidkarens förpliktelser i förhållande till den enskilde konsumenten, före och efter det att ett kreditavtal slutits. Sådana bestämmelser bör därför genomföras i konsumentkreditlagen.

Genom det innehållsmässiga sambandet mellan bolånedirektivet i dessa delar och konsumentkreditlagens gällande bestämmelser, kan ändringar och tillägg som behövs för genomförandet passas in i konsumentkreditlagens nuvarande struktur och systematik. Utredningen har alltså inte ansett det vara nödvändigt att samla bestämmelser om bostadskrediter i ett eget kapitel i konsumentkreditlagen, eller att föreslå en särskild civil- och marknadsrättslig lag för bara bostadskrediter, som varit alternativ till den nu valda lösningen enligt utredningens direktiv.

De bestämmelser i bolånedirektivet som gäller sådana krav på kreditgivares och kreditförmedlares rörelse som är jämförbara med den reglering som för andra aktörer återfinns i näringsrättslig lag, bör i stället genomföras genom sådan lagstiftning. Som nämnts i det föregående överensstämmer även detta med utgångspunkterna för genomförandet enligt kommittédirektiven.

### *Närmare om genomförandet i konsumentkreditlagen*

De artiklar som enligt det nyss anförda alltså bör genomföras genom ändringar eller tillägg i konsumentkreditlagen är artikel 11 (obligatorisk standardinformation i reklam), artikel 12 (kopplingsförbehåll och paketförsäljning), artikel 13 (allmän information), artikel 14 (information som ska lämnas innan avtal ingås), artikel 15 (informationskrav på kreditförmedlare), delar av artikel 16 (tillräckliga förklaringar), artikel 18 (skyldighet att bedöma konsumentens kreditvärdighet), artikel 20 (rapportering och kontroll av information om konsumenter), artikel 22 (rådgivningstjänster), artikel 23 (lån i utländsk valuta), artikel 24 (krediter med rörlig ränta) och artikel 25 (förtidsbetalning).

Till detta kommer att ytterligare ett antal av direktivets bestämmelser, enligt utredningens bedömning, redan är genomförda i svensk rätt genom den befintliga regleringen i konsumentkredit-

lagen. Det gäller bl.a. för ett flertal av de definitioner som anges i artikel 2, delar av artikel 16 (tillräckliga förklaringar), delar av artikel 17 (beräkning av den effektiva räntan), och artikel 27 (information om ändringar i krediträntan).

När det gäller rådgivningstjänster omfattar konsumentkreditlagen för närvarande inte några bestämmelser liknande dem som föreskrivs i bolånedirektivet. De skyldigheter näringsidkaren har enligt 6 § att iaktta god kreditgivningssed och därvid ta tillvara konsumentens intressen och ge de förklaringar konsumenten behöver kan dock betraktas som en närliggande bestämmelse. Det kan också i vissa fall anses följa av god kreditgivningssed att kreditgivaren bör avråda konsumenten från att ta en kredit, om det framgår av omständigheterna att krediten är ofördelaktig för konsumenten (prop. 2009/10:242 s. 53 och 91). Bolånedirektivets reglering av rådgivning omfattar skyldigheter för näringsidkaren att ge konsumenten information i olika avseenden och liknar därmed andra informationsbestämmelser i konsumentkreditlagen. Allt detta talar för att bolånedirektivet i denna del bör genomföras i denna lag. Ett skäl som i viss mån talar emot detta är att direktivets rådgivningsbestämmelser även innefattar vissa aspekter av kreditgivares och kreditförmedlares ersättningssystem. Reglering av ersättningssystem förekommer vanligtvis annars i näringsrättslig lagstiftning. Det som framgår av direktivet i denna del är dock inte några absoluta krav på hur ersättningssystemen i verksamheten ska vara utformade, utan ersättningssystemens utformning avseende rådgivningsverksamheten har bara betydelse för hur näringsidkaren kan presentera rådgivningstjänsten för konsumenten. Mot denna bakgrund och i syfte att åstadkomma en mer samlad och lättöverskådlig reglering bör därför även direktivets artikel 22 i sin helhet genomföras i konsumentkreditlagen.

### *Närmare om den näringsrättsliga regleringen*

De bestämmelser som behövs för att genomföra bolånedirektivets reglering av tillstånd och tillsyn över kreditförmedlare, artiklarna 29–34, är sådana krav på en näringsidkares rörelse som, enligt vad som anförts, för andra aktörer normalt återfinns i näringsrättslig lagstiftning. Eftersom det för närvarande inte finns någon närings-

rättslig lag som reglerar kreditförmedlare av bostadskrediter bör en ny sådan lag införas.

Direktivets bestämmelser om ersättningssystem m.m. (artikel 7), och kunskap och kompetens hos personalen (artikel 9) ställer krav på både kreditgivares och kreditförmedlares interna organisation och rutiner i dessa avseenden. För kreditgivare gäller också ett krav på rutiner vid fastighetsvärdering (artikel 19). Dessa krav bör genomföras i näringsrättslig lagstiftning. Eftersom vissa av dessa bestämmelser är gemensamma för kreditgivare och kreditförmedlare bör de lämpligen genomföras genom bestämmelser som gäller för båda dessa kategorier av aktörer. De bör därför tas in i samma näringsrättsliga lag som reglerar förutsättningar för kreditförmedlare att driva verksamhet. Därmed blir det också naturligt att i samma lag ta in förutsättningar även för kreditgivare att driva verksamhet med bostadskrediter, i enlighet med de krav som ställs i bolånedirektivets artikel 35 (godkännande och övervakning av andra tillhandahållare än kreditinstitut).

Vid utformningen av den särskilda näringsrättsliga lag som således föreslås har utredningen strävat efter att, så långt som möjligt, följa den struktur och systematik som på ett övergripande plan är gemensam för de flesta lagar som reglerar finansmarknadens aktörer. Även när det gäller enskilda bestämmelsers innehåll har utredningen eftersträvat rättslikhet, och därmed också konkurrensneutralitet, i den utsträckning som varit möjlig med beaktande av de särskilda krav som bolånedirektivets reglering ställer.

### *Normgivning i form av förordning och föreskrifter*

I olika sammanhang under utredningens arbete har frågor uppkommit om normgivning på lägre nivå än lag. Utredningen har gjort följande övergripande överväganden.

Normgivningskompetensen enligt regeringsformen, såvitt har betydelse för utredningens överväganden, beror på om en regel rör enskildas personliga ställning och deras personliga och ekonomiska förhållanden inbördes (8 kap. 2 § 1 regeringsformen) eller om regeln avser förhållandet mellan enskilda och det allmänna som gäller skyldigheter för enskilda eller i övrigt avser ingrepp i enskildas personliga eller ekonomiska förhållanden (8 kap. 2 § 2 regerings-



formen). Bestämmelser som rör enskildas ekonomiska förhållanden inbördes måste föreskrivas genom lag, och riksdagen kan inte delegera normgivningskompetens genom att ge regeringen eller en myndighet rätt att anta föreskrifter. När det däremot gäller förhållandet mellan enskilda och det allmänna kan föreskriftsrätt delegeras (8 kap. 3 §). Civilrättsliga bestämmelser hör till det först beskrivna, obligatoriska lagområdet, medan näringsrättsliga bestämmelser tillhör det delegerbara, eftersom de är av offentligrättslig natur. Gränsen mellan offentligrättslig och civilrättslig reglering brukar dras inte bara med beaktande av regleringens materiella innehåll, utan också med hänsyn till den sanktion som är kopplad till bestämmelsen. En bestämmelse som en enskild i en tvist kan åberopa mot en annan enskild anses vara civilrättslig, medan en regel som kan åberopas endast av eller mot en representant för det allmänna är offentligrättslig (Strömberg, Normgivningsmakten enligt 1974 års regeringsform, 3 uppl. s. 71 och 174 f.).

Vid bedömningen av om normgivningskompetens kan delegeras har utredningen utgått ifrån att delegation kan ske i fråga om bestämmelser som placeras i den föreslagna näringsrättsliga lagen. Utredningen återkommer till i vilken utsträckning sådana bemyndiganden behövs bl.a. i avsnitt 5.4.28.

När det gäller de bestämmelser som införs i konsumentkreditlagen innebär denna placering inte per automatik att regleringen är civilrättslig, eftersom konsumentkreditlagen anses innehålla både sådana bestämmelser och marknadsrättsliga, men även näringsrättsliga regler (jfr prop. 2009/10:242 s. 39). Även om enskilda bestämmelsers karaktär utifrån ett strikt juridiskt perspektiv kan diskuteras, innehåller konsumentkreditlagen inte för närvarande någon rätt för regeringen eller en myndighet att meddela föreskrifter. Till lagen finns ett fåtal verkställighetsföreskrifter. I övrigt har tillämpningen av regelverket preciserats genom allmänna råd. Denna ordning tycks fungera väl. Utredningen anser därför att det inte finns skäl att närmare analysera möjligheten att förena någon enskild bestämmelse med ett bemyndigande att meddela föreskrifter för regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Den gällande ordningen bör i stället bestå. Utredningen har alltså endast föreslagit vissa verkställighetsföreskrifter till lagen, i de fall där redan utfärdade verkställighetsföreskrifter har ett jämförbart innehåll som de föreslagna (se vidare avsnitt 5.3.7 och 5.3.8).

## 5.3 Direktivets civil- och marknadsrättsliga delar

### 5.3.1 Direktivets tillämpningsområde

**Förslag:** De bestämmelser som behövs för att genomföra bolånedirektivet ska vara tillämpliga på

- krediter som är förenade med panträtt i fast egendom, tomt- rätt eller bostadsrätt eller liknande rätt eller som är förenade med motsvarande rätt i byggnad som inte hör till fastighet, och
- krediter som konsumenten tar i syfte att förvärva eller behålla äganderätt till fast egendom, tomt- rätt eller bostadsrätt eller liknande rätt eller en befintlig eller planerad byggnad utom i de fall det handlar om en överbrygningskredit.

I konsumentkreditlagen (2010:1846) ska begreppet *bostadskredit* användas i tillämpliga bestämmelser.

### Skälen för förslaget:

#### *Konsumentkrediter*

Bolånedirektivets artikel 3 tar upp de kreditavtal som omfattas av direktivets bestämmelser. En annan avgränsning av de kreditavtal som avses framgår av definitionerna av *konsument*, *kreditgivare* och *kreditavtal* i artikel 4.1, 4.2 och 4.3. Av dessa definitioner följer att de kreditavtal som avses i direktivet är sådana som ingås mellan en näringsidkare (dvs. en kreditgivare som handlar inom ramen för sin närings- eller yrkesverksamhet) och en konsument (dvs. en enskild som handlar för ändamål som ligger utanför närings- eller yrkesverksamhet<sup>2</sup>). Detta överensstämmer med konsumentkreditlagens tillämpningsområde så som det framgår av 1 §. Något ytterligare genomförande av bolånedirektivets avgränsning eller definitioner i dessa delar behövs alltså inte.

---

<sup>2</sup> Bolånedirektivet hänvisar till konsumentkreditdirektivets definition av begreppet konsument.

*Kreditavtal med säkerhet i konsumentens bostad*

I artikel 3.1 framgår direktivets tillämpningsområde i två punkter. Den första (punkten a) anger att direktivet ska vara tillämpligt på kreditavtal som garanteras av en in-teckning eller annan i en medlemsstat allmänt förekommande jämförbar säkerhet i bostadsfastighet eller för vilka det som säkerhet finns en rättighet med anknytning till bostadsfastighet. I den andra (punkten b) anges att direktivet också ska tillämpas på kreditavtal som har som syfte att förvärva eller behålla äganderätt till mark eller till en befintlig eller planerad byggnad.

I konsumentkreditlagen finns en viss särreglering som avser kreditavtal förenade med panträtt i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt, och för krediter som är förenade med en motsvarande rätt i byggnad som inte hör till fastighet (se t.ex. 4 § fjärde stycket). Med det senare kan avse t.ex. sommarstugor som utgörs av byggnader på arrenderad mark (prop. 2004/05:13 s. 70). De krediter som avses i t.ex. 4 § konsumentkreditlagen motsvaras i huvudsak av bolånedirektivets artikel 3.1 a. Den svenska tillämpningen är dock inte begränsad till krediter med säkerhet i konsumentens bostad. I praktiken torde detta oftast vara fallet. Den utvidgning av tillämpningsområdet för den svenska lagregleringen som skulle följa av att tillämpa den definition som följer av konsumentkreditlagen hindras dock inte av bolånedirektivet (jfr ingressats 13 som anger att medlemsstaterna kan utvidga tillämpningsområdet till att avse annan fast egendom än bostadsfastigheter).

I och med genomförandet av bolånedirektivet kommer det att bli fråga om ytterligare några bestämmelser i konsumentkreditlagen som innebär en särreglering av kreditavtal med säkerhet i fast egendom eller motsvarande rättigheter. För att inte tynga lagtexten bör det därför införas ett begrepp som definieras i 2 § konsumentkreditlagen utifrån det avsedda tillämpningsområdet. Detta begrepp kan sedan användas i lagtexten i stället för att upprepa hela tillämpningsområdet i varje enskild bestämmelse. I förarbetena till konsumentkreditlagen används ordet *bostadskredit* som ett samlingsnamn för de krediter som avses (se prop. 2009/10:242, t.ex. s. 89). Ett annat uttryck som förekommer i t.ex. Finansinspektionens författningar är *bolån*. Båda uttrycken kan i och för sig anses till viss del missvisande, eftersom tillämpningsområdet inte utgörs av enbart

krediter med säkerhet i en bostad. Eftersom det i praktiken i de allra flesta fall handlar om att konsumenten ställer sin bostad som säkerhet och det inte finns något annat uttryck som på ett kortfattat sätt avspeglar det fullständiga tillämpningsområdet, bör dock något av begreppen användas. Utredningen har valt att använda uttrycket *bostadskredit*, eftersom det anknyter både till konsumentkreditlagens terminologi och till bolånedirektivets användning av orden bostad och kreditavtal.

*Kreditavtal med ett syfte att förvärva mark m.m.*

Bolånedirektivets artikel 3.1 tar i punkten b upp kreditavtal som, utan att vara beviljade mot säkerhet, erhålls i syfte att t.ex. förvärva en bostadsfastighet.

I förarbeten till annan svensk lagstiftning som genomför EU-direktiv har det ansetts mindre lämpligt att tillämpa bestämmelser om kreditavtal med utgångspunkt från vilket syfte konsumenten har med att uppta krediten (se t.ex. prop. 2004/05:13 s. 70). I förhandlingarna om utformningen av bolånedirektivet framfördes också, från fler medlemsländer än Sverige, kritik mot förslaget att bolånedirektivets tillämpningsområde skulle innehålla en sådan del. Bland annat framfördes att direktivet rent allmänt tar sikte på hypotekslån och att en reglering som utgick från syftet med krediten skulle skapa tillämpningsproblem t.ex. avseende vem av kreditgivaren eller konsumenten som är ansvarig för att syftet med krediten blir känt och vem som i efterhand har bevisbördan för vad syftet med krediten var. Trots anförda invändningar omfattas de nämnda kreditavtalen av tillämpningsområdet. Det finns därmed ingen möjlighet att utesluta dem från det svenska tillämpningsområdet vid genomförandet av direktivet.

Utredningen föreslår därför att det i definitionen av bostadskredit även införs ett led som tar upp kreditavtal i syfte att förvärva eller behålla äganderätt till mark eller till en befintlig eller planerad byggnad, som är vad som krävs för att genomföra bolånedirektivet. Utredningen anser dock att definitionen i denna del ska utvidgas till att avse all sådan egendom som kan ställas som säkerhet för en bostadskredit, dvs. även t.ex. bostadsrätter. En särreglering av krediter som syftar till förvärv av endast fast egendom eller byggnad

framstår utifrån svenska förhållanden som ologisk och svärmotive-rad ur ett konsumentskyddsperspektiv, särskilt med beaktande av det nuvarande innehållet i begreppet bostadskredit. Direktivet hindrar inte heller att en sådan utvidgning av tillämpningsområdet görs.

Det kan anmärkas att det torde vara mycket sällan förekommande att det ingås kreditavtal med ett syfte att förvärva en bostad utan att denna i sådana fall ställs som säkerhet för krediten, i vart fall i ett långsiktigt perspektiv. Däremot förekommer det kortfristiga krediter där syftet är att förvärva en bostad och så småningom ställa denna som säkerhet. Sådana tillfälliga krediter kan behöva tas i samband med ett byte av bostad. Om konsumenten på tillträdesdagen för det nya boendet inte har fått pengarna från försäljningen av den befintliga bostaden behövs ofta dubbla lån under en kortare tid. Då kan en s.k. överbrygningskredit tas för att täcka det tillkommande lånebehovet fram till dess pengarna från försäljningen av den tidigare bostaden frigjorts, varvid överbrygningskrediten omedelbart löses.

Bolånedirektivet medger i artikel 3.3 d undantag för denna slags överbrygningskrediter, som närmare definieras i artikel 4.23. Krediten ska ha en obestämd löptid eller betalas tillbaka inom 12 månader och ska användas som en tillfällig finansieringslösning under övergången till ett annat finansiellt arrangemang för den fasta egendomen. Utredningen anser att denna undantagsmöjlighet bör utnyttjas som ett undantag från tillämpningsområdet för en bostadskredit som inte är förknippad med en säkerhet, men där syftet är ett förvärv av en bostad. Överbrygningskrediterna kommer, med en sådan lösning, precis som i dag, att falla under konsumentkreditlagens allmänt gällande bestämmelser och ett högt konsumentskydd kommer därmed uppnås även beträffande dem. Det kan vidare anmärkas att om t.ex. rådgivning sker avseende det mer permanenta bostadskreditavtal som förutsätts ingås i anslutning till överbrygningskrediten, så kommer de bestämmelser om rådgivning som genomför bolånedirektivet att bli tillämpliga, se avsnitt 5.3.20.

Det kan visserligen hävdas att motsvarande synsätt även borde kunna anläggas i förhållande till handpenninglån, som normalt också är en slags tillfällig blancokredit med koppling till bostadsförvärv. Enligt utredningen är direktivets ordalydelse i artikel 3.3 d dock entydig när det gäller vilka slags tillfälliga lån som är möjliga

att undanta från tillämpningsområdet, nämligen just överbryggningsskrediter. Det vore därför direkt olämpligt att utsträcka undantagets räckvidd utöver detta, trots att det sakligt sett kunnat motiveras.

### *Användning av det nya begreppet i befintliga bestämmelser*

När begreppet bostadskredit definieras i 2 § konsumentkreditlagen och används i de bestämmelser som behövs för att genomföra bolånedirektivet, bör också begreppet användas i befintliga bestämmelser i konsumentkreditlagen som i dag hänvisar till krediter som är förenade med panträtt i fast egendom m.m. Detta gäller för 4, 17, 19, 33 och 36 §§ konsumentkreditlagen. Även om en bostadskredit enligt den nya definitionen i vissa fall kan vara en kredit utan säkerhet i bostaden, anser utredningen inte att det medför några nackdelar att använda begreppet i de nu nämnda bestämmelserna (när det gäller 4 § behandlas denna bestämmelse även i nästa avsnitt). När det gäller 36 §, som avser ränteskillnadsersättning, har utredningen gjort följande överväganden.

Syftet bakom den nyligen genomförda ändringen i beräkningen av ränteskillnadsersättning för konsumentkrediter med säkerhet i konsumentens bostad är att skapa en beräkningsmodell som leder till rättvisare resultat och förhindrar att kreditgivaren varken under- eller överkompenseras vid en förtidsbetalning. Genom att använda räntan för s.k. bostadsobligationer för beräkningen av ränteskillnadsersättningen skapas en tydlig koppling till kreditgivarens upplåningskostnader och alternativa avkastning vid beräkningen. Detta gör att ersättningens storlek bättre överensstämmer med kreditgivarens faktiska förlust. För konsumentens del finns ytterligare ett skydd emot att kreditgivaren kan bli överkompenserad, genom hänvisningen till god kreditgivningssed i 36 § andra stycket (prop. 2013/14:44 s. 11–13 och 18). Om en kredit tas i syfte att t.ex. förvärva en bostad, men bostaden inte utgör säkerhet, finns inte samma koppling till räntan för bostadsobligationer. Räntan för en sådan s.k. blancokredit kommer därför troligen vara högre än den ränta som kan erbjudas för en säkrad bostadskredit. Det finns därmed en risk att ränteskillnadsersättningen uträknad enligt schablonen i 36 § andra stycket 1 leder till en alltför stor kompensation för

kreditgivaren. Å andra sidan åligger det då kreditgivaren att tillämpa god kreditgivningssed vid beräkningen och justera ränteskillnadsersättningen därefter, varvid kreditgivaren bör beakta vilka faktiska kostnader denne haft för krediten. Det schablonbelopp som fastställs enligt 36 § andra stycket 2, som tillämpas på krediter utan säkerhet, tillfaller däremot en kreditgivare oavsett vilka kostnader denne haft i det enskilda fallet (prop. 2009/10:242 s. 72). Den är därmed mindre förenlig med bolånedirektivets bestämmelse om förtidsbetalning i artikel 25.3 som anger att ersättningen inte ska överstiga kreditgivarens finansiella förlust. Bestämmelsen i 36 § andra stycket 2 genomför konsumentkreditdirektivets artikel 16 om förtida betalning av krediter (a. prop. s. 115). Utgångspunkten i bolånedirektivet torde vara att bostadskrediter inte ska falla under den beräkningsschablon som konsumentkreditdirektivet föreskriver. Utredningen anser därmed att begreppet bostadskredit bör införas även i 36 § andra stycket 1 konsumentkreditlagen.

### 5.3.2 Undantag från direktivets tillämpningsområde

**Bedömning:** Inga andra generella undantag än avseende överbrygningskrediter bör införas i den svenska regleringen som genomför bolånedirektivets bestämmelser.

#### Skälen för bedömningen:

##### *Allmänt om direktivets undantag*

I artikel 3.2 anges att direktivets bestämmelser inte ska tillämpas på vissa uppräknade kreditavtal. Av artikel 3.3 följer att medlemsstaterna också har möjlighet att undanta ytterligare ett antal kreditavtal från tillämpningsområdet. Om medlemsstaterna väljer att inte tillämpa bolånedirektivets bestämmelser för de kreditavtal som räknas upp i artikel 3.3 följer dock av artikel 3.4 och 3.5 att andra lämpliga regelverk i vissa avseenden ändå ska tillämpas på nationell nivå för dessa krediter.

Även om direktivet har utformat vissa undantag som medlemsstatsoptioner men inte andra, bör det vara möjligt att vid det svenska genomförandet välja att göra undantag eller inte. Genom

att avstå från att göra ett undantag utvidgas tillämpningsområdet för de svenska bestämmelserna till att avse även typer av kreditavtal som inte omfattas av direktivets tillämpningsområde. En sådan utvidgning förhindras inte av direktivet (jfr vad som anförts i avsnitt 5.1 och 5.3.1). I de fall direktivet gör ett undantag, men ändå uppställer vissa krav på reglering av krediterna i fråga (som i artiklarna 3.4 och 3.5) måste dock givetvis dessa krav uppfyllas.

*Undantag från tillämpningsområdet med motsvarighet i konsumentkreditdirektivet*

Ett flertal av de undantag från bolånedirektivets allmänna tillämpningsområde som tas upp i artikel 3.2 och 3.3 är likalydande med undantag i konsumentkreditdirektivet. Vid genomförandet av det direktivet gjordes bedömningen att det inte fanns tillräckliga skäl att införa undantagen i konsumentkreditlagen. Utredningen finner inte skäl att göra några andra överväganden än de som då gjordes. Detta gäller undantagen för kreditavtal som beviljas en arbetstagare av en arbetsgivare (artikel 3.2 b), kreditavtal i form av kontokredit som ska betalas inom en månad (artikel 3.2 d) och kreditavtal som är resultatet av en förlikning i domstol (artikel 3.2 e) (jfr prop. 2009/10:242 s. 41 f.).

*Räntefria krediter och krediter som avser uppskjuten betalning*

Både konsumentkreditdirektivet och bolånedirektivet ställer upp undantag för räntefria krediter under vissa (inte helt likalydande) förutsättningar (artikel 2.2 f. respektive 3.2 c). Enligt båda direktiven undantas vidare krediter som avser uppskjuten betalning av en existerande skuld (artikel 2.2 j respektive 3.2 f). Några sådana generella undantag gjordes dock inte i konsumentkreditlagen vid genomförandet av konsumentkreditdirektivet och någon allmän diskussion kring möjligheterna till undantag fördes inte. Däremot undantogs i 4 § första och andra styckena konsumentkreditlagen räntefria kontokrediter och andra räntefria krediter som ska betalas tillbaka inom tre månader från vissa bestämmelser i lagen, med hänvisning till de ovan nämnda artiklarna i konsumentkreditdirektivet (a. prop. s. 89). I 4 § undantas också tillämpningen av vissa av konsument-



kreditlagens bestämmelser när det gäller kontokrediter som visserligen löper med ränta och eventuellt med avgifter, men som ska betalas tillbaka på anmaning eller inom tre månader. Särregleringen av sådana krediter möjliggjordes av ett undantag i konsumentkreditdirektivets artikel 2.3, som inte har någon motsvarighet i bolånedirektivet.

När det gäller möjligheten att undanta räntefria bostadskrediter eller andra kostnadsfria bostadskrediter som avser betalning av en redan existerande skuld anser utredningen att det inte finns tillräckliga skäl att göra dessa undantag från tillämpningsområdet för de svenska bestämmelserna. Sådana bostadskrediter torde vara ovanliga, och trots ränte- eller avgiftsfrihet finns det starka konsumentskyddsaspekter eftersom konsumentens bostad ofta ställs som säkerhet.

Utifrån ordalydelsen kan visserligen ifrågasättas om undantagen från vissa av konsumentkreditlagens bestämmelser i 4 § första – tredje stycket är fullt förenliga med bolånedirektivet. Bestämmelserna i första – tredje stycket tar dock inte sikte på bostadskrediter utan på bl.a. fakturakrediter och användandet av kontokort med kreditutrymme (jfr a. prop. s. 39 ff.). Att sådana krediter samtidigt också skulle kunna vara bostadskrediter är visserligen teoretiskt möjligt, men torde inte förekomma i praktiken. Detta återspeglas i bestämmelsens uppbyggnad, som behandlar bostadskrediter särskilt i fjärde stycket. Utredningen anser därför att 4 § inte behöver justeras, utan att det står klart att bestämmelsens första – tredje stycke inte är avsedda att tillämpas på bostadskrediter. Detsamma gäller bestämmelsens femte stycke. Som behandlats i föregående avsnitt bör dock bestämmelsen i 4 § språkligt anpassas i fjärde stycket genom att uttrycket bostadskredit används i lagtexten. De undantag från lagens tillämpning i vissa fall som följer av detta stycke i 4 § är i sak förenliga med bolånedirektivet och behöver inte ändras.

### *Kapitalfrigörningskrediter*

Enligt bolånedirektivet finns även undantagsmöjligheter som saknar motsvarighet i konsumentkreditdirektivet och som avser speciella former av bostadskrediter. Ett sådant undantag finns i artikel 3.2 a och gäller s.k. *kapitalfrigörningskrediter*. Det avser sådana

bostadskreditavtal där kreditgivaren betalar ut lånesumman, som en klumpsumma eller genom periodiska betalningar, och återbetalning förutsätts ske vid en framtida försäljning av bostaden, som dock inte kan krävas förrän en eller flera av medlemsstaterna angivna situationer uppkommer i konsumentens liv.

De beskrivna kapitalfrigörningskrediterna kan för svenskt vidkommande närmast jämföras med s.k. seniorlån. Sådana lån omfattas i dag av konsumentkreditlagens bestämmelser, utom i de delar som allmänt är undantagna för bostadskrediter. Skulle de undantas från de särskilda bestämmelser som införs för att genomföra bolånedirektivet skulle de i stället hänföras till regleringen av konsumentkrediter i övrigt. En sådan ordning framstår som mindre lämplig, med tanke på att samma konsumentskyddsaspekter trots allt gör sig gällande även för sådana krediter som för bostadskrediter i allmänhet. Bolånedirektivet kan inte anses hindra att Sverige avstår från att införa ett generellt undantag för kapitalfrigörningskrediter. Med hänsyn till den undantagsmöjlighet som erbjuds medlemsstaterna, kan direktivet inte heller anses hindra att den nationella regleringen avseende dessa kapitalfrigörningskrediter förses med enstaka undantag från den reglering som i övrigt gäller för bostadskrediter. Utredningen återkommer till detta i avsnitt 5.3.14.

#### *Renoveringskrediter m.m.*

Artikel 3.3 a ger medlemsstaterna en möjlighet att undanta krediter som visserligen är förenade med säkerhet i en bostad, men vars syfte inte är själva förvärvet av bostaden. Sådana krediter kan dock inte undantas generellt, utan bara från tillämpningen av artiklarna 11 och 14 (standardinformation i reklam och överlämnandet av det standardiserade EU-faktabladet avseende bostadskrediter). Resultatet av att undanta krediterna i detta avseende skulle för svenskt vidkommande bli att konsumentkreditlagens motsvarande bestämmelser i stället skulle bli gällande. Utredningen anser inte att en sådan särreglering fyller någon funktion. Det finns heller inga särskilda aspekter av sådana bostadskrediter som motiverar ett annorlunda utformat konsumentsskydd. Möjligheten till undantag enligt artikel 3.3. a i bolånedirektivet bör alltså inte utnyttjas.

*Köp för att hyra ut*

Artikel 3.3 b ger medlemsstaterna möjlighet att undanta bostadskrediter som inte är avsedda att förvärva en bostad åt konsumenten själv, utan i syfte att konsumenten ska hyra ut bostadsfastigheten till någon annan. Sådana köp torde vara relativt ovanliga i Sverige, men vanligare i vissa europeiska länder där sådana hyresavtal är ett sätt att göra en kapitalinvestering. I framtiden skulle det dock kunna bli vanligare med denna sorts krediter även i Sverige.

En bostadskredit av detta slag är tänkt att fungera så att konsumentens egen betalningsförmåga inte tas i anspråk, utan att ränta och eventuellt amorteringar täcks av hyra. Det kan synas som om behovet av kreditprövning m.m. på det sättet inte är lika stort som vid en sedvanlig bostadskredit. Å andra sidan är det trots allt konsumenten som personligen är ansvarig för betalningarna och kan behöva ta i anspråk sitt personliga betalningsutrymme om hyresgästen inte betalar hyran eller flyttar. Utredningen anser därför att det saknas tillräckliga skäl att undanta denna typ av bostadskrediter.

*Författningsreglerade lån med allmännyttigt eller socialt syfte*

I artikel 3.3 c undantas bostadskreditavtal som enligt lag beviljas en begränsad målgrupp och med ett allmännyttigt syfte. Räntorna för sådana lån ska inte vara högre än de på marknaden, och något av lånevillkoren ska vara mer fördelaktigt än de på marknaden. En likalydande bestämmelse finns i konsumentkreditdirektivet artikel 2.2 l. Bestämmelsen ansågs möjliggöra de undantag som infördes i 3 § konsumentkreditlagen avseende författningsreglerade lån som lämnas av statsmedel, såsom t.ex. studielån (prop. 2009/10:242 s. 88). I bolånedirektivet tillkommer dock vissa krav även avseende sådana lagreglerade krediter, vilka framgår av artikel 3.5. När det gäller bostadskrediter finns dock inte längre några författningsreglerade bolån som utgår av statsmedel (jfr lagen [1996:1179] om statligt reglerade bostadslån m.m., av vilken framgår att den avser lån som redan är utbetalade). Någon ändring i 3 § behövs därför inte. Kraven i 3.5 gäller också för det fall en medlemsstat undantar vissa kreditavtal i enlighet med artikel 3.3 e. Vilka kreditavtal som avses framgår genom en hänvisning till konsumentkreditdirektivets artikel 2.5. Undantaget avser i korthet krediter lämnade av med-

lemsorganisationer som har ett författningsreglerat socialt syfte och som erbjuder krediter endast till sina medlemmar på mer förmånliga villkor än marknads. Ett sådant undantag gjordes inte i konsumentkreditlagen och det kan inte anses motiverat att införa det avseende bostadskrediter. Artikel 3.5 kräver alltså inget genomförande heller för sådana krediter.

### 5.3.3 Direktivets begrepp och definitioner

**Förslag:** Definitioner av begreppen *rådgivning* och *utländsk valuta* införs i 2 § konsumentkreditlagen. Att *kreditkostnad* omfattar också nödvändiga kostnader för en värdering av en säkerhet som ställs för krediten ska framgå av definitionen av begreppet i samma bestämmelse.

**Bedömning:** Direktivets övriga begrepp som definieras i artikel 4 behöver inte någon särskild definition i 2 § konsumentkreditlagen.

**Skälen för förslaget och bedömningen:** Artikel 4 i direktivet innehåller definitioner av 28 ord och uttryck som sedan används i direktivets artiklar. I detta avsnitt görs övergripande överväganden om vilka begrepp som kan behöva en särskild definition i 2 § konsumentkreditlagen. Närmare överväganden kring begreppens innebörd följer i de avsnitt som behandlar de skilda artiklar i direktivet där de förekommer.

Flera av de uttryck som definieras i artikel 4 har samma innebörd som i konsumentkreditdirektivet, och finns också med bland definitionerna i detta direktivs artikel 3. Det gäller *konsument*, *kreditgivare*, *kreditavtal*, *sammanlagt kreditbelopp*, *sammanlagt belopp som ska betalas av konsumenten*, *effektiv ränta*, *kreditränta* och *varaktigt medium*. Flera av dessa uttryck finns också definierade i 2 § konsumentkreditlagen, eller har inte ansetts nödvändiga att definiera. När det gäller uttrycket *varaktigt medium* används i den svenska lagtexten uttrycket *handling eller någon annan läsbar och varaktig form som är tillgänglig för konsumenten* (se t.ex. 8 § andra stycket). Utredningen har anslutit till denna terminologi och använt samma

uttryckssätt i bestämmelser där direktivet använder uttrycket varaktigt medium.

När det gäller definitionen av *kreditförmedlare* (artikel 4.5) finns en sådan också i konsumentkreditdirektivet, i artikel 3 f. Definitionerna är i stort sett likalydande, men i bolånedirektivet har den preciseringen gjorts att den som enbart introducerar en konsument för en kreditgivare eller kreditförmedlare, inte ska anses utföra kreditförmedling. Utredningen anser att detta tillägg inte utgör någon ändring i sak, utan bör ses som ett förtydligande av vad som redan gällde enligt konsumentkreditdirektivet. I konsumentkreditlagen finns inte ordet kreditförmedlare upptaget bland definitionerna i 2 §, utan det framgår i stället av 48 § vilken verksamhet som avses. Som tidigare anförts föreslås att bolånedirektivets bestämmelser om kreditförmedling främst genomförs i en näringsrättslig lag (se avsnitt 5.2). Utredningen föreslår att en särskild definition av begreppet införs i den näringsrättsliga lagen. Det tillägg som rör kreditförmedling och som behöver göras i konsumentkreditlagen kräver inte att uttrycket definieras särskilt i 2 §.

Uttrycket *konsumtens sammanlagda kreditkostnad* definieras också i konsumentkreditdirektivet, artikel 3 g. I bolånedirektivet hänvisas till denna definition, men med det tillägget att kostnaden för fastighetsvärdering också ska inbegripas i kreditkostnaden. Utredningen uppfattar detta som ett förtydligande av konsumentkreditdirektivets definition, och inte en förändring i sak. Ett motsvarande förtydligande kan därmed göras i konsumentkreditlagen, avseende definitionen av kreditkostnad. Eftersom värdering kan komma i fråga även för annan sorts egendom än fastigheter (t.ex. bostadsrätter) bör ordvalet justeras något i förhållande till direktivet.

När det gäller ordet *kreditprövning* innehåller bolånedirektivet en särskild definition. Uttrycket återfinns redan i konsumentkreditlagen utan att någon närmare definition ansetts nödvändig. Vad som enligt bolånedirektivet avses med uttrycket överensstämmer med innebörden enligt konsumentkreditlagen. Någon särskild definition i 2 § konsumentkreditlagen behövs därmed inte.

Begreppet *ansvarsförbindelse eller garanti* används enbart i bolånedirektivets bilaga I. Som framgår av övervägandena i avsnitt 5.3.8 föreslås att bilagan genomförs genom att den tas in i en förordning. Definitionen av ansvarsförbindelse eller garanti kan därmed lämpligen tas in i samma förordning.

När det gäller begreppen *värderelaterat kreditavtal*, *bindningsförfarande* och *paketeringsförfarande* förekommer de enbart i bolånedirektivets artikel 12. Som framgår av avsnitt 5.3.11 behöver uttrycken ingen särskild definition, mer än vad som framgår av den bestämmelse som föreslås genomföra bolånedirektivet i denna del.

När det gäller övriga begrepp som definieras i artikel 4 har de främst betydelse för det näringsrättsliga genomförandet av direktivet. Närmare överväganden kring vissa av dessa begrepp finns i avsnitt 5.4.2. Det kan dock anmärkas att begreppen *sidotjänst* och *andra tillhandahållare än kreditinstitut* knappast kan missförstås rent språkligt, och att någon legaldefinition av dem inte kan anses nödvändig.

När det slutligen gäller uttrycket *utländsk valuta* förekommer det i artikel 23 och 13. Ett flertal nya bestämmelser föreslås därmed avse lån i utländsk valuta, se vidare avsnitt 5.3.6 och 5.3.18. Begreppets innebörd enligt artikel 4.28 är relativt omfattande. Utredningen har därför ansett att det är mer lämpligt att definiera begreppet i 2 § konsumentkreditlagen än att upprepa vad som avses i varje enskild bestämmelse.

Begreppet *rådgivningstjänster*, som definieras i artikel 4.21, har betydelse för förståelsen av bestämmelser som genomför direktivets artikel 22. Begreppet råd eller rådgivning kommer att förekomma i flera nya bestämmelser i konsumentkreditlagen och bör därför definieras särskilt i 2 §.

#### *Särskilt om begreppen näringsidkare, kreditförmedlare och anknuten kreditförmedlare*

I konsumentkreditlagen används termen *näringsidkare* i flera bestämmelser, t.ex. i 7 och 8 §§ om marknadsföring och förhandsinformation, 12–14 §§ om kreditprövning, avslag på kreditansökan och dokumentation av kreditavtalet. I andra bestämmelser används i stället ordet *kreditgivare*, t.ex. i bestämmelserna om betalning av skulden i förtid, 32–36 §§. I författningss kommentaren till 2 § anfördes att när näringsidkare används i författningstexten avses både den som lämnar eller övertar en kredit, alltså kreditgivaren, och den som förmedlar en kredit som ombud för kreditgivaren (prop. 2009/10:242 s. 86). När ordet näringsidkare används sker detta följaktligen i bestämmelser som reglerar skyldigheter som uppkommer

innan ett avtal har ingåtts, och då kreditgivaren kan agera genom en kreditförmedlare som ombud. Bestämmelser som innehåller ordet *kreditgivare* tar i stället sikte på vad som ska gälla mellan kreditavtalets parter under kreditavtalets löptid. Även konsumentkreditdirektivets och bolånedirektivets terminologi följer huvudsakligen denna systematik, även om direktiven i stället nämner både kreditgivare och kreditförmedlare, eller i vissa fall anknutna kreditförmedlare, i de bestämmelser som hänför sig till tiden före avtalslutet.

Utredningen har funnit att den systematik och terminologi som redan gäller vid användningen av begreppen näringsidkare och kreditgivare i princip kan följas vid genomförandet av bolånedirektivet. Valet av terminologi kommenteras vidare i övervägandena avseende de enskilda artiklarna i direktivet och genomförandet av dem, eller i författningskommentaren till de föreslagna bestämmelserna.

#### 5.3.4 Marknadsföring

**Förslag:** Vid marknadsföring av bostadskrediter ska en näringsidkare, utöver vad som anges i 7 § andra stycket konsumentkreditlagen, lämna information om sin identitet, om de säkerheter som krävs för att erhålla krediten och, i förekommande fall, en varning om att valutakursförändringar kan påverka de belopp som ska betalas av konsumenten. Som ett allmänt krav för all marknadsföring av konsumentkrediter införs i 7 § konsumentkreditlagen en bestämmelse om att en uppgift om den effektiva räntan ska anges i marknadsföringen på ett minst lika framträdande sätt som andra förekommande räntesatser. I 7 § ska också införas att antalet avbetalningar som konsumenten ska göra, ska framgå av marknadsföringen.

**Bedömning:** Artikel 10 i bolånedirektivet, avseende allmänna bestämmelser om reklam, kräver inget genomförande.

**Skälen för förslaget och bedömningen:** Artikel 10 och 11 i bolånedirektivet innehåller bestämmelser om marknadsföring.

Artikel 10 anger att medlemsstaterna ska kräva att all marknadsföring avseende bostadskrediter är rättvisande, klar och inte vilseledande och att formuleringar som kan skapa falska förväntningar på en kredits tillgänglighet eller kostnader ska vara förbjudna.

Artikel 11 innehåller krav på att vissa uppgifter alltid ska anges vid marknadsföring av en bostadskredit, om en räntesats eller andra sifferuppgifter om kreditkostnaden för konsumenten förekommer i reklamen.

#### *Allmänna bestämmelser om marknadsföring*

Bestämmelser om marknadsföring finns i marknadsföringslagen (2008:486). Lagen innehåller det allmänna kravet att all marknadsföring ska följa god marknadsföringssed (5 §). Detta innebär att reklamen ska vara vederhäftig (prop. 2007/08:115 s. 144). Av 10 § marknadsföringslagen följer vidare att en näringsidkare inte får använda sig av felaktiga påståenden eller andra framställningar som är vilseledande, bl.a. när det gäller en produkts förekomst eller pris.

Bolånedirektivets artikel 10 om marknadsföring är allmänt hållen och kan inte anses medföra någon skillnad i sak mot vad som redan gäller enligt marknadsföringslagen. Utredningens bedömning är därför att det inte krävs några genomförandeåtgärder avseende artikel 10.

#### *Standardinformation i reklam*

Artikel 11 i bolånedirektivet innehåller bestämmelser om standardinformation i reklam. Artikeln överensstämmer i stora delar med konsumentkreditdirektivets artikel 4, som i svensk rätt genomförts genom 7 § konsumentkreditlagen (prop. 2009/10:242 s. 93). Förutsättningarna för när standardinformationen ska anges, vilka framgår av artikel 11.1, är likalydande med konsumentkreditdirektivets artikel 4.1. Att standardinformationen, i de avseenden den gäller olika sifferuppgifter, ska anges med hjälp av ett typexempel (bolånedirektivets artikel 11.3) överensstämmer också med konsumentkreditdirektivets artikel 4.2. Den uppräknade av vilka uppgifter



standardinformationen ska innehålla i artikel 11.2 är också likalydande med den uppräknning som finns i konsumentkreditdirektivets artikel 4.2, utom vad avser punkterna a, b, i och j. Den information om eventuella sidotjänster som ska lämnas, bolånedirektivets artikel 11.4, överensstämmer vidare med artikel 4.3 i konsumentkreditdirektivet.

Eftersom 7 § konsumentkreditlagen redan gäller för bostadskrediter enligt svensk rätt behövs inget genomförande av artikel 11 i de delar den överensstämmer med konsumentkreditdirektivet. De moment som saknas i 7 § bör införas i en ny och kompletterande bestämmelse, 7 a §. Det som tillkommer i förhållande till 7 § är, som redan nämnts, de uppgifter som är upptagna i artikel 11.2 a, b, i och j. När det gäller punkten i, som avser information om antalet avbetalningar, framgår det redan av 7 § andra stycket 5 att kreditens sammanlagda belopp och storleken på avbetalningarna ska framgå i reklamen. Att antalet avbetalningar också ska framgå bör därför införas som ett allmänt krav för alla krediter.

När det gäller kravet att informationen som lämnas enligt artikel 11 ska vara lättläst eller höras tydligt, 11.5, anser utredningen att kravet inte kan anses tillföra något i sak i jämförelse med vad som redan framgår av inledningen av artikel 11.2, att informationen ska lämnas på ett klart, koncist och väl synligt sätt. Inte heller kan det anses vara någon skillnad i sak mellan direktivet i denna del och det som redan framgår av 7 § fjärde stycket konsumentkreditlagen, att information ska lämnas på ett klart, kortfattat och framträdande sätt. Av Konsumentverkets allmänna råd framgår att detta får anses innebära att konsumenten utan svårigheter ska kunna uppfatta och ta del av informationen (avsnitt 2.2.3 i Konsumentverkets allmänna råd om konsumentkrediter [KOVFS 2011:1]). Någon särskild författningsreglering av detta krav behövs alltså inte.

Det som anges i artikel 11.2 e, avseende att den effektiva räntan ska finnas med i reklam på ett minst lika framträdande sätt som övriga räntesatser, har dock ingen motsvarighet i 7 § konsumentkreditlagen. Detta krav framstår som rimligt ur ett konsumentskyddsperspektiv avseende alla kreditavtal, inte bara bostadskrediter. Konsumentkreditdirektivet innehåller dock fullharmoniserade bestämmelser om marknadsföring av konsumentkrediter. Som redan nämnts är dock direktiven likalydande i stora delar, bl.a. avseende att standardinformation ska ges på ett klart, koncist och fram-

trädande, eller väl synligt, sätt (clear, concise and prominent). Detta har tolkats som att konsumenten utan svårighet ska kunna uppfatta informationen. Utredningen gör bedömningen att bolånedirektivets angivelse av att den effektiva räntan ska anges på ett lika framträdande sätt som andra förekommande räntesatser snarare är ett förtydligande av vad som får anses följa av att informationen ska vara klar, koncis och framträdande. Att t.ex. använda olika textstorlekar eller stil i marknadsföringen så att den effektiva räntan inte kan uppfattas lika tydligt som andra uppgifter om ränta, måste anses innebära att informationen som helhet inte längre är klar, koncis och framträdande. Utredningen föreslår därför att detta krav införs för all reklam om krediter, genom ett tillägg i 7 §.

#### *Särskilt om varningen för valutakursförändringar*

Direktivets krav på att marknadsföring ska innehålla en varning om valutakursförändringar anger att en sådan varning ska tas in i "tillämpliga fall" utan att närmare precisera vilka fall som avses. Bestämmelser om valutakursförändringar finns även i artikel 23 som avser lån i utländsk valuta. Definitionen av vad som är en utländsk valuta finns i direktivets artikel 4.28. Där framgår att bedömningen av vad som är en utländsk valuta ska ske utifrån den enskilde konsumentens perspektiv, t.ex. då konsumenten tar ett lån i en annan valuta än den han eller hon får lön i eller i en annan valuta än den som används i landet där konsumenten bor. Av detta följer att ett lån i svenska kronor, som ges i Sverige, kan falla in under vad som avses med utländsk valuta, t.ex. då en konsument bor i Sverige och har ett bolån i svenska kronor, men arbetar i ett annat land och får lön i en annan valuta. Även det fallet att en konsument bosatt i Sverige, med tillgångar och inkomster i svenska kronor, tar ett lån i en annan valuta än svenska kronor omfattas givetvis av definitionen.

Inte bara kreditgivare som ger lån i andra valutor än svenska kronor kan alltså komma att ge krediter i en utländsk valuta enligt direktivets definition. Även kreditgivare som lånar ut endast i svenska kronor, men accepterar att ge bostadskrediter till någon som får lön i en annan valuta, eller som bor i ett annat land inom EES, ger alltså valutalån i direktivets mening. Samtliga kreditgivare

som inte kan utesluta att de kan komma att ge bostadskrediter i utländsk valuta bör anses vara skyldiga att i sin marknadsföring ha en varning om konsekvenserna av valutakursförändringar. Denna varning bör givetvis utformas så att den blir begriplig för alla som tar del av marknadsföringen, även konsumenter som inte berörs av valutakursförändringar.

### 5.3.5 Kostnadsfri information

**Förslag:** Information som en näringsidkare är skyldig att lämna enligt konsumentkreditlagen ska lämnas till konsumenten utan kostnad.

**Skälen för förslaget:** Enligt artikel 8 ska all information som ska tillhandahållas en konsument enligt bolånedirektivet lämnas utan kostnad för konsumenten. Någon sådan bestämmelse finns inte i konsumentkreditlagen. Att information som ska ges en konsument enligt lag ska vara kostnadsfri för konsumenten framstår i och för sig närmast som självklart och det torde knappast förekomma att näringsidkare tar betalt för sådan information. För att genomföra artikel 8 krävs dock en författningsreglering. Bestämmelser om kostnadsfri information finns i annan konsumentskyddande lagstiftning, t.ex. 2 kap. 9 § lagen (2011:914) om konsumentskydd vid avtal om tidsdelat boende eller långfristig semesterprodukt. Det framstår därför som rimligt att införa ett allmänt krav på kostnadsfrihet för all information som ska lämnas enligt konsumentkreditlagens bestämmelser. Eftersom konsumentkreditdirektivet inte innehåller någon reglering av frågan om kostnadsfrihet, hindrar det direktivet inte att ett sådant krav införs avseende alla konsumentkrediter. Kravet bör föras in i 6 § konsumentkreditlagen.

### 5.3.6 Allmän information om bostadskrediter

**Förslag:** Näringsidkare som erbjuder bostadskrediter ska tillhandahålla allmän information om de kreditavtal som kan erbjudas konsumenterna. Informationen ska finnas tillgänglig i en handling eller i någon annan läsbar och varaktig form som är tillgänglig för konsumenten, eller i elektronisk form. Informationen ska innehålla de uppgifter som räknas upp i bolånedirektivets artikel 13.

**Skälen för förslaget:** Artikel 13 i bolånedirektivet innehåller bestämmelser om kreditgivares och anknutna kreditförmedlares skyldighet att alltid kunna ge allmän information om de kreditprodukter som erbjuds. Syftet med bestämmelsen är att konsumenten alltid, oavsett vilka kreditavtal som särskilt marknadsförs, ska ha tillgång till grundläggande och jämförbar information om bostadskrediter (jfr ingressats 38). Medlemsstaterna kan också utvidga skyldigheten att lämna denna allmänna information till oberoende kreditförmedlare (artikel 13.1).

Ett motsvarande informationskrav för kreditgivare eller deras ombud finns inte i gällande rätt. Kraven på allmän information bör därför författningsregleras i anslutning till bestämmelser om information i marknadsföring i konsumentkreditlagen.

Skyldigheten att tillhandahålla allmän information faller enligt direktivet på kreditgivare, anknutna kreditförmedlare och i förekommande fall deras utsedda representanter. Det är alltså frågan om, förutom kreditgivarna själva, sådana andra näringsidkare som arbetar endast för en, eller ett fåtal kreditgivare. I sin verksamhet utgår de alltså, liksom kreditgivarna, från ett visst produktutbud, som de då måste kunna tillhandahålla allmän information om. Utredningen anser inte att en oberoende kreditförmedlare bör ha samma skyldighet, eftersom kravet i så fall skulle kunna bli mycket vidsträckt. Direktivet bör inte heller uppfattas som att en icke anknuten kreditförmedlare som i något enskilda fall agerar som ombud för en viss kreditgivare ska ha samma skyldighet som kreditgivare eller anknutna kreditförmedlare. Utredningen anser att frasen "näringsidkare som erbjuder bostadskrediter" är avpassad för att träffa samma kategori näringsidkare som den direktivets obligatoriska krav tar sikte på. Med näringsidkare förstås då samma aktörer som i

den övriga konsumentkreditlagen, dvs. kreditgivare och de som förmedlar krediter som ombud för kreditgivaren (prop. 2009/10:242 s. 86). Det ska samtidigt uppmärksammas att det inte finns någon skyldighet för näringsidkaren att själv producera informationen – detta får anses följa av att direktivet uttryckligen hänvisar till att *uppgiftslämnarens* identitet ska framgå av informationen, artikel 13.1 a.

Den allmänna informationen kan enligt direktivet lämnas på ett varaktigt medium, men kan också lämnas i elektronisk form. Med detta bör förstås att informationen kan lämnas på en hemsida, även om denna inte alltid uppfyller kriterierna för att vara ett varaktigt medium.

Artikel 13 innehåller detaljerade och specifika bestämmelser om vilka uppgifter informationen ska innehålla. Utöver viss språklig bearbetning bör den svenska författningstexten utformas nära direktivets ordalydelse. När det gäller artikel 13.1 j anser dock utredningen att kravet bör modifieras ytterligare i förhållande till direktivets text. Direktivet anger nämligen att informationen i denna del, i tillämpliga fall, ska innehålla en angivelse av att iakttagande av villkoren i kreditavtalet inte garanterar att det totala kreditbeloppet återbetalas. Denna formulering framstår som tveksam, eftersom kreditvillkoren rimligen måste innehålla att kreditbeloppet ska vara betalt eller på annat sätt reglerat vid kredittidens slut. Det kan därför knappast vara möjligt att följa samtliga kreditvillkor och samtidigt inte ha reglerat sin skuld. Direktivet i denna del bör syfta på en annan situation, nämligen den att villkoren för amortering kan vara sådana att en del av kreditbeloppet kommer att kvarstå vid kredittidens slut och att konsumenten då måste lösa det resterande skuldbeloppet, t.ex. genom att teckna ett nytt kreditavtal. Om amorteringsvillkoren är upplagda på ett sådant sätt är det viktigt ur ett konsumentskyddsperspektiv att detta framgår av den allmänna informationen. I stället för direktivets angivande av ”kreditvillkoren” i denna del har utredningen därför valt att ange ”kreditvillkoren avseende amortering” i författningsförslaget.

Artikel 13.1 e innehåller ett informationskrav angående räntor som kan erbjudas. Detta krav bör anpassas efter svenska förhållanden, så att kreditgivaren ska lämna information om vilka räntebindingstider som kan erbjudas och vilka konsekvenser olika bindingstider kan få för konsumenten. Eftersom bostadskrediter i princip inte erbjuds med helt rörlig ränta skulle informationen ut-

formad som direktivet anger annars förlora mycket av sin betydelse för konsumenten.

När det gäller informationen som beskrivs i 13.2 m, anges att den ska innehålla uppgifter om vilka kompletterande tjänster som är obligatoriska för att erhålla krediten. Informationskravet bör i denna del avpassas efter utformningen av den svenska lagregleringen av direktivets förbud mot kopplingsförbehåll i artikel 12, se vidare avsnitt 5.3.11. Utredningen har här kommit fram till att kreditgivaren inte får göra andra finansiella produkter obligatoriska för konsumenten än öppnandet av ett konto eller anslutningen till en tjänst som möjliggör betalning av amorteringar och ränta eller andra kostnader för krediten. Det är dock tillåtet att erbjuda paket till försäljning, och om räntan eller andra kreditvillkors utformning beror på att konsumenten väljer ett visst paket av produkter, måste detta framgå av den allmänna informationen.

I artikel 13.2 anges slutligen att medlemsstaterna kan införa en skyldighet för kreditgivare att ta med andra typer av varningar i den allmänna informationen. Utredningen anser inte att några ytterligare varningar behövs.

### 5.3.7 Standardiserat EU-faktablad om bostadskrediter

**Förslag:** I rimlig tid innan ett bostadskreditavtal ingås och utan onödigt dröjsmål efter att konsumenten lämnat uppgifter om bl.a. sin ekonomiska situation, ska näringsidkaren ge konsumenten anpassad information om bostadskrediten genom ett standardiserat EU-faktablad. Om näringsidkaren vid en senare tidpunkt ger konsumenten ett bindande erbjudande om en bostadskredit som avviker från vad som angetts i det tidigare lämnade faktabladet, ska ett nytt faktablad lämnas till konsumenten.

**Skälen för förslaget:** Artikel 14.1–14.5 i bolånedirektivet innehåller bestämmelser om överlämnandet av ett standardiserat EU-faktablad.

Av 8 § konsumentkreditlagen följer att konsumenten för alla kreditavtal ska få förhandsinformation med ett visst innehåll som återges i bestämmelsens första stycke. Informationen ska ges till konsumenten i form av ett formulär, ”Standardiserad europeisk konsumentkreditinformation”. Formuläret ska ges till konsumenten

ten i en handling eller i någon annan läsbar och varaktig form som är tillgänglig för konsumenten och ska överlämnas i rimlig tid innan ett kreditavtal ingås. Bestämmelsen genomför artikel 5.1 och 5.4–5 i konsumentkreditdirektivet (prop. 2009/10:242 s. 98).

Artikel 14.1 och 14.2 i bolånedirektivet anger att konsumenten ska få anpassad förhandsinformation och att den ska ges i det standardiserade EU-faktabladet som finns intaget i bilaga II till direktivet. Innehållet i faktabladet är uppdelat under 15 rubriker enligt följande:

1. Långivare
2. Kreditförmedlare (i tillämpliga fall)
3. Lånet i huvuddrag
4. Räntesats och andra kostnader
5. Betalningarnas antal och frekvens
6. Belopp per avbetalning
7. Exempel på betalningsplan (i tillämpliga fall)
8. Övriga skyldigheter
9. Förtidsåterbetalning
10. Flexibla inslag
11. Låntagarens övriga rättigheter
12. Klagomål
13. Om åtagandena enligt lånet inte uppfylls: konsekvenser för låntagaren
14. Övriga upplysningar (i tillämpliga fall)
15. Tillsynsorgan

Ett genomförande i svensk rätt bör ske så att skyldigheten att ge förhandsinformation för bostadskrediter i det standardiserade EU-faktabladet tas in i konsumentkreditlagen i anslutning till andra bestämmelser om förhandsinformation, och att själva faktabladet tas in i en förordning (jfr att formuläret för information om konsumentkrediter tagits in i förordning [2010:1856] om formulär för förhandsinformation vid konsumentkrediter).

När det gäller förhandsinformationen för andra konsumentkrediter innehåller lagtexten (8 § konsumentkreditlagen), förutom en hänvisning till blanketten ”standardiserad europeisk konsumentkreditinformation”, också en uppräkningslista av vad informationen i blanketten innehåller. Lagstiftningstekniken i denna del avspeglar konsumentkreditdirektivets utformning i artikel 5. Eftersom bolånedirektivet inte i direktivets text innehåller någon närmare specifikation av informationens innehåll, anser utredningen att det inte är lämpligt att göra någon sammanfattning eller uppräkningslista i den svenska lagtexten.

Skyldigheten att överlämna faktabladet faller enligt bolånedirektivet på kreditgivaren eller kreditförmedlaren. Utredningen anser dock att termen *näringsidkare* hellre bör användas i den svenska författningsregleringen, liksom i 8 och 9 §§ konsumentkreditlagen. Skyldigheten omfattar då både en kreditgivare och en kreditförmedlare, när denne agerar som ombud för en kreditgivare.

Enligt 8 § ska förhandsinformationen lämnas ”i rimlig tid innan avtal ingås”. Detta ansågs motsvara konsumentkreditdirektivets formulering ”i god tid innan en konsument blir bunden av ett kreditavtal eller ett erbjudande (prop. 2009/10:242 s. 48). Tidpunkten är likadant formulerad i bolånedirektivet som i konsumentkreditdirektivet, se artikel 14.1 b. Samma uttryckssätt som i 8 § bör därför väljas i den bestämmelse som genomför bolånedirektivet i denna del. Av bolånedirektivet framgår också att faktabladet ska lämnas inte bara i god tid innan avtalsslutet, utan också utan dröjsmål sedan konsumenten lämnat information om sina behov, sina preferenser och sin ekonomiska situation i enlighet med artikel 20. Detta krav i direktivet bör framgå av den svenska bestämmelsen. I stället för en hänvisning till artikel 20 bör hänvisas till att konsumenten lämnat de upplysningar som behövs för att näringsidkaren ska kunna göra en kreditprövning, vilket är vad som regleras i artikel 20. Skyldigheten att lämna över ett faktablad bör alltså inte inträda förrän kreditgivaren dels har fått sådan information att denne kan bedöma vilken kreditprodukt som kan vara aktuell för konsumenten och hur avtalsvillkoren ska se ut, dels sådana uppgifter att en kreditprövning kan ske. Kreditgivaren bör också ha utrymme att faktiskt göra en kreditprövning innan faktabladet lämnas över, i vart fall en preliminär sådan (om detta inte redan skett genom t.ex. ett lånelöfte). Kreditgivaren kan ha ett intresse av



att inte lägga ned arbete på att fylla i ett faktablad om det redan står klart att konsumenten inte kan beviljas krediten.

Artikel 14.3 reglerar hur överlämnandet av faktabladet ska ske i förhållande till att näringsidkaren ger konsumenten ett bindande erbjudande om ett bostadskreditavtal. Av bestämmelsen framgår att konsumenten alltid ska få ett faktablad som överensstämmer med villkoren i det erbjudna bostadskreditavtalet – ett faktablad ska åtfölja det bindande erbjudandet om ett faktablad inte tidigare lämnats, och har ett faktablad lämnats i ett tidigare skede ska det lämnas på nytt om erbjudandets villkor skiljer sig från uppgifterna i det tidigare faktabladet. Detta bör framgå av den svenska bestämmelsen.

Författningsregleringen av bolånedirektivets krav på överlämnande av ett faktablad bör ske genom införandet av en ny paragraf efter 9 § konsumentkreditlagen. Den särreglering som nu finns i 8 § fjärde stycket avseende förhandsinformation för bostadskrediter måste också utgå, eftersom bolånedirektivets reglering ställer delvis andra krav.

Medlemsstaterna har enligt artikel 14.4 en möjlighet att föreskriva att faktabladet ska överlämnas före ett bindande erbjudande. En sådan ordning skulle i och för sig bidra till att faktabladet blir ett verktyg för konsumenten för att jämföra olika kreditavtal. Samtidigt kräver bolånedirektivet även införandet av en betänketid eller en ångerfrist. Under denna tid har konsumenten möjlighet att jämföra olika erbjudanden om bostadskrediter. Att därutöver införa ett krav på att det standardiserade EU-faktabladet ska lämnas viss tid före ett bindande erbjudande riskerar att bli en reglering som uppfattas som betungande både för konsumenter och näringsidkare. Utredningen anser därför att denna medlemsstatsoption inte bör införas. Detta hindrar givetvis inte att en näringsidkare och en konsument i det enskilda fallet kommer överens om att faktabladet lämnas till konsumenten före ett bindande erbjudande.

Slutligen finns en bestämmelse i artikel 14.5 som riktar sig till medlemsstater som före den 20 mars 2014 har infört ett informationskrav i överensstämmelse med det standardiserade EU-faktabladet. Med detta avses inte en tillämpning av konsumentkreditdirektivets formulär för standardiserad europeisk konsumentkreditinformation, och undantaget är därför inte aktuellt för Sveriges del.

### 5.3.8 Den effektiva räntan för bostadskrediter

**Förslag:** Bilaga I till bolånedirektivet som avser beräkning av den effektiva räntan samt övriga bestämmelser som behövs för att beräkningen ska kunna genomföras på ett sätt som överensstämmer med direktivets bestämmelser, bör tas in i samma förordning som genomför det standardiserade EU-faktabladet.

**Skälen för förslaget:** Artikel 17 i bolånedirektivet innehåller vissa bestämmelser om beräkning av den effektiva räntan. Bilaga I till direktivet innehåller sedan den matematiska formel som ska användas vid beräkningen samt instruktioner för hur beräkningen ska ske.

Genom konsumentkreditdirektivet infördes en gemensam beräkningsmodell för den effektiva räntan. Även enligt konsumentkreditdirektivet framgår de närmare grunderna för beräkning av en bilaga till direktivet. Den grundläggande definitionen av vad som avses med effektiv ränta togs in i 2 § konsumentkreditlagen. Bestämmelser om beräkning av räntan samt bilagan med instruktioner för beräkningen ansågs lämpligen kunna tas in i förordning (prop. 2009/10:242 s. 45 och se vidare förordning [2010:1855] om beräkning av effektiv ränta vid konsumentkrediter).

Bestämmelserna om effektiv ränta i bolånedirektivet bör också lämpligen genomföras i förordning. I artikel 17 anges vidare vissa bestämmelser om den effektiva räntan som rör vad som ska anges i det standardiserade EU-faktabladet om bostadskrediter. För att bestämmelserna om effektiv ränta och faktabladet ska vara lättåtkomliga bör bestämmelser om både den effektiva räntan och EU-faktabladet, samt bilagorna I och II, tas in i samma förordning.

### 5.3.9 Information vid distansavtal

**Förslag:** Den möjlighet som distansavtalslagen erbjuder en näringsidkare att i vissa undantagsfall lämna viss information om en finansiell tjänst efter det att avtalet ingåtts ska inte gälla vid telefon- eller annan distansförsäljning av bostadskrediter. Vid telefonförsäljning av en bostadskredit ska näringsidkaren som en beskrivning av bostadskreditens huvudsakliga egenskaper lämna minst vissa uppgifter som framgår av det standardiserade EU-faktabladet.

**Skälen för förslaget:** Bolånedirektivet innehåller särskilda bestämmelser om information vid distansavtal. Bestämmelserna finns i artikel 14.7 och 14.10. I 14.7 anges att en kreditgivare eller kreditförmedlare som har lämnat över det europeiska faktabladet om bostadskrediter också har uppfyllt de krav på förhandsinformation som finns i artikel 3.1 i direktiv 2002/65/EG om distansförsäljning av finansiella tjänster till konsumenter (distansförsäljningsdirektivet). Vidare anges att kraven i artikel 5.1 i distansförsäljningsdirektivet är uppfyllda om åtminstone det standardiserade faktabladet överlämnats. I bolånedirektivets artikel 14.10 anges att vid taltelefonkommunikation, som regleras i artikel 3.3 i distansförsäljningsdirektivet, ska kravet på information som avses i artikel 3.3 b andra strecksatsen, om en finansiell tjänsts viktigaste egenskaper, anses vara uppfyllt om en del av informationen, avsnitten 3–6, i det europeiska faktabladet har getts.

Distansförsäljningsdirektivet har i svensk rätt genomförts genom bestämmelser i lagen (2005:59) om distansavtal och avtal utanför affärslokaler (distansavtalslagen). Distansavtalslagen uppställer krav på förhandsinformation vid distansavtal om finansiella tjänster. Utgångspunkten är att en konsument även vid distansavtal om finansiella tjänster ska få information innan ett avtal ingås och att informationen ska tillhandahållas på ett varaktigt medium. Om medlet för distanskommunikation inte medger att informationen lämnas i en sådan form före avtalsslutet, ska informationen i stället lämnas i denna form snarast efter att avtal ingåtts (3 kap. 3 § fjärde stycket distansavtalslagen). Vid taltelefonkommunikation kan också den information som ska lämnas före avtalsslutet begränsas, om konsumenten medger det. Även vid sådana avtal ska näringsidkaren

dock ge konsumenten fullständig information snarast efter avtalslutet, och då på ett varaktigt medium (3 kap. 4 § distansavtalslagen).

Konsumentkreditdirektivet ansluter till distansförsäljningsdirektivet dels genom att precisera vilken information som måste ges även vid den inskränkta informationsskyldighet som gäller vid telefonförsäljning, dels genom att ange att den fullständiga förhandsinformation som ska lämnas enligt konsumentkreditdirektivet i blanketten ”Standardiserad europeisk konsumentkreditinformation” kan överlämnas efter avtalslutet, om avtal ingåtts på distans via ett kommunikationsmedel som inte möjliggör att informationen lämnas genom överlämnande av blanketten på ett varaktigt medium (artikel 5.2 och 5.3). I konsumentkreditlagen genomfördes konsumentkreditdirektivet i denna del genom 8 § andra stycket och 10 § (prop. 2009/10:242 s. 98).

Bolånedirektivet innehåller däremot, till skillnad från konsumentkreditdirektivet, inga bestämmelser som ansluter till de möjligheter som finns enligt distansförsäljningsdirektivet och distansavtalslagen att i vissa situationer underlåta att lämna förhandsinformation på ett varaktigt medium. Detta måste förstås som att distansförsäljningsdirektivets bestämmelser som medger ett sådant förfarande inte är tillämpliga på bostadskrediter. En sådan tolkning stöds också av ingressats 21 i bolånedirektivet, där det uttryckligen anges att det vid bostadskrediter vore olämpligt att ge förhandsinformation efter det att avtal ingåtts i enlighet med distansförsäljningsdirektivet. Distansavtalslagen bör därför ändras i enlighet med detta.

Den föreslagna ordningen innebär att en näringsidkare även vid telefon- eller annan distansförsäljning av bostadskrediter alltid, i rimlig tid före avtalslutet, ska ge konsumenten en anpassad förhandsinformation i form av det standardiserade EU-faktabladet, och att detta ska tillhandahållas i en handling eller någon annan läsbar och varaktig form. I praktiken medför detta att näringsidkaren, om han vill efterkomma detta marknadsrättsliga krav, inte har möjlighet att träffa något bindande bostadskreditavtal med konsumenten under telefonsamtalet. Så som marknaden för bolån är beskaffad torde det knappast heller förekomma att så sker. I allmänhet torde kreditavtalet snarare ingås i ett senare skede och efter en del ytterligare distanskommunikation eller fysiska möten, varför närings-

idkaren också har goda möjligheter att före avtalets ingående fullgöra sin skyldighet att tillhandahålla konsumenten EU-faktabladet i varaktig form. Att, som bolånedirektivet gör, ändå föreskriva vad den information ska innehålla som vid telefonförsäljning utgör en beskrivning av den finansiella tjänstens huvudsakliga egenskaper, förefaller därmed visserligen ologiskt och i viss mån missvisande. Eftersom bolånedirektivets artikel 14.10 undantagslöst föreskriver att en viss del av den information som ändå kommer att lämnas över genom faktabladet ska ges även muntligen, bör en sådan reglering också ske i svensk lag. På samma sätt som för andra konsumentkrediter bör särregleringen tas in i konsumentkreditlagen, med en upplysande hänvisning i distansavtalslagen.

Att en näringsidkare uppfyller det krav på förhandsinformation som finns enligt distansförsäljningsdirektivet, och i distansavtalslagen, genom att överlämna det standardiserade EU-faktabladet (artikel 14.7 i bolånedirektivet) behöver inte särskilt författningsregleras.

### 5.3.10 Tillräckliga förklaringar

**Förslag:** Alla kreditförmedlare ska omfattas av kravet på god kreditgivningssed.

**Bedömning:** Det krävs ingen författningsreglering av direktivets bestämmelse om vad de tillräckliga förklaringarna särskilt ska innehålla.

**Skälen för förslaget och bedömningen:** Artikel 16 i bolånedirektivet innehåller en plikt för kreditgivare och i tillämpliga fall kreditförmedlare att ge konsumenten tillräckliga förklaringar. Syftet med detta är, enligt artikel 16.1, att konsumenten ska kunna bedöma om de föreslagna kreditavtalen, och i förekommande fall sidotjänsterna, lämpar sig för konsumentens behov och ekonomiska situation. I artikel 16.1 andra stycket görs sedan en uppräkningslista av vad förklaringarna särskilt ska avse, varvid hänvisas till informationskraven i artikel 14 och 15 samt anges att förklaringarna också ska avse de föreslagna produkternas huvudsakliga egenskaper, de effekter produkterna kan leda till för konsumenten,

innefattande vad som kan hända vid betalningsförsummelse, samt förklaringar kring eventuella sidotjänster; på vilket sätt de kan ingås separat och vad konsekvenserna i så fall blir för konsumenten. Av artikel 16.2 följer, slutligen, att medlemsstaterna får avgöra hur, i vilken omfattning och av vem förklaringarna ska ges, beroende på de omständigheter under vilka kreditavtalet erbjuds, till vem det erbjuds och den typ av kredit som erbjuds.

Artikeln är i stora delar helt överensstämmande med artikel 5.6 i konsumentkreditdirektivet. Konsumentkreditdirektivet anger dock inte att förklaringarna särskilt ska innehålla vissa moment, utan har i stället en uppräkningslista som anges vara exemplifierande, där det hänvisas till den förhandsinformation som ska lämnas, till produktens huvudsakliga egenskaper och till deras konsekvenser för konsumenten, inbegripet konsekvensen av betalningsförsummelse. Innebörden av sidotjänster nämns dock inte särskilt i konsumentkreditdirektivets exemplifiering.

Vid genomförandet av konsumentkreditdirektivet anfördes att den förklaringskyldighet som följer av direktivet i princip redan följde av den dåvarande konsumentkreditlagens krav på god kreditgivningssed. Det konstaterades att den informations- och förklaringsplikt som följde av god kreditgivningssed gällde utöver särskilda informationskrav i lagen och att det av god kreditgivningssed, liksom av konsumentkreditdirektivet, fick anses följa att det finns en skyldighet för kreditgivaren att anstränga sig för att kontrollera att konsumenten har förstått viktiga delar av avtalet. För att ytterligare framhålla betydelsen av att näringsidkaren lämnar sådana förklaringar gjordes dock det tillägget i bestämmelsen om god kreditgivningssed (6 § konsumentkreditlagen) att näringsidkaren ska ge konsumenten de förklaringar som han eller hon behöver (prop. 2009/10:242 s. 52 f.).

Även om alltså både konsumentkreditdirektivet och bolånedirektivet innehåller specificeringar av vilka moment i informationen som lämnas till konsumenten som särskilt bör förklaras av näringsidkaren kan direktiven inte anses kräva att bestämmelsen om god kreditgivningssed, som numera också innehåller att näringsidkaren ska ge de förklaringar som konsumenten behöver, specificeras ytterligare.

När det gäller vem som är skyldig att lämna förklaringarna omfattas, enligt bolånedirektivet, både kreditgivare, kreditförmed-

lare och utsedda representanter. Skyldigheten att iaktta god kreditgivningssed faller enligt 6 § konsumentkreditlagen på ”näringsidkaren”. Så som tidigare redogjorts för (se avsnitt 5.3.3) omfattar detta även kreditförmedlare som agerar som kreditgivarens ombud. Kreditförmedlare kan dock vara oberoende från kreditgivarna och inte verka som ombud för någon specifik sådan. Bolånedirektivets krav är, som anförts, inte begränsat till att bara gälla för anknutna kreditförmedlare. Utredningen anser därför att det bör införas ett tillägg i 48 § av innebörd att även kreditförmedlare ska följa god kreditgivningssed. Eftersom även konsumentkreditdirektivet hänför skyldigheten att ge tillräckliga förklaringar till både kreditgivare och kreditförmedlare, kan ett sådant tillägg, som då blir tillämpligt på kreditförmedlare av alla sorters krediter, inte anses strida mot konsumentkreditdirektivet.

### 5.3.11 Förbud mot kopplingsförbehåll

**Förslag:** Kreditgivare får inte enbart erbjuda bostadskrediter under förutsättning att konsumenten samtidigt köper andra finansiella produkter. Kreditgivaren kan dock kräva att konsumenten tillsammans med bostadskrediten öppnar ett konto eller ansluter sig till en tjänst som möjliggör betalningar enligt kreditavtalet.

**Skälen för förslaget:** I artikel 12 ställer bolånedirektivet upp ett grundläggande förbud mot s.k. kopplingsförbehåll, eller bindningsförfaranden. Vad som avses med detta definieras i artikel 4.26.<sup>3</sup> Det avser ett kreditavtal som erbjuds tillsammans med andra finansiella produkter eller tjänster, men där kreditavtalet inte är tillgängligt separat. Som vidare framgår av artikel 12 och av definitionen av kopplingsförbehåll är det alltså tillåtet för kreditgivaren att erbjuda paketlösningar, så länge kreditavtalet också finns tillgängligt utan sidoavtal eller -tjänster.

<sup>3</sup> I den svenska språkversionen används dessvärre två olika uttryckssätt, bindningsförfarande i artikel 4.26 och kopplingsförbehåll i artikel 12. Dessa två uttryckssätt syftar dock på samma företeelse, vilket kan utläsas bl.a. av att andra språkversioner använder samma uttryck på de två ställena (t.ex. på engelska *tying practice* och på franska *vente liée*).

För att genomföra bolånedirektivets förbud mot kopplingsförbehåll måste förbudet författningsregleras. Medlemsstaterna har vid genomförande av artikel 12 ett antal optioner som innebär att det trots förbudet mot kopplingsförbehåll är möjligt att tillåta kreditgivarna att erbjuda kreditavtalet endast tillsammans med vissa sidotjänster. Här behandlas först de som anges i artikel 12.2 och 12.4 som i korthet innebär följande möjligheter till kopplingsförbehåll.

- Förbehåll för betal- eller sparkonton.
- Förbehåll för investerings- eller pensionsprodukter.
- Förbehåll för separata kreditavtal i samband med ett värde-relaterat kreditavtal.
- Förbehåll för en försäkring med anknytning till kreditavtalet, dock måste kreditgivaren acceptera alla försäkringsgivare som ger en motsvarande garantinivå jämfört med den kreditgivaren föreslår.

Möjligheterna att ställa upp förbehåll för konton och investerings- eller pensionsprodukter är, liksom förbehåll om försäkring, underställda vissa villkor, t.ex. att syftet med förbehållet är att ge kreditgivaren ytterligare säkerhet för krediten.

Innebörden av förbudet mot kopplingsförbehåll bör tolkas så att kreditgivaren inte kan ställa som krav att konsumenten samtidigt måste köpa andra finansiella produkter för att kunna få ingå ett bostadskreditavtal. Förbudet bör uppfattas tämligen vidsträckt, så att det tar sikte på kopplade produkter som i och för sig säljs av någon annan än kreditgivaren. Ett krav som dock inte kan anses hindras av förbudet mot kopplingsförbehåll är ett öppet krav från kreditgivaren att säkerheten för krediten, alltså bostaden, hålls försäkrad av konsumenten. Om kreditgivaren därtill kräver att bostaden hålls försäkrad genom ingående av ett specifikt försäkringsavtal, t.ex. med kreditgivaren själv eller ett till denne närstående företag, bör förbudet däremot slå till.

Det kan allmänt sägas att de möjligheter till förbehåll som uppställs i och för sig kan vara rimliga krav från en kreditgivares sida. Det skulle också kunna sägas vara en konkurrensnackdel för svenska kreditgivare om kreditgivare i andra länder kommer att tillåtas att ställa upp förbehåll men samma möjlighet inte finns enligt svensk



rätt. Å andra sidan innebär förbudet mot kopplingsförbehåll inget annat än att kreditgivaren alltid måste kunna erbjuda bostadskrediter separat, utan andra produkter. Kreditgivaren kan alltså, trots förbudet, fortfarande erbjuda konsumenten paketlösningar. Om kreditgivaren vill styra konsumenten mot att hellre välja en paketlösning kommer detta att återspeglas i prissättningen av de olika erbjudandena.

Det främsta syftet med förbudet mot kopplingsförbehåll ur ett konsumentskyddsperspektiv är, enligt utredningen, att konsumenten får bättre förutsättningar att jämföra kostnaden för de olika alternativ som står till buds. Om ett eller flera undantag till förbudet införs minskar denna möjlighet. Skulle alla de enligt direktivet möjliga undantagen införas, skulle förbudet mot kopplingsförbehåll snarast förlora sin betydelse. En kreditgivare bör dock ha möjlighet att kräva att konsumenten i samband med kreditavtalet öppnar ett konto, t.ex. ett transaktionskonto, eller att konsumenten ansluter sig till en tjänst, t.ex. en internetbaserad betaltjänst, som möjliggör betalningar av löpande amorteringar och kostnader för krediten. En sådan sidotjänst torde innebära en begränsad kostnad för konsumenten och samtidigt innebära praktiska fördelar både för konsumenten och kreditgivaren.

Slutligen finns i direktivet en möjlighet för medlemsstaterna att införa ett undantag från förbudet mot kopplingsförbehåll genom att tillåta kopplade produkter som börjar marknadsföras efter den 20 mars 2014. I sådana fall ska kreditgivare som vill erbjuda sådana produkter visa för den behöriga myndigheten att dessa är till klar fördel för konsumenten.

Artikel 12.3 innebär alltså ett slags prövnings- och godkännandeförfarande. För att genomföra undantaget skulle riktlinjerna för prövningen behöva slås fast i författning, men även bestämmelser om ansökan om godkännande och handläggning av ärendet hos den behöriga myndigheten. Ett sådant förfarande skulle innebära kostnader både för kreditgivaren och för myndigheten. Samtidigt torde värdet för kreditgivaren av att få en viss kreditprodukt godkänd vara ganska litet, med tanke på att kreditgivaren ändå har möjlighet att erbjuda sin paketlösning till konsumenter, men då som ett alternativ till ett bostadskreditavtal utan andra produkter. Om paketlösningen innebär en sådan fördel för konsumenten som förutsätts i bolånedirektivets bestämmelse, kommer konsumenten troligen att

välja paketet framför andra alternativ. Det bör också beaktas att vissa kreditgivare kan ha större möjligheter att utnyttja ett sådant godkännandeförfarande, och därmed få en konkurrensfördel som kanske inte är befogad. Utredningen anser alltså att medlemsstatsoptionen i artikel 12.3 inte bör utnyttjas.

### 5.3.12 En obligatorisk betänketid för bostadskrediter

**Förslag:** Konsumenten ska få ett erbjudande som avses vara bindande för kreditgivaren i en handling eller i någon annan läsbar och varaktig form som är tillgänglig för konsumenten. Erbjudandet ska innehålla samtliga kreditvillkor. Konsumenten ska ha rätt att överväga erbjudandet under minst sju dagar från det att erbjudandet kommit konsumenten till handa. Konsumenten kan dock välja att acceptera erbjudandet när som helst under betänketiden, varefter avtalet är bindande för konsumenten.

Trots att erbjudandet ska vara bindande för kreditgivaren, får denne förbehålla sig rätten att ändra en erbjuden ränta senast på utbetalningsdagen för kreditbeloppet, om räntan i erbjudandet bestämts med hänsyn till försäljning av underliggande obligationer eller andra långsiktiga finansieringsinstrument. Om sådana försäljningar innebär att räntan blir lägre än den ränta som angetts i erbjudandet, är kreditgivaren skyldig att tillämpa den lägre räntan. Om kreditgivaren utnyttjar möjligheten att ändra räntan, ska denne förklara för konsumenten på vilket sätt försäljningen av underliggande obligationer eller andra långsiktiga finansieringsinstrument påverkat räntan.

**Skälen för förslaget:** Enligt artikel 14.6 ska medlemsstaterna ge konsumenten en rätt att under minst sju dagar överväga tillgängliga erbjudanden om bostadskrediter. Denna tid ska ges antingen som en ångerrätt efter det att avtal ingåtts eller som en betänketid efter ett bindande erbjudande.

Enligt utredningens direktiv är det för svenskt vidkommande inte aktuellt att införa en ångerfrist för bostadskrediter. Därmed ska direktivet i denna del genomföras genom att en rätt till betänketid införs. Detta innebär att kreditgivaren ska lämna ett erbjudande som är bindande under hela betänketiden, men konsumenten

ska kunna acceptera erbjudandet när som helst under denna tid (artikel 14.6 tredje stycket a och b). Direktivet föreskriver vidare i artikel 14.11 att kreditgivaren, eller i förekommande fall kreditförmedlaren, ska lämna ett utkast till kreditavtal tillsammans med ett bindande erbjudande.

Direktivet ger inte någon närmare anvisning om hur betänketiden ska beräknas, dvs. från vilken tidpunkt de sju dagarna ska börja löpa. Utredningen föreslår därför att det, i linje med vad som gäller för ångerfristens beräkning för andra konsumentkrediter än bostadskrediter (22 § konsumentkreditlagen) och vid distansavtal, ska anges att de sju dagarna räknas ifrån det att erbjudandet kommit konsumenten till handa (jfr prop. 2009/10:242 s. 68 och 108). Om konsumenten väljer att acceptera erbjudandet innan hela betänketiden har löpt ut bör det i den svenska författningsregleringen förtydligas att avtalet då blir bindande. En osäkerhet skulle annars kunna uppstå om huruvida konsumenten har möjlighet att ångra sin accept av ett erbjudande under hela den ursprungliga betänketiden. Direktivet reglerar inte denna fråga och medlemsstaterna är därför fria att införa nationella regler i detta avseende.

Utredningen anser vidare att lokutionen ”utkast till kreditavtal”, som står i direktivets artikel 14.11, inte bör användas, eftersom det är mindre förenligt med att erbjudandet ska vara bindande för kreditgivaren. I stället bör det vara tydligt att samtliga kreditvillkor ska vara inkluderade i det bindande erbjudandet.

I artikel 14.6 fjärde stycket ges medlemsstaterna en möjlighet att föreskriva att konsumenten inte får acceptera erbjudandet förrän en viss tid, längst tio dagar, förflutit. När det gäller denna medlemsstatsoption gör utredningen bedömningen att den inte bör utnyttjas. En sådan ordning skulle möjligen ge konsumenten ett större incitament att verkligen utnyttja betänketiden till att överväga konsekvenserna av det aktuella bostadskreditavtalet eller jämföra olika avtal. Samtidigt skulle regleringen också kunna komma att uppfattas som onödig och i vissa fall även till konsumentens nackdel, om denne har behov av att få till stånd ett bindande kreditavtal snabbt.

Ytterligare en medlemsstatsoption beskrivs i artikel 14.6 femte stycket. Medlemsstaterna kan enligt denna föreskriva att krediträntan eller andra avgifter för krediten får avvika från vad kreditgivaren angett i det bindande erbjudandet, om krediträntan fast-

ställs på grundval av en försäljning av underliggande obligationer eller andra långsiktiga finansieringsinstrument.

Räntorna för bostadskrediter är normalt kopplade till kreditgivarnas egna finansieringskostnader. Om man ser till de kreditgivare som i dag står för den största delen av de bostadskrediter som ges till konsumenter är en vanlig finansieringsform utgivandet av s.k. säkerställda obligationer (bostadsobligationer). Räntorna för bolånen bestäms därmed i olika grad med hänsyn till försäljningen av obligationerna, och bolånedirektivets bestämmelse i artikel 14.6 femte stycket kan därmed bli tillämplig på en svensk kreditgivare.

De flesta banker tillämpar i dag en praxis som innebär att de i kreditavtalen för bostadskrediter förbehåller sig rätten att ändra den erbjudna räntan så att räntan bestäms den dag lånet ska betalas ut, oavsett vilken bindningstid räntan har. Utbetalningsdagen ligger oftast längre fram i tiden än de sju dagar som betänketiden ska löpa, eftersom utbetalningen normalt sker när bostaden tillträds. Osäkerheten om vilken finansieringskostnad som kreditgivaren faktiskt kommer att få kan alltså vara tämligen stor. Om bankerna inte kan förbehålla sig en rätt att ändra den erbjudna räntan kommer osäkerheten sannolikt leda till att konsumenten blir erbjuden en sämre ränta än vad som annars hade blivit fallet.

Utredningen anser därför att det bör införas en möjlighet för kreditgivaren att förbehålla sig rätten att ändra den erbjudna krediträntan. Rätten bör kunna utnyttjas fram till utbetalningsdagen och inte bara under betänketidens sju dagar. En sådan ordning hindras inte av direktivet, som inte reglerar parternas möjligheter att göra ändringar i den avtalade räntan efter betänketidens utgång. Om kreditgivaren gör ett förbehåll för att ändra krediträntan bör denne också vara skyldig att ändra räntan till konsumentens fördel, om upplåningskostnaderna visar sig bli lägre för kreditgivaren än beräknat. Detta bör uttryckligen klargöras i lagtexten. Vidare bör kreditgivaren ha en skyldighet att förklara för konsumenten på vilket sätt den erbjudna räntan har påverkats av försäljningen av de underliggande obligationerna, för att öka transparensen i räntesättningen. En sådan förklaring förhindras inte av direktivet, utan ligger i linje med den allmänna förklaringskyldighet som åläggs kreditgivare enligt artikel 16. Som närmare redogörs för i avsnitt 6.2.3, föreslår utredningen också att kreditgivaren i det bindande erbjudandet ska lämna en förklaring och information rörande den er-

bjudna räntan. Informationen i denna del ska bl.a. innefatta bankens finansieringskostnader. Konsumenten kommer genom detta få en grundläggande förklaring till hur banken finansierar krediten. Förklaringen om varför ett räntevillkor ändrats sedan det bindande erbjudandet torde vanligtvis kunna ansluta till den information som redan lämnats, vilket minskar den administrativa bördan för kreditgivaren.

### 5.3.13 Informationskrav på kreditförmedlare

**Förslag:** Kreditförmedlare av bostadskrediter ska, utöver de krav som följer av 48 § konsumentkreditlagen, i rimlig tid innan kreditförmedlingen inleds, lämna konsumenten information, i en handling eller någon annan läsbar och varaktig form, om bl.a. det register där kreditförmedlaren är registrerad och i förekommande fall uppgifter om provision. Kreditförmedlare får utge sig för att vara oberoende bara under vissa förutsättningar och ska informera konsumenten om rådgivning kan erbjudas.

**Skälen för förslaget:** Direktivets artikel 15 innehåller specifika bestämmelser om vilken information en kreditförmedlare ska lämna till en konsument. Av 48 § konsumentkreditlagen följer redan att en kreditförmedlare ska lämna viss information till konsumenten. Bestämmelsen genomför de krav på kreditförmedlares informationslämnande m.m. som ställs i konsumentkreditdirektivets artikel 21 (prop. 2009/10:242 s. 120). Bestämmelserna i direktiven överensstämmer till viss del, men bolånedirektivet innebär att mer information ska lämnas. En bestämmelse som kompletterar 48 § konsumentkreditlagen bör därför införas som tar upp de tillkommande kraven. Bestämmelsen bör utformas i nära anslutning till direktivets ordalydelse, dock med viss språklig bearbetning. Utredningen har inte heller vid utformningen av bestämmelsen gjort någon åtskillnad i informationskraven för anknutna kreditförmedlare jämfört med sådana som inte är anknutna. Som redogörs för i avsnitt 5.4.9 anser utredningen att någon sådan uppdelning av kreditförmedlare inte bör införas i svensk rätt när det gäller förfarandet vid tillståndsgivning eller förutsättningarna för att få tillstånd. Någon särreglering av anknutna kreditförmedlare blir därmed inte

heller relevant när det gäller andra bestämmelser som genomför direktivet.

Enligt 48 § konsumentkreditlagen får avgifter tas ut endast om detta har avtalats i viss form. En liknande bestämmelse finns inte i bolånedirektivet. Eftersom detta krav redan gäller för alla kreditförmedlare, av bostadskrediter såväl som för andra, och konsumentskyddsaspekterna i detta avseende inte kan anses vara mindre vid förmedling av bostadskrediter, är det inte motiverat att nu undanta bostadskreditförmedlare från kraven i 48 § andra stycket. Däremot finns anledning att låta bolånedirektivets krav på att metoden för en avgifts beräkning ska anges, om den inte beloppsmässigt kan bestämmas vid tidpunkten då informationen lämnas, gälla för all kreditförmedling.

Enligt direktivets artikel 15.1 c, som hänvisar till artikel 22.4, får en kreditförmedlare av bostadskrediter utge sig för att vara oberoende bara under vissa förutsättningar. Konsumentkreditlagen innehåller inte någon motsvarande bestämmelse, varför en sådan bör införas i anslutning till de kompletterande informationskraven för kreditförmedlare av bostadskrediter.

Artikel 22.4 avser alltså i sig krav på vad som ska gälla vid oberoende rådgivning. Som framgår av övervägandena i avsnitt 5.3.20 föreslår utredningen att oberoendebegreppet när det gäller rådgivning utformas med högre ställda krav än direktivets. Att medlemsstaterna har en sådan möjlighet följer av en uttrycklig medlemsstatsoption i artikel 22.4. Även om artikel 15.1 i denna del hänvisar till artikel 22.4, anser utredningen inte att det i hänvisningen kan tolkas in en möjlighet för medlemsstaterna att även förändra kravet på kreditförmedlars informationsplikt om sitt förhållande till kreditgivare. Trots att det kan finnas skäl för att termen oberoende ska ha en och samma innebörd föreslår därför utredningen att informationskravet i denna del utformas i huvudsak enligt de minimikrav som enligt 22.4 ska gälla för den som vill utge sig för att vara oberoende.

När det gäller kraven i 22.4 anges att kreditförmedlare, eller rådgivare, som vill kunna utge sig för att vara oberoende, inte får ta emot ersättningar från någon kreditgivare. Detta krav ska dock bara tillämpas om kreditförmedlaren bedömer ett antal kreditgivare som är mindre än en majoritet på marknaden. Vad som avses med en "majoritet av marknaden" förklaras inte närmare i direktivet.

Eftersom ett fåtal aktörer kan inneha en mycket stor del av marknaden (t.ex. som förhållandena är i Sverige) skulle en majoritet av antalet aktörer samtidigt kunna innebära en mycket liten del av den samlade bolånemarknaden sett till marknadsandelar. Direktivet bör därför tolkas på det sättet att uttrycket en ”majoritet på marknaden” bedöms efter en sammanvägning av både marknadsandelar och antal aktörer på marknaden.

### 5.3.14 Kreditprövning

**Förslag:** Uppgifter som är nödvändiga för kreditprövningen avseende en bostadskredit ska kontrolleras på ett lämpligt sätt. Kreditprövningen av konsumenten ska dokumenteras och bevaras av kreditgivaren.

Näringsidkare som erbjuder bostadskrediter ska på ett tydligt sätt informera konsumenten om vilka uppgifter som konsumenten behöver lämna för att en kreditprövning ska kunna genomföras och vilka uppgifter som kommer att inhämtas från en extern databas. Konsumenten ska informeras om att underlåtenhet att lämna uppgifterna kan leda till att krediten inte beviljas.

Kreditprövningen får inte till övervägande del grunda sig på den ställda säkerhetens värde, utom i vissa undantagsfall.

Om kreditavtalet ingåtts efter kreditförmedling och konsumenten har lämnat uppgifter av betydelse för kreditprövningen till kreditförmedlaren, ska denne vidarebefordra uppgifterna till kreditgivaren.

Konsumentkreditlagens bestämmelse i 13 § avseende information om avslag på en kreditansökan ska kompletteras så att en sådan underrättelse alltid ska ske snarast.

### Skälen för förslaget:

#### *Allmänt om direktivets bestämmelser om kreditprövning*

Artikel 18 och 20 i direktivet behandlar olika aspekter av kreditprövning av konsumenten. I artikel 18 anges det grundläggande kravet att en kreditprövning ska utföras och att resultatet av kredit-

prövningen ska ligga till grund för kreditbeslutet samt vad som ska gälla vid avslag på en kreditansökan. Flera av artikelns delmoment överensstämmer med konsumentkreditdirektivets bestämmelser om kreditprövning i artikel 8. I artikel 20 finns sedan närmare bestämmelser om vilka uppgifter som ska ligga till grund för prövningen, hur de ska inhämtas och kontrolleras.

Inom Europeiska bankmyndigheten (EBA) pågår ett arbete med att anta riktlinjer (guidelines) avseende tillämpningen av bolånedirektivets artiklar 18 och 20 (se vidare Consultation Paper, Draft Guidelines on creditworthiness assessment, EBA/CP/2014/42, 12 december 2014). EBA:s riktlinjer anses i Sverige jämställda med myndigheters allmänna råd.

Det grundläggande kravet på att en kreditprövning ska ske, vilket framgår både av konsumentkreditdirektivet och bolånedirektivet, samt de tillkommande krav som ställs i bolånedirektivet, åvilar kreditgivaren. Enligt utredningen bör dock kravet, i likhet med vad som gäller enligt 12 § konsumentkreditlagen, läggas på ”en näringsidkare”, med vilket även avses den som agerar som ombud för en kreditgivare, t.ex. en kreditförmedlare (prop. 2009/10:242 s. 86). Genomförandet av bolånedirektivets bestämmelser som avser kreditprövning bör nämligen anpassas till terminologin i 12 § konsumentkreditlagen, om det inte finns något särskilt skäl att i stället peka ut kreditgivaren i en bestämmelse. Det senare är fallet när det gäller dokumentationskravet, se vidare i det följande.

#### *Kravet på kreditprövning och underlaget för kreditprövningen*

Av artikel 18.1 följer det grundläggande kravet att ett kreditavtal ska beviljas först efter en prövning av konsumentens utsikter att kunna fullgöra sina förpliktelser enligt kreditavtalet. Ett krav på kreditprövning finns redan i 12 § konsumentkreditlagen. Av denna bestämmelse följer också att krediten inte *får* beviljas om inte konsumenten har ekonomiska förutsättningar att fullgöra sitt åtagande. Samma krav gäller enligt bolånedirektivets artikel 18.5 a. Bolånedirektivets bestämmelser i dessa delar följer alltså av gällande svensk rätt och kräver inga författningsändringar.

Vidare följer av 12 § konsumentkreditlagen att de uppgifter om konsumentens ekonomiska förhållanden som kreditprövningen ska



grundas på ska vara tillräckliga. I bolånedirektivets artikel 20.1 föreskrivs inledningsvis att kreditprövningen ska utföras på grundval av en information om konsumentens inkomster och utgifter och andra finansiella och ekonomiska förhållanden som är nödvändig, tillräcklig och proportionell. Även direktivets krav i dessa delar får anses följa av gällande svensk rätt.

Konsumentkreditlagen innehåller ingen bestämmelse om att uppgifter från konsumenten måste kontrolleras för att ligga till grund för kreditprövningen. Vid genomförandet av konsumentkreditdirektivet gjordes bedömningen att ett sådant krav inte skulle införas i svensk rätt (prop. 2009/10:242 s. 54). Bolånedirektivet innehåller i detta avseende skärpta krav, som följer av artikel 20.1, där det anges att uppgifter ska inhämtas från relevanta interna och externa källor, inbegripet konsumenten, och att informationen ska kontrolleras på lämpligt sätt, vid behov bl.a. genom handlingar vars ursprung kan kontrolleras. För att genomföra direktivet i denna del bör ett uttryckligt krav på kontroll av uppgifter införas i anslutning till 12 § konsumentkreditlagen. Med beaktande av den bedömning som gjordes vid genomförandet av konsumentkreditdirektivet bör kravet inte gälla generellt vid all kreditprövning, utan endast avseende bostadskrediter.

Även om direktivet talar om ”relevanta interna och externa källor” bör detta inte tolkas som ett absolut krav när det gäller vilka uppgiftskällor som ska användas, särskilt med beaktande av att informationen ska vara ”nödvändig, tillräcklig och proportionell”. Enligt svensk praxis, som framgår av utfärdade allmänna råd, följer ett preciserat krav på hur kreditprövningen bör gå till, inbegripet att uppgifter ska hämtas från olika källor och att konsumentens egna upplysningar ska kontrolleras, till exempel genom en kreditupplysning (avsnitt 2.3.1 och 2.3.2 i Konsumentverkets allmänna råd om konsumentkrediter [KOVFS 2011:1] och 2 kap. i Finansinspektionen allmänna råd om krediter i konsumentförhållanden [FFFS 2014:11]). Den nu föreslagna lagändringen torde därmed inte ställa några mer betydande nya krav i jämförelse med den kreditprövning som för närvarande regelmässigt sker i samband med bolån. Om kraven bör leda till en översyn eller revidering av de allmänna råden blir en fråga för respektive myndighet.

*Dokumentation av kreditprövningen*

Av artikel 18.2 följer en skyldighet för medlemsstaterna att kreditprövningen dokumenteras och bevaras. Ett sådant krav följer inte av konsumentkreditlagen, och vid införandet av lagen gjorde regeringen bedömningen att det inte fanns behov att föreskriva en sådan skyldighet (prop. 2009/10:242 s. 57). Bolånedirektivets krav bör dock författningsregleras, men däremot inte göras tillämpligt på all kreditprövning utan endast på kreditprövningen vid bostadskrediter. Som framgår av avsnitt 5.4.16 föreslår utredningen också en allmän skyldighet för kreditgivare att upprätta en dokumentation med en redovisning av kreditbeslutets underlag och vad som i övrigt behövs för att kreditärendet ska kunna följas. För kreditinstitutet gäller redan en sådan skyldighet enligt 8 kap. 3 § lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse.

*Näringsidkarens upplysningsplikt gentemot konsumenten*

I artikel 20.3 regleras kreditgivarens skyldighet att förklara för konsumenten vilka uppgifter m.m. som konsumenten måste lämna för att kreditprövningen ska kunna göras. I artikel 20.4 anges vidare att konsumenten ska göras medveten om behovet av att lämna korrekta och tillräckliga uppgifter, för att kreditprövningen ska kunna genomföras, samt att näringsidkaren ska varna konsumenten för att krediten inte kan beviljas om kreditprövningen inte kan göras.

Ett motsvarande krav följer inte uttryckligen av gällande rätt, även om näringsidkarens skyldigheter att iaktta god kreditgivningssed och att lämna konsumenten tillräckliga förklaringar i och för sig ofta torde kunna omfatta en förklaring av de olika stegen i kreditprövningsprocessen. Kravet bör därför författningsregleras i konsumentkreditlagen i anslutning till övriga bestämmelser om kreditprövning. Bestämmelsen bör dock kunna hållas kortare än direktivets motsvarande text. Eftersom 12 § konsumentkreditlagen riktar sig till näringsidkare, vilket även kan omfatta en kreditförmedlare som agerar som ombud för kreditgivaren (se avsnitt 5.3.3), bör begreppet näringsidkare användas även i detta avseende.

*Upplysning om att uppgifter kommer att inhämtas från andra*

Artikel 20.3 och 20.4 rör de uppgifter som konsumenten själv ska lämna till näringsidkaren. I artikel 18.5 b finns en bestämmelse om att kreditgivaren också i förväg ska underrätta konsumenten om att sökning i en databas kommer att ske, vilket ska ske i enlighet med artikel 10 i direktiv 95/46/EG<sup>4</sup> (dataskyddsdirektivet).

Konsumentkreditlagen föreskriver inte någon rätt för konsumenten att på förhand få veta att en kreditupplysning kommer att begäras. Om krediten avslås beroende på en upplysning från en extern databas, ska dock konsumenten få en underrättelse om detta, enligt 13 §. Av 11 § kreditupplysningslagen (1973:1173) följer vidare att den som avses med en utlämnad kreditupplysning ska förSES med en kreditupplysningskopia med visst innehåll. Informationen om att kreditupplysningen begärts kommer alltså att förmedlas till konsumenten först i samband med att upplysningen lämnas ut. När dataskyddsdirektivet genomfördes i svensk rätt gjordes vissa ändringar i kreditupplysningslagen, bl.a. i 11 §. Ändringarna gällde dock inte tidpunkten för informationen till den omfrågade, utan avsåg att förtydliga innehållet i kreditupplysningskopian (jfr prop. 2000/01:50 s. 28–30 och s. 38).

Eftersom svensk rätt således inte innehåller någon motsvarande bestämmelse om rätt till förhandsinformation om att en databas-sökning kommer att ske, bör även bolånedirektivets krav i denna del föras in i konsumentkreditlagen.

Kravet på underrättelse i artikel 18.5 b avser inte uttryckligen enbart externa databaser. Vid genomförandet av konsumentkreditdirektivet uppfattades regleringen där, i direktivets artikel 9, avse endast externa databaser, alltså inte sådana databaser som kreditgivaren själv för (prop. 2009/10:242 s. 58 f). När det gäller bestämmelser om databasåtkomst är bolånedirektivets reglering i princip likalydande med konsumentkreditdirektivets, se vidare avsnitt 5.3.15. Man bör därför kunna utgå ifrån att även bestämmelsen i 18.5 b i bolånedirektivet syftar på externa databaser.

---

<sup>4</sup> 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 (Celex 31995L0046).

*Betydelsen av säkerhetens värde vid kreditprövningen*

Av artikel 18.3 följer att kreditprövningen inte till övervägande del får grunda sig på att bostadsfastighetens värde överstiger kreditbeloppet eller antagandet att den kommer att stiga i värde, såvida inte syftet med kreditavtalet är att bygga eller renovera bostaden.

Av uttalanden i förarbetena till 12 § konsumentkreditlagen framgår visserligen att ställandet av säkerhet normalt inte påverkar kreditprövningen (prop. 2009/10:242 s. 100). Direktivets krav är dock undantagslöst, utom såvitt avser bostadskrediter för renovering eller utbyggnad. Det bör därför införas en motsvarande bestämmelse i konsumentkreditlagen. Utredningens bedömning är dock att undantaget för renoverings- och utbyggnadskrediter inte bör införas i den svenska bestämmelsen. Även vid sådana krediter bör det avgörande vara vilken betalningsförmåga konsumenten har, inte vilket värde, eller framtida värde, säkerheten har. I enlighet med vad som anförts i avsnitt 5.3.1 bör det också i möjligaste mån undvikas att särreglera vissa kreditavtal utifrån vad konsumentens syfte med att ta krediten är.

*Undantag för kapitalfrigörningskrediter*

Som anförts tidigare gör utredningen bedömningen att det inte bör införas något generellt undantag från konsumentkreditlagens bestämmelser för s.k. kapitalfrigörningskrediter som beskrivs i direktivets artikel 3.2 a (se avsnitt 5.3.2). När det specifikt gäller bestämmelsen om att kreditprövningen till övervägande del inte får grunda sig på bostadens värde, bör det dock övervägas om inte ett undantag ändå bör göras. Om avtalsvillkoren för en bostadskredit är upplagda så att kreditbeloppet, ränta och avgifter i huvudsak ska betalas då bostaden säljs kan det nämligen vara befogat att låta bostadens värde vara avgörande, i stället för låntagarens förmåga att löpande betala ränta och amorteringar. Ett sådant undantag måste dock, för att vara förenligt med direktivet, ta sikte enbart på sådana kapitalfrigörningskrediter som direktivet beskriver i artikel 3.2 a, dvs. återbetalning av krediten ska inte kunna krävas förrän någon särskild situation uppkommer i konsumentens liv, vilket ska preciseras av medlemsstaterna. Medlemsstaterna ska alltså, företrädesvis i författning, reglera vilka särskilda livssituationer som kan föranleda

att återbetalning krävs. Att enbart hänvisa till en framtida försäljning av fastigheten är inte tillräckligt, eftersom direktivet hänvisar både till en framtida försäljning av fastigheten och till särskilda situationer i konsumentens liv. Utredningen har uppfattat direktivets definition på så sätt att de situationer i livet som åsyftas i första hand är dödsfall eller sviktande hälsa.

Som tidigare har nämnts kan vissa s.k. seniorlån troligen att kunna falla in under begreppet kapitalfrigörningskrediter enligt bolånedirektivet. Med den tämligen snäva definition som direktivet har, kommer dock inte alla på marknaden förekommande seniorlån att täckas in. Detta innebär att andra typer av seniorlån, t.ex. sådana som har en bestämd löptid utan att vara kopplade till försäljning av egendomen som sker p.g.a. någon särskild omständighet i konsumentens liv, inte kan beviljas enbart efter en bedömning av bostadens värde, utan att konsumentens möjlighet att fullgöra sitt åtagande också måste prövas mot konsumentens löpande betalningsförmåga. Detta är för övrigt den ordning som gäller i dag, eftersom inga särregleringar finns av seniorlån eller liknande lån.

#### *Överlämnande av information från kreditförmedlare*

Av artikel 20.2 följer att kreditförmedlare ska överlämna information som är relevant för kreditprövningen till kreditgivaren. I 48 § konsumentkreditlagen anges visserligen att kreditförmedlare ska överlämna information till kreditgivaren om avgifter som har betydelse för beräkningen av den effektiva räntan. Någon vidare skyldighet att lämna information från förmedlare till kreditgivare föreskrivs dock inte. En bestämmelse av samma innebörd som direktivet i denna del bör därför införas i anslutning till de övriga bestämmelser som avser kreditförmedlare i konsumentkreditlagen.

#### *Avslag på en kreditansökan*

Av artikel 18.5 c följer en skyldighet för kreditgivaren att utan dröjsmål underrätta konsumenten om en kreditansökan avslås. Om avslaget grundar sig på resultatet av en databassökning ska konsumenten underrättas om detta och dessutom om vilken databas som använts. Bestämmelsen överensstämmer i stort med konsument-

kreditdirektivets artikel 9.2, som genomförts i 13 § konsumentkreditlagen (prop. 2009/10:242 s. 102). Bestämmelsen, och det bakomliggande konsumentkreditdirektivet, innebär dock att under rättelsen ska ske utan dröjsmål bara i de fall en databassökning skett. Bolånedirektivets krav på skyndsamhet vid avslagsbesked torde fylla ett konsumentintresse avseende alla krediter, inte bara bolån. För att genomföra bolånedirektivet bör därför 13 § konsumentkreditlagen ändras i detta avseende. Eftersom konsumentkreditdirektivet inte reglerar frågan om vad som allmänt ska gälla vid avslagsbesked kan detta direktiv inte anses hindra en sådan ändring.

#### *Ny kreditprövning vid en väsentlig höjning av kreditbeloppet*

Artikel 18.6 innehåller en bestämmelse om att en ny kreditprövning ska göras innan en väsentlig höjning av det samlade kreditbeloppet beviljas. Bestämmelsen överensstämmer i princip med konsumentkreditdirektivets artikel 8.2, som genomförts i 12 § andra stycket konsumentkreditlagen (a. prop. s. 101). I bolånedirektivet har dock gjorts ett tillägg som avser att en ny prövning inte behöver ske om höjningen av kreditbeloppet förutsågs och ingick i den ursprungliga kreditprövningen. Tillägget är svårtolkat och tycks fylla en tämligen liten praktisk funktion för både kreditgivare och konsument. Om höjningen både förutsågs och ingick i en första kreditprövning bör den i många fall redan ingå i parternas avtal. Kravet på en ny kreditprövning vid en väsentlig höjning av kreditbeloppet torde då inte vara tillämpligt, eftersom det tar sikte på den situationen att konsumenten och kreditgivaren träffar en ny överenskommelse om en utökning av krediten, alltså vid en senare tidpunkt än det ursprungliga kreditavtalet (jfr a. prop. s. 101). Med hänsyn till det anförda anser utredningen att det ifrågavarande tillägget i bolånedirektivet inte fordrar någon ytterligare författningsreglering.

*Förbud att säga upp kreditavtalet p.g.a. bristande kreditprövning*

Artikel 18.4 och artikel 20.3 andra och tredje styckena behandlar den situationen att kreditgivaren vill frånträda eller ändra kreditavtalet med hänvisning till att kreditprövningen skulle ha utförts felaktigt eller skett på grundval av ofullständiga uppgifter. Enligt artikel 18.4 ska medlemsstaterna säkerställa att ett frånträdande eller en ändring av kreditavtalet till konsumentens nackdel inte får ske p.g.a. en felaktigt utförd kreditprövning, om inte felaktigheten berott på att konsumenten medvetet undanhållit eller förfalskat uppgifter. Artikel 20.3 i nämnda delar föreskriver att medlemsstaterna inte får tillåta att en kreditgivare säger upp ett kreditavtal om informationen som konsumenten lämnat var ofullständig, även här med undantag för om uppgifterna medvetet undanhållits eller förfalskats av konsumenten.

Det finns ingen bestämmelse i svensk författning som ger kreditgivaren en rätt att frånträda eller ändra ett kreditavtal p.g.a. att kreditgivaren själv gjort en felaktig eller bristfällig kreditprövning.<sup>5</sup> De allmänna avtalsrättsliga ogiltighetsgrunderna kan knappast heller bli tillämpliga i en sådan situation, om det inte handlar just om att konsumenten medvetet lämnat felaktiga eller förfalskade uppgifter. Inte heller torde 36 § avtalslagen kunna åberopas för att ge näringsidkaren en möjlighet till jämkning av ett kreditavtal, eftersom det är näringsidkaren som har den lagliga skyldigheten enligt 12 § konsumentkreditlagen att göra en kreditprövning samt det följer av både Finansinspektionens och Konsumentverkets allmänna råd hur denna kreditprövning ska gå till.<sup>6</sup> Det är därför utredningens uppfattning att de krav som direktivet ställer redan följer av gällande rätt och att någon författningsreglering av direktivets bestämmelser i denna del inte behövs.

---

<sup>5</sup> Enligt 37 § andra stycket konsumentkreditlagen kan kreditgivaren säga upp ett kreditavtal med obestämd löptid under vissa förutsättningar. Vid tillämpningen av denna bestämmelse skulle det kunna ha betydelse att konsumenten *inte längre* har betalningsförmåga för krediten (prop. 2009/10:242 s. 116). Detta måste alltså anses syfta på att förhållandena har förändrats sedan kreditavtalet ingicks, inte på att kreditgivaren ursprungligen gjorde en felbedömning eller inte tillräckligt grundlig kreditprövning. Bestämmelsen är inte heller tillämplig på bostadskrediter, se 4 § fjärde stycket.

<sup>6</sup> Av rättspraxis följer att myndigheternas råd om hur kreditprövningen ska gå till kan få betydelse vid tolkningen av 36 § avtalslagen, men då till konsumentens fördel genom att näringsidkarens bristande kreditprövning i undantagsfall kan leda till att *konsumentens* betalningsansvar jämkas, se NJA 1999 s. 408.

### 5.3.15 Tillgång till databaser

**Bedömning:** Direktivets bestämmelse om åtkomst till databaser i artikel 21 kräver ingen författningsreglering.

**Skälen för bedömningen:** I direktivet finns bestämmelser om tillgång till databaser i artikel 21. Medlemsstaterna ska säkerställa att kreditgivare i alla medlemsstater har åtkomst till databaser som används för att bedöma konsumentens kreditvärdighet och att åtkomsten är icke-diskriminerande. Av artikel 18.5 b följer även, som redan har berörts, att kreditgivaren i förväg ska underrätta en konsument om att en sökning i en databas kommer att ske.

Bolånedirektivets bestämmelse om tillgång till databaser är i princip likalydande med vad som föreskrivs i konsumentkreditdirektivets artikel 9.1. Skillnaden i artiklarnas lydelse är att det i bolånedirektivet lagts till att de nationella databaser som avses ska användas ”med det enda syftet att övervaka konsumenters fullgörande av kreditvillkoren under kreditavtalets löptid”. Om bestämmelsen i bolånedirektivet läses strikt enligt sin ordalydelse skulle tillägget möjligen kunna förstås så att det inte skulle vara samma sorts databaser som avses i konsumentkreditdirektivet som i bolånedirektivet, eftersom bolånedirektivet tycks avse endast databaser som används i ett övervakningssyfte efter det att kreditavtalet ingåtts. Artikel 9.1 bör dock läsas mot bakgrund av ingressats 59, som handlar om databassökningar. Ingressen anger i denna del:

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 ha möjlighet att söka i kreditdatabasen under kreditens löptid uteslutande för att kunna identifiera och uppskatta eventuella risker för betalningsförsummelse. Sådan sökning i kreditdatabasen bör omfattas av lämpliga skyddsåtgärder så att det säkerställs att den används för att tidigt identifiera och åtgärda kreditrisker för att hjälpa konsumenten och inte för att påverka affärsförhandlingar.

Mot bakgrund av detta framgår att avsikten inte varit att begränsa tillämpningsområdet i förhållande till konsumentkreditdirektivet, utan i stället att förtydliga vad som bör gälla vid databassökningar under kreditavtalets löptid.



I svensk rätt regleras kreditupplysningsverksamhet av kreditupplysningslagen (1973:1173). Med kreditupplysning avses, enligt 2 § i lagen, uppgifter, omdömen eller råd som lämnas till ledning för bedömning av någon annans kreditvärdighet eller vederhäftighet i övrigt i ekonomiskt hänseende. Kreditupplysningsverksamhet får bedrivas bara efter tillstånd, eller annars av vissa aktörer som räknas upp i 3 §, däribland kreditinstitut. Uppgifter om fysiska personer får samlas in bara för kreditupplysningsändamål (5 § andra stycket) och kreditupplysningar om fysiska personer som inte är näringsidkare får inte lämnas ut, om det finns anledning att anta att upplysningen kommer att användas av någon annan än den som på grund av ett kreditavtal, eller av någon liknande anledning, har behov av upplysningen (9 §). Svensk rätt innehåller alltså ett skydd emot att uppgifter i kreditdatabaser används för andra än legitima syften.

Vid genomförandet av konsumentkreditdirektivet anfördes följande avseende åtkomst till svenska kreditupplysningar för utländska aktörer (prop. 2009/10:242 s. 59).

I svensk rätt finns det inte någon bestämmelse som hindrar utländska kreditgivare från att inhämta information från svenska kreditupplysningsföretag eller som på något annat sätt diskriminerar utländska kreditgivare. En sådan regel fanns tidigare i kreditupplysningslagen men togs bort i samband med det svenska inträdet i EES, eftersom den skulle stå i strid med det grundläggande kravet på fri rörlighet av bl.a. varor och tjänster inom EES. Detta grundläggande krav inom EU-rätten torde sällan eller aldrig lagfästas. Någon särskild regel om detta behöver inte heller införas på detta område.

Sammanfattningsvis innebär alltså gällande svensk rätt redan att bolånedirektivets krav på åtkomst till databaser är uppfyllt.

### 5.3.16 Information om ränteändringar

**Bedömning:** Direktivets bestämmelser om information om ränteändringar kräver inte någon ytterligare författningsreglering.

**Skälen för bedömningen:** Enligt artikel 27.1 ska konsumenten informeras om ändringar i krediträntan innan ändringen börjar gälla. Informationen ska lämnas på papper eller på något annat var-

aktigt medium. Informationen ska omfatta betalningarnas belopp efter det att den nya krediträntan trätt i kraft och uppgift om betalningarnas antal och frekvens, om dessa ändras. Enligt artikel 27.2 finns det möjlighet för parterna att avtala om undantag från huvudregeln om att informationen ska lämnas innan ränteändringen träder i kraft. Detta gäller i de fall ränteändringen är en följd av en ändring av en referensränta och denna ändring är offentliggjord på vederbörligt sätt och informationen även finns att tillgå hos kreditgivaren. Enligt artikel 27.3 får medlemsstater som före den 20 mars 2014 tillät kreditgivare att informera konsumenten periodiskt, även fortsättningsvis tillåta ett sådant tillvägagångssätt, även för ändringar i krediträntan som inte hänger samman med en referensränta. Slutligen finns i artikel 27.4 en bestämmelse som avser information om ränteändringar när krediträntan bestäms genom auktioner på kapitalmarknaderna.

Artikel 27.1 och 27.2 i bolånedirektivet överensstämmer i princip med konsumentkreditdirektivets artikel 11. Artikeln genomfördes i svensk rätt genom 19 § konsumentkreditlagen (prop. 2009/10:242 s. 106). Några ytterligare genomförandeåtgärder krävs därmed inte.

Enligt 19 § konsumentkreditlagen har kreditgivare av bostadskrediter en möjlighet att underrätta konsumenten om en ränteändring genom annonsering i dagspress. I sådana fall ska konsumenten också få en personlig underrättelse, senast i samband med nästa avisering eller kontoutdrag. Detta får anses vara en sådan nationell bestämmelse om periodiska underrättelser som avses i artikel 27.3. Enligt artikeln i denna del finns alltså en möjlighet för Sverige att behålla det särskilda underrättelseförfarandet som annonsering i dagspress innebär. Eftersom möjligheten utnyttjas av bl.a. bankerna och det inte framkommit några skäl som talar för att detta leder till ett sämre konsumentskydd, bör möjligheten att behålla bestämmelsen utnyttjas. Den bör dock justeras språkligt som en följd av att begreppet bostadskredit införs och definieras i konsumentkreditlagen (se avsnitt 5.3.1).

När det slutligen gäller artikel 27.4 avser den en specialreglering av de fall då räntan bestäms av auktioner på kapitalmarknaden. Sådan räntesättning praktiseras i princip inte på den svenska marknaden. Skulle en utländsk kreditgivare tillämpa det, finns en möjlighet för denne att välja att underrätta om ränteändringar genom

annonsering i dagspress. Denna möjlighet står givetvis också till buds för en svensk kreditgivare, om denna metod för räntesättning skulle börja användas i Sverige. Att underlåta att i nationell författning ta in en motsvarande bestämmelse som den i artikel 27.4 måste också anses förenligt med bolånedirektivet, eftersom artikel 27.3 gör det möjligt för medlemsstaterna att ha kvar redan gällande nationella bestämmelser om periodvis information, om ränteändringen beror på något annat än en ändring i en referensränta. Sammantaget anser utredningen att en författningsreglering av artikel 27.4 inte är nödvändig.

### 5.3.17 Krav på referensräntor och index för beräkning av rörlig ränta

**Förslag:** Referensräntor som ligger till grund för ränteändringar i enlighet med 17 § konsumentkreditlagen ska vara tydliga och tillgängliga för kreditavtalets parter samt dokumenteras av kreditgivaren eller tillhandahållaren av referensräntan.

**Skälen för förslaget:** Artikel 24 innehåller bestämmelser om index och referensräntor som används för att beräkna rörlig ränta. Sådana ska vara tydliga, tillgängliga, objektiva och kontrollerbara för kreditavtalets parter och för de behöriga myndigheterna. De ska också registerföras av antingen kreditgivaren eller den som tillhandahåller indexet eller referensräntan.

Konsumentkreditlagen innehåller ingen liknande bestämmelse om vilka krav som ska ställas på referensräntor som används vid beräkning av rörlig ränta. Däremot finns i 17 § konsumentkreditlagen en bestämmelse om att användandet av en referensränta kan medföra ändringar av krediträntan till konsumentens nackdel, under förutsättning att möjligheten att ändra räntan under kreditavtalets löptid har avtalats mellan parterna. För att genomföra bolånedirektivets krav är det lämpligt att genom ett tillägg i 17 § ange att en sådan referensränta ska vara tydlig och tillgänglig för kreditavtalets parter samt att den ska dokumenteras av antingen kreditgivaren eller tillhandahållaren. Att införa bestämmelsen som ett allmänt krav, inte bara avseende bostadskrediter, anser utredningen vara den lämpligaste lösningen. Kraven som sådana framstår som

tämligen självklara och torde redan tillämpas av kreditgivare som praktiserar en rörlig ränta med hänvisning till en referensränta. Vanligtvis torde tillhandahållaren dokumentera uppgifter om referensräntan, och kreditgivaren kan då hänvisa till att kravet på registerföring uppfylls genom tillhandahållaren.

Eftersom 17 § endast medger ändringar i krediträntan utifrån referensräntor, men inte andra typer av index, finns det ingen egentlig praktisk möjlighet för en kreditgivare att använda sådana index för beräkning av rörlig ränta. Någon särskild författningsreglering av användandet av index för beräkning av rörlig ränta behövs därmed inte.

### 5.3.18 Lån i utländsk valuta

**Förslag:** Kreditgivare som beviljar bostadskrediter i utländsk valuta ska erbjuda konsumenten en försäkring eller något annat arrangemang som begränsar risken för att valutakursförändringar påverkar konsumentens förmåga att betala kreditfordran.

Konsumenten ska med jämna mellanrum och vid betydande kursförändringar under löptiden för en bostadskredit i en utländsk valuta få en varning om att en valutakursförändring kan medföra att kreditfordran ökar.

Kreditavtalet ska ange vilka varningar om valutakursförändringar som konsumenten kommer att få under kreditavtalets löptid, samt, i förekommande fall, det särskilda arrangemang som konsumenten valt för att begränsa riskerna med valutakursförändringar.

**Skälen för förslaget:** Artikel 23 i bolånedirektivet innehåller bestämmelser om lån i utländsk valuta. Vad som avses med utländsk valuta har behandlats i avsnitt 5.3.4. Av direktivets definition av utländsk valuta följer att en svensk kreditgivare kan komma att ge ett bolån i utländsk valuta även om lånet ges i svenska kronor, nämligen om konsumenten t.ex. har lön i en annan valuta eller är bosatt i ett annat land inom EES. En bostadskredit till en konsument bosatt i Sverige som ges i en annan valuta än svenska kronor omfattas givetvis också.

Lån i utländsk valuta utgör en risk för konsumenten om valutakurserna förändras i förhållande till vad som gällde då konsumenten tog lånet. Lån i utländsk valuta kan också innebära systemrisk. Europeiska systemrisknämnden (European Systemic Risk Board, ESRB) har antagit rekommendationer i syfte att minska utlåningen i utländsk valuta och Sverige har åtagit sig att följa rekommendationerna (Recommendation of the European Systemic Risk Board of 21 September 2011 on lending in foreign currencies [ESRB/2011/1]). Bolånedirektivet reglerar inte frågan om hur förekomsten av lån i utländsk valuta ska regleras på nationell nivå, utan föreskriver endast vad som ska gälla när en kreditgivare erbjuder konsumenter sådana lån. Utredningen har inte haft förutsättningar att inom ramen för sitt uppdrag överväga andra frågor än genomförandet av bolånedirektivets reglering i svensk rätt.

I konsumentkreditlagen finns inga bestämmelser som särskilt avser lån i utländsk valuta. Kraven i bolånedirektivet måste därför författningsregleras.

#### *När avgörs vilka lån som är utländska valutalån?*

Utredningen har när det gäller lån i utländsk valuta till att börja med övervägt den grundläggande frågan om vid vilken tidpunkt det ska avgöras om en bostadskredit är ett sådant lån. Eftersom definitionen av vad en utländsk valuta är utgår ifrån förhållanden på konsumentens sida och en bostadskredit typiskt sett löper över många år, kan konsumentens förhållanden ändras under löptiden så att ett lån som från början inte uppfyllde kriterierna för ett lån i utländsk valuta senare under kredittiden skulle kunna bli ett sådant. Konsumenten kan ju under kredittiden byta arbetsgivare och få lön i en annan valuta än den kreditavtalet avser, eller flytta till ett annat land, men samtidigt ha kvar en fastighet med ett bolån i det första landet. En ordning där förutsättningarna för lånevillkor och informationsskyldighet förändras under avtalstiden skapar förstas praktiska problem och oförutsebarhet, framför allt för kreditgivaren. Även om definitionen av utländsk valuta alltså inte innehåller någon tidsaspekt, bör övriga bestämmelser i direktivet anses avgränsa bedömningen till de förhållanden som gällde vid tiden för avtalet. När det gäller konsumentens möjligheter att konvertera valutan i

kreditavtalet till en annan valuta anges t.ex. att medlemsstaterna ska säkerställa att ”ett lämpligt regelverk införts *när kreditavtalet ingås* [...]”. Vidare följer av artikel 23.6 att konsumenten både i det standardiserade EU-faktabladet och i kreditavtalet ska informeras om de arrangemang som valts för att begränsa konsumentens valutakursrisk. För att detta ska vara möjligt måste de förhållanden som gör krediten till ett lån i utländsk valuta vara kända vid tidpunkten då avtalet ingås. Däremot bör det vara så att om förhållandena förändras på konsumentens sida på ett sådant sätt att krediten inte längre uppfyller kriterierna för att vara ett lån i utländsk valuta, så har kreditgivaren inte längre någon skyldighet att tillämpa de särskilda bestämmelser som gäller för sådana lån. Hur kreditgivaren ska få kännedom om att förhållandena ändras bör dock inte bli föremål för någon författningsreglering, och konsumenten bör inte ha någon upplysningsplikt i detta avseende. Däremot torde det ofta ligga i konsumentens intresse att upplysa kreditgivaren om att lånet inte längre ska betraktas som utländskt, om t.ex. konsumenten har tagit en försäkring för att skydda sig mot valutakursförändringar som inte längre behövs, se vidare nedan. Ett lån som lagts om från att vara ett valutalån till att bli ett ”vanligt” bolån, bör, i enlighet med det förda resonemanget, inte heller senare under avtalstiden åter kunna anses vara ett lån i utländsk valuta, p.g.a. att konsumentens förhållanden återigen ändrats.

#### *Direktivets alternativ för skydd mot valutakursrisker*

Genom artikel 23.1 har medlemsstaterna getts en option att välja ett av två möjliga alternativ för att skydda konsumenten mot valutakursrisker. Antingen kan konsumenten få en för kreditgivaren tvingande rätt att under lånets löptid konvertera lånet från en valuta till en annan på det sätt som finns beskrivet i artikel 23.2, eller så kan medlemsstaterna välja att inrätta ”andra arrangemang” för att begränsa konsumentens valutakursrisk. I ingressats 30 nämns vad som får uppfattas som exempel på sådana andra arrangemang, nämligen räntetak eller varningar, under förutsättning att dessa begränsar valutakursrisken. Utredningen uppfattar att det konsumenten ska få ett skydd emot är risken för att betalningsförmågan blir sämre till följd av valutakursförändringar (jfr artikel 23.4 avse-

ende att konsumenten ska varnas och informeras om att det belopp som konsumenten ska betala kan komma att öka till följd av valutakursförändringen).

### *Bör en konverteringsrätt införas?*

Den i direktivet uppställda konverteringsmöjligheten väcker en del frågor om hur den är avsedd att tillämpas. En fråga är om konverteringsmöjligheten är begränsad till valutor inom EES. I 23.2 a är möjliga valutor inte begränsade, utan det anges bara att konverteringen ska kunna avse den valuta i vilken konsumenten erhåller sin huvudsakliga inkomst eller innehar tillgångar från vilka krediten ska återbetalas. Det skulle alltså kunna vara fråga om vilken valuta i världen som helst. I 23.2 b däremot anges att den valuta som avses är den som gäller i den *medlemsstat* där konsumenten är bosatt, eller var bosatt i då kreditavtalet ingicks.

En annan fråga avseende konverteringsmöjligheten är hur många gånger den ska kunna utnyttjas. Även om konsumenten konverterar valutan i kreditavtalet, kan krediten mycket väl fortfarande vara ett utländskt lån. Om konsumenten t.ex. har sin inkomst i euro, men bor i Sverige och har ett bolån i svenska kronor, är kreditavtalet ett lån i utländsk valuta p.g.a. konsumentens inkomstförhållanden. Om lånet konverteras till euro kommer det dock fortfarande att vara ett lån i utländsk valuta, eftersom kreditbeloppet då är angivet i en annan valuta än valutan i det land där konsumenten är bosatt. Eftersom det inte finns något i direktivet som tyder på att konverteringsmöjligheten bara får utnyttjas en gång, bör den anses bestå under hela kreditavtalets löptid, oavsett hur många gånger den utnyttjas.

Att definitionen av utländska bostadskrediter är så vid att den även kan omfatta lån i svenska kronor som upptagits i Sverige gör att den praktiska tillämpningen av en konverteringsrätt skulle vara förenad med både tillämpningsproblem och kostnader, bl.a. eftersom konverteringsmöjligheten, när det gäller konsumentens inkomst, inte är begränsad till valutor inom EES och att konverteringsmöjligheten kan utnyttjas hur många gånger som helst. Detta kan i sin tur medföra att priset för konsumenten för ett lån i en utländsk valuta blir oproportionerligt högt, eller att vissa konsu-

menter inte kommer att accepteras som kredittagare. Möjligen skulle bostadskrediter i utländsk valuta inte heller kunna tas med bunden ränta om kreditgivaren vill ha möjlighet att justera räntan vid en eventuell konvertering. Detta skulle vara en olycklig konsekvens av ett regelverk som i grunden syftar till att skydda konsumenten. Värdet av det skydd som konverteringsmöjligheten ger kan också vara begränsat, eftersom konverteringsrätten inte i sig är en garanti mot förluster vid valutakursförändringar. Resultatet påverkas i hög grad av vid vilken tidpunkt en ansökan om konvertering görs och vilka kursfall som då eventuellt redan hunnit inträffa. Valutakurserna förändras dessutom kontinuerligt över tid, och ett konverteringsbeslut kan på sikt visa sig vara sämre än att ha hållit fast vid den ursprungliga valutan.

På grund av det anförda anser utredningen att en annan utväg bör väljas.

#### *”Andra arrangemang” än en konverteringsrätt*

Vad som avses med ”andra arrangemang” som kan begränsa konsumentens valutakursrisk nämns kort i ingressats 30. Där anges att varningar kan vara ett tillräckligt skydd mot valutakursförändringar. Det är svårt att se vad som närmare avses med detta. Konsumenten kommer, vilket följer av de fortsatta delarna av artikeln, att bli varnad för valutakursrisker, dels i förhandsinformationen i det standardiserade EU-faktabladet, dels genom varningar som ska lämnas med viss regelbundenhet under kreditavtalets löptid. Varningar kan dock i sig inte begränsa valutakursrisken, om konsumenten inte har möjlighet att vidta någon åtgärd till följd av varningarna. Att enbart ersätta andra skyddsmekanismer med varningar anser utredningen därför inte vara tillräckligt för att ge konsumenten möjlighet att i någon mån skydda sig mot oförutsedda valutakursförändringar.

Ett annat sätt att ge konsumenten ett möjligt skydd är att konsumenten ska ha rätt att bli erbjuden en försäkring eller något annat arrangemang, som gör att konsumenten är garanterad att inte förlora, eller i vart fall inte förlora mer än ett visst belopp eller andel av ett belopp, på en valutakursförändring. I ingressats 30 talas också om räntetak, vilket får uppfattas som en avtalad högstanivå



för den samlade kreditfordran. En försäkringslösning kan alltså gå ut på att mer allmänt skydda konsumentens betalningsförmåga. Andra avtalslösningar bör också vara möjliga, som skyddar konsumentens betalningsförmåga vid en valutakursförändring i någon mån, eller som ger konsumenten någon annan möjlighet att vidta åtgärder vid valutakursförändringar för att begränsa de negativa konsekvenserna, t.ex. omförhandla villkor i kreditavtalet. Sådana arrangemang skulle visserligen knappast erbjudas utan kostnad för konsumenten. Samtidigt kan konsumenten själv få bedöma om den aktuella kostnaden är rimlig i förhållande till riskerna. Det finns heller inget som hindrar att konsumenten väljer ett skydd under en viss villkorsperiod, för att sedan på nytt kunna utvärdera för- och nackdelar med det skydd som valts.

Alternativet till att ge parterna möjlighet att förhandla fram lämpliga skyddslösningar, alltså en obligatorisk konverteringsmöjlighet, är att en sådan kommer att innebära dyrare lån för alla konsumenter med lån i utländsk valuta, utan att konsumenten har möjlighet att alls påverka denna prissättning. Detta får anses innebära ett sämre konsumentskydd. Utredningen föreslår alltså att artikel 23.1–2 ska genomföras så att Sverige väljer att i stället för en konverteringsmöjlighet införa en skyldighet för kreditgivaren att erbjuda en försäkring eller ett annat arrangemang för att begränsa konsumentens risk för ekonomisk förlust vid valutakursförändringar.

### *Regelbundna varningar om valutakursrisker*

Slutligen innebär bolånedirektivet att konsumenten ska varnas regelbundet och ”åtminstone” i de fall de tillämpliga valutakurserna förändras med mer än 20 procent jämfört med förhållandet vid kreditavtalets ingående. Varningen ska innehålla information om att det sammanlagda belopp som ska betalas av konsumenten ökas. Vad som avses med ”det sammanlagda belopp som ska betalas av konsumenten” framgår av definitionen i artikel 4.14 och motsvaras av det svenska begreppet ”kreditfordran” som är definierat i 2 § konsumentkreditlagen. Eftersom det i sammanhanget talas om en ökning av kreditfordran bör direktivet förstås så att den 20-procentiga förändring som utlöser varningsskyldigheten ska vara till kon-

umentens nackdel. Skyldigheten att varna bör författningsregleras i nära anslutning till direktivets text. Vidare måste skyldigheten i enlighet med artikel 23.6 att i kreditavtalet ange vilka ”arrangemang” som följer av att krediten är ett lån i utländsk valuta framgå av författning. Utredningen tolkar kravet så att det av kreditavtalet ska framgå dels vilka varningar som konsumenten ska få, dels det skydd mot valutakursförändringar som konsumenten i förekommande fall valt att ingå avtal om.

### 5.3.19 Förtidsbetalning av krediten

**Förslag:** Om konsumenten begär att få betala skulden i förtid, eller förklarar sig vilja överväga detta, ska kreditgivaren snarast ge konsumenten information om vad en betalning i förtid innebär för konsumenten. Om en förtidsbetalning medför kostnader för konsumenten ska informationen innehålla en uppskattning av kostnaderna och förklaringar av vilka antaganden som uppskattningen bygger på. Informationen ska ges till konsumenten i en handling eller i en annan läsbar och varaktig form som är tillgänglig för konsumenten.

**Skälen för förslaget:** Bolånedirektivets artikel 25 innehåller bestämmelser om förtidsbetalning av bostadskrediter. De avser en grundläggande rätt för konsumenten att helt eller delvis betala sin skuld innan kreditavtalet löper ut (25.1), en möjlighet för medlemsstaterna att fastställa vissa villkor för utövande av denna rätt, t.ex. att konsumenten ska ha ett legitimt intresse av att betala i förtid under en period då räntan är bunden (25.2 och 25.5), en rätt för kreditgivaren att vid förtida betalning få ersättning för kostnader (25.3) och en rätt för konsumenten att på begäran få information om vad en förtida betalning skulle medföra för konsekvenser för konsumenten (25.4).

Den grundläggande rätten för konsumenten att återbetala en kredit innan kreditavtalets löptid har gått ut följer av 32 § konsumentkreditlagen, som genomför artikel 16.1 i konsumentkreditdirektivet (prop. 2009/10:242 s. 112). Rätten att betala i förtid är inte förenad med några särskilda begränsningar eller villkor, som t.ex. att konsumenten ska ha ett legitimt intresse av att betala skulden

tidigare. Eftersom inga sådana särskilda förutsättningar finns enligt gällande svensk rätt saknas anledning att nu införa begränsningar av konsumentens rätt till förtidsbetalning av bostadskrediter.

Vill konsumenten betala skulden i förtid har kreditgivaren rätt till en ”rimlig och objektiv” kompensation för eventuella kostnader i samband med förtidsåterbetalningen (artikel 25.3, som är i stort sett likalydande med konsumentkreditdirektivets artikel 16.2 första stycket). Bestämmelser om ränteskillnadsersättning, avseende bostadskrediter och andra krediter, finns i 36 § konsumentkreditlagen. Sättet för beräkning av ränteskillnadsersättning för bostadskrediter har omarbetats och en ny lydelse av bestämmelsen i denna del trädde i kraft den 1 juli 2014 (SFS 2014:201, prop. 2013/14:44). Bolånedirektivet var då inte antaget. Det förslag till direktiv som regeringen vid tidpunkten tog hänsyn till överensstämde dock med den slutliga versionen avseende rätten till kostnadsersättning vid förtidsbetalning av krediten (jfr a. prop. s. 12). Det har inte framkommit några skäl för att ifrågasätta regeringens bedömning att den svenska regleringen av ränteskillnadsersättningen är förenlig med bolånedirektivet.

En fråga som inte övervägdes i det nämnda lagstiftningsarbetet är bolånedirektivets bestämmelse om rätt till information om vad en förtidsbetalning av kreditbeloppet skulle medföra för konsekvenser, främst i form av kostnader. Denna rätt måste författningsregleras för att genomföra direktivet i denna del. Enligt ordalydelsen i artikel 25.4 ska informationen lämnas först sedan näringsidkaren har mottagit en begäran om förtidsbetalning. Samtidigt står det klart att informationens syfte är att ge konsumenten bättre förutsättningar att kunna bedöma om förtidsbetalning är ett lämpligt alternativ (enligt direktivet ska konsumenten få den information som ”behövs för att bedöma detta alternativ”). Informationskravet bör därför gälla även i den situationen att konsumenten vill överväga en förtidsbetalning och meddelar detta till kreditgivaren. Direktivet, som i denna del har karaktären av ett minimidirektiv, hindrar inte en sådan lösning.

Frågor om konsekvenserna av en förtidsbetalning kan uppkomma även när det gäller andra kreditavtal än bostadskrediter. De ekonomiska konsekvenserna av att betala i förväg kan vara svåra att överblicka för alla konsumenter som har krediter med bundna räntor och där bestämmelserna om ränteskillnadsersättning blir

tillämpliga. Redan i dag torde i och för sig kreditgivaren ha en skyldighet att på begäran förklara vad det innebär att betala i förtid, i enlighet med god kreditgivningssed, som ju ska tillämpas under hela avtalstiden. Eftersom informationsplikten nu måste tydliggöras avseende bostadskrediter anser dock utredningen att samma krav bör bli tillämpliga på alla konsumentkreditavtal.

### 5.3.20 Rådgivningstjänster

**Förslag:** Senast när konsumenten lämnat kreditgivaren eller kreditförmedlaren upplysningar om sin personliga och ekonomiska situation samt önskemål och särskilda krav ska han eller hon få information om rådgivning erbjuds eller inte.

Om rådgivning erbjuds ska konsumenten, i rimlig tid innan några råd lämnas, få information om vilket produktsortiment rådgivningen utgår ifrån och vilka avgifter som är förknippade med rådgivningen samt om den är oberoende eller inte. Sådan information ska lämnas i en handling eller i någon annan varaktig och läsbar form som är tillgänglig för konsumenten.

Rådgivningens utgångspunkt ska vara konsumentens ekonomiska och personliga situation samt konsumentens önskemål och särskilda krav.

Den som utför rådgivningen ska bedöma ett tillräckligt stort antal bostadskreditavtal. De bostadskreditavtal som rekommenderas ska vara lämpliga för konsumenten med beaktande av konsumentens behov, ekonomiska situation och personliga omständigheter. Den som ger råd ska ta rimliga hänsyn till risker för konsumenten som kan uppstå under kreditavtalets löptid.

Kreditgivaren eller kreditförmedlaren ska dokumentera vad som förekommit vid rådgivningstillfället och vilka rekommendationer som getts till konsumenten. Dokumentationen ska lämnas till konsumenten i en handling eller någon annan läsbar och varaktig form som är tillgänglig för konsumenten.

Om kraven på information och dokumentation inte följs ska ett ingripande kunna ske enligt marknadsföringslagen (2008:486).

En kreditgivare eller en kreditförmedlare som verkar som ombud för en eller flera kreditgivare eller har nära förbindelser med någon eller några kreditgivare får inte utge sig för att till-

handahålla oberoende rådgivning. En rådgivare som utger sig för att vara oberoende får inte ta emot ersättning för rådgivningen från någon annan än konsumenten.

**Skälen för förslaget:** Artikel 22 innehåller bestämmelser avseende rådgivning. Ett första krav i artikel 22.1 gäller att kreditgivare och kreditförmedlare alltid måste upplysa en konsument om huruvida råd kan ges eller inte. Direktivet innebär alltså inte en skyldighet för kreditgivare eller kreditförmedlare att ge råd. Om råd ges, ska dock konsumenten dels få viss information om tjänstens innehåll, enligt artikel 22.2, dels ska rådgivningen uppnå vissa kvalitetskrav som följer av 22.3. Rådgivningen ska i detta avseende grunda sig på tillräcklig information om konsumenten själv, artikel 22.3 a, och ett tillräckligt stort produktutbud, enligt artikel 22.3 b och c. Kreditgivaren eller förmedlaren ska endast rekommendera kreditavtal som är lämpliga för konsumenten, artikel 22.3 b och c. Enligt artikel 22.3 e ska de rekommendationer som ges också dokumenteras och konsumenten ska få del av dokumentationen.

Medlemsstaterna har i enlighet med artikel 22.4 en möjlighet att helt förbjuda användningen av termerna rådgivning eller rådgivare eller liknande. Ett sådant förbud kan gälla kreditgivare och anknutna kreditförmedlare, med andra ord sådana aktörer som erbjuder ett eget produktutbud. Om medlemsstaterna inte väljer denna möjlighet måste de fastställa vissa krav på vad som får kallas oberoende rådgivning. Kraven i denna del utgör en miniminivå, och medlemsstaterna kan föreskriva ännu striktare krav, vilket framgår av artikel 22.4 tredje stycket.

Medlemsstaterna har också den möjligheten att, enligt artikel 22.5, införa en skyldighet för kreditgivare och kreditförmedlare att varna en konsument för kreditavtal som för den konsumenten skulle kunna innebära en särskild risk.

Artikel 22.6 beskrivs och behandlas i avsnitt 5.4.2.

*Vad avses med rådgivning enligt direktivet?*

Enligt direktivets definition i artikel 4.21 innebär rådgivning ett tillhandahållande av personliga rekommendationer till en konsument avseende en eller flera kreditavtalstransaktioner som är skild från beviljandet av en kredit och från kreditförmedlingsverksamhet.

Vad som rent språkligt ska förstås med rådgivning behandlades i förarbetena till lagen (2003:862) om finansiell rådgivning till konsumenter, som inte innehåller någon legaldefinition av uttrycket. Regeringen anförde följande om begreppet (prop. 2002/03:133 s. 13).

Med rådgivning torde allmänt förstås verksamhet som syftar till att lämna förslag om lämpliga tillvägagångssätt i ett visst sammanhang. Rådgivaren förutsätts – åtminstone i professionell verksamhet – besitta en speciell kompetens och förväntas att med stöd av denna kompetens vägleda konsumenten om hur han eller hon bör handla i ett visst fall. Rådgivning är således något annat än marknadsföring och försäljning. Rådgivning har vidare en individuell prägel och syftar till att lämna rekommendationer och handlingsalternativ som är utformade efter kundens särskilda behov och förutsättningar.

Enligt utredningen torde den i direktivet åsyftade innebörden av begreppet rådgivning sammanfalla väl med dessa förarbetsuttalanden.

För att omfattas av direktivet ska rådgivningen vidare avse en eller flera kreditavtalstransaktioner. De kreditavtal som avses kan knappast vara några andra än bostadskreditavtal, i enlighet med direktivets tillämpningsområde i artikel 3. Rådgivning rörande t.ex. andra finansiella produkter som i och för sig kan ske i samband med t.ex. en ansökan om en bostadskredit (och torde vara relativt vanligt, eftersom kreditgivare ofta erbjuder flera andra produkter tillsammans med bostadskrediten) bör inte omfattas av bolånedirektivets krav. Detta följer inte minst med beaktande av att annan rådgivning kan vara tillståndspliktig enligt annan reglering, t.ex. investeringsrådgivning som omfattas av reglering både på EU-nivå genom direktiven om marknader för finansiella instrument<sup>7</sup> (MiFID I och

---

<sup>7</sup> MiFID I: 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/EEG (Celex 32004L0039).

MiFID II) och på nationell nivå genom lagen om värdepappersmarknaden.

Enligt definitionen i direktivet ska en rådgivningstjänst vidare vara en verksamhet som är skild från beviljandet av en kredit och från kreditförmedlingsverksamhet. Frågan är då om direktivet kan tolkas så att de rekommendationer som ges i samband med en kundkontakt, vars syfte från början är att kunden ansöker om ett lån och som också resulterar i beviljandet av en bostadskredit, inte behöver ses som rådgivning i direktivets mening, i vart fall så länge de olika verksamheterna inte är "skilda" ifrån varandra i tid och rum, eller genom handläggning av två olika tjänstemän för kreditgivaren.

Ett sådant förhållningssätt skulle dock kunna leda till orimliga resultat sett till syftet med bolånedirektivet och mer allmänt till ett konsumentskyddsintresse. En kund som får personliga rekommendationer i samband med beviljandet av en kredit (dvs. rekommendationerna är inte "skilda" från kreditansökningsprocessen i tid eller genom olika handläggningsförfaranden) skulle då inte få någon information om förutsättningarna för rådgivningen, och inga kvalitetskrav skulle gälla för den. Ur konsumentens perspektiv har det knappast någon betydelse om en rekommendation ges "skild" från beviljandet av krediten, eller i samband därmed, eftersom det är innehållet i rekommendationen som är det avgörande, se även ingressats 63.

Vad som avses med rådgivning bör alltså ses utifrån vad som enligt gällande svensk rätt avses med begreppet, och detta gäller även om rådgivningen sker i samband med att en kredit också beviljas. Vad som varit avsikten med direktivets utformning av definitionen av rådgivning kan möjligen uppfattas som en markering av att *enbart* ett erbjudande eller ett beviljande av en kredit aldrig kan utgöra ett råd.

Som tidigare anförts bör en definition av begreppet rådgivning införas i 2 § konsumentkreditlagen. Av denna bör framgå att be-

---

MiFID II: Europaparlamentet och rådets direktiv 2014/65/EU av den 15 maj 2014 om marknader för finansiella instrument och om ändring av direktiv 2002/92/EG och av direktiv 2011/61/EU (Celex 32014L0065).

MiFID II ersätter MiFID I. Genomförandet i svensk rätt har behandlats av 2013 års värdepappersmarknadsutredning i betänkandet Värdepappersmarknaden MiFID II och MiFIR, SOU 2015:2.

greppet, i nära anslutning till direktivets text, avser personliga rekommendationer avseende bostadskreditavtal, som inte bara utgör beviljandet av en kredit eller kreditförmedling. Vad som i praktiken kan komma att utgöra rådgivning om bostadskrediter är rekommendationer gällande olika avtalsvillkor, t.ex. vilken räntebindningstid som ska väljas eller amorteringstakten. Som framgår av flera olika artiklar i bolånedirektivet ställer direktivet höga krav på att näringsidkaren ska anpassa sin verksamhet till konsumentens förhållanden och de individuella risker som finns för varje konsument vid ett bostadskreditavtal, se särskilt artikel 7.1. Även om det i praktiken kan vara en svår gränsdragning mellan att ”bara” ta hänsyn till och beakta konsumentens intressen och individuella förhållanden å ena sidan och att verkligen ge personliga rekommendationer å den andra, så förutsätter direktivet inte att rådgivningstjänster måste tillhandahållas. Detta överensstämmer också med den nuvarande regleringen i 6 § konsumentkreditlagen, som, trots att den ställer ett högt krav på näringsidkaren att ta tillvara konsumentens intressen, endast i undantagsfall medför en skyldighet att ge råd. Utredningen anser att det därmed bör vara möjligt för näringsidkaren att ha som utgångspunkt att inte lämna råd, även när det gäller verksamhet med bostadskrediter. Detta bör gälla även då näringsidkaren lämnar ett förslag på en individuellt anpassad amorteringsplan, i enlighet med vad som föreslås i avsnitt 6.3.4.

### *Bör ett förbud att använda ordet ”råd” införas?*

Hur bolånedirektivets krav på rådgivning ska genomföras är till viss del avhängigt av om de olika medlemsstatsoptionerna som finns i artikel 22 ska utnyttjas eller inte. En av dem innebär, som tidigare nämnts, en möjlighet att förbjuda ordet ”råd” och liknande uttryck. Förbudet får då gälla kreditgivare och anknutna kreditförmedlare, alltså i praktiken aktörer som bara erbjuder ”egna” produkter. Ur ett konsumentskyddsperspektiv skulle man i och för sig kunna tycka att en sådan lösning är befogad, eftersom den rådgivning som sker alltid kan misstänkas för att påverkas av det faktum att kreditgivaren gärna vill ha en ny kund och att råden också kan påverkas av kreditgivarens önskan att styra kunden mot ett alternativ som innebär fördelar för kreditgivaren, men kanske inte för kunden.



Om kreditgivaren eller förmedlaren inte får utge sig för att ge råd i situationer då denne samtidigt säljer sina egna produkter, skulle det kunna öka konsumentens medvetenhet om att rekommendationer eller förslag som kreditgivaren ger kan vara styrda av andra intressen än kundens bästa och att rekommendationerna därmed inte kan anses vara oberoende eller objektiva. Å andra sidan vore mycket av den reglering som finns för att skydda konsumenten meningslös om man från lagstiftarens sida inte förutsatte att även en näringsidkare faktiskt kan åsidosätta sina egna intressen och verka för konsumentens bästa i stället.

2013 års värdepappersmarknadsutredning har i sitt arbete också övervägt frågan om termen ”rådgivning” ska förbjudas för aktörer som bara erbjuder sina egna produkter. Värdepappersmarknadsutredningen anser dock att en sådan reglering skulle vara svår att förena med MiFID II:s krav, eftersom direktivet utgår ifrån att den reglerade verksamheten investeringsrådgivning kan vara verksamhet som bara avser egna produkter. Värdepappersmarknadsutredningen lämnar i stället ett förslag som innebär högre ställda krav på den som utger sig för att lämna oberoende rådgivning (SOU 2015:2, del 1, s. 439–431). Utredningen återkommer till värdepappersmarknadsutredningens förslag i det följande. Till att börja med kan konstateras att begreppet rådgivning när det gäller investeringar alltså inte kommer att vara förbehållet den som bara avsätter andra företags produkter. Inte heller på något annat område på finansmarknaden förekommer ett förbud mot att använda ordet råd i vissa situationer, tvärtom förutsätts t.ex. en bank att i sin verksamhet lämna kunder ekonomisk rådgivning (se 7 kap. 1 § andra stycket 8 lagen om bank- och finansieringsrörelse) Skulle termen rådgivning förbjudas för kreditgivare eller kreditförmedlare av bostadskrediter i vissa fall, skulle detta förbud mot användandet av ordet ”råd” alltså endast gälla för bostadskrediter, inte för andra finansiella produkter. Att ordet råd får användas i vissa sammanhang men inte i andra, trots att förutsättningarna är tämligen likartade, måste bli svårförståeligt för konsumenten och kan knappast bidra till att öka förtroendet för finansiell verksamhet i stort.

Utredningen anser därför att möjligheten att förbjuda ordet rådgivning inte bör utnyttjas. Även kreditgivare och kreditförmedlare som enbart tillhandahåller ”egna” bostadskrediter kommer därmed att omfattas av kraven på information om rådgivningstjänster och

kravet på att upplysa konsumenten om råd tillhandahålls eller inte. Eftersom ordet rådgivning får användas av alla aktörer, måste vidare direktivets krav på oberoende rådgivning genomföras (artikel 22.4 andra stycket).

*Genomförande av direktivets krav på upplysningar och information om rådgivning*

Vid genomförandet av den upplysningsplikt och informationsplikt som finns i artikel 22.1 och 22.2 bör författningsregleringen i princip ansluta till direktivets utformning. Konsumenten ska enligt artikel 22.1 alltid bli upplyst om huruvida råd erbjuds eller inte. När det gäller kreditförmedlare ska information av samma innebörd ges i den information som ska lämnas angående kreditförmedlingstjänsten i enlighet med artikel 15. Författningsregleringen får därmed i denna del avse kreditgivarens upplysningsskyldighet. För kreditgivare anger direktivet dock ingen mer specifik tidpunkt för när upplysningen ska ges, mer än att det ska ske ”i samband med en viss transaktion”. För att tydliggöra kravet föreslås att upplysningen ska ges senast vid den tidpunkt då kreditgivaren fått information om konsumentens personliga och ekonomiska situation samt önskemål och särskilda krav. Denna information om konsumenten är vad rådgivningen ska utgå ifrån enligt artikel 22.4 a, men är samtidigt sådan information som ska ligga till grund för all verksamhet med bostadskrediter enligt artikel 7.1. När sådan information alltså inhämtats måste kreditgivaren senast besluta om råd ska ges eller inte. Kreditgivarens beslut skulle någon gång kunna vara avhängigt förhållanden på konsumentens sida, och även kreditgivaren bör ha utrymme för att fatta ett välgrundat beslut om råd kan ges. Det finns alltså inget som hindrar en kreditgivare att ge vissa konsumenter råd men inte andra. Det finns heller ingenting som hindrar en kreditgivare från att ha som generell utgångspunkt att inga råd ges, och då upplysa konsumenten om det i ett tidigare skede. Direktivets krav bör dock uppfattas så att varje enskild konsument ska upplysas om det finns möjligheter att få råd.

Vidare måste direktivets krav på information, som ska lämnas på varaktigt medium, författningsregleras. Skyldigheten gäller alltså då kreditgivaren eller kreditförmedlaren beslutat att tillhandahålla råd. Informationsskyldigheten avser dels avgifter, dels vilket produkt-

utbud som rådgivningen grundar sig på. Eftersom utredningen föreslår att det ska uppställas särskilda krav på oberoende rådgivning, blir det naturligt att kreditgivaren eller kreditförmedlaren i detta sammanhang också redogör för om rådgivningen är oberoende eller inte – denna fråga hänger också samman med vilket produktutbud som råden grundar sig på, dvs. om det gäller egna produkter eller ett produktutbud taget från marknaden i stort.

### *Kvalitetskrav på rådgivningen och dokumentation*

I artikel 22.3 anges vissa krav på rådgivningen. Rådgivningen ska grunda sig på information om konsumenten och även ta hänsyn till risker som kan uppstå under kreditavtalets löptid (artikel 22.3 a) och rådgivaren ska utifrån detta underlag endast föreslå lämpliga kreditavtal, med utgångspunkt i ett urval av kreditavtal som ska vara tillräckligt stort, oavsett om det gäller egna produkter eller produkter som erbjuds på marknaden i stort (22.3 b och c). Vidare följer av artikel 22.3 e att de givna rekommendationerna ska dokumenteras och att dokumentationen ska lämnas ut till konsumenten.

Dessa krav måste författningsregleras för att genomföras. När det gäller dokumentationen anser utredningen att det bör förtydligas att även vad som förevarit vid rådgivningstillfället ska dokumenteras, så att det av dokumentationen framgår vilket underlag rådgivaren haft (jfr vad som gäller enligt 4 § lagen (2003:862) om finansiell rådgivning till konsumenter).

### *Sanktion vid utebliven information och dokumentation*

Liksom andra bestämmelser om skyldighet för näringsidkaren att lämna information till konsumenten i konsumentkreditlagen bör skyldigheten att lämna information om rådgivningstjänster sanktioneras genom en hänvisning till marknadsföringslagen. Detsamma bör gälla för den skyldighet som kreditgivaren eller kreditförmedlaren har att lämna konsumenten dokumentation om rådgivningen.

*En reglering av oberoende rådgivning*

Med ställningstagandet att ordet ”råd” inte bör förbjudas följer alltså en skyldighet enligt direktivet att införa en reglering i relation till begreppet ”oberoende rådgivning”.

Bolånedirektivets reglering överensstämmer i stort med regleringen av oberoende investeringsrådgivning i MiFID II, se artikel 24.7 i det direktivet. Regleringen innebär i båda fallen ett provisionsförbud för den som vill utge sig för att vara oberoende. När det gäller genomförandet av MiFID II:s bestämmelser om oberoende rådgivning har 2013 års värdepappersmarknadsutredning tagit ställning för att införa en något strängare reglering än direktivets minimikrav när det gäller vilka produkter som den oberoende rådgivaren får ha som underlag. Enligt värdepappersmarknadsutredningens förslag ska den oberoende rådgivaren inte ha med egna produkter eller produkter från närstående företag i sin rådgivning (vare sig MiFID II eller bolånedirektivet utesluter att en rådgivare kan vara oberoende även om egna, eller närstående företags, produkter erbjuds av rådgivaren (se vidare SOU 2015:2, del 1, s. 114 och 441).

Detta ställningstagande framstår som rimligt. Redan en rent språklig tolkning av vad ”oberoende” innebär, leder till att den som är oberoende inte heller ska kunna tjäna på att rekommendera en viss produkt, vare sig genom att motta provisioner eller genom att avsätta sina egna, eller närstående företags, produkter. Bolånedirektivets bestämmelser om oberoende rådgivning är en minimireglering och strängare krav är alltså möjliga att införa (artikel 22.4 sista stycket). Utredningens författningsförslag har utformats så att oberoendebegreppet sakligt sett överensstämmer med värdepappersmarknadsutredningens förslag.

*En särskild skyldighet att varna för risker?*

Slutligen finns i artikel 22.5 en möjlighet för medlemsstaterna att fastställa en skyldighet för kreditgivare och kreditförmedlare att varna konsumenten när ett kreditavtal kan medföra en särskild risk för konsumenten med tanke på konsumentens ekonomiska situation. Utredningen anser inte att en sådan särskild skyldighet bör införas. Detta innebär givetvis inte att kreditgivaren eller förmedlaren inte har en skyldighet att beakta de risker som ett bostads-

kreditavtal kan innebära för konsumenten, både på kort och lång sikt. Redan i dag gäller i enlighet med skyldigheten att iaktta god kreditgivningssed att näringsidkaren i vissa särskilda fall bör avråda konsumenten att ingå ett kreditavtal (prop. 2009/10:242 s. 91). Av artikel 7.1 i bolånedirektivet, som föreslås genomföras i en näringsrättslig lag, se vidare avsnitt 5.4.12, följer också att all verksamhet med bostadskrediter ska grunda sig på rimliga antaganden om riskerna för en konsuments situation under bostadskreditavtalets löptid. I dag innebär kreditprövningen i de flesta fall att kreditgivaren eller -förmedlaren gör ett ”stresstest” genom att räntan som ingår i ”kvar-att-leva-på-kalkylen” sätts betydligt högre än dagsräntan, för att hushållets förmåga att betala på lång sikt också ska belysas (att kreditgivaren bör informera konsumenten om att beräkningarna i en boendekostnadskalkyl kan påverkas av ändrade räntenivåer följer av Finansinspektionens allmänna råd om krediter i konsumentförhållanden [FFFS 2014:11]). Om näringsidkaren väljer att ge konsumenten råd bör det vara en naturlig del av rådgivningen att särskilt uppmärksamma konsumenten på hur privatekonomin kommer att påverkas av ett bostadskreditavtal. Konsumenten erinras på detta sätt om att förhållanden kan förändras över tid, både vad gäller kostnaden för krediten och de förhållanden som påverkar konsumentens förmåga att betala krediten. En särskild författningsreglering utöver det nu nämnda anser utredningen dock inte behövs.

### 5.3.21 Ändring i konsumentkreditdirektivet

**Bedömning:** Den ändring av konsumentkreditdirektivet som görs genom bolånedirektivets artikel 46 kräver ingen genomförandeåtgärd.

**Skälen för bedömningen:** I artikel 46 anges att konsumentkreditdirektivet ska ändras så att ett undantag från artikel 2.2 c införs. Denna artikel i konsumentkreditdirektivet innebär en beloppsbegränsning för direktivets tillämpningsområde, där den övre gränsen är 75 000 euro. Ändringen i bolånedirektivet innebär nu att alla krediter som syftar till att renovera en bostad, oavsett att kreditbeloppet överstiger denna summa, ska omfattas av konsument-

kreditdirektivet, om krediten har tagits utan säkerhet. Eftersom den svenska konsumentkreditlagen inte innehåller några beloppsbegränsningar omfattas redan krediter utan säkerhet om högre belopp än 75 000 euro, oavsett vad kreditbeloppet ska användas till. Någon ytterligare författningsreglering behövs alltså inte.

### 5.3.22 Tillsyn och sanktioner avseende bestämmelser i konsumentkreditlagen

**Bedömning:** Konsumentverkets/Konsumentombudsmannens och Finansinspektionens tillsyn och ingripandemöjligheter avseende bestämmelser i konsumentkreditlagen uppfyller kraven på sanktioner i artikel 38. Kravet på att konsumentens rättigheter ska vara tvingande i artikel 41 är genomfört genom bestämmelsen i 5 § konsumentkreditlagen. Direktivet hindrar inte att både Konsumentverket/Konsumentombudsmannen och Finansinspektionen är behöriga myndigheter (artikel 5).

**Skälen för bedömningen:** Direktivet ställer, liksom flertalet andra EU-direktiv, krav på medlemsstaterna att införa effektiva, proportionella och avskräckande sanktioner för att garantera att nationella bestämmelser som genomför direktivet inte överträds (artikel 38). När det gäller kreditmarknaden har Konsumentverket och Finansinspektionen i dag ett gemensamt tillsynsansvar. Detta följer av 49 § konsumentkreditlagen, som anger att Konsumentverket har tillsyn över lagen, dock inte över verksamhet som står under tillsyn av Finansinspektionen. När det gäller bestämmelser i konsumentkreditlagen som sanktioneras genom en hänvisning till marknadsföringslagen (se 11 § och 48 §) har Konsumentverket det primära tillsynsansvaret, även över företag som står under inspektionens tillsyn. En särlösning gäller för företag som bedriver verksamhet enligt lagen (2014:275) om viss verksamhet med konsumentkrediter, där Konsumentverket har hela tillsynsansvaret över efterlevnaden av konsumentkreditlagen, trots att företagen står under Finansinspektionens tillsyn (49 § konsumentkreditlagen).

Vid överträdelser av bestämmelser som sanktioneras genom en hänvisning till marknadsföringslagen ingriper Konsumentombudsmannen genom åläggande vid vite att lämna viss information (24

och 26 §§ marknadsföringslagen). Åläggandet utverkas antingen genom att talan väcks vid Marknadsdomstolen (47 §) eller genom att Konsumentombudsmannen meddelar ett informationsföreläggande (28 §). När det gäller Finansinspektionens tillsyn och möjligheter till ingripanden redogör utredningen för dessa i avsnitt 5.4.18 och 5.4.22. I avsnitt 5.4.18 och 5.4.25 behandlas även frågor om Konsumentverkets och Finansinspektionens uppgifter i fråga om tillsyn och ingripanden.

Genom de sanktionsmöjligheter som står till buds bedömer utredningen att kravet på sanktioner i artikel 38 är uppfyllt. Kravet på att bestämmelser som genomför direktivet ska vara tvingande till konsumentens förmån uppfylls genom att avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i konsumentkreditlagen är till nackdel för konsumenten är utan verkan (5 § konsumentkreditlagen).

Direktivet kräver, enligt artikel 5.3 a att nationella myndigheter som ges befogenheter att se till att direktivet verkställs och tillämpas är antingen behöriga myndigheter enligt definitionen i artikel 4.2 i förordning (EU) nr 1093/2010 om inrättande av en europeisk tillsynsmyndighet (Europeiska bankmyndigheten)<sup>8</sup> (EBA-förordningen) eller andra myndigheter om dessa enligt lagar eller andra författningar samarbetar med den behöriga EBA-myndigheten och även med EBA. Om det finns fler än en behörig myndighet i en medlemsstat, ska myndigheternas uppdrag vara tydligt definierade och det ska råda ett nära samarbete dem emellan (artikel 5.6).

Finansinspektionen är en behörig myndighet enligt EBA-förordningen och deltar bl.a. i EBA:s arbetsgrupper (5 a § förordning [2009:93] med instruktion för Finansinspektionen och [www.finansinspektionen.se](http://www.finansinspektionen.se)). Enligt EBA-förordningen torde även Konsumentverket formellt sett vara en EBA-myndighet, eftersom verket har tillsynsansvar avseende direktiv 2002/62/EG (distansförsäljningsdirektivet), se artikel 4.2 ii) i EBA-förordningen. Eftersom Konsumentverket inte kan anses delta i det samarbete inom EU som sker inom ramen för det europeiska systemet för finansiell

---

<sup>8</sup> Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 1093/2010 av den 24 november 2010 om inrättande av en europeisk tillsynsmyndighet (Europeiska bankmyndigheten), om ändring av beslut nr 716/2009/EG och om upphävande av kommissionens beslut 2009/78/EG (Celex 32010R1093).

tillsyn, bör dock Konsumentverkets samarbete med EBA i frågor som gäller bolånedirektivet slås fast i förordning för att säkerställa att direktivets krav i artikel 5.3 b genomförs. På samma sätt bör det framgå av förordning att verket är skyldigt att medverka i ett sådant tvistlösningsförfarande inför EBA som det i flera fall hänvisas till i bolånedirektivet (se artikel 32.2 femte stycket, 32.4 andra stycket b och artikel 37).

Konsumentverkets och Finansinspektionens samarbete framgår redan av myndigheternas respektive instruktioner (6 § 2 förordning [2009:607] med instruktion för Konsumentverket respektive 7 § 2 i Finansinspektionens instruktion). Myndigheterna samarbetar också i enlighet med ett samarbetsavtal myndigheterna emellan (Överenskommelse om samarbete mellan Finansinspektionen och Konsumentverket/KO, FI Dnr 09-10159). Direktivets krav på samarbete behöriga myndigheter emellan, artikel 5.6, är alltså uppfyllt. Genom den ansvarsuppdelning som följer av gällande rätt (se ovan) är myndigheternas uppdrag också tydligt definierade i enlighet med direktivets krav i denna del.

Vidare krävs enligt artikel 5.2 att anställda vid behöriga myndigheter är bundna av tystnadsplikt, vilket dock inte ska hindra informationsutbyte enligt direktivet. Enligt 30 kap. 23 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) gäller sekretess i verksamhet med bl.a. tillsyn avseende bl.a. uppgifter om enskildas affärsförhållanden, i den utsträckning regeringen meddelar föreskrifter om det. Av 9 § och punkten 15 i bilagan till offentlighets- och sekretessförordningen (2009:641) följer att Konsumentverkets och Konsumentombudsmannens tillsynsverksamhet omfattas av bestämmelsen. Sekretess gäller vidare i tillsynsverksamheten för uppgifter om enskildas ekonomiska och personliga förhållanden som myndigheten fått p.g.a. ett internationellt avtal, 30 kap. 24 § offentlighets- och sekretesslagen. Skulle Konsumentverket ingå i ett informationsutbyte med en annan behörig myndighet gäller alltså sekretessen även för erhållen information. I första hand förutsätter dock direktivet att informationsutbyte sker mellan de myndigheter som utses till kontaktpunkter (se artikel 36). Utredningen föreslår att Finansinspektionen utses till kontaktpunkt, se vidare avsnitt 5.4.20. Utredningen redogör i detta avsnitt även för förutsättningarna för Finansinspektionen att samarbeta och utbyta information i sitt tillsynsarbete. Redan här kan dock konstateras att sekretess gäller för



uppgifter i tillsyn med avseende på bank- och kreditväsendet enligt 30 kap. 4 § offentlighets- och sekretesslagen. Det grundläggande kravet på tystnadsplikt hos en behörig myndighet enligt artikel 5 får därmed anses vara uppfyllt.

## 5.4 Direktivets näringsrättsliga delar

### 5.4.1 En ny lag om verksamhet med bostadskrediter

**Förslag:** En ny lag införs om kreditgivares och kreditförmedlares verksamhet med bostadskrediter. Lagen ska omfatta tillståndsplikt och förutsättningar för tillstånd både för kreditgivare och kreditförmedlare samt gemensamma bestämmelser om deras rörelse. Lagen ska dock inte omfatta kreditinstitut, som regleras i lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse, utom när det gäller vissa särskilda bestämmelser.

Kreditgivare och kreditförmedlare som regleras av den nya lagen ska vara undantagna tillståndsplikt enligt lagen (2014:275) om viss verksamhet med konsumentkrediter och anmälningsplikt enligt lagen (1996:1006) om anmälningsplikt avseende viss finansiell verksamhet.

Kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter ska omfattas av regelverket i lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. De ska kunna utbyta upplysningar i kreditupplysningsverksamhet enligt kreditupplysningslagen (1973:1173).

### Skälen för förslaget:

*Direktivets krav genomförs genom en ny lag*

Kapitel 11 i bolånedirektivet (artiklarna 29–34) innehåller bestämmelser om godkännande av kreditförmedlare, kreditförmedlares gränsöverskridande verksamhet, ingripanden och tillsyn. Det finns i dag ingen näringsrättslig reglering som är specifikt inriktad på tillstånd och tillsyn m.m. för kreditförmedlare. Kreditförmedlares verksamhet med bostadskrediter kan dock omfattas av lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter och av lag om anmälningsplikt

avseende viss finansiell verksamhet. Denna lagstiftning är dock inte heltäckande för all kreditförmedlingsverksamhet. Kraven på tillstånd respektive registrering i de båda författningarna motsvarar inte heller direktivets krav på godkännande i artikel 29. Vidare ställer direktivet specifika krav på uppdelningen av tillsynsansvaret mellan myndigheter när en kreditförmedlare verkar i flera länder. Detta talar för att införa de bestämmelser som behövs för att genomföra bolånedirektivet i en särskild näringsrättslig lag som avser just kreditförmedling av bostadskrediter. Den svenska näringsrättsliga lagstiftningen är också huvudsakligen uppbyggd så att olika sorters verksamhet regleras i skilda författningar.

Bolånedirektivet ställer också krav på att andra kreditgivare än kreditinstitut ska omfattas av ett lämpligt godkännandeförfarande, som innefattar att en behörig myndighet registrerar och övervakar sådana kreditgivare (artikel 35).

Kreditgivning är inte heller en verksamhet som är helt och hållet näringsrättsligt reglerad. Av lagen om bank- och finansieringsrörelse framgår att finansieringsrörelse, som omfattar att lämna krediter, som huvudregel är tillståndspliktig, men att undantag i vissa fall görs för företag som inte heller är underkastade tillståndsplikt eller tillsyn p.g.a. någon annan lagstiftning, t.ex. företag som tillhandahåller finansiering i samband med avsättning av varor som säljs av företaget (2 kap. 3 § första stycket 4 lagen om bank- och finansieringsrörelse). Sådana företag omfattas inte heller av tillståndsplikten i lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter, där samma undantag från tillståndsplikten görs som i lagen om bank- och finansieringsrörelse (5 § första stycket 2). Företag som inte huvudsakligen sysslar med att t.ex. lämna krediter omfattas inte heller av lagen om anmälningsplikt avseende viss finansiell verksamhet (1 och 2 §§ den lagen).

Ett sätt att genomföra bolånedirektivets krav skulle kunna vara att föreskriva att endast företag som har tillstånd enligt lagen om bank- och finansieringsrörelse ska få ge bostadskrediter. Det framgår också indirekt av bolånedirektivet att en sådan nationell ordning är möjlig (artikel 32.1 andra meningen). Utredningen anser inte att denna möjlighet är lämplig, då den skulle begränsa marknaden för bostadskrediter på ett sätt som inte skulle vara förenligt med konsumenternas intressen. För att genomföra bolånedirektivets krav på tillstånd och tillsyn även över kreditgivare som inte är

kreditinstitut bör i stället det alternativet väljas att en näringsrättslig reglering införs som bl.a. ställer krav på tillstånd för kreditgivning avseende bostadskrediter och ställer samtliga sådana kreditgivare av bostadskrediter under tillsyn.

För att genomföra bolånedirektivet behövs alltså näringsrättslig reglering av både kreditförmedlare och kreditgivare av bostadskrediter. Direktivet ställer också krav på både kreditgivares och kreditförmedlares verksamhet när det gäller uppförande och ersättningsystem (artikel 7) samt kunskap och kompetens hos personer som bedriver verksamheten (artikel 9). Direktivets reglering av dessa frågor är i huvudsak likalydande för kreditgivare och kreditförmedlare och den svenska författningsregleringen kan därmed vara gemensam för både kreditgivare och kreditförmedlare. Detta talar för att den näringsrättsliga regleringen bör ske i samma författning.

Slutligen ställer direktivet krav på att endast kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter ska få tillhandahålla sådan rådgivning som omfattas av direktivets bestämmelser (artikel 22.6). Genom att införa en ny gemensam lag för både kreditgivare och kreditförmedlare kan även detta krav genomföras genom att tillämpningsområdet för den nya lagen omfattar även rådgivningstjänster avseende bostadskrediter och att det uttryckligen anges att sådan verksamhet endast får bedrivas av kreditgivare och kreditförmedlare.

Utredningen anser alltså sammanfattningsvis att det mest ändamålsenliga är att ha en sammanhållen näringsrättslig reglering av både kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter. Vid utformningen av denna kan de gemensamma rörelsereglerna samlas i ett avsnitt. När de gäller förutsättningar för att få tillstånd bör de dock regleras i ett avsnitt för kreditgivare och i ett annat för kreditförmedlare. Förutsättningarna för kreditförmedlarna styrs av direktivets reglering i den delen, medan medlemsstaterna är tämligen fria att reglera förutsättningarna för tillstånd för andra kreditgivare än kreditinstitut, bortsett från det grundläggande kravet i artikel 35. När det slutligen gäller bestämmelser om tillsyn och ingripanden kan dessa utformas på ett likartat sätt för både kreditgivare och kreditförmedlare, utom i de undantagsfall då direktivet ställer särskilda krav på tillsynen av och ingripanden mot kreditförmedlare.

Bestämmelser om tillsyn och ingripanden kan därför samlas i ett gemensamt avsnitt i lagen.

### *Regleringen av kreditinstitut*

Kravet i bolånedirektivet på ett godkännandeförfarande för kreditgivare gäller, som ovan nämnts, bara för andra tillhandahållare än kreditinstitut (artikel 35). Kraven på godkännande och registrering av kreditförmedlare gäller inte heller för kreditinstituten, enligt artikel 29.9. Direktivets bestämmelser om ett underrättelseförfarande för kreditförmedlare som verkar i ett annat land än hemmedlemsstaten, indragning av godkännande och övervakning av kreditförmedlare (artikel 32–34) kan inte heller uppfattas på annat sätt än att de gäller för kreditförmedlare som måste söka tillstånd enligt artikel 29, alltså inte kreditinstitut. Någon annan slutsats vore också orimlig, med beaktande av den särskilda ordning på EU-nivå som sedan länge gäller för kreditinstitutens verksamhet inom unionen och som regleras bl.a. i direktiv 2013/36/EU<sup>9</sup> (CRD 4).

I svensk lagstiftning regleras kreditinstituten bl.a. i lagen om bank- och finansieringsrörelse. Denna lag innehåller bestämmelser om tillstånd, utländska kreditinstituts verksamhet i Sverige, tillsyn och ingripanden m.m. Kreditinstituten bör alltså inte omfattas av en ny lag om kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter, eftersom detta skulle innebära en omfattande dubbelreglering.

Vissa av de bestämmelser som tas in i den nya lagen förutsätts dock gälla även för kreditinstituten när de ger och förmedlar bostadskrediter. När det gäller den näringsrättsliga regleringen ska kraven på uppförande och ersättningssystem (artikel 7), kunskap och kompetens hos personer som bedriver verksamheten (artikel 9) och fastighetsvärdering (artikel 19) alltså gälla även för kreditinstituten. Detta bör framgå av lagen. En bestämmelse som hänvisar till den nya lagens bestämmelser i dessa delar bör också tas in i lagen om bank- och finansieringsrörelse, i anslutning till andra bestämmelser om hantering av krediter och övriga engagemang (8 kap.).

---

<sup>9</sup> Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/36/EU av den 26 juni 2013 om behörighet att utöva verksamhet i kreditinstitut och om tillsyn av kreditinstitut och värdepappersföretag, om ändring av direktiv 2002/87/EG och om upphävande av direktiv 2006/48/EG och 2006/49/EG (Celex 32013L0036).

Tillsyn och ingripanden mot kreditinstituten avseende de bestämmelser som gäller endast för verksamheten med bostadskrediter kommer att kunna ske med stöd av lagen om bank- och finansieringsrörelse, eftersom både tillsynen och ingripandemöjligheterna avser även andra författningar som reglerar institutens verksamhet (13 kap. 2 § samt 15 kap. 1 §).

När det gäller utländska kreditinstitut är utgångspunkten att kreditinstituten i huvudsak följer hemlandets näringsrättsliga bestämmelser. Den EU-rättsliga regleringen av kreditinstituten innebär också att det är ett kreditinstituts hemland som bedriver tillsyn över institutens verksamhet i andra europeiska länder. Vissa svenska näringsrättsliga bestämmelser anses dock vara tillämpliga även på utländska kreditinstitut i vissa fall, t.ex. sundhetsregeln (prop. 2002/03:139 s. 510). Av bolånedirektivet framgår att ett värdland ska fastställa regler för den kunskap och kompetens som ska gälla för personalen hos kreditgivare som bedriver verksamhet i landet, både genom inrättande av filial och vid gränsöverskridande verksamhet (men då i begränsad omfattning, se artikel 9.3 ii). Bestämmelsen om kunskap och kompetens i den nya lagen bör alltså tillämpas även på utländska kreditinstitut. Med ledning av att även grundläggande krav på sundhet, särskilt i de avseenden som har ett konsumentskyddande syfte, anses tillämpligt även på utländska kreditinstitut (jfr det ovan nämnda förarbetsuttalandet) bör därtill samma grundläggande bestämmelse om hederlighet och professionalism gälla för dessa. Frågor om tillsyn och ingripanden kommer däremot att följa lagen om bank- och finansieringsrörelse. Finansinspektionen kommer därmed inte att bedriva någon direkt tillsyn över efterlevnaden av kraven. Finansinspektionen kommer dock att ha vissa möjligheter att ingripa (15 kap. 15 § lagen om bank- och finansieringsrörelse) och även möjligheter att få information om institutens verksamhet avseende bostadskrediter, eftersom möjligheten att begära upplysningar och utföra undersökningar gäller även för utländska kreditinstitut som inrättat filial här (13 kap. 3 och 4 §§ lagen om bank- och finansieringsrörelse, jfr t.ex. SOU 2013:65 s. 36). Bolånedirektivet förutsätter inte att den rådande ordningen avseende tillsyn och ingripanden för kreditinstituten förändras, trots att direktivet ger en värdmedlemsstat utökade möjligheter att reglera utländska kreditgivares verksamhet. I direktivet anges endast att tillsynen just när det gäller kunskap och kompe-

tens ska utövas i nära samarbete mellan de olika ländernas behöriga myndigheter (artikel 9.4). När det gäller kreditinstituten får detta anses innebära att samarbetet ska ske inom ramen för vad som redan gäller inom EU avseende kreditinstituten.

*Förhållandet mellan bestämmelser som genomför bolånedirektivet och andra näringsrättsliga bestämmelser för kreditinstituten*

Som redogörs för i följande avsnitt, se 5.4.13–5.4.16, är bolånedirektivets reglering i vissa delar snarlik annan reglering som finns både i svensk rätt och i olika EU-rättsakter avseende kreditinstitutens verksamhet. De bestämmelser som genomför bolånedirektivet kommer dock att gälla uteslutande i kreditinstitutens verksamhet med bostadskrediter och kommer därför att i denna verksamhet tillämpas före annan mer generell reglering för institutens del. Även om regleringen i vissa fall kommer att bli delvis överlappande, kan detta inte anses medföra någon nackdel för kreditinstituten, som i sådana fall eventuellt redan uppfyller de nya kraven på verksamheten, helt eller delvis. Det finns också möjligheter för Finansinspektionen att hänvisa till redan gällande föreskrifter, om det i något fall skulle vara möjligt och anses lämpligt.

*Undantag från tillståndsplikt i lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter m.m.*

När kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter regleras i en särskild lag kommer deras verksamhet som avser bostadskrediter inte längre att omfattas av lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter, enligt 1 § andra stycket i den lagen. Som kommer utvecklas i det följande bör förutsättningarna för tillstånd i den nya lagen i allt väsentligt överensstämma med bestämmelserna om förutsättningar för tillstånd i lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter. Samma krav på sundhet i verksamheten kommer att gälla, och utöver detta de krav bolånedirektivet ställer på företagets rörelse när det gäller ersättningssystem och kunskap och kompetens. Sammantaget kommer det alltså att ställas höga krav på verksamheten, som också kommer stå under Finansinspektionens tillsyn. Företag som fått tillstånd att ge och förmedla bostadskrediter

bör därför inte behöva ett särskilt tillstånd för att även ge eller förmedla konsumentkrediter som omfattas av lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter. Om ett företag utöver bolåneverksamheten också sysslar med andra konsumentkrediter, kommer rörelsen i den delen att omfattas av regleringen i lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter och föreskrifter meddelade med stöd av denna.

Om verksamhet med bostadskrediter regleras i en särskild lag, bör verksamheten inte längre vara anmälningspliktig enligt lagen om anmälningsplikt avseende viss finansiell verksamhet, eftersom det då skulle kunna bli fråga om dubbla förfaranden för företagen. Anmälningsplikt föreskrivs inte heller för andra finansiella företag som står under tillsyn av Finansinspektionen till följd av annan näringsrättslig reglering.

#### *Andra lagändringar till följd av att en ny näringsrättslig lag införs*

Kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter bör kunna utbyta kreditupplysningar på samma sätt som andra aktörer med tillstånd till verksamhet som avser kreditgivning, t.ex. företag som regleras enligt lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter och kreditinstitut. En ändring av denna innebörd bör därför införas i 5 a kreditupplysningslagen, se även avsnitt 5.4.17.

Vidare bör dessa aktörer omfattas av regleringen i lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, liksom sådana andra kreditgivare som ovan nämnts. Vid införandet i den lagen finns ingen anledning att göra någon skillnad i tillämpningen av regelverket jämfört med företag som hanterar konsumentkrediter enligt lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter (jfr prop 2013/14:107 s. 93 f). Se vidare författningskommentaren till författningsförslagen i denna del, avsnitt 9.7.

Lagen (1992:160) om utländska filialer m.m. kommer att gälla även för kreditgivare och kreditförmedlare som öppnar filial här (se vidare nästa avsnitt). I lagens 2 § finns en hänvisning till andra lagar som gäller för filialers verksamhet. Denna uppräkningslista bör omfatta den nya lagen om kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter, vilket föranleder en ändring i bestämmelsen.

## 5.4.2 Tillämpningsområde och definitioner

**Förslag:** Den nya lagen ska tillämpas på yrkesmässig verksamhet med kreditgivning, kreditförmedling och rådgivning i fråga om bostadskrediter till konsumenter. Av lagen ska framgå att bara kreditgivare och kreditförmedlare, samt svenska och utländska kreditinstitut, får tillhandahålla rådgivning om bostadskrediter till konsumenter. Detta ska dock inte tillämpas på sådan rådgivning om bostadskrediter som tillhandahålls i enstaka fall i samband med annan yrkesmässig verksamhet som regleras av bestämmelser i lag eller annan författning eller av etiska regler som avser yrkesverksamheten i fråga.

Vilka bestämmelser som gäller för utländska kreditgivare och kreditförmedlare ska anges inledningsvis i lagen.

I lagen ska införas en särskild definition av begreppet kreditförmedling, samt särskilda definitioner av begreppen behörig myndighet, bolånedirektivet, EES, filial, hemland, kvalificerat innehav, nära förbindelser och utländsk kreditförmedlare. Definitionerna av vad som avses med kreditgivare, rådgivning, konsument och bostadskredit ska vara desamma som i konsumentkreditlagen (2010:1846).

### Skälen för förslaget:

#### *Verksamhet med bostadskrediter och rådgivning*

Som redan nämnts bör den nya lagen omfatta yrkesmässig kreditgivning och kreditförmedling av bostadskrediter, dock inte kreditinstitutens verksamhet med bostadskrediter. Den bör också omfatta rådgivning avseende bostadskrediter för att genomföra bolånedirektivets krav på att endast kreditgivare och kreditförmedlare får tillhandahålla sådan rådgivning, se artikel 22.6. Det bör också uttryckligen framgå av lagen att endast kreditgivare och -förmedlare som verkar enligt lagen samt svenska och utländska kreditinstitut får tillhandahålla rådgivning om bostadskrediter. Detta innebär att den som vill syssla med endast rådgivning också måste söka tillstånd, antingen för kreditgivning eller kreditförmedling.

Direktivet medger dock ett särskilt undantag från kravet att bara kreditgivare och kreditförmedlare får ge råd, se artikel 22.6 andra



stycket. Det gäller dels för personer som utövar rådgivning om bostadskrediter tillfälligt där rådgivningen sker i samband med annan reglerad yrkesmässig verksamhet, dels för rådgivningstjänster i samband med konkurs och andra offentliga eller frivilliga skuldrådgivningstjänster utan kommersiellt syfte. När det gäller den senare kategorin av rådgivare anser utredningen att sådana inte omfattas av tillämpningsområdet redan p.g.a. att rådgivningen inte sker yrkesmässigt. När det gäller den första kategorin, som alltså kan avse t.ex. advokater eller skatterådgivare, bör dock ett undantag införas. Det bör utformas i nära anslutning till direktivets text. Undantaget bör förstås så att den rådgivning som är undantagen från kraven på tillstånd m.m. är sådan som sker vid enstaka tillfällen i samband med annan reglerad yrkesutövning. Om rådgivning om bostadskrediter börjar tillhandahållas på en mer regelbunden basis, måste även en näringsidkare som verkar inom någon annan yrkeskategori söka tillstånd för att kunna erbjuda sådan rådgivning.

Bolånedirektivets undantag i denna del gäller endast för själva möjligheten att ge råd för andra än kreditgivare och kreditförmedlare, inte ett undantag för de bestämmelser som reglerar rådgivningens kvalitet m.m. som finns i artikel 22.1–22.4. Utredningen föreslår att dessa delar av artikel 22 genomförs genom nya bestämmelser i konsumentkreditlagen, se avsnitt 5.3.20. Dessa nya regler i konsumentkreditlagen om rådgivningsverksamheten kommer dock inte tillämpas på rådgivning som sker utan kommersiellt syfte eller som inte alls har något samband med kreditgivning i näringsverksamhet. Detta får anses förenligt med bolånedirektivet, bl.a. med beaktande av de undantag som ställs upp i artikel 22.6 b och c, men också med beaktande av direktivets allmänna tillämpningsområde, se avsnitt 5.3.1.

### *Tillämpligheten på utländska aktörer*

Lagens inledande kapitel bör också innehålla en bestämmelse om vad som gäller för utländska kreditgivare och kreditförmedlare. Bolånedirektivet reglerar inte frågor om vilket lands lag som ska tillämpas, utom när det gäller kravet på kunskap och kompetens i artikel 9. I denna artikel anges att värdmedlemsstaten ska vara ansvarig för att fastställa kunskapskrav för en filials personal, och

även i viss utsträckning för personal hos en kreditgivare eller kreditförmedlare som erbjuder tjänster över gränserna, utan att inrätta filial. Vidare framgår av artikel 32.2 att en värdmedlemsstat, när det gäller en kreditförmedlare som öppnat filial, har ett särskilt ansvar för tillsyn över vissa bestämmelser som genomför bolånedirektivet. Direktivets reglering av ingripandemöjligheter för ett värdland innebär att skilda förfaranden ska gälla beroende på om värdlandet har ett särskilt tillsynsansvar eller inte.

Utredningens utgångspunkt är att bestämmelser som kan betraktas som marknadsrättsliga uppföranderegler ska vara tillämpliga för alla aktörer som verkar på den svenska marknaden. Dessa bestämmelser införs i konsumentkreditlagen, men kommer att hamna under Finansinspektionens tillsyn, utom avseende de bestämmelser som sanktioneras genom en hänvisning till marknadsföringslagen (se vidare avsnitt 5.3.22). I den näringsrättsliga lagstiftning som föreslås avser rörelsereglerna i författningsförslagets 4 kap. i huvudsak sådana näringsrättsliga krav på organisation m.m., som bör gälla endast för de utländska aktörer som verkar här med eget tillstånd och där tillsyn och ingripanden inte regleras av bolånedirektivet, dvs. utländska kreditgivare. När det gäller kreditförmedlare bör utgångspunkten vara att kreditförmedlaren i stället följer sitt hemlands regelverk i detta avseende. Detta är förenligt med den uppdelning av tillsynsansvaret som bolånedirektivet anger. Undantaget är bestämmelser om kunskap och kompetens, där det tydligt framgår av direktivet att värdmedlemsstaten har ansvar både för att fastställa kraven och utöva tillsyn. Utredningen anser dock att även den allmänna bestämmelse om hederlighet och professionalism i verksamheten som föreslås för att genomföra artikel 7.1 ska vara tillämplig på samtliga aktörer på den svenska marknaden. Denna bestämmelse kan betraktas både som ett grundläggande uppförandekrav och en sundhetsregel (jfr prop. 2002/03:139 s. 510 angående att sundhetsregeln torde kunna tillämpas i vissa fall även på utländska kreditinstitut som verkar här, i vart fall om det sker genom inrättandet av en filial).

Slutligen bör i en bestämmelse om vad som gäller för utländska aktörer anges att lagen (1992:160) om utländska filialer m.m. är tillämplig på deras filialetablering här (jfr t.ex. 1 kap. 2 § lagen om bank- och finansieringsrörelse).

### *Definitioner av kreditgivare, konsument, bostadskredit, kreditförmedling och rådgivning*

Vad som avses med kreditgivare, konsument, rådgivning och bostadskredit bör ha samma innebörd som enligt 2 § konsumentkreditlagen. När det gäller definitionen av kreditförmedling framgår en sådan av 48 § konsumentkreditlagen. Den ansluter till vad som avses med kreditförmedling i konsumentkreditdirektivet (artikel 3 f). Denna definition är i huvudsak likalydande med den som framgår av bolånedirektivet (artikel 4.5). I bolånedirektivet har det tillägg gjorts att den som endast introducera en konsument för en kreditgivare eller en kreditförmedlare inte utför kreditförmedling. Detta tillägg gör dock ingen skillnad i sak, utan kan betraktas som ett förtydligande av vad som angavs redan i konsumentkreditdirektivet. Denna del av bolånedirektivets text behöver alltså inte införas i den svenska författningstexten, utan samma uttryckssätt som använts för att genomföra konsumentkreditdirektivet bör användas.

### *Övriga definitioner*

Inledningsvis i lagen bör också införas en bestämmelse som samlar definitioner av vissa andra begrepp.

Definitioner av vad som avses med *behörig myndighet*, *hemland* och *EES* behövs för att förenkla utformningen av bestämmelser om bl.a. gränsöverskridande verksamhet.

Vad som avses med *behörig myndighet* har angetts med beaktande av artikel 5 i direktivet och de bestämmelser i direktivet som utgår ifrån att myndigheter i varje land ska utses att utföra olika uppgifter enligt direktivet. Behöriga myndigheter ska godkänna och registrera kreditförmedlare (artikel 29.1 och 29.4) samt utöva tillsyn över kreditförmedlare (artikel 34.1).

När det gäller begreppet *hemland* bör detta ord väljas i stället för direktivets *hemmedlemsstat*. Vad som avses är dock detsamma, nämligen den medlemsstat som enligt direktivet ska godkänna och registrera en kreditförmedlare. Definitionen av begreppet finns i bolånedirektivets artikel 4.19.

När det slutligen gäller definitionen av *filial*, bör detta begrepp ges samma innehåll som i annan näringsrättslig lagstiftning som genomför EU-direktiv, t.ex. 1 kap. 5 § 6 lagen om bank- och

finansieringsrörelse. Begreppen *nära förbindelser* och *qualificerat innehav* används i bestämmelser om tillståndsprövning. Även dessa definitioner bör överensstämja med hur begreppen ska förstås enligt annan näringsrättslig lagstiftning, t.ex. 1 kap. 5 a och 6 §§ lagen om bank- och finansieringsrörelse.

### 5.4.3 Tillståndspliktens utformning för svenska kreditgivare

**Förslag:** För att driva verksamhet med kreditgivning av bostadskrediter till konsumenter ska krävas tillstånd av Finansinspektionen. Tillstånd får ges endast till ett svenskt aktiebolag eller en svensk ekonomisk förening.

Finansinspektionen ska föra ett register över kreditgivare som fått tillstånd enligt lagen.

#### Skälen för förslaget:

##### *Tillståndspliktens utformning*

Vad som ska gälla avseende tillstånd när det gäller kreditgivare är i princip inte reglerat av bolånedirektivet, utom i det avseende som redan beskrivits, nämligen att de ska godkännas och övervakas på ett sätt som är lämpligt (artikel 35).

Vid utformningen av tillståndsplikten bör därför annan näringsrättslig lagstiftning vara en utgångspunkt. Särskilt bör beaktas att riksdagen genom införandet av lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter relativt nyligen tagit ställning till vilka krav som bör gälla på den som ger, eller förmedlar krediter till konsumenter. I detta lagstiftningsärende tjänade tillståndsplikten enligt lagen om bank- och finansieringsrörelse som förebild (prop. 2013/14:107 s. 44).

I likhet med vad som gäller enligt lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter bör alltså tillstånd att bedriva verksamhet med bostadskrediter inte ges till andra än aktiebolag och ekonomiska föreningar. Någon möjlighet för fysiska personer att bedriva verksamhet med konsumentkrediter ansågs nämligen inte motiverad, utan snarast olämplig (a. prop. s. 45).

*Bör det göras några undantag från tillståndsplikten?*

Eftersom kreditinstituten inte omfattas av lagens tillämpningsområde omfattas de heller inte av tillståndsplikten för verksamheten.

Frågan är då om det bör göras några andra undantag avseende endast tillståndsplikten. Det skulle t.ex. vara möjligt, endast med beaktande av artikel 35, att undanta andra företag som kan ge krediter till konsumenter och vars verksamhet är näringsrättsligt reglerad, t.ex. värdepappersbolag, institut för elektroniska pengar samt betalningsinstitut och registrerade betaltjänstleverantörer (jfr att sådana företag är undantagna från tillståndsplikt enligt 5 § lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter). Utredningen anser dock att det är lämpligt att sådana företag också ska omfattas av tillståndsplikt, för att Finansinspektionen redan innan verksamheten påbörjas ska få kännedom om vilka företag som har för avsikt att bedriva verksamhet med bostadskrediter och kan kontrollera att det finns förutsättningar för att företagen ska kunna följa de bestämmelser för rörelsen som lagen kommer att innehålla. Visserligen skulle inspektionen annars ha möjlighet att ingripa i efterhand, men då skulle eventuell misskötsamhet från företagets sida redan ha kunnat skada konsumenternas intressen.

Som redan nämnts förutsätter artikel 35 i bolånedirektivet att alla kreditgivare av bostadskrediter genomgår ett godkännandeförfarande och står under tillsyn. Det finns alltså ingen möjlighet att undanta t.ex. varu- eller tjänstleverantörer, som i och för sig kan bedriva finansieringsrörelse utan särskilt tillstånd enligt 2 kap. 3 § lagen om bank- och finansieringsrörelse. Att undanta försäkringsföretag, Svenska skeppshypotekskassan och pantbanker, som också kan driva finansieringsrörelse utan särskilt tillstånd i enlighet med den nämnda bestämmelsen, är heller inte aktuellt eftersom dessa aktörer inte kan syssla med kreditgivning av bostadskrediter i enlighet med den för dem tillämpliga lagstiftningen.

*Registrering*

Över kreditgivare som får tillstånd bör ett register inrättas (jfr t.ex. 13 kap. 1 § lagen om bank- och finansieringsrörelse eller 15 § lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter). Det finns två möj-

liga myndigheter som kan föra registret, antingen Bolagsverket eller Finansinspektionen. Eftersom Finansinspektionen för registret över andra företag som bedriver verksamhet med konsumentkrediter, anser utredningen att inspektionen bör föra registret även över kreditgivare av bostadskrediter. Innehållet i registret bör preciseras i förordning.

#### 5.4.4 Förutsättningar för tillstånd för svenska kreditgivare

**Förslag:** Tillstånd ska ges om

1. företaget inte är i konkurs eller likvidation,
2. bolagsordningen eller stadgarna inte strider mot lagen eller någon annan författning av betydelse för verksamheten,
3. det finns skäl att anta att den planerade verksamheten kommer att drivas i enlighet med lagen och andra författningar som reglerar företagets verksamhet,
4. den som har eller kan förväntas komma att få ett kvalificerat innehav i företaget bedöms som lämplig att utöva ett väsentligt inflytande över ledningen i företaget och
5. den som ska ingå i den juridiska personens ledning eller vara ersättare för denne har tillräcklig insikt och erfarenhet och även i övrigt är lämplig.

Om företaget har eller kan förväntas komma att få nära förbindelser med någon annan, får tillstånd ges bara om förbindelserna inte hindrar en effektiv tillsyn av företaget.

Vid bedömningen av om en innehavare är lämplig ska bl.a. innehavarens anseende beaktas. Bestämmelserna om ägarprövning i kreditinstitut i 14 kap. lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse ska tillämpas även beträffande kreditgivare av bostadskrediter.

Kreditgivarens bolagsordning eller stadgar ska godkännas i samband med att tillstånd ges att driva verksamhet enligt lagen. En kreditgivare som beslutat att ändra sin bolagsordning eller sina stadgar ska ansöka om godkännande av ändringen.

**Skälen för förslaget:** Eftersom direktivet inte uppställer några krav på vilka förutsättningar som ska gälla för att få tillstånd att verka som kreditgivare, är medlemsstaterna, som tidigare nämnts, fria att närmare reglera denna fråga.

De företag som kommer att regleras av den nya lagstiftningen är sådana som tidigare sökt tillstånd enligt lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter, eller företag som tidigare inte omfattats av tillståndsplikt. Att företag som tidigare varit oreglerade nu kommer att omfattas av tillståndskrav talar möjligen för att ställa lägre krav på kreditgivare av bostadskrediter än andra aktörer på finansmarknadens område. Å andra sidan innebär lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter att riksdagen slagit fast vilka kvalitetskrav som ska ställas på företag som sysslar med konsumentkrediter, även om då lagen medger vissa undantag från tillståndsplikten. En bostadskredit innebär för många hushåll ett mycket större åtagande än andra konsumentkrediter och påverkar hushållens ekonomi under längre tid och i större omfattning. Detta talar med styrka för att kraven på företagen inte bör sättas lägre än för företag som ger andra typer av konsumentkrediter. Det går heller knappast att peka på att någon eller några av de förutsättningar för tillstånd som gäller på andra områden på finansmarknaden skulle vara mindre viktiga när det gäller just verksamhet med bostadskrediter. Utgångspunkten bör därför vara att samma krav som i annan näringsrättslig lagstiftning ställs, med undantag för de kapitalkrav som kan förekomma, t.ex. i lagen om bank- och finansieringsrörelse. Sådana krav ställs för att bevara stabiliteten i det finansiella systemet och bör inte anses nödvändiga för företag som endast sysslar med kreditgivning (jfr prop. 2013/14:107 s. 41 f.).

Vid utformningen av förutsättningarna för tillstånd kan alltså t.ex. lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter vara en förebild. Den lagen har i sin tur lagen om bank- och finansieringsrörelse som modell i många fall.

Utredningen föreslår till att börja med att en förutsättning för tillstånd ska vara att bolaget eller föreningen inte är försatt i konkurs eller likvidation. En sådan förutsättning brukar inte förekomma för tillstånd, utan konkurs eller likvidation brukar i stället vara ett skäl för återkallelse av tillståndet, se t.ex. 15 kap. 3 § första stycket 6 lagen om bank- och finansieringsrörelse. Ett krav på konkursfrihet kommer dock att ställas på kreditförmedlare redan vid

tillståndsprövningen p.g.a. bolånedirektivets krav, se vidare avsnitt 5.4.7. Författningens utformning förenklas om förutsättningarna för tillstånd är desamma, så att även grunderna för återkallelse inte behöver regleras på olika sätt.

Vid prövningen av om tillstånd ska ges ska Finansinspektionen vidare pröva om bolagsordningen eller stadgarna strider mot lagen eller någon annan författning av betydelse för verksamheten och om det finns skäl att anta att den planerade verksamheten kommer att drivas i enlighet med lagen och andra författningar som reglerar företagets verksamhet. Bolagsordningen eller stadgarna bör också godkännas i samband med tillståndsgivningen. Av bolagsordningen eller stadgarna bör bl.a. framgå under vilka förutsättningar kreditgivningen kommer att ske. I likhet med vad som gäller för banker bör det vidare vara upp till Finansinspektionen att ställa krav på bolagsordningen eller stadgarna i samband med tillståndsgivningen utifrån vad som är lämpligt med hänsyn till verksamhetens art (jfr prop. 2013/14:107 s. 55). En kreditgivare som beslutat att ändra sin bolagsordning eller sina stadgar ska ansöka om godkännande av ändringen.

Vidare ska inspektionen pröva om den som ska ingå i ledningen eller vara ersättare för denne har tillräcklig insikt och erfarenhet och i övrigt är lämplig för uppgiften. Inspektionen ska också göra en lämplighetsprövning av den som har eller kan förväntas få ett kvalificerat innehav i företaget. Vad som avses med kvalificerat innehav framgår av annan näringsrättslig lagstiftning, och samma definition bör införas i lagen. Vad som avses med lämplighet bör vara detsamma som vid motsvarande ägar- och ledningsprövning i andra finansiella företag. I en persons lämplighet kan vägas in t.ex. om personen har dömts för ekonomiska brott. Beträffande ägar- och ledningsprövningen behövs ett tillägg i 13 § förordningen (1999:1134) om belastningsregister för att inspektionen, liksom vid motsvarande prövningar i andra finansiella företag, ska få tillgång till registret. Inspektionen bör också, avseende ägarprövningen, få tillgång till misstankeregistret i syfte att kontrollera ägare, vilket kräver en ändring i 4 § förordning (1999:1135) om misstankeregister (jfr prop. 2013/14:107 s. 54). Lämplighetsbedömningen av både ägare och en person i företagets ledning avser också en bedömning av personens laglydighet, erfarenhet och omdöme i övrigt. Finansinspektionen bör ta del av t.ex. Kronofogdemyndighetens



register och kontakta Skatteverket eller konkursförvaltare. Har t.ex. en person regelmässigt underlåtit att betala skatter och allmänna avgifter på icke obetydliga belopp eller som näringsidkare på olika sätt förfarit otillbörligt i samband med ett konkursförfarande bör det ses som exempel på att personen i väsentlig utsträckning har åsidosatt sina skyldigheter i näringsverksamhet (a. prop. s. 54). Om ägarförändringar sker efter det att tillstånd meddelats, ska en prövning göras av den nya ägaren. I likhet med vad som gäller för företag som bedriver verksamhet enligt lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter bör 14 kap. lagen om bank- och finansieringsrörelse tillämpas (10 § lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter).

Om aktiebolaget eller den ekonomiska föreningen har eller kan förväntas komma att få nära förbindelser med någon annan, får tillstånd ges bara om förbindelserna inte hindrar en effektiv tillsyn av företaget. Syftet med denna bestämmelse är att tillsynen över företaget inte ska försvåras genom att det ingår i en svåröverskådlig företagsgrupp (a. prop. s. 50).

#### 5.4.5 Utländska kreditgivares verksamhet i Sverige och svenska kreditgivares verksamhet i andra länder

**Förslag:** Ett utländskt företag etablerat inom EES ska kunna få tillstånd att bedriva verksamhet med kreditgivning av bostadskrediter från filial i Sverige. Förutsättningar för tillstånd ska vara att företaget driver motsvarande verksamhet i det land där det har sitt säte, att företaget i det landet står under betryggande tillsyn och att verksamheten kan antas komma att vara förenlig med lag och andra författningar som gäller för verksamheten.

En anmälningsplikt ska införas för svenska kreditgivare som avser att etablera en filial i ett annat land.

**Skälen för förslaget:** Bolånedirektivet reglerar inte vad som ska gälla för kreditgivares verksamhet i andra länder (jfr ingressats 75 som berör frågan om varför villkoren för andra kreditgivare än kreditinstitut inte närmare regleras i direktivet och varför det inte funnits skäl att införa ett s.k. europapass för dem). Att kreditinstitut kan bedriva verksamhet i andra länder än hemlandet följer

av den lagstiftning som gäller för dem, för svenskt vidkommande lagen om bank- och finansieringsrörelse.

Verksamheten för andra kreditgivare än kreditinstitut är alltså oreglerad på europainivå, och medlemsstaterna har frihet att anta nationella regler avseende verksamheten, dock med de begränsningar som följer av Fördraget om europeiska unionens funktions-sätt. Enligt principerna om fri rörlighet för kapital måste nationell reglering vara icke-diskriminerande, proportionerlig i förhållande till syftet med regleringen och påkallad utifrån ett tvingande allmänintresse. I förarbetena till lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter, ansåg regeringen att ett krav på filialetablering uppfyllde de krav på ickediskriminering, proportionalitet och ett tvingande allmänintresse (nämligen ett högt konsumentskydd) som EU-fördraget ställer (prop. 2013/14:107 s. 50 f.). Det kan vidare anmärkas när det gäller kreditgivare av bostadskrediter att det indirekt framgår av bolånedirektivet att medlemsstaterna kan ställa krav på att endast kreditinstitut ska kunna hantera bostadskrediter (artikel 32.1). Ett krav på filialetablering bör i det perspektivet inte ses som oproportionerligt. Ett motsvarande krav på filialetablering som uppställs i 8 § lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter bör alltså också införas för kreditgivare av bostadskrediter. Utredningen anser dock att möjligheten att etablera sig här genom filial bör vara förbehållen aktörer etablerade inom EES-området. Om aktörer utanför EES vill bedriva verksamhet här finns möjlighet att starta ett svenskt dotterbolag och ansöka om tillstånd för verksamheten.

Med förebild i bl.a. lagen om bank- och finansieringsrörelse ställs i lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter krav på medgivande från tillsynsmyndigheten i det land där kreditgivaren har sitt säte för att filialetablering i Sverige ska få ske. Det finns en risk för att detta krav kommer att innebära att vissa företag inte kan etablera sig här genom filial, eftersom det kan finnas länder där författningsregleringen inte innefattar medgivande eller tillåtelse till etablering utomlands och då alltså ett medgivande inte kan utverkas i hemlandet. Denna synpunkt framfördes av Kommerskollegium vid remissbehandlingen av departementspromemorian Viss kreditgivning till konsumenter (Ds 2013:26). Regeringen anförde att det i sådana fall finns möjlighet för utländska företag att starta verksamhet här genom ett svenskt företag, varvid lika villkor

kommer att gälla som för inhemska aktörer (prop. 2013/14:107 s. 51). Utredningen delar denna bedömning.

När det däremot gäller svenska kreditgivares etablering utomlands anser utredningen att det saknas tillräckliga skäl att införa tillståndskrav från svensk sida om ett svenskt företag vill etablera sig i ett annat land. I lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter finns ett krav på tillstånd från Finansinspektionen om ett svenskt företag vill öppna filial i ett annat land (9 §). Bestämmelsen överensstämmer med ett motsvarande krav för t.ex. svenska banker som vill öppna filial utanför EES-området, 5 kap. 5 § lagen om bank- och finansieringsrörelse. Denna bestämmelse har i sin tur överförts från den numera upphävda bankrörelselagen (1987:617), där ett motsvarande krav fanns i 1 kap. 6 §. Syftet bakom denna tillståndsplikt var att filialetablering inte borde få ske om den inte var till nytta för bankväsendet eller det allmänna, alltså snarast av stabilitetsskäl (prop. 1986/87:12 s. 202). Några stabilitetshänsyn har inte i övrigt ansetts behöva tas i utformningen av förutsättningarna för tillstånd för verksamhet som endast består av kreditgivning (jfr vad som anförts ovan om kapitalkrav). En tillståndsplikt för filialetablering bör därför inte införas. Detta innebär inte att det står ett svenskt företag fritt att etablera sig i andra länder genom filial, utan företaget måste givetvis underkasta sig gällande bestämmelser för etablering i det aktuella landet. I syfte att möjliggöra för Finansinspektionen att hålla sig uppdaterad i fråga om den verksamhet som svenska kreditgivare bedriver utomlands bör dock en anmälningsplikt rörande tilltänkt utlandsetablering införas.

#### 5.4.6 Uppdragsavtal från en kreditgivare

**Förslag:** En svensk eller utländsk kreditgivare av bostadskrediter ska ha möjlighet att uppdra åt någon annan att utföra ett visst arbete eller vissa operativa funktioner som ingår i verksamheten. Uppdragsavtal ska anmälas till Finansinspektionen. Om uppdraget avser funktioner som är av väsentlig betydelse ska företaget ha särskilt ansvar för den verksamhet som uppdragstagaren bedriver. Uppdragsavtal som avser kreditförmedling får bara ges till en kreditförmedlare som bedriver verksamhet i enlighet med den nya lagen eller ett kreditinstitut.

**Skälen för förslaget:** Enligt annan näringsrättslig lagstiftning finns särskilt reglerat vad som ska gälla för att ett företag ska få uppdra åt någon annan att utföra visst arbete eller vissa funktioner, s.k. uppdragsavtal, se t.ex. 6 kap. 7 § lagen om bank- och finansieringsrörelse, 8 kap. 14 § lagen om värdepappersmarknaden och 14 § lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter. Bestämmelserna är utformade med beaktande av att det inte ska vara möjligt att kringgå de bestämmelser som gäller för rörelsen genom att organisera verksamheten i olika företag (se t.ex. prop. 2002/03:139 s. 346 f.). Uppdragsavtal ska anmälas till Finansinspektionen. Uppdragsavtal avseende funktioner som är av väsentlig betydelse för verksamheten får ges bara under särskilda förutsättningar. En operativ funktion ska anses vara av väsentlig betydelse om ett fel eller en brist vid utförandet av funktionen allvarligt försämrar företagets möjligheter att uppfylla de villkor som gäller för verksamheten enligt lagen (jfr prop. 2013/14:107 s. 85). En likadan ordning bör gälla för kreditgivare av bostadskrediter, både svenska och utländska som verkar här enligt den nya lagen.

De uppdragsavtal som träffas av bestämmelsen är sådana som avser någon del av den tillståndspliktiga verksamheten (jfr Lagrådets uttalande att stödfunktioner av olika slag, exempelvis av administrativ karaktär, torde kunna läggas ut på annan utan författningsstöd, prop. 2002/03:139 s. 346).

Uppdragsavtal ska däremot inte kunna ges på ett sådant sätt att tillståndsplikten för kreditförmedling åsidosätts. Om en kreditgivare vill uppdra åt någon att förmedla företagets krediter, måste alltså en kreditförmedlare med eget tillstånd anlitas eller ett kreditinstitut. Detta bör framgå av bestämmelsen.

Regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer bör få bemyndigande att anta föreskrifter om uppdragsavtal (jfr 8 kap. 42 § 9 lagen om värdepappersmarknaden).

#### 5.4.7 Tillståndplikt och förutsättningar för tillstånd för svenska kreditförmedlare

**Förslag:** För att bedriva verksamhet med kreditförmedling av bostadskrediter ska krävas tillstånd av Finansinspektionen. Tillstånd ska dock inte behövas för sådan kreditförmedling som sker i enstaka fall i samband med annan yrkesmässig verksamhet som regleras av bestämmelser i lag eller annan författning eller av etiska regler som avser yrkesverksamheten i fråga.

Tillstånd ska ges till ett svenskt aktiebolag eller en svensk ekonomisk förening om

1. företaget inte är i konkurs eller likvidation,
2. bolagsordningen eller stadgarna inte strider lagen eller någon annan författning av betydelse för verksamheten,
3. det finns skäl att anta att den planerade verksamheten kommer att drivas i enlighet med lagen och andra författningar som reglerar företagets verksamhet,
4. den som har eller kan förväntas komma att få ett kvalificerat innehav i företaget bedöms som lämplig att utöva ett väsentligt inflytande över ledningen i företaget,
5. den som ska ingå i företagets styrelse eller vara verkställande direktör, eller vara ersättare för denne har tillräcklig insikt och erfarenhet och även i övrigt är lämplig,
6. företaget har sitt huvudkontor i Sverige, och
7. företaget omfattas av en försäkring för skadeståndsskyldighet som företaget kan åläggas på grund av fel eller försumlighet i verksamheten.

Om företaget har eller kan förväntas komma att få nära förbindelser med någon annan, får tillstånd ges bara om förbindelserna inte hindrar en effektiv tillsyn av företaget.

Samma bestämmelser som för kreditgivare av bostadskrediter ska gälla för prövningen av ägare, ägarförändringar, godkännande av bolagsordning eller stadgar och ändringar i dessa.

## Skälen för förslaget:

### *Allmänt om direktivets krav och om genomförandet av dem*

I bolånedirektivets artikel 29.2 uppställs minimikrav för godkännande av kreditförmedlare. Det gäller tre grundläggande förutsättningar (punkterna a–c) som kreditförmedlaren ska uppfylla: det ska finnas en ansvarsförsäkring, kreditförmedlaren ska ha gott anseende och ha lämplig kunskap och kompetens. Bolånedirektivet utgår ifrån att både fysiska och juridiska personer kan vara kreditförmedlare. När det gäller gott anseende och lämplig kunskapsnivå avser kraven alltså personliga egenskaper hos en fysisk kreditförmedlare. För en kreditförmedlare som är en juridisk person ska kraven tillämpas på medlemmarna i styrelsen eller, om styrelse saknas, motsvarande personer i den juridiska personens ledning.

Närmare bestämmelser om ansvarsförsäkring för skadeståndsansvar ska enligt direktivet fastställas av kommissionen genom tekniska standarder, efter att Europeiska bankmyndigheten har presenterat ett utkast till standarder (29.2 a, andra och tredje stycket). Kommissionen antog i september 2014 en delegerad förordning ([EU] nr 1125/2014) avseende tekniska standarder för tillsyn i fråga om minimibelopp för kreditförmedlares yrkesmässiga ansvarsförsäkring.

När det gäller vad kravet på gott anseende innebär, anges att det åtminstone avser att en person inte finns i ett kriminalregister eller ett motsvarande register över allvarliga egendomsbrott eller annan ekonomisk brottslighet och att personen inte heller försatts i konkurs, såvida inte rehabilitering skett i enlighet med nationell rätt.

Det närmare innehållet i kraven på kunskap och kompetens ska fastställas av medlemsstaterna i enlighet med direktivets bilaga III.

Inledningsvis i artikel 29.2 sägs också att de tre ovan beskrivna förutsättningarna för tillstånd gäller utöver kraven i artikel 9. Denna artikel avser personalens kunskap och kompetens hos en kreditgivare eller kreditförmedlare. Som framgår av artikel 9 ska även dessa kunskapskrav fastställas med utgångspunkt i direktivets bilaga III.

Vid genomförandet av direktivet i denna del måste en författningsreglering ske av i första hand de förutsättningar för tillstånd som direktivet föreskriver. I andra hand bör också beaktas förutsättningar för tillstånd för annan liknande verksamhet, så att kraven, så långt möjligt, blir likartade. Härvid är lagen om viss verksamhet

med konsumentkrediter av särskilt intresse, eftersom den reglerar både kreditgivning och kreditförmedling till konsumenter. En viss ledning vid genomförandet är också lagstiftningen om försäkringsförmedlare (lag [2005:405] om försäkringsförmedling) som genomför direktiv 2002/92/EG om försäkringsförmedling<sup>10</sup> (försäkringsförmedlardirektivet), jfr ingressats 28. Den svenska lagstiftningen om försäkringsförmedlare har nyligen setts över och vissa lagförslag har lämnats i departementspromemorian Stärkt konsumentskydd vid försäkringsförmedling (Ds 2014:22). Dessa bör också beaktas.

### *Fysiska personer eller juridiska?*

En första fråga vid genomförandet är om både fysiska och juridiska personer ska kunna förmedla bostadskrediter. Bolånedirektivet tillåter att medlemsstaterna ställer krav på viss juridisk form för verksamheten, vilket framgår av ingressats 69. Fysiska personer kan verka som försäkringsförmedlare. Å andra sidan har riksdagen nyligen gjort bedömningen att fysiska personer inte längre bör kunna syssla med kreditförmedling till konsumenter, vilket följer av lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter (prop. 2013/14:107 s. 45). Utredningen anser därmed att fysiska personer inte bör få tillstånd till kreditförmedling av bostadskrediter.

### *Krav utöver direktivets?*

En andra fråga är om flera krav än de som ställs upp i direktivet ska gälla som förutsättningar för tillstånd. Som nämnts får direktivets krav anses som minimikrav, vilket även framgår av ingressats 69, där det bland ytterligare krav som är tänkbara på nationell nivå nämns krav på företagens ägare.

Vid genomförandet av försäkringsförmedlardirektivet gjordes vissa överväganden kring om t.ex. ägarprövning skulle införas som ett ytterligare krav på försäkringsförmedlare och om ett allmänt lämplighetskrav skulle ingå bland förutsättningarna för tillstånd.

---

<sup>10</sup> Europaparlamentets och rådets direktiv 2002/92/EG av den 9 december 2002 om försäkringsförmedling (Celex 32002L0092).

Dessa förutsättningar ansågs av olika skäl då inte behövas (prop. 2004/05:133 s. 67 och 73). I den ovan nämnda departementspromemorian har nu gjorts andra ställningstaganden gällande ett allmänt lämplighetskrav, som föreslås bli infört i lagen om försäkringsförmedling. När det gäller andra krav på verksamheten bör återigen beaktas de krav som nu gäller för förmedling av konsumentkrediter enligt lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter. Där ställs krav på att

- bolagsordningen eller stadgarna inte strider mot lagstiftning av betydelse för verksamheten,
- det finns skäl att anta att den planerade verksamheten kommer att drivas i enlighet med de författningar som gäller för den,
- den som har eller kan förväntas komma att få ett kvalificerat innehav i företaget bedöms som lämplig att utöva ett väsentligt inflytande över ledningen i företaget, och
- nära förbindelser mellan företaget och någon annan inte hindrar en effektiv tillsyn av företaget.

Utredningen anser att vikten av ett högt konsumentsskydd, sunda företag och behovet av enhetliga regler motiverar att samma krav ska gälla för kreditförmedlare av bostadskrediter som för andra konsumentkrediter och för flertalet andra företag på finansmarknadens område (jfr. prop. 2013/14 s. 44).

Detta ställningstagande innebär också att en likalydande bestämmelse om ägarprövning och ägarförändringar, som finns i lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter och som hänvisar till lagen om bank- och finansieringsrörelse, bör införas i den nya lagen. Även ett motsvarande krav på godkännande av bolagsordning eller stadgar bör införas. En förutsättning för tillstånd ska också vara att verksamheten kan antas komma att drivas i överensstämmelse med lag. Dessa krav för tillstånd har behandlats i avsnitt 5.4.4.



*Genomförande av direktivets minimikrav*

Frågan är sedan hur övriga krav i bolånedirektivets ska författningsregleras. Kravet på ansvarsförsäkring är entydigt och bör framgå direkt av lagen. När det gäller kravet på gott anseende genomfördes försäkringsförmedlardirektivets motsvarande krav genom att det i lagen om försäkringsförmedling uttryckligen togs in en hänvisning till att en person inte får förekomma i belastningsregistret, samt att personen ska ha visat skötsamhet i ekonomiska frågor. Den lagtekniska lösningen bör dock ses mot bakgrund av att ett lämplighetskrav inte infördes. I en lämplighetsbedömning ingår vanligtvis en kontroll av belastningsregistret (se t.ex. prop. 2013/14:107 s. 49 och vad som anförts ovan avseende kreditgivare, avsnitt 5.4.4). I ett krav på insikt och erfarenhet anses också ingå ett krav på tillräcklig kunskap (prop. 2004/05:133 s. 73). I en sedvanlig lämplighetsprövning, som också görs av ägare, ingår inte bara en kontroll av belastningsregistret utan också en kontroll av allmän laglydnad, vilket kan innefatta kontroll hos Kronofogdemyndigheten, Skatteverket och konkursförvaltare (prop. 2013/14:107 s. 54).

Den lämplighetsprövning som görs av personer i ledningen kan alltså anses ha samma innehåll som direktivets krav på gott anseende. I denna prövning bör även täckas in de andra förutsättningar som framgår av lagen om försäkringsförmedling vilka i och för sig är närmast självklara, nämligen att personen i fråga inte ska vara i konkurs, vara underårig eller ha förvaltare (se prop. 2004/05:133 s. 66 f.).

Vidare bör ett krav för tillstånd vara att den juridiska personen inte är försatt i konkurs eller likvidation. Detta brukar annars anges som en grund för återkallelse av tillstånd (se t.ex. 15 kap. 3 § första stycket 6 lagen om bank- och finansieringsrörelse), men genom att det anges som en förutsättning för tillstånd genomförs direktivets krav på konkursfrihet, samtidigt som återkallelse kan ske om förhållandena senare ändras (se vidare avsnitt 5.4.22).

När det gäller kraven på kunskap och kompetens gäller detta, som beskrivits, på ledningsnivå som ett krav för godkännande. Samtidigt hänvisas till att de förutsättningar som räknas upp i artikel 29.2 ska gälla utöver artikel 9, som alltså avser personalens kunskap. Frågan är om detta ska uppfattas så att tillståndsprov-

ningen också ska omfatta en kontroll av personalen. En prövning av personalen brukar inte ingå i tillståndsprövningen för andra verksamheter på finansmarknaden, utan det ankommer på den juridiska personen att se till att personalen uppfyller de krav som gäller. En kontroll av personalens kvalifikationer kan omfattas av tillsynen av företaget. I ingressats 69 berörs denna fråga och det anges att höga yrkesmässiga krav på kompetens, god vandel och skydd genom ansvarsförsäkring bör gälla åtminstone på institutionsnivå; dock kan medlemsstaterna precisera om dessa krav även ska gälla direkt i förhållande till anställd personal. Detta talar för att en kontroll av personalen inte behöver ske som ett led i tillståndsprövningen.

En förutsättning för tillstånd bör också vara att den juridiska personen har sitt huvudkontor i Sverige. Detta anges inte uttryckligen i artikel 29.2, utan följer av medlemsstaternas skyldighet enligt 29.5 att se till att juridiska personer har sitt huvudkontor i den medlemsstat där den har sitt säte, eller, om den juridiska personen inte har ett säte, har sitt huvudkontor där den bedriver sin huvudsakliga verksamhet. Liknande krav ställs i andra EU-rättsakter, t.ex. direktiv 2004/39/EG om marknader för finansiella instrument (MiFID I), och har då genomförts genom att kravet på huvudkontor eller huvudsaklig verksamhet anges som en förutsättning för tillstånd (jfr 3 kap. 1 § första stycket 1 lagen om värdepappersmarknaden). Eftersom det är svenska aktiebolag och svenska ekonomiska föreningar som ska kunna få tillstånd att bedriva kreditförmedlingsverksamhet enligt lagen och dessa har säte i Sverige (3 kap. 1 § första stycket 2 aktiebolagslagen [2005:551] respektive 2 kap. 2 § första stycket 2 lagen [1987:667] om ekonomiska föreningar) bör alltså anges som en förutsättning för tillståndet att huvudkontoret är beläget här i landet.

#### *Närmare om kravet på ansvarsförsäkring*

Direktivet ställer, som redogjorts för ovan, ett krav på att kreditförmedlare ska ha en ansvarsförsäkring avseende ”skadeståndsansvar p.g.a. fel eller försumlighet i verksamheten”. Direktivet innehåller däremot inga bestämmelser om skadeståndsskyldighetens räckvidd i sig. Direktivet måste alltså uppfattas så att skade-

ståndsskyldigheten bestäms enligt medlemsstaternas nationella rättsordningar. Utredningen anser därför att det saknas anledning att inom ramen för utredningens arbete föreslå författningsbestämmelser om själva skadeståndsskyldigheten.

Regeringen eller den myndighet regeringen föreskriver bör kunna meddela närmare föreskrifter om ansvarsförsäkringen, bl.a. avseende frågor om en skadelidande ska kunna vända sig direkt mot försäkringsgivaren med sitt krav, under vilken tid ansvarsförsäkringen ska gälla och vilka belopp som ska täckas av ansvarsförsäkringen (jfr 9 kap. 2 § 4 lagen [2005:405] om försäkringsförmedling och 5 kap. Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd om försäkringsförmedling [FFFS 2005:11]). I föreskriftsarbetet måste därvid de tekniska standarder som antagits i enlighet med bolånedirektivets artikel 29.2 a beaktas.

### *Undantag från kravet på tillstånd*

I artikel 29.9 finns möjlighet att göra undantag från tillståndsplikten för kreditinstitut eller för andra finansinstitut som enligt nationell lagstiftning omfattas av en motsvarande auktorisations- och övervakningsordning.

Eftersom kreditinstitut inte omfattas av lagen kommer de, liksom när det gäller kreditgivning, ha möjlighet att förmedla bostadskrediter utan särskilt tillstånd. Andra företag som redan är reglerade näringsrättsligt skulle i och för sig också kunna undantas endast med beaktande av direktivets krav, som ju medger undantag för andra ”finansinstitut”. Utredningen anser dock att det, på samma sätt som för kreditgivarna, är motiverat att även sådana företag söker särskilt tillstånd.

Ett annat undantag från kravet på tillstånd finns i artikel 29.8 och gäller kreditförmedling som sker tillfälligt i samband med annan yrkesmässig verksamhet som regleras av bestämmelser i lag eller annan författning eller av etiska regler som avser yrkesverksamheten i fråga. Denna möjlighet att undanta vissa andra yrkeskategorier bör utnyttjas, även om det möjligen inte kommer att få så stor praktisk tillämpning. Den yrkesverksamhet som avses bör förstås på samma sätt som i undantaget avseende rådgivningstjänster, se avsnitt 5.4.2. Precis som avseende rådgivningstjänster

tycks undantaget bara ta sikte på möjligheten att bedriva verksamheten. De bestämmelser som rör förpliktelser för kreditförmedlare, t.ex. när det gäller information innan kreditförmedlingen inleds eller krav på kunskap och kompetens, ska således tillämpas även på denna kategori yrkesverksamma. En förutsättning för att dessa verksamhetsregler ska bli tillämpliga är dock att kreditförmedlingen sker mot ersättning.

#### 5.4.8 Sekretess vid ägarprövning m.m.

**Förslag:** Sekretess ska gälla för uppgift om en enskilds personliga eller ekonomiska förhållanden, om det kan antas att den enskilde lider skada eller men om uppgiften röjs och uppgiften förekommer i ärende om ägarprövning i ett företag som driver verksamhet med bostadskrediter.

**Bedömning:** Sekretess för uppgifter om affärs- och driftsförhållanden avseende verksamhet med bostadskrediter följer av gällande rätt.

**Skälen för förslaget:** Vid ägarprövning i finansiella företag gäller sekretess enligt 30 kap. 5 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Sekretess är befogad med tanke på att uppgifter om den enskildes personliga förhållanden kan vara integritetskänsliga, bl.a. gällande det som finns i belastnings- eller misstankeregistret. Ägarprövningen i företag som söker tillstånd till kreditgivning eller -förmedling av bostadskrediter kommer att ske på sedvanligt sätt, och en komplettering behöver därför göras i sekretessbestämmelsen, så att uppgifterna omfattas.

Av 30 kap. 4 § offentlighets- och sekretesslagen framgår att sekretess gäller i Finansinspektionens verksamhet med tillståndsgivning och tillsyn bl.a. med avseende på bank- och kreditväsendet. Sekretessen gäller för uppgifter om affärs- och driftsförhållanden hos den som inspektionens verksamhet avser och för uppgifter om ekonomiska eller personliga förhållanden för någon som har trätt i affärsförbindelse eller liknande förbindelse med denne. Sekretessbestämmelsen kommer att bli tillämplig även med avseende på kreditgivare och kreditförmedlare som söker tillstånd och står under tillsyn enligt den nya lagen.

### 5.4.9 Anknutna kreditförmedlare och utsedda representanter

**Bedömning:** Ingen särreglering ska införas av anknutna kreditförmedlare eller utsedda representanter.

#### Skälen för bedömningen:

##### *Bolånedirektivets bestämmelser och jämförbar svensk lagstiftning*

I bolånedirektivet finns två särskilda medlemsstatsoptioner i artiklarna 30 och 31. Optionerna innebär möjligheter för medlemsstaterna att införa särskilda förfaranden för godkännande och registrering av kreditförmedlare som bara är anknutna till en kreditgivare (artikel 30) och av utsedda representanter (artikel 31).

När det först gäller de anknutna kreditförmedlarna är dessa förmedlare som endast arbetar för en kreditgivare, vilket framgår av hänvisningen till artikel 4.7 a, och för vilka kreditgivaren också åtar sig "fullt och villkorslöst ansvar". Särregleringen innebär, som det får förstås, att den anknutna kreditförmedlaren inte behöver godkännas direkt av en myndighet utan att kreditgivaren kan stå för kontrollen av att förutsättningarna för tillstånd är uppfyllda. Direktivet uttrycker det som att förmedlaren blir godkänd "genom" den kreditgivare som förmedlaren exklusivt agerar för. Regleringen kan jämföras med vad som gäller för anknutna försäkringsförmedlare enligt försäkringsförmedlardirektivet. Enligt det direktivets artikel 3.1 andra stycket får anknutna förmedlare registreras av ett försäkringsföretag. I Sverige utnyttjades denna möjlighet och genomfördes i 2 kap. 4 § lagen om försäkringsförmedling. Enligt denna bestämmelse kan alltså en anknuten försäkringsförmedlare anmälas för registrering av försäkringsföretaget, varvid det är försäkringsföretaget som först ska kontrollera att förutsättningarna för registrering är uppfyllda.

I bolånedirektivet är förutsättningarna för tillstånd för anknutna kreditförmedlare desamma som för andra kreditförmedlare, dock får medlemsstaterna undanta kravet på ansvarsförsäkring för de anknutna förmedlarna.

Samma system för registrering och kontroll är i huvudsak tillämpligt när det gäller de utsedda representanterna. Den utsedda representanten kan dock verka endast för en kreditförmedlare, inte för

en kreditgivare. Om en kreditförmedlare vill utse en representant ska denne, på samma sätt som för en kreditgivare som har en anknuten kreditförmedlare, ta fullt och villkorslöst ansvar för representantens handlingar. Kreditförmedlaren kan då stå för kontroll av förutsättningarna för tillstånd, som är desamma som för kreditförmedlare, med undantag för kravet på ansvarsförsäkring.

Systemet med utsedda representanter kan liknas vid vad som gäller för anknutna ombud enligt MiFID I (artikel 23). Möjligheten att låta företagen utse anknutna ombud var enligt det direktivet en medlemsstatsoption, som Sverige genomförde genom bestämmelser i 6 kap. lagen om värdepappersmarknaden.

När det gäller både anknutna kreditförmedlare och utsedda representanter kan medlemsstaterna välja om tillsynen ske direkt eller indirekt, alltså via den kreditgivare respektive kreditförmedlare som anlitat och tar ansvar för förmedlaren respektive representanten (artikel 34.1 andra och tredje styckena).

### *Skäl för och emot en särreglering*

Vid genomförandet av försäkringsförmedlardirektivet anfördes som skäl för att införa ett särskilt system för anknutna försäkringsförmedlare att det var motiverat med hänsyn till att ett försäkringsföretag skulle ta fullt ansvar för förmedlarens handlingar och att en särskild ordning avseende registrering kunde innebära resursbesparingar och effektivitetsvinster (prop. 2004/05:133 s. 60). Vid genomförandet av MiFID I anförde regeringen att det i och för sig var svårt att då bedöma om det fanns något kommersiellt intresse hos värdepappersinstitutet att driva verksamhet genom anknutna ombud, men att möjligheten borde införas för att ge marknadsaktörerna möjlighet att själva utvärdera för- och nackdelarna med systemet (prop. 2006/07:115 s. 373 f.).

De anförda skälen gör sig i och för sig gällande även när det gäller anknutna kreditförmedlare och utsedda representanter. En första fråga är dock om resurs- och effektivitetsvinsterna kan bedömas bli särskilt stora. Visserligen överflyttas ansvaret för den initiala kontrollen av förutsättningarna att bedriva verksamhet från det allmänna till de privata aktörerna. Detta innebär dock att det måste finnas ett regelverk, i vart fall på föreskriftsnivå, om hur företagen ska utföra denna kontroll. Som nämnts kan medlems-

staterna välja att övervaka förmedlare och representanter antingen direkt eller genom deras huvudmän. Om det senare alternativet väljs kommer möjligen en viss resursbesparing för det allmänna att uppstå, men det är tveksamt hur stor denna kan bli med tanke på att tillsynen av huvudmannen samtidigt kommer att innebära en kontroll av om denne i sin tur övervakar sin förmedlare eller representant på ett tillfredsställande sätt. Tillsynen kommer alltså bara att ske på ett annorlunda sätt. Det finns också en risk att tillsynen, om den sker på ett sådant indirekt sätt, inte kommer att bli lika effektiv som en direkt tillsyn. Om tillsynen över anknutna kreditförmedlare och utsedda representanter å andra sidan sker direkt, innebär särregleringen endast den skillnaden att ett företag, i stället för Finansinspektionen, granskar förutsättningarna för tillstånd. Den resursbesparing detta skulle medföra för inspektionen torde bli ganska liten och bör också sättas i relation till vad de administrativa kostnaderna blir för företagen.

Om Sverige tillåter utsedda representanter innebär detta också att sådana representanter som utses av utländska kreditförmedlare kan verka här. Finansinspektionens ingripandemöjligheter kommer då att vara begränsade på samma sätt som för annan gränsöverskridande verksamhet. Detta anser utredningen vara en icke önskvärd situation, eftersom det samtidigt är verksamhet som sker genom företag etablerade här i landet. Detta talar emot att tillåta utsedda representanter. Om ingen särreglering införs för utsedda representanter, kommer utländska kreditförmedlare inte att kunna anlita utsedda representanter i Sverige, eftersom dessa då inte kan verka här utan eget tillstånd. Att en sådan ordning är tillåten framgår av bolånedirektivets artikel 32.2.

Utredningen bedömer att möjligheten till särreglering av anknutna kreditförmedlare och utsedda representanter innebär att ett relativt komplext regelsystem måste införas. En sådan särreglering torde också bara medföra små, eller inga, resurs- eller effektivitetsvinster, när det gäller tillståndsprövning eller tillsyn. Utredningen anser därför sammantaget att artiklarna 30 och 31 inte ska genomföras i svensk rätt.

Även om dessa artiklar inte genomförs skulle möjligheten att undanta anknutna kreditförmedlare från kravet på ansvarsförsäkring kunna genomföras i enlighet med artikel 29.2 a, innebärande att kreditgivaren i stället får tillhandahålla en sådan ansvarsförsäk-

ring. Möjligen skulle detta kunna vara en fördel för kreditförmedlaren. Å andra sidan innebär det inte att kravet på ansvarsförsäkring helt faller bort. En kreditgivare som ingår ett avtal med en kreditförmedlare på ett sådant sätt att förmedlaren räknas som anknuten kan också i praktiken stå för kostnaderna för en ansvarsförsäkring, utan att detta särskilt anges i författning. Något undantag i förutsättningarna för tillstånd är därmed inte motiverat.

Slutligen kan nämnas att direktivet får uppfattas så att möjligheten för en kreditförmedlare att utse representanter är den enda möjlighet som står till buds om kreditförmedlaren vill delegera väsentliga delar av kreditförmedlingsverksamheten, eller ge ett uppdragsavtal, till någon annan. Eftersom möjligheten till utsedda representanter finns, samtidigt som dessa är underkastade bl.a. ett registreringskrav, torde det inte vara acceptabelt att kringgå dessa bestämmelser genom att i stället lägga över verksamheten till ett annat företag. Någon möjlighet att införa en rätt för kreditförmedlare att ge uppdragsavtal, som föreslås för kreditgivare, förhindras därmed av bolånedirektivet (jfr vad som anfördes om försäkringsförmedlares möjligheter att delegera arbetsuppgifter, prop. 2004/05:155 s. 52 f.).

#### 5.4.10 Utländska kreditförmedlares verksamhet i Sverige och svenska kreditförmedlares verksamhet i ett annat land

**Förslag:** En utländsk kreditförmedlare, vars hemland ligger inom EES, ska få bedriva verksamhet i Sverige, genom att inrätta filial här eller erbjuda tjänster från hemlandet, efter det att Finansinspektionen mottagit en underrättelse från en behörig myndighet i förmedlarens hemland om att förmedlaren har för avsikt att bedriva verksamhet här. På motsvarande sätt ska en svensk kreditförmedlare få bedriva verksamhet i ett annat land inom EES efter att ha underrättat Finansinspektionen om sin avsikt, varefter Finansinspektionen ska underrätta den behöriga myndigheten i det land där verksamheten ska bedrivas.

I lagen ska förtydligas att rätten att bedriva verksamhet för en svensk kreditförmedlare i ett annat land inom EES inte innebär en rättighet att förmedla krediter från andra kreditgivare än kreditinstitut i ett land där endast kreditinstitut har rätt att ge bostadskrediter.



**Skälen för förslaget:** I artikel 32 i bolånedirektivet beskrivs det förfarande som ska gälla för kreditförmedlare som vill bedriva verksamhet i andra länder än hemlandet, antingen genom att etablera en filial i ett annat land eller genom att erbjuda tjänster från hemlandet. Som framgår av artikelns inledning (32.1) får medlemsstaterna inte ställa upp några andra krav på kreditförmedlare än att det underrättelseförfarande mellan de behöriga myndigheterna som sedan beskrivs i artikeln iakttas. Innebörden av regleringen är att en kreditförmedlare som fått tillstånd i sitt hemland har ett ”pass” för verksamhet inom hela unionen. Av artikel 32.1 följer dock att ”passet” inte medför en rätt för en kreditförmedlare att förmedla krediter från andra kreditgivare än kreditinstitut i länder där endast sådana institut har tillstånd att lämna bostadskrediter till konsumenter.

Bestämmelserna i direktivet som reglerar underrättelseförfarandet måste genomföras i den nya lagen. Regleringen bör utformas efter förebild av genomförandet av andra liknande förfaranden på finansmarknadens område, t.ex. 4 och 5 kap. lagen om bank- och finansieringsrörelse. En bestämmelse av samma innebörd som artikel 34.1 andra ledet bör också införas. Kreditförmedlare ska alltså inte få förmedla bostadskrediter från andra aktörer än kreditinstitut i länder där bara kreditinstitut får hantera bolån, även om kreditförmedlaren har en generell rätt att verka i landet.

Det kan anmärkas att direktivet i och för sig bara reglerar verksamhet inom EES och att det därför vore möjligt för Sverige att reglera verksamhet för svenska kreditförmedlare utanför EES, respektive utländska kreditförmedlare hemmahörande utanför EES (jfr att t.ex. lagen om bank- och finansieringsrörelse eller lagen om värdepappersmarknaden innehåller bestämmelser om sådan verksamhet). Utredningen anser dock att det, i vart fall för närvarande, inte finns tillräckliga skäl att införa bestämmelser om detta, bl.a. med hänsyn till möjligheterna av en effektiv tillsyn. Detta innebär givetvis inte att det saknas förutsättningar för svenska kreditförmedlare att bedriva verksamhet utanför EES, om det är möjligt enligt det aktuella landets lagstiftning. Kreditförmedlare hemmahörande utanför EES har också möjligheter att verka här, men då genom ett svenskt aktiebolag eller ekonomisk förening som kan få tillstånd enligt den nya lagen.

### 5.4.11 Register över kreditförmedlare och registrets innehåll

**Förslag:** Finansinspektionen ska föra ett register över kreditförmedlare. Bestämmelser om registrets närmare innehåll och om upplysningar till andra länder vid vissa förändringar i registret, ska tas in i förordning. Finansinspektionen ska vara nationellt informationsställe för upplysningar ur registret.

**Skälen för förslaget:** Av artikel 29.4 framgår krav på att ett register ska upprättas över kreditförmedlare och vad registret ska innehålla. Som tidigare anförts (avsnitt 5.4.3) finns det två tänkbara alternativ när det gäller vilken myndighet som ska föra registret, Finansinspektionen eller Bolagsverket. För försäkringsförmedlare valdes Bolagsverket som registerförare, vilket innebär att det ankommer på försäkringsförmedlaren att först söka tillstånd, sedan ansöka om registrering inom sex månader efter att tillstånd beviljats (2 kap. 3 § lagen om försäkringsförmedling). Detta system fungerar i vissa fall mindre väl, eftersom en del företag förbiser att registrera sig hos Bolagsverket. Utredningen anser att en bättre ordning är att Finansinspektionen hanterar registret, vilket också innebär mindre administration kring upplysningar från Finansinspektionen till Bolagsverket om återkallade tillstånd m.m. (29.4 andra stycket b och artikel 33.3).

Bestämmelser om registrets närmare innehåll m.m. bör regleras i förordning. Finansinspektionen kommer också som registerförare att ha skyldighet att underrätta behöriga myndigheter i andra medlemsstater om en kreditförmedlare, som bedriver verksamhet i ett annat land i något avseende, förlorar sitt tillstånd (artikel 33.3). Denna skyldighet kan också införas i förordning.

Enligt direktivets artikel 29.6 ska varje medlemsstat inrätta ett enda informationsställe som möjliggör snabb och enkel offentlig tillgång till upplysningar ur det nationella registret som ska upprättas på elektronisk väg och uppdateras kontinuerligt. I och med att Finansinspektionen för registret, och att det finns tillgång till Finansinspektionens register via inspektionens hemsida, bör Finansinspektionen vara svenskt informationsställe i enlighet med direktivet. Denna uppgift behöver inte författningsregleras, utan följer av att inspektionen för registret.

### 5.4.12 Ett övergripande hederlighetskrav

**Förslag:** Kreditgivare och kreditförmedlare ska i sin verksamhet med bostadskrediter tillvarata konsumentens intressen och handla hederligt, rättvist och professionellt. Verksamheten ska grunda sig på relevant information om konsumentens förhållanden och särskilda krav samt rimliga antaganden om de risker för konsumenten som kan komma att uppstå under kreditavtalets löptid.

**Skälen för förslaget:** Den första delen av artikel 7, artikel 7.1, ställer upp ett allmänt krav på hederlighet, rättvisa och professionalism i verksamhet med bostadskrediter. Vidare föreskrivs att all verksamhet, oavsett om den innehåller rådgivning eller inte, ska grunda sig på relevant information om konsumenten och rimliga antaganden om riskerna för konsumenten över kreditavtalets löptid. De övriga delarna av artikel 7 handlar om olika aspekter av kreditgivares och kreditförmedlares ersättningssystem, och behandlas i avsnitt 5.4.14.

För att genomföra direktivet i denna del bör kravet på hederlighet etc. införas i den svenska författningen och utformas i nära anslutning till direktivets ordalydelse. När det gäller den närmare innebörden av detta övergripande krav på verksamheten bör det, i vart fall i bestämmelsens första del, kunna jämföras med det allmänna sundhetskrav som gäller i andra verksamheter på finansmarknadens område, t.ex. för banker och kreditmarknadsföretag enligt lagen om bank- och finansieringsrörelse och för företag som bedriver verksamhet enligt lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter. Som jämförelse kan också nämnas att 8 kap. 1 § lagen om värdepappersmarknaden innehåller en bestämmelse som avser att värdepappersinstitutet ska handla hederligt, rättvist och professionellt samt tillvarata sina kunders intressen. Bestämmelsen ersätter bestämmelsen om sundhet i verksamheten som gällde enligt lagen (1991:981) om värdepappersrörelse och genomförde samtidigt en motsvarande bestämmelse i MiFID I (artikel 19.1). Regeringen anförde att någon skillnad i sak mot det tidigare sundhetskravet inte var avsedd (prop. 2006/07:115 s. 578, jfr också prop. 2013/14:107 s. 52).

Regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer bör kunna få meddela föreskrifter om hur det generella kravet på hederlighet etc. ska kunna uppfyllas av kreditgivare och kreditförmedlare, se vidare avsnitt 5.4.28.

### 5.4.13 Kunskap och kompetens

**Förslag:** Kreditgivare och kreditförmedlare ska ha personal som har tillräcklig kunskap och kompetens för att sätta samman, erbjuda, bevilja eller förmedla bostadskreditavtal samt ge råd om bostadskrediter.

Om kreditgivaren eller kreditförmedlaren erbjuder andra finansiella produkter i samband med verksamheten med bostadskrediter ska den som erbjuder den andra finansiella produkten ha tillräcklig kunskap och kompetensen avseende denna.

**Skälen för förslaget:** Bolånedirektivet ställer i artikel 9 upp krav på kunskap och kompetens hos kreditgivares och kreditförmedlares personal. Att samma krav gäller för den som ingår i ledningen för en kreditförmedlare som är en juridisk person följer av artikel 29.2 c. Av artiklarna framgår att kunskaps- och kompetensnivån ska vara ”lämplig” och närmare fastställas i enlighet med principerna i bilaga III. Det framgår vidare av artikel 9.1 att om ett bostadskreditavtal ingås tillsammans med en kompletterande tjänst ska det krävas lämplig kunskap och kompetens även för denna tjänst.

När det gäller personalens kunskap och kompetens anger direktivet att kravet gäller för att kunna sätta samman, erbjuda eller bevilja kreditavtal respektive att utföra kreditförmedlingsverksamhet. Det bör alltså uppfattas så att kunskapskravet bara gäller för personal som sysslar just med sådana uppgifter inom företaget. När det gäller kreditinstitutens personal torde i första hand s.k. bolånehandläggare omfattas av kravet. Med bolånehandläggare avses vanligen medarbetare som träffar eller har en dialog med kunden via telefon eller internet i samband med ansökan och inför beviljande eller förändringar av bolånet. Även anställda som beviljar bolån, t.ex. medlemmar i kreditkommittéer omfattas. Andra arbetsuppgifter som i och för sig kan vara kopplade till bostadskredit-

givning bör därför kunna utföras av personal som inte behöver uppfylla de mer specifika kraven i bilaga III. Det kan t.ex. gälla när någon biträder en bolånehandläggare med att samla ihop informationsmaterial och bolånehandlingar eller utför uppgifter av rent administrativ natur.

Det brukar inte anses vara varken lämpligt eller möjligt att i lagtext ange vad som mer exakt avses med en lämplig kunskaps- och kompetensnivå (se t.ex. prop. 2004/05:133 s. 64 och prop. 2002/03:133 s. 21). De mer specifika kraven på kunskap och kompetens när det gäller andra aktörer på finansmarknadens område finns alltså i föreskrifter av Finansinspektionen, se t.ex. 2 kap. 1 § 6 Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd om styrning, riskhantering och kontroll i kreditinstitut (FFFS 2014:1), 2 kap. Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd om försäkringsförmedling (FFFS 2005:11) eller 16 kap. 2–6 §§ Finansinspektionens föreskrifter om värdepappersrörelse (FFFS 2007:16). Enligt de båda senare föreskrifterna kan den föreskrivna kunskapsnivån visas genom att en person genomgår ett oberoende kunskapstest. På marknaden finns genom branschinitiativ möjlighet att genomgå sådana kunskapstester. Sedan bolånedirektivet antogs har Svenska Bankföreningen arbetat tillsammans med ett av de bolag som erbjuder kunskapslicensiering på finansmarknaden, SwedSec Licensiering AB, för att utveckla ett kunskapstest för personal som hanterar bolån. Bolånedirektivet förhindrar inte att kunskapskraven i direktivet uppfylls på ett sådant sätt – i artikel 9.4 anges bara att den nationella behöriga myndigheten ska ha befogenhet att kräva att kreditgivare och kreditförmedlare lämnar de styrkande handlingar som myndigheten anser vara nödvändiga för att kunna utföra en övervakning av direktivets krav i denna del. I bilaga III anges vidare att kunskapsnivån kan fastställas på grundval av t.ex. kompetenstest.

Direktivet bör alltså genomföras genom en författningsreglering som motsvarar vad som i övrigt gäller på finansmarknadens område; genom ett allmänt hållet krav som tas in i lag i förening med ett bemyndigande för regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer att meddela föreskrifter, se vidare avsnitt 5.4.28. Att kunskap och kompetens måste uppdateras, som anges i artikel 9.1, följer av kravet i sig och behöver inte särskilt nämnas i lagtexten. Att bilaga III i direktivet ska vara utgångspunkten för fastställandet

av kunskaps- och kompetensnivån kan då lämpligen framgå av förordning.

Som framförts ovan hindrar inte direktivet att Finansinspektionen väljer att föreskriva att den lämpliga kunskapsnivån visas genom ett kompetenstest. Bilagan ger dock också andra möjligheter. I punkten 3 b anges att kunskaps- och kompetensnivån också kan anses uppfylld genom att en person har en viss yrkeserfarenhet. Denna möjlighet att visa tillräcklig kunskap och kompetens står dock till buds endast fram till den 21 mars 2019. Enligt vad utredningen erfarit kommer branschen behöva en relativt lång tid för att licensiera samtliga anställda som berörs av direktivets kunskaps- och kompetenskrav. Om Finansinspektionen i enlighet med direktivet utnyttjar den särskilda möjligheten att låta en viss yrkesverksamhet under en övergångstid vara tillräcklig för att uppfylla kraven på kunskap och kompetens, får branschen ytterligare tid att anpassa sig till de nya bestämmelserna i detta avseende. Enligt utredningen förefaller ett sådant synsätt lämpligt för att mildra de omställningssvårigheter som branschen kan få under en övergångstid.

Direktivet ställer också krav på lämplig kunskap och kompetens som avser en kompletterande tjänst, om en sådan ingår i ett kreditavtal (artikel 9.1). Vad som närmare avses med det kravet framgår inte, och inte heller om kravet är begränsat till finansiella tjänster. Utredningen anser dock att kravet måste uppfattas som att det avser finansiella produkter, eftersom det i princip är sådana produkter som är tänkbara.

Direktivets krav i denna del bör föras in i den nya lagen. Det närmare kraven på kunskap och kompetens för den som erbjuder eller ger råd om en annan finansiell produkt kommer dock att fastställas i enlighet med de författningar som kan vara tillämpliga på just den produkten. För ett kreditinstitut gäller t.ex. ett generellt krav på kunskap och kompetens för personalen, se 2 kap. 1 § 6 Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd om styrning, riskhantering och kontroll i kreditinstitut (FFFS 2014:1). De närmare kraven på kunskap och kompetens i samband med investeringsrådgivning följer däremot av lagen om värdepappersmarknaden och föreskrifter som antagits med stöd av den lagen (se ovan angående kunskapskrav).

#### 5.4.14 Ersättningssystem

**Förslag:** Kreditgivare och kreditförmedlare ska i förhållande till all personal som sätter samman, beviljar, erbjuder eller förmedlar eller tillhandahåller rådgivning om bostadskrediter ha ett ersättningssystem som inte negativt påverkar skyldigheterna att ta tillvara konsumentens intressen. Detsamma ska i förekommande fall gälla för ersättningar från en kreditgivare till en kreditförmedlare.

En kreditgivares ersättning till personal eller annan som på uppdrag av kreditgivaren utför eller ansvarar för kreditprövning av konsumenten får inte vara beroende av andelen beviljade låneansökningar. Kreditgivarens ersättningssystem avseende den som utför kreditprövningen ska vara uppbyggt så att intressekonflikter identifieras, förebyggs och hanteras samt vara utformat på ett sätt som främjar en sund och effektiv riskhantering och motverkar ett överdrivet risktagande.

En kreditgivares eller kreditförmedlares ersättning till personal som tillhandahåller rådgivning beträffande bostadskrediter till konsumenten får inte vara beroende av försäljningsmål.

Kreditgivares eller kreditförmedlares ersättningssystem ska vara utformade på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till företagets storlek och interna organisation samt verksamhetens art, omfattning och komplexitet.

**Skälen för förslaget:** I bolånedirektivets artikel 7.2 föreskrivs en allmän förpliktelse för både kreditgivare och kreditförmedlare att se till att ersättningen till deras respektive personal inte ska motverka eller inkräkta på skyldigheterna enligt artikel 7.1, dvs. att agera hederligt, rättvist och professionellt, med beaktande av konsumentens intressen och på grundval av information om konsumentens förhållanden. Detsamma gäller ersättningar från kreditgivare till kreditförmedlare. Artikel 7.3 avser sedan ersättningen till personal som ansvarar för kreditprövningen. I 7.4 behandlas ersättning till personal som tillhandahåller rådgivningstjänster. I sista ledet i 7.4 och i 7.5 finns sedan två medlemsstatsoptioner som gäller dels en möjlighet att införa ett provisionsförbud för kreditförmedlare dels en möjlighet att förbjuda betalningar från en kon-

summent till en kreditgivare eller kreditförmedlare innan kreditavtal ingås.

Krav på utformningen av ersättningssystem finns enligt gällande rätt framför allt på föreskriftsnivå. När det gäller banker och kreditmarknadsföretag är föreskrifterna givna efter bemyndigande med stöd av 16 kap. 1 § 4 lagen om bank- och finansieringsrörelse. Kraven i CRD 4, artikel 92.2 a och b som motsvarar bolånedirektivets artiklar 7.3 a och b, har alltså genomförts på föreskriftsnivå (se vidare prop. 2013/14:228 s. 182 och prop. 2010/11:110 s. 104). På motsvarande sätt har föreskrifter för värdepappersinstituten antagits med stöd av bemyndiganden i 8 kap. 42 § 2 lagen om värdepappersmarknaden. Vid genomförandet av direktiv 2011/61/EU<sup>11</sup> (AIFM-direktivet) som också innehåller en bestämmelse om att ersättningssystemen ska främja en sund och effektiv riskhantering, infördes en likalydande bestämmelse i lag, 8 kap. 22 § lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder. I 15 kap. 2 § 5 samma lag finns ett bemyndigande för regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer att meddela föreskrifter om ersättningssystemen och vad förvaltarna ska iaktta för att uppfylla villkoren i 8 kap. 22 §.

Utredningen anser att ett lämpligt sätt att genomföra bolånedirektivets krav är att införa dessa i lagtext i nära anslutning till direktivets utformning, dock med viss språklig bearbetning. Utredningen anser dock att vad som anges i direktivet om ersättningar till personal som utför kreditprövningen även bör gälla för andra uppdragstagare, om dessa utför kreditprövningen å kreditgivarens vägnar. Även om direktivet rent språkligt endast tar sikte på kreditgivarens personal i denna del, måste det övergripande syftet vara att kreditprövningen inte ska påverkas av ekonomiska incitament, vilket skulle medföra en risk för att kreditprövningen inte genomförs på ett korrekt sätt. Denna risk gör sig gällande även om det är en uppdragstagare som utför kreditprövningen.

I direktivet anges i artikel 7.3 att ersättningssystemen för den kreditprövande personalen ska följa de föreskrivna principerna på ett sätt och i den utsträckning som lämpar sig med tanke på företagets storlek och interna organisation, komplexitetsgrad m.m.

---

<sup>11</sup> Europaparlamentets och rådets direktiv 2011/61/EU av den 8 juni 2011 om förvaltare av alternativa investeringsfonder samt om ändring av direktiv 2003/41/EG och 2009/65/EG och förordningarna (EG) nr 1060/2009 och (EU) nr 1095/2010 (Cexlex 32011L0061)



Utredningen anser att denna bestämmelse framstår som en given utgångspunkt för utformningen av ersättningssystem även för andra personalkategorier och att direktivet inte kan anses hindra att en likalydande bestämmelse får gälla allmänt vid bedömningen av om ett visst ersättningssystem utformats i enlighet med de principer som särskilt gäller för det.

Vidare anges att arvoderingssystemet för kreditprövande personal ska överensstamma med kreditgivarens affärsstrategi, mål, värderingar och långsiktiga intressen. Denna bestämmelse, som inte till sin ordalydelse direkt tar sikte på skyddet av konsumenten, anser utredningen inte fordrar någon särskild lagreglering. I den mån en kreditgivare eller -förmedlare har en affärsstrategi som t.ex. framgår av en verksamhetsplan eller en intern instruktion, som antas p.g.a. föreskrifter, kan det bli en fråga i tillsynsarbetet om kreditgivaren eller -förmedlaren har ersättningssystem som följer den egna strategin eller inte.

Bestämmelserna om ersättningssystem i lagen bör, liksom i annan näringsrättslig lagstiftning, förenas med ett bemyndigande för regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer att meddela föreskrifter, se vidare avsnitt 5.4.28.

När det slutligen gäller den medlemsstatsoption som finns i artikel 7.5, som avser en möjlighet att förbjuda eller begränsa betalningar från en konsument till en kreditgivare eller kreditförmedlare innan ett kreditavtal ingås, anser utredningen att det inte finns några skäl att införa en motsvarande reglering ur ett konsument-skyddsperspektiv.

#### 5.4.15 Värdering av säkerheten för bostadskrediten

**Förslag:** En kreditgivare ska vid värdering av konsumentens bostad när denna ställs som säkerhet för en bostadskredit använda tillförlitliga och i förväg fastställda standarder.

Den som utför en värdering ska vara tillräckligt oberoende i förhållande till kreditbeslutsprocessen och ha den kunskap och kompetens som krävs för att fastställa ett tillförlitligt värde.

Värderingen ska dokumenteras och bevaras hos kreditgivaren.

## Skälen för förslaget:

### *Direktivet*

Enligt artikel 19 ska medlemsstaterna säkerställa att tillförlitliga standarder utarbetas för värdering av bostadsfastigheter vid hypotekslån. Kreditgivare ska se till att sådana standarder används vid värderingen även när en tredje part utför den. Enligt 19.2 ska värderingsmän, interna och externa, ha yrkeskompetens och vara oberoende från kreditriskbedömningsprocessen. Värderingen ska dokumenteras och registreras av kreditgivaren.

I ingressen, punkt 26, behandlas också frågan om värdering av fastigheter. Där nämns att standarder för fastighetsvärdering bör utformas med beaktande av vissa internationella värderingsstandarder och principer som följer av dessa. Där anges också att bolånedirektivets bestämmelser kan följas genom rättsregler eller självreglering.

### *Fastighetsvärdering för kreditbeslutsprocessen i dag*

Kreditinstitutens värdering av fastigheter och bostadsrätter sker i dag ofta genom s.k. statistiska värderingar. Den viktigaste parametern i en statistisk värdering är information om försäljningspriser av jämförbara objekt inom det aktuella området, eller andra jämförbara områden; för bostadsrätter företrädesvis inom samma förening alternativt jämförbara objekt i likvärdiga föreningar. Utöver prisinformationen tas hänsyn till andra data. För småhus inhämtas exempelvis taxeringsinformation där värdepåverkande faktorer som bostadsarea, tomtareal, byggnadsår och standardpoäng redovisas. När det gäller bostadsrätter tas hänsyn till värdepåverkande faktorer som t ex bostadsarea, våningsplan och månadsavgift. Resultatet av värderingen kan redovisas antingen som ett marknadsvärde eller som ett marknadsvärdeintervall.

För närvarande finns det flera olika värderingsföretag i Sverige som säljer statistiska värderingar. Regelbunden uppföljning och kvalitetskontroll av statistiska värderingar görs av värderingsföretagen tillsammans med kreditinstituten.

Även om bolånet avser en nyköpt fastighet jämförs ofta det verkliga försäljningspriset med ett statistiskt värde.

I vissa delar av landet finns dock inte tillräckligt statistiskt underlag för att följa den ovan beskrivna metoden. Metoderna för värderingen varierar därför, det kan bli fråga om en rent intern värdering där en anställd på banken har störst kunskap om marknaden på orten eller genom anlitan­de av en värderare eller en mäklare.

I Sverige finns branschorganisationerna Samhällsbyggarna och RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) som utfärdar auktorisation för värderare. I bolånedirektivets ingress nämns att standarder för värdering utarbetats av RICS och av the European Group of Valuers Associations, en organisation som Samhällsbyggarna är medlemmar i.

### *Krav på fastighetsvärdering i författning*

För kreditinstitut som finansierar sin utlåning avseende bostadskrediter med s.k. säkerställda obligationer finns bestämmelser om fastighetsvärdering i lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer. Av 3 kap. 4 § följer att emittentinstitutet (alltså det kreditinstitut som har tillstånd enligt lagen att ge ut säkerställda obligationer) ska fastställa ett marknadsvärde genom en individuell värdering eller en värdering som grundas på generella prisnivåer om marknadsvärdet gäller bl.a. fast egendom som utgör bostadsfastighet eller en bostadsrätt. Hur värderingen ska utföras framgår av 3 kap. 5 § som anger att en individuell värdering ska utföras av en kompetent värderingsman och att en värdering som grundas på generella prisnivåer ska utföras på ett betryggande sätt. Vidare följer av bestämmelsen att värderingen ska dokumenteras och att det av dokumentationen ska framgå vem som har utfört värderingen samt när och på vilka grunder den har utförts.

Kreditinstitutens värdering av fastigheter och värdet av säkerheter i bostadsfastigheter regleras också i artikel 208 förordning 575/2013<sup>12</sup> (CRR), dock inte avseende vad som ska ligga till grund för ett kreditbeslut. CRR:s reglering avser i stället bl.a. institutens kapitaltäckning, där värdering av fastigheter får betydelse i olika moment av beräkningen av kapitalbasens storlek. CRR:s bestäm-

---

<sup>12</sup> Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 575/2013 av den 26 juni 2013 om tillsynskrav för kreditinstitut och värdepappersföretag och om ändring av förordning (EU) nr 648/2012 (Celex 32013R0575).

melser framgick tidigare av direktiv 2006/48/EG<sup>13</sup> (CRD II) och i nationell reglering återfanns de i Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2007:1). Eftersom CRR numera gäller som lag i Sverige har lagen (2006:1371) om kapitaltäckningar och stora exponeringar med tillhörande förordning och föreskrifter upphävts (se vidare prop. 2013/14:228 s. 121–123).

Enligt CRR gäller t.ex. krav på olika värderingsförfaranden om en fastighet ska godtas som säkerhet vid s.k. kreditriskreducering (artikel 208). I denna artikel hänvisas till att en värderingsman ska ha nödvändiga kvalifikationer, kunskaper och erfarenhet och vara oberoende av kreditbeslutsprocessen. Denna bestämmelse bör ha varit en förebild för regleringen i bolånedirektivet. Enligt samma artikel får instituten använda statistiska metoder för att kontrollera en fastighets värde.

I redovisningssammanhang finns också reglering av fastighetsvärdering, bl.a. i Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag. Dessa värderingsregler gäller övertagen egendom och föreskrifterna innehåller bl.a. en definition av försäljningsvärde, krav på att en kompetent värderingsman ska utföra värderingen enligt erkända och accepterade värderingsmetoder och att värderingen ska dokumenteras (4 kap. 2 § Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag [FFFS 2008:25]).

### *Direktivets krav och förhållandet till svensk marknadspraxis*

Det första kravet bolånedirektivet ställer är att det ska utarbetas ”standarder” för fastighetsvärdering och att medlemsstaterna ska kräva av kreditgivare att dessa standarder följs, oavsett om värderingen görs av kreditgivaren själv eller av en tredje part. Eftersom denna artikel i direktivet sedan talar om värderingsmän, får man lätt intrycket att direktivet tar sikte på just en sådan värdering som utförs av en person med särskild kompetens, och inte den typen av statistiska värderingar som är den vanligaste värderingsmetoden i Sverige i dag. Eftersom bolånedirektivet inte uttryckligen anger att vad som avses är standarder för just värderingsmän bör även en

---

<sup>13</sup> Europaparlamentets och rådets direktiv 2006/48/EG av den 14 juni 2006 om rätten att starta och driva verksamhet i kreditinstitut (Celex 32006L0048).

statistisk värdering som sker systematiskt och i enlighet med i förväg klargjorda kriterier kunna betraktas som ett standardiserat värderingsförfarande i direktivets mening.

När det gäller svenska standarder för hur en värderare ska utföra och rapportera sitt uppdrag finns, som nämnts ovan, svenska organisationer som använder de internationella standarder som nämns i bolånedirektivets ingress. Vidare har alla fastighetsmäklare utbildning i fastighetsvärdering (15 § första stycket fastighetsmäklarförordningen [2011:668]) och man bör därvid kunna utgå ifrån att deras värderingar av fastigheter följer en viss standard. Bolånedirektivet bör inte heller anses utesluta att olika standarder för fastighetsvärdering gäller beroende på hur värderingen utförs. Man bör här också kunna hänvisa till att direktivets ingress anger att direktivets krav kan uppfyllas genom självreglering, och dra slutsatsen att det inte nödvändigtvis krävs att en myndighet eller motsvarande fastställer vilka standarder som ska gälla eller vad de mer exakt ska innehålla, vilket också stöds av sista meningen i artikel 19.1 som inleds med ”om de nationella myndigheterna är ansvariga för att reglera oberoende värderingsmän ...”

Det kan anmärkas att ingressens hänvisning till självreglering knappast kan ta sikte på artikel 19 i sin helhet, med tanke på att andra meningen i artikel 19.1 anger att ”medlemsstaterna ska kräva av kreditgivare att dessa standarder används ...”. Detta bör innebära att någon form av författningsreglerat krav på hur kreditgivaren ska hantera bostadsvärderingen bör införas.

### *Hur ska direktivets krav författningsregleras?*

Till att börja med anser utredningen att författningsregleringen bör utgå ifrån vad som ska gälla för värdering av en bostad när den ställs som säkerhet för ett kreditavtal, oavsett att direktivet i artikel 19 tycks avse endast fastigheter.

Enligt kommittédirektiven ska utredningen vid utformningen av sina förslag när det gäller fastighetsvärdering sträva efter att behålla välfungerande och kostnadseffektiva lösningar på den svenska bostadslånemarknaden. Utredningen anser att de lösningar för bostadsvärderingsfrågor som i dag finns på marknaden i form av statistisk värdering, intern värdering, värdering av mäklare eller en

av branschen auktoriserad värderare, alla i huvudsak får anses förenliga med direktivets krav. Vad som bör krävas är att kreditgivaren har interna riktlinjer för hur värderingen av bostaden ska gå till, där kreditgivaren själv pekar ut en eller flera erkända metoder för att värdera bostäder som kreditgivaren kommer att tillämpa, i förekommande fall i vilka olika typsituationer en metod ska väljas före en annan. I författning bör alltså ställas ett krav på kreditgivaren att använda i förväg fastlagda och tillförlitliga standarder för värdering av en konsuments bostad när denna utgör säkerhet för krediten. Det finns inget som hindrar att sådana riktlinjer för bostadsvärdering arbetas fram gemensamt för kreditinstituten.

Vidare bör författningsregleringen innehålla kraven i artikel 19.2 nämligen att den som utför värderingen ska ha dels yrkeskompetens dels vara oberoende från kreditbeslutsprocessen. Kravet på dokumentation och bevarande måste också författningsregleras. Dokumentationskravet torde normalt kunna fullgöras inom ramen för den samlade dokumentationen av underlaget för kreditbeslutet jfr förslaget i avsnitt 5.4.16.

Standarderna som en kreditgivare ställer upp för bostadsvärderingen, både när värderingen sker internt och när den sker genom en externt anlitad värderare, liksom att företaget också efterlever sina egna standarder bör omfattas av Finansinspektionens tillsyn, se vidare avsnitt 5.4.18.

När det gäller kravet på oberoende från kreditbeslutsprocessen kan det i viss mån vara en svår fråga vilka krav som ska gälla i det avseendet. Eftersom direktivet uttryckligen förutsätter att värderingen kan ske internt inom kreditgivarens organisation är kraven alltså inte så högt ställda att det måste vara fråga om en från kreditgivaren fristående aktör, t.ex. ett annat bolag. Ganska självklart är också att den som så småningom ska fatta själva kreditbeslutet inte samtidigt kan vara den som värderar fastigheten. Frågan är snarare var fastighetsvärderingen slutar och en bedömning av kreditrisken börjar. Denna kan knappast besvaras generellt med mer än ett konstaterande att det är av stor vikt att hålla isär de olika processerna, värderingen å ena sidan, och kreditriskbedömningen och kreditbeslutet å den andra. Vikten av att hålla isär processerna förstärks ytterligare genom kravet på kreditgivaren att dokumentera värderingen, vilket förutsätter att denna avslutas på ett tydligt sätt.

Finansinspektionen bör ges möjlighet att anta föreskrifter om vad som närmare ska gälla för kreditgivarnas bostadsvärdering och dokumentationen av värderingen, se vidare avsnitt 5.4.28.

#### 5.4.16 Dokumentation

**Förslag:** En kreditgivares kreditbeslut ska dokumenteras så att beslutsunderlaget redovisas och att kreditärendets hantering även i övrigt kan följas.

En kreditgivare ska dokumentera vilken typ av egendom som accepteras som säkerhet för en bostadskredit och vilka interna riktlinjer som tillämpas av kreditgivaren vid utlåningen.

**Skälen för förslaget:** För kreditinstitut gäller en skyldighet att dokumentera beslutsunderlaget för ett kreditbeslut och även ha dokumentation som gör att kreditärendet kan följas, 8 kap. 3 § lagen om bank- och finansieringsrörelse. Ett sådant dokumentationskrav bör lämpligen gälla även för kreditgivare av bostadskrediter som inte är kreditinstitut. I och med att nya bestämmelser om kreditgivarens skyldigheter i samband med t.ex. erbjudande av en kredit införs, bör dokumentationskravet anses omfatta även dokumentation kring hur kreditgivaren uppfyllt dessa skyldigheter, t.ex. vilken information som lämnats till konsumenten om räntesättningen eller vilka diskussioner som förts om amortering (se vidare kap. 6).

Regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer bör kunna meddela närmare föreskrifter om vad dokumentationen ska innehålla, se vidare avsnitt 5.4.28.

I bolånedirektivets artikel 26.1 upptas ett krav på att kreditgivare ska föra lämpliga register över de fastighetstyper som godtas som säkerhet samt, kopplat till detta, vilken policy för tecknande av hypotekslån som tillämpas. En likalydande bestämmelse gäller redan för kreditinstituten i enlighet med artikel 208.4 i förordning 575/2013 (CRR). Kravet bör författningsregleras i den nya lagen så att det även täcker in övriga kreditgivare. Eftersom säkerheten för bostadskrediter inte behöver vara en fastighet, utan kan vara t.ex. en bostadsrätt, bör kravet anpassas något i förhållande till direktivets ordalydelse. Även om kravet för kreditinstitutens del i viss

mån överlappar kravet enligt CRR, är det ändå befogat att låta bestämmelsen gälla även för dem så att samma reglering gäller för alla kreditgivare av bostadskrediter i detta avseende.

#### 5.4.17 Tystnadsplikt

**Förslag:** Uppgifter hos en kreditgivare eller en kreditförmedlare om enskildas förhållanden får inte obehörigen röjas. Den som bryter mot tystnadsplikten ska kunna bli föremål för Finansinspektionens ingripande. Ansvar enligt 20 kap. 3 § brottsbalken ska dock inte följa för den som bryter mot förbudet.

Det ska vara tillåtet för kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter att utväxla uppgifter för kreditupplysningsändamål.

**Skälen för förslaget:** I förarbetena till lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter anfördes att den verksamhet som kommer att drivas enligt den lagen visar sådana likheter med den verksamhet som bedrivs av kreditinstitut att det var befogat att införa en bestämmelse om tystnadsplikt med förebild i 1 kap. 10 § lagen om bank- och finansieringsrörelse (prop. 2013/14:107 s. 57 f.). Samma skäl gör sig gällande för uppgifter i verksamhet med bostadskrediter och kanske i ännu högre grad, eftersom kreditprövningen vanligtvis kommer att omfatta ännu fler uppgifter än kreditprövningen vid t.ex. snabb lån.

Utformningen av bestämmelsen bör alltså ske med lagen om bank- och finansieringsrörelse som förebild. Ansvar enligt brottsbalken ska därmed inte följa för den som bryter mot förbudet, däremot kan Finansinspektionen ingripa.

Trots tystnadsplikten bör dock uppgifter kunna utväxlas för kreditupplysningsändamål. Värdet av en förbättrad kreditprövning får, liksom när det gäller andra konsumentkrediter, anses uppväga det intrång i den personliga integriteten som utbytet kan innebära (jfr a. prop. s. 58). För att möjliggöra utbytet måste en ändring göras i kreditupplysningslagen (1973:1173).



### 5.4.18 Tillsyn

**Förslag:** Finansinspektionen ska ha tillsyn över att kreditgivare och kreditförmedlare bedriver sin verksamhet enligt den nya lagen.

Tillsynen ska omfatta att verksamheten drivs

- enligt lagen, i den omfattning regleringen gäller för kreditgivaren eller kreditförmedlaren,
- enligt andra författningar som reglerar verksamheten, och
- enligt företagets bolagsordning eller stadgar, om företaget är en svensk kreditgivare eller kreditförmedlare.

För kreditgivare omfattar tillsynen även att företaget värderar säkerheter som ställs för bostadskrediten i enlighet med de standarder för värdering som kreditgivaren antagit.

**Skälen för förslaget:** Finansinspektionen bör, liksom när det gäller andra finansiella företag, utöva tillsynen över kreditgivare och kreditförmedlare vars verksamhet omfattas av lagen. Finansinspektionen omfattas, som redogjorts för i avsnitt 5.3.22, av EBA-förordningen och uppfyller därmed kraven i artikel 5.3 a i bolånedirektivet.

Tillsynens omfattning för svenska kreditgivare och kreditförmedlare bör inte skilja sig från vad som i övrigt gäller på finansmarknadens område och bör utformas med förebild av annan näringsrättslig lagstiftning, t.ex. lagen om bank- och finansieringsrörelse. När det gäller konsumentkreditlagens bestämmelser innebär regleringen i 49 § den lagen, som redan berörts i avsnitt 5.3.22, att tillsynen även över efterlevnaden av den lagen faller på Finansinspektionen när ett företag står under inspektionens tillsyn enligt näringsrättslig lagstiftning. Detta kommer alltså bli fallet för samtliga kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter. Finansinspektionens tillsyn omfattar dock inte i första hand de bestämmelser som har en marknadsrättslig sanktion genom en hänvisning till marknadsföringslagen, utan tillsyn och ingripanden avseende konsumentkreditlagens informationsbestämmelser faller i första hand på Konsumentverket och Konsumentombudsmannen (jfr 11 §). Som framgått av utredningens förslag kommer många av de nya informationsbestämmelserna att sanktioneras genom att

marknadsföringslagens bestämmelser blir tillämpliga vid bristande information. Utredningen vill dock framhålla att det gemensamma tillsyns- och ingripandeansvar som redan i dag gäller på finansmarknaden när det gäller konsumentkrediter inte ska uppfattas som strikt uppdelat mellan de båda myndigheterna, utan snarare som en reglering som anger vilken myndighet som ingriper i första hand. Den lagtekniska lösningen beträffande Finansinspektionens tillsyn och ingripandemöjligheter hindrar alltså inte att även Finansinspektionen har möjlighet att granska t.ex. hur ett företag hanterar information till konsumenter. Enligt utredningen bör Finansinspektionen även ha möjlighet att ingripa enligt det näringsrättsliga regelverket om ett företag brister på ett sådant sätt att det t.ex. blir aktuellt att dra tillbaka företagets tillstånd. För att undvika dubbel tillsyn eller dubbla förfaranden, som är till nackdel både för myndigheterna och för företagen, måste myndigheterna dock samråda med varandra på de områden där de har gemensam tillsyn. Detta framgår för övrigt av respektive myndighets instruktion och av samarbetsavtal dem emellan, se avsnitt 5.3.22. Hur den gemensamma tillsynen ska hanteras av myndigheterna har berörts i tidigare lagstiftningsärenden, utan att föranleda någon ändring i det system som råder i dag (se t.ex. prop. 1994/95:17 s. 74–77). Frågan om myndigheternas tillsyns- och ingripandeansvar ska förändras bör, om det anses nödvändigt, övervägas i ett annat sammanhang än inom ramen för denna utredning.

När det gäller tillsynen av utländska aktörer som kan bedriva verksamhet här är utgångspunkten att de tillämpar näringsrättsliga bestämmelser för sin rörelses inre organisation m.m. som gäller i hemlandet och också står under tillsyn av hemlandets behöriga myndighet. När det gäller den svenska näringsrättsliga reglering som föreslås, har utredningen kommit fram till att den allmänna uppförande- och sundhetsbestämmelsen som införs där, liksom bestämmelser om kunskap och kompetens, dock bör gälla även för utländska aktörer (när det gäller kunskap och kompetens är detta uttryckligen reglerat i artikel 9 i bolånedirektivet). Tillsynen omfattar därmed dessa bestämmelser i den näringsrättsliga regleringen.

Bolånedirektivet innehåller vidare i artikel 34.2 en reglering av det särskilda tillsynsansvar som ska gälla för en värdmedlemsstat avseende kreditförmedlare som verkar genom filial i landet. De artiklar som räknas upp i artikel 34.2 avser till största delen sådana

som kommer att genomföras genom bestämmelser i konsumentkreditlagen. Genom att tillsynen för en filial dels kommer att omfatta de ovan nämnda bestämmelserna i den näringsrättsliga lagen, dels efterlevnaden av andra författningar som gäller för verksamheten, kommer även bestämmelser i konsumentkreditlagen att falla under Finansinspektionens tillsyn, utom i de fall där bestämmelserna sanktioneras av marknadsföringslagen (se ovan). Som tidigare anförts förhindrar inte direktivet att även Konsumentverket har tillsyn över bestämmelser som genomför direktivet, så länge vissa grundläggande krav är uppfyllda, se vidare avsnitt 5.3.22. Den tillsyn som kommer att utföras av Finansinspektionen och av Konsumentverket innebär sammanfattningsvis att bolånedirektivets krav på tillsyn över filialverksamhet blir genomfört.

Det kan anmärkas att bolånedirektivet också reglerar frågor om ingripande mot kreditförmedlare, där utgångspunkten är att värddmedlemsstaten har större möjligheter att ingripa om en överträdelse avser de särskilda bestämmelser där värddmedlemsstaten har ett särskilt tillsynsansvar enligt artikel 34.2 (se vidare avsnitt 5.4.24). Hur ingripandemöjligheterna påverkar den praktiska utformningen av tillsynen är en fråga för respektive tillsynsmyndighet.

#### 5.4.19 Verktyg för tillsynen

**Förslag:** Finansinspektionen ska kunna begära upplysningar och genomföra undersökningar hos de aktörer som står under inspektionens tillsyn. Finansinspektionen ska också kunna begära upplysningar från företag som ingår i samma koncern som kreditgivaren eller kreditförmedlaren. Om ett företag fått ett uppdrag av en kreditgivare att utföra ett visst arbete eller operativ funktion ska Finansinspektionen kunna begära upplysningar och utföra undersökningar hos det företaget.

**Skälen för förslaget:** Det som sägs i bolånedirektivet om verktyg för tillsyn kan sägas vara att det i artikel 5 nämns att den behöriga myndigheten ska ha utredningsbefogenheter så att den kan fullgöra sitt uppdrag på ett effektivt och ändamålsenligt sätt. Vidare anges i artikel 34.3 angående den tillsyn över utländska kreditförmedlare

som en värdmedlemsstat ska ansvara för, att värdmedlemsstaten ska ha behörighet att granska verksamhetsformerna vid filialen.

Med dessa allmänt hållna anvisningar är medlemsstaterna alltså tämligen fria att utforma de egna tillsynsmyndigheternas utredningsmöjligheter. För tillsynen över verksamhet med bostadskrediter kan därför gälla samma möjligheter som i annan tillsyn på finansmarknadens område, t.ex. enligt lagen om bank- och finansieringsrörelse. Finansinspektionen ska alltså kunna begära upplysningar och utföra undersökningar hos de företag som står under deras tillsyn. Vidare bör för kreditgivare gälla att undersökningar får ske hos företag som har ett uppdragsavtal med kreditgivaren och att upplysningar kan begäras av uppdragstagaren (jfr t.ex. 13 kap. 3, 4 och 6 §§ lagen om bank- och finansieringsrörelse). Vidare bör inspektionen kunna få in upplysningar från andra företag som ingår i samma koncern som kreditgivaren eller kreditförmedlaren (jfr t.ex. 13 kap. 5 § lagen om bank- och finansieringsrörelse).

#### 5.4.20 Samarbete mellan behöriga myndigheter

**Förslag:** Finansinspektionen ska i sin tillsynsverksamhet samarbeta och utbyta information med andra behöriga myndigheter i den utsträckning som följer av bolånedirektivet. Finansinspektionen ska få hänskjuta frågor som rör ett förfarande hos en annan behörig myndighet till Europeiska bankmyndigheten i vissa fall.

Finansinspektionen ska inom ramen för sin befogenhet, efter begäran från en behörig myndighet i ett annat land inom EES, lämna eller kontrollera information som behövs för att den utländska myndigheten ska kunna utöva sin tillsyn.

En behörig myndighet i ett annat land ska ha rätt att, efter underrättelse till Finansinspektionen, utföra en undersökning hos en utländsk kreditförmedlare som är registrerad i det landet och som har inrättat filial här.

Finansinspektionen ska vara kontaktpunkt för frågor som rör bolånedirektivet.

**Skälen för förslaget:** Samarbete mellan behöriga myndigheter och hänskjutande av tvister till EBA behandlas i bolånedirektivets kapitel 13, artiklarna 36 och 37.

Samarbetskyldigheten innebär för det första utbyte av information, vilket framgår av artikel 36.1 andra stycket. Av artikel 36.4 a framgår att det också kan gälla andra utredningsåtgärder, t.ex. en kontroll på plats.

Skyldigheten att utbyta information m.m. bör tas in i lag, och bestämmelserna bör utformas på ett likartat sätt som i annan näringsrättslig lagstiftning (jfr t.ex. 23 kap. 5–6 §§ lagen om värdepappersmarknaden som genomför samarbetsbestämmelser i artiklarna 56–59 i MiFID I, se prop. 2006/07:115 s. 631). I lag bör också tas in den särskilda rätt att utföra undersökningar för en utländsk myndighet hos en utländsk kreditförmedlare som inrättat filial här, som följer av artikel 34.5 (jfr 13 kap. 7 § lagen om bank- och finansieringsrörelse).

Medlemsstaterna ska utse en kontaktpunkt för informationsutbyte (artikel 36.1 tredje stycket). Denna kontaktpunkt i Sverige bör vara Finansinspektionen. Uppgiften att vara kontaktpunkt kan lämpligen tas in i inspektionens instruktion.

Artikel 36.3 behandlar frågor om informationsutbyte och sekretess mellan de nationella kontaktpunkterna. Utbytet ska ske utan dröjsmål. Myndigheterna ska kunna göra förbehåll om att uppgifter som lämnas inte får lämnas vidare och inte får användas för andra ändamål än sådana som myndigheten samtyckt till. Något utlämnande av uppgifter får heller inte ske utan samtycke, vilket framgår av artikel 36.3 tredje stycket. Det finns dock ett undantag från denna princip, som avser ”vederbörligen motiverade fall”.

I tidigare lagstiftningsärenden som berört liknande informationsutbyte mellan myndigheter inom EU har gällande sekretessbestämmelser ansetts möjliga både att sekretessbelagd information lämnas ut av Finansinspektionen till en annan myndighet och att sekretess kan behållas för information som inhämtas från en annan myndighet (se prop. 2006/07:115 s. 516, med däri vidare hänvisningar). Sekretess för uppgifter om t.ex. affärs- och driftsförhållanden, som förekommer i tillstånds- och tillsynsverksamhet över bl.a. kreditväsendet (30 kap. 4 § offentlighets- och sekretesslagen) hindrar alltså inte att uppgifterna lämnas till en utländsk myndighet, om utlämnandet sker i enlighet med föreskrift i lag eller förordning

eller om uppgiften i motsvarande fall skulle få lämnas ut till svensk myndighet och det enligt den utlämnande myndighetens prövning står klart att det är förenligt med svenska intressen att uppgiften lämnas till den utländska myndigheten (8 kap. 3 § offentlighets- och sekretesslagen). För uppgifter som tas emot gäller sekretess i enlighet med 30 kap. 7 § offentlighets- och sekretesslagen. Vad som sägs där om internationella avtal avser också rättsakter som gäller till följd av Sveriges medlemskap i EU (se a. prop. s. 516).

Enligt artikel 36.4 kan en behörig myndighet under vissa förhållanden vägra samarbete med hänvisning till bl.a. allmän ordning och säkerhet. En motsvarande bestämmelse finns i t.ex. artikel 59 i MiFID I. Finansinspektionen bör enligt den nya lagen ha en skyldighet att samarbeta i den utsträckning som följer av bolånedirektivet (jfr 23 kap. 5 § lagen om värdepappersmarknaden). Av en sådan formulering får anses följa att Finansinspektionen också i undantagsfall kan tillämpa den möjliga att vägra samarbete som följer av artikel 36.4.

Enligt artikel 37 har de nationella behöriga myndigheterna möjlighet att hänskjuta frågor om samarbete till EBA, som då agerar i enlighet med artikel 19 i förordning (EU) nr 1093/2010. En hänskjutandemöjlighet finns också i artikel 34.4 andra stycket b, som gäller vissa fall då en behörig myndighet i ett annat land underlåter att agera eller en kreditförmedlare fortsätter att agera på ett i artikeln närmare beskrivet sätt (se vidare avsnitt 5.4.24) trots att myndigheten ingripit. En annan möjlighet att begära bistånd av EBA anges i artikel 34.2 femte stycket, och avser fall då en kreditförmedlars hemland har synpunkter på åtgärder som vidtas mot en filial som kreditförmedlaren inrättat i en annan medlemsstat.

Möjligheten att hänskjuta frågor till EBA bör också tas in i lag (jfr t.ex. 13 kap. 6 b och c §§ lagen om bank- och finansieringsrörelse).

### 5.4.21 Avgifter

**Förslag:** Finansinspektionen ska få ta ut årliga avgifter från de företag som står under inspektionens tillsyn enligt lagen. Finansinspektionen ska också få ta ut en avgift för sin prövning av ansökan om tillstånd och för sin behandling av anmälningar och underrättelser som gjorts enligt lagen.

**Skälen för förslaget:** Företag som är näringsrättsligt reglerade och står under Finansinspektionens tillsyn bekostar regelmässigt tillsynen genom årliga avgifter (se t.ex. 13 kap. 16 § lagen om bank- och finansieringsrörelse och 33 § lag om viss verksamhet med konsumentkrediter). Samma ordning bör införas i lagen om verksamhet med bostadskrediter. Eftersom samtliga företag omfattas av en viss tillsyn, även kreditförmedlare som bedriver verksamhet här från hemlandet, bör inte ett krav på filialetablering ställas upp för att en kreditförmedlare ska kunna åläggas en årlig avgift för tillsynen (jfr 10 kap. 11 § lagen [2004:46] om värdepappersfonder). Vidare brukar avgifter tas ut för prövning av ansökningar om tillstånd och anmälningar (jfr 1 § förordning [2001:911] om avgifter för prövning av ärenden hos Finansinspektionen). Även detta bör gälla avseende prövningar av tillstånd och anmälningar. Det som avses med anmälningar i detta sammanhang är t.ex. anmälningar om uppdragsavtal. Regeringen bör få meddela föreskrifter om avgifterna.

### 5.4.22 Ingripanden

**Förslag:** Om en kreditgivare eller kreditförmedlare åsidosätter sina skyldigheter enligt lagen, andra författningar som reglerar företagets verksamhet, bolagsordning, stadgar eller interna instruktioner som har sin grund i en författning som reglerar verksamheten, ska Finansinspektionen ingripa.

Finansinspektionen ska då bl.a. kunna förelägga kreditgivaren eller kreditförmedlaren att vidta åtgärd inom viss tid. Om en överträdelse är allvarlig ska tillståndet kunna återkallas, men en varning utfärdas om det är tillräckligt.

Finansinspektionen ska ha möjlighet att avstå från ingripande om en överträdelse är ringa eller ursäktlig, eller om rättelse sker.

Ett tillstånd ska återkallas i vissa situationer, t.ex. om kreditgivaren eller kreditförmedlaren har fått sitt tillstånd genom att lämna falska uppgifter eller på något annat otillbörligt sätt.

Om en person i ledningen för den juridiska personen inte uppfyller de krav som följer av lagen ska Finansinspektionen kunna återkalla tillståndet bara om inspektionen först anmärker på att personen ingår i ledningen och ger företaget möjlighet att ersätta personen. I stället för att återkalla tillståndet ska Finansinspektionen kunna besluta att personen i fråga inte längre får ingå i ledningen och då också utse en ersättare för denne.

Finansinspektionen ska också ingripa om myndigheten får meddelande från ett annat lands behöriga myndighet att det finns skäl att anta att en svensk kreditförmedlare i sin gränsöverskridande verksamhet bryter mot bestämmelser som omfattas av Finansinspektionens tillsyn.

Ett beslut om återkallelse ska få förenas med ett förbud att fortsätta verksamheten. Finansinspektionen ska då kunna besluta om hur verksamheten ska avvecklas.

Finansinspektionen ska ha möjlighet att ta vissa ärenden om ingripande och återkallelse av tillstånd till gemensam handläggning.

**Skälen för förslaget:** Bolånedirektivet innehåller dels bestämmelser som är allmänt hållna om sanktioner och om behöriga myndigheters befogenheter, dels mer detaljerade bestämmelser om de nationella myndigheternas åtgärder som gäller utländska kreditförmedlares verksamhet. I detta avsnitt behandlas först frågor om ingripanden m.m. mot kreditgivare och svenska kreditförmedlare.

De artiklar i bolånedirektivet som kan sägas ta sikte på myndigheternas ingripanden är artikel 5 och artikel 38. I artikel 5 anges att de nationella myndigheter som utses att se till att direktivet tillämpas ska ha ”verkställighetsbefogenheter och tillräckliga resurser” för att fullgöra sitt uppdrag på ett ”effektivt och ändamålsenligt sätt”. Vidare följer av artikel 38 att medlemsstaterna ska fastställa sanktioner för överträdelse av de nationella bestämmelser som genomför direktivet och att sanktionerna ska vara ”effektiva, proportionella och avskräckande”. Medlemsstaterna är alltså tämligen



fria att utforma ingripandeåtgärder i nationell rätt. När det gäller grunder för återkallelse av tillstånd innehåller dock direktivet mer specifika bestämmelser i artikel 33, som behandlas vidare nedan.

### *Allmänt om ingripandemöjligheterna*

Som redan framgått av tidigare avsnitt anser utredningen att regelverket avseende verksamhet med bostadskrediter i stort bör följa vad som gäller för andra aktörer på finansmarknadens område. När det gäller ingripandemöjligheter, liksom när det gäller utövandet av tillsyn, gäller också i stort samma principer i den näringsrättsliga lagstiftning som gäller för olika aktörer. Utgångspunkten just för ingripandemöjligheterna har varit systematiken på bankområdet, där Finansinspektionen genom lagen om bank- och finansieringsrörelse fick fler sanktionsmöjligheter än tidigare för att öka flexibiliteten i systemet. Motsvarande system har redan införts i t.ex. lagen om värdepappersmarknaden (jfr prop. 2012/13:155 s. 374).

Samma ordning bör alltså gälla även för ingripanden enligt en lag om verksamhet med bostadskrediter. Samma ingripandemöjligheter ska därvid gälla för svenska kreditgivare, svenska kreditförmedlare och utländska kreditgivare som verkar här genom filial. När det däremot gäller utländska kreditförmedlare ställer bolånedirektivet, som ovan nämnts, särskilda krav, varför en till viss del annorlunda ordning måste gälla för dem (se vidare avsnitt 5.4.24).

Översiktligt kan ingripandemöjligheterna beskrivas som att Finansinspektionen får "ett batteri" med åtgärder ur vilket inspektionen kan välja det slags ingripande som framstår som mest ändamålsenligt i det enskilda fallet (prop. 2013/14:107 s. 63). Detta innebär att Finansinspektionen ska kunna förelägga företaget att inom viss tid vidta åtgärder, ett förbud att verkställa ett beslut eller utfärda en anmärkning. Om överträdelsen är allvarlig ska Finansinspektionen kunna återkalla företagets tillstånd, men om det är tillräckligt kan i stället en varning meddelas. Finansinspektionen bör också ha möjlighet att avstå från ingripande om en överträdelse är ringa eller ursäktlig, om företaget gör rättelse eller om någon annan myndighet har vidtagit åtgärder som bedöms som tillräckliga.

*Återkallelse av tillstånd*

Bolånedirektivet innehåller, som nämnts, mer specifika bestämmelser när det gäller vad som får föranleda återkallelse av tillstånd, i artikel 33. De omständigheter som kan föranleda att tillståndet återkallas är

- att kreditförmedlaren avstått från tillståndet eller inte har bedrivit verksamhet under de föregående sex månaderna,
- att tillståndet har getts p.g.a. oriktiga eller vilseledande uppgifter eller på något annat sätt som strider mot gällande regler,
- inte längre uppfyller villkoren för godkännande eller
- allvarligt eller systematiskt har brutit mot de bestämmelser om villkor för verksamheten.

En punkt omfattar också en möjlighet för medlemsstaterna att ha ytterligare grunder för återkallelse, om de faller utanför direktivets tillämpningsområde (artikel 33.1 d).

Bolånedirektivets krav liknar i denna del andra EU-rättsakter på finansmarknadsområdet, t.ex. artikel 8 i MiFID I. Särskilda grunder för återkallelse, andra än vad som framgår av den allmänna bestämmelsen om ingripande i 25 kap. 1 § lagen om värdepappersmarknaden, finns i 25 kap. 5 § samma lag.

Utredningen anser att bolånedirektivet bör genomföras i princip på samma sätt som MiFID I i denna del. Direktivet avser endast återkallelse av tillstånd för kreditförmedlare, men kan också göras tillämplig på kreditgivare. Grunderna för återkallelse är också till viss del överensstämmande med t.ex. 15 kap. 3 § lagen om bank- och finansieringsrörelse. En utformning i huvudsak i enlighet med bolånedirektivet anser utredningen fångar in de grunder som är relevanta även för kreditgivare. En skillnad mot vad som gäller för andra aktörer, t.ex. värdepappersinstitut och kreditinstitut, är att det enligt bolånedirektivet inte finns en särskild regel för vad som ska gälla om verksamheten inte börjat bedrivas inom ett år efter att tillstånd erhållits. I ett sådant fall får i stället den allmänna bestämmelsen om att tillståndet ska återkallas om ingen verksamhet bedrivits inom sex månader tillämpas. Att kreditförmedlaren ”allvarligt brutit mot de bestämmelser om villkor för kreditförmedlares verksamhet” omfattas av den allmänna grunden att Finansinspek-

tionen ska ingripa och återkalla ett tillstånd om en kreditgivare eller kreditförmedlare åsidosätter sina skyldigheter enligt lag eller andra författningar. Eftersom ansvarsförsäkring och konkursfrihet är absoluta krav för tillstånd, bör dessa grunder för återkallelse tas upp särskilt. För kreditförmedlare gäller också ett absolut krav på att huvudkontoret för en svensk förmedlare ska vara beläget här. När det gäller brister hos en person i ledningen bör en särskild ordning gälla innan tillståndet återkallas, som redogörs för under nästa rubrik. Detta kan inte anses strida mot bolånedirektivets artikel 33 (jfr de överväganden som gjordes vid genomförandet av artikel 8 i MiFID I vid utformningen av 25 kap. 5 § lagen om värdepappersmarknaden, prop. 2006/07:115 s. 498 och 502).

När det gäller återkallelse p.g.a. oriktiga uppgifter bör denna grund för återkallelse förstås så att inte varje uppgift som i och för sig är felaktig bör leda till återkallelse, utan endast sådana som haft någon betydelse för beslutet att bevilja tillstånd (prop. 2013/14:107 s. 65).

#### *Bristande kvalifikationskrav hos personer i ledningen*

I likhet med annan näringsrättslig lagstiftning bör situationen att en person i ledningen, verkställande direktör eller motsvarande, eller en person som ska ersätta denne, regleras särskilt genom att företaget först ska få en möjlighet att ersätta personen (jfr 15 kap. 2 § lagen om bank- och finansieringsrörelse). Även en motsvarande möjlighet för Finansinspektionen att i stället ersätta personen i fråga bör införas. Denna möjlighet kan då tillgripas om det är fråga om ett i övrigt sunt företag men där företaget självt saknar förmåga att ändra situationen (jfr prop. 2013/14:107 s. 64). En sådan bestämmelse är förenlig med bolånedirektivet eftersom medlemsstaterna får återkalla ett tillstånd för en kreditförmedlare som inte längre uppfyller villkoren för ett sådant, i vilka krav det ingår att personer i ledningen ska ha tillräckliga kvalifikationer.

#### *Underrättelse från en behörig myndighet i ett annat land*

Som närmare behandlas i avsnitt 5.4.24 föreskriver bolånedirektivet särskilda förfaringssätt för de behöriga myndigheterna i medlemsstaterna när det gäller kreditförmedlare som verkar över gränserna

(artikel 34.2 och 34.4). Principen om hemlandstillsyn innebär att det är hemlandet som ska ingripa om en av dess kreditförmedlare bryter mot bestämmelser som genomför direktivet, även när överträdelsen sker inom verksamheten i ett annat land. När kreditförmedlaren verkar genom en filial, står vissa delar av verksamheten dock under värdlandets tillsyn, och värdlandet ska då ingripa mot kreditförmedlaren. I övriga fall ska värdlandet i första hand underrätta hemlandet, som förväntas vidta lämpliga åtgärder.

Liknande system gäller för annan verksamhet på finansmarknadens område, och det föreskrivs då i svensk lag hur Finansinspektionen ska agera när inspektionen mottar en underrättelse från ett annat land (se t.ex. 25 kap. 7 § lagen om värdepappersmarknaden). Inspektionen får härvid göra en självständig undersökning och bedömning av om det föreligger några omständigheter som föranleder ett ingripande. Eftersom det gäller ett svenskt företag som står under inspektionens tillsyn gäller ingripande- och sanktionsmöjligheter på samma sätt som om den eventuella misskötsamheten skett i företagets verksamhet i Sverige. Finansinspektionen kan också genomföra en undersökning hos en filial i en annan medlemsstat i enlighet med bolånedirektivets artikel 34.5.

#### *Förbud att fortsätta verksamheten*

I övriga lagar på finansmarknadens område finns bestämmelser om att Finansinspektionen får besluta om förbud att fortsätta verksamheten om inspektionen återkallar ett tillstånd. I sådana fall får Finansinspektionen också besluta om avveckling av rörelsen (t.ex. 15 kap. 4 § lagen om bank- och finansieringsrörelse). Motsvarande möjligheter bör finnas när det gäller verksamhet med bostadskrediter.

#### *Gemensam handläggning av ärenden i vissa fall*

Utredningen har övervägt ett av författningsförslagen i departementspromemorian Stärkt konsumentskydd vid försäkringsförmedling (Ds 2014:22). Förslaget innebär att Finansinspektionen ska ha möjlighet att handlägga ett ärende om återkallelse av till-

stånd p.g.a. egen begäran tillsammans med ett ärende om ingripande mot förmedlaren.

Skälen till förslaget är i korthet följande (se vidare promemorian, s. 34–36). Enligt Finansinspektionens tillsynsrapport 2012 väljer vissa försäkringsförmedlare att förklara sig avstå från sitt tillstånd om ett ärende om ingripande inleds. Tillståndet måste då återkallas tämligen omgående, eftersom förutsättningar för återkallelse föreligger så snart förklaringen inkommit till Finansinspektionen. Enligt allmänna handläggningskrav på en förvaltningsmyndighet måste nämligen ett ärende handläggas så enkelt, snabbt och billigt som möjligt (7 § förvaltningslagen [1986:223]). Resultatet blir att frågan om ingripande vanligtvis inte hinner avgöras och att frågan inte kan handläggas vidare eftersom tillståndet redan är återkallat. Förmedlaren kan därefter söka ett nytt tillstånd och den eventuella regelöverträdelsen kan då inte beaktas vid tillståndsprövningen. Finansinspektionen bör därför ha en möjlighet att i vissa fall handlägga ett ärende om återkallelse p.g.a. egen begäran med ett ärende om ingripande, och därvid först avgöra frågan om ingripande.

Även om det inte går att förutse att liknande situationer kommer att uppstå när det gäller kreditförmedlare, öppnar ingripandesystemet för liknande möjligheter att undgå ett beslut om ingripande, om inte en särskild handläggningsbestämmelse för de beskrivna fallen införs. Utredningen anser därmed att det är motiverat att införa en motsvarande bestämmelse och att den bör gälla även för kreditgivare.

#### 5.4.23 Sanktions- och förseningsavgift

**Förslag:** Om en kreditgivare eller kreditförmedlare fått en varning eller en anmärkning, ska denna kunna förenas med en sanktionsavgift.

Sanktionsavgiften ska bestämmas till ett belopp mellan 5 000 kronor och högst 50 miljoner kronor, men får inte överstiga tio procent av verksamhetens omsättning det närmast föregående året. När storleken fastställs, ska särskild hänsyn tas till hur allvarlig den överträdelse är som föranlett anmärkningen eller varningen och hur länge den pågått.

Om en kreditgivare eller kreditförmedlare inte lämnar de upplysningar de är skyldiga att göra enligt särskilda föreskrifter, ska Finansinspektionen få besluta om förseningsavgift om högst 100 000 kronor.

Avgifterna ska tillfalla staten. Om avgifterna inte betalas inom 30 dagar får beslutet om avgift verkställas och den obetalda avgiften lämnas till indrivning.

**Skälen för förslaget:** Bestämmelser om sanktionsavgift finns för annan tillståndspliktig verksamhet på finansmarknadsområdet (se t.ex. 15 kap. 7–9 §§ lagen om bank- och finansieringsrörelse, 25 kap. 8–10 §§ lagen om värdepappersmarknaden, 25–27 §§ lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter, 5 kap. 15 § lagen [2011:755] om elektroniska pengar eller 8 kap. 15 § lagen [2010:751] om betaltjänster). Motiveringen till att en sanktionsavgift behövs är att en varning eller anmärkning ofta inte är en tillräcklig sanktion och att möjligheten att förena andra ingripandeåtgärder med straffavgift också ger ytterligare möjlighet för Finansinspektionen att gradera sina ingripanden (jfr prop. 2002/03:139 s. 387 och prop. 2013/14:107 s. 67). Möjligheten att ålägga sanktionsavgift överensstämmer väl med vad som anges i bolånedirektivets artikel 38 att sanktioner ska vara effektiva, proportionerliga och avskräckande.

Bestämmelserna om de ramar inom vilka sanktionsavgiften ska bestämmas har relativt nyligen förändrats för kreditinstitut och värdepappersinstitut m.fl. aktörer som regleras av lagen om bank- och finansieringsrörelse respektive lagen om värdepappersmarknaden. Den övre beloppsgränsen om 50 miljoner kronor har ersatts med en modell där sanktionsavgiftens högsta belopp bestäms med utgångspunkt i antingen kreditinstitutets eller värdepappersinstitutets omsättning, den vinst som regelbrottet medfört eller de kostnader som undvikits till följd av regelbrottet (SFS 2014:982, prop. 2013/14:228). Ändringen genomför delar av CRD 4:s reglering av administrativa sanktioner (a. prop. s. 233–237, 313 och 319). För andra aktörer på finansmarknaden gäller dock fortfarande en övre gräns på 50 miljoner kronor, t.ex. för företag som bedriver verksamhet med konsumentkrediter, betalningsinstitut och institut för elektroniska pengar (se de inledningsvis angivna bestämmelserna). Utredningen anser att regleringen av sanktionsavgiftens storlek för

kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter bör ansluta till vad som gäller för dessa aktörer.

Finansinspektionen bör också kunna besluta om förseningsavgift om vissa periodvisa upplysningar inte lämnas in i tid till inspektionen. Förseningsavgifter anses vara administrativt mer lätthanterliga än att regelmässigt besluta om vite (jfr prop. 2002/03:139 s. 388). Även när det gäller denna bestämmelse saknas anledning att frångå vad som gäller i annan näringsrättslig lagstiftning och avgiften bör därför kunna fastställas till högst 100 000 kronor (jfr 15 kap. 10 § lagen om bank- och finansieringsrörelse).

När det gäller betalning av sanktionsavgift eller förseningsavgift bör bestämmelserna också utformas på samma sätt som i t.ex. lagen om bank- och finansieringsrörelse, innebärande att avgifterna ska betalas inom viss tid, att de annars får verkställas enligt utsökningsbalkens bestämmelser och att Finansinspektionen ska lämna obetalda avgifter till indrivning. Avgiften ska också kunna falla bort om verkställighet inte har skett inom fem år från det att beslutet att ta ut den vann laga kraft (jfr 15 kap. 11–14 §§ lagen om bank- och finansieringsrörelse).

#### 5.4.24 Ingripanden mot utländska kreditförmedlare

**Förslag:** Finansinspektionen ska förelägga en utländsk kreditförmedlare som förmedlar bostadskrediter från en filial i Sverige att göra rättelse om kreditförmedlaren överträder någon av de bestämmelser som genomför artiklar i bolånedirektivet och som enligt direktivet faller under ett värdlands tillsynsansvar. Finansinspektionen ska också underrätta den behöriga myndigheten i kreditförmedlarens hemland.

Om rättelse inte sker, får Finansinspektionen förbjuda kreditförmedlaren att fortsätta förmedla bostadskrediter i Sverige. Innan förbud meddelas ska inspektionen underrätta den behöriga myndigheten i kreditförmedlarens hemland samt Europeiska kommissionen.

Om det finns skäl att anta att en kreditförmedlare som inrättat filial här bryter mot andra bestämmelser än sådana som faller under värdlandets särskilda tillsynsansvar, eller om det finns skäl att anta att en utländsk kreditförmedlare, som verkar

här utan att ha inrättat filial, bryter mot bestämmelser som genomför bolånedirektivet, ska Finansinspektionen i första hand underrätta den behöriga myndigheten i kreditförmedlarens hemland. Finansinspektionen får därefter, om hemlandets myndighet inte agerar, förelägga kreditförmedlaren att göra rättelse eller förbjuda kreditförmedlaren att fortsätta förmedla bostadskrediter i Sverige, om handlandet klart strider mot svenska konsumenters intressen eller en väl fungerande marknad. Innan ett föreläggande eller förbud meddelas ska inspektionen underrätta den behöriga myndigheten i kreditförmedlarens hemland, Europeiska kommissionen och Europeiska bankmyndigheten.

Finansinspektionen får, i stället för att utfärda ett föreläggande eller ett förbud, hänskjuta ärendet till Europeiska bankmyndigheten.

**Skälen för förslaget:** Bolånedirektivet reglerar ingripanden som en medlemsstat får vidta mot kreditförmedlare från andra medlemsstater i artikel 34.2 och 34.4. Artikeln beskriver därmed i olika delar två skilda förfaranden, det ena avseende kreditförmedlare som inrättat filial, och alltså står under värdlandets tillsyn avseende vissa bestämmelser, och det andra avseende kreditförmedlare som bedriver gränsöverskridande verksamhet utan att vara etablerade i landet eller filialers regelefterlevnad som inte omfattas av tillsynen (tillsynen över filialerna omfattar bara efterlevnad av vissa bestämmelser, som räknas upp i artikel 34.2).

Enligt 34.2 ska värdlandet, om kreditförmedlaren bryter mot de bestämmelser som omfattas av värdlandets tillsyn, först kräva att kreditförmedlaren upphör med sitt handlande, sedan, om kreditförmedlaren inte vidtar erforderliga åtgärder, vidta alla lämpliga åtgärder för att få kreditförmedlaren att rätta sig efter reglerna. Myndigheterna i hemlandet ska då underrättas. Slutligen får värdlandet, efter ytterligare en underrättelse, vidta fortsatta åtgärder för att hindra eller bestraffa överträdelser och i mån av behov förhindra att kreditförmedlaren inleder fler transaktioner i landet.

Enligt artikel 34.4 ska värdlandet iaktta ett annat förfarande om en kreditförmedlare verkar på dess territorium utan att ha inrättat en filial, eller om det gäller en filial som bryter mot bestämmelser över vilka värdlandet inte har tillsyn. I sådana fall ankommer det i första hand på hemlandet att vidta åtgärder, och värdlandet ska i ett



första steg endast vidtala hemlandets myndighet. Om hemlandets myndighet inte agerar, eller om ingripanden från den är verkningslösa, så att kreditförmedlaren fortsätter att agera på ett sätt som klart strider mot värdlandets konsumenters intressen eller en väl fungerande marknad, ska värdlandet ”vidta alla lämpliga åtgärder för värnandet om konsumenterna och trygghandet av en väl fungerande marknad”, t.ex. genom att förbjuda kreditförmedlaren att inleda fler transaktioner på dess territorium. Värdlandet har också möjlighet att hänskjuta ärendet till EBA.

Bolånedirektivets föreskrivna tillvägagångssätt mot utländska kreditförmedlare överensstämmer i princip med artikel 62.1 och 62.2 i MiFID I. Dessa artiklar genomfördes genom 25 kap. 12 och 13 §§ lagen om värdepappersmarknaden (prop. 2006/07:115 s. 642) och bestämmelserna bör därför tas till förebild för genomförandet av bolånedirektivet. När det gäller förfarandet för ingripande mot gränsöverskridande verksamhet som inte står under hemlandets tillsyn kan samtidigt en jämförelse göras med hur artikel 45.7 och 45.8 i direktiv 2011/61/EU om förvaltare av alternativa investeringsfonder<sup>14</sup> genomfördes, eftersom artiklarna i huvudsak överensstämmer med bolånedirektivets artikel 34.4. Utredningen föreslår därför, med förebild i 14 kap. 21 § lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder, att Finansinspektionen ska vidta åtgärder på visst sätt *om det finns skäl att anta* att en kreditförmedlare bryter mot bestämmelser som genomför bolånedirektivet. Uttryckssättet har valts eftersom det visar på förhållandet att Finansinspektionen inte, som vid ett vanligt ingripande, kan ha en helt säker uppfattning om en överträdelse har skett – dels kan överträdelsen avse bestämmelser i andra länders lagstiftning, dels har Finansinspektionen inte samma utredningsmöjligheter som när det gäller företag som står under inspektionens tillsyn.

På motsvarande sätt kan Finansinspektionen få ett meddelande från ett annat lands behöriga myndighet om att en svensk kreditförmedlare, som bedriver verksamhet i det landet, bedöms ha överträtt en bestämmelse som genomför bolånedirektivet. Ingripande efter en sådan underrättelse har behandlats i avsnitt 5.4.22.

---

<sup>14</sup> Europaparlamentets och rådets direktiv 2011/61/EU av den 8 juni 2011 om förvaltare av alternativa investeringsfonder samt om ändring av direktiv 2003/41/EG och 2009/65/EG och förordningarna (EG) nr 1060/2009 och (EU) nr 1095/2010 (Celex 32011L0061)

#### 5.4.25 Konsumentverkets tillsyn och Konsumentombudsmannens ingripanden mot utländska kreditförmedlare

**Förslag:** Konsumentverkets och Konsumentombudsmannens skyldighet att följa förfarandet i bolånedirektivet vid överträdelser av vissa bestämmelser i konsumentkreditlagen av utländska kreditförmedlare, ska framgå av förordning.

**Skälen för förslaget:** Som redan berörts, se avsnitt 5.3.22 och 5.4.18, kommer Finansinspektionen och Konsumentverket/Konsumentombudsmannen att få ett gemensamt tillsyns- och ingripandeansvar för bestämmelser som genomför bolånedirektivet. Som utredningen tidigare redogjort för kan Konsumentverket och Konsumentombudsmannen också agera som behöriga myndigheter enligt direktivet, dock under förutsättningar att samarbetskyldigheten med EBA slås fast i förordning. När det gäller tillsyn och ingripanden krävs ytterligare några bestämmelser i förordning så att undermålskyldigheten till utländska behöriga myndigheter, som beskrivits i föregående avsnitt, framgår av författning. Eftersom en undermålskyldighet myndigheter emellan inte berör enskildas ställning kan det inte anses föreligga ett krav enligt regeringsformen på att undermålskyldigheten ska framgå av lag. Att ett ingripande sker genom att Konsumentombudsmannen beslutar om informationsförelägganden enligt marknadsföringslagen hindras i sig inte av direktivet, som bara anger att den behöriga myndigheten ska ”kräva” att företaget upphör med sitt agerande (artikel 34.2). Ett sådant krav torde kunna framställas genom en kontakt med företaget eller genom ett formellt föreläggande.

#### 5.4.26 Ingripande mot den som saknar tillstånd

**Förslag:** Om någon driver verksamhet med bostadskrediter utan att vara berättigad till det, ska Finansinspektionen förelägga denne att upphöra med verksamheten. Inspektionen får besluta hur avvecklingen av verksamheten ska ske. Om det är osäkert om lagen är tillämplig på en viss verksamhet, får inspektionen förelägga den som driver verksamheten att lämna de upplysningar om verksamheten som inspektionen behöver för att bedöma om så är fallet.

Om en utländsk kreditförmedlare som bedriver verksamhet här inte längre är upptagen i ett register över kreditförmedlare i sitt hemland, ska Finansinspektionen förbjuda kreditförmedlaren att förmedla bostadskrediter i Sverige.

**Skälen för förslaget:** För att tillståndskravet ska vara verksamt som en garanti för att bara företag som lever upp till högt ställda kvalitetskrav ska kunna bedriva verksamhet, måste det också finnas en möjlighet att stoppa verksamhet som bedrivs utan erforderligt tillstånd. Finansinspektionen måste alltså få befogenhet att ingripa mot sådan verksamhet och också fatta beslut om avveckling av verksamheten (jfr t.ex. 15 kap. 18 § lagen om bank- och finansieringsrörelse).

Eftersom ingripandet rör ett företag som inte står under den vanliga tillsynen, måste Finansinspektionen också ha möjligheter att närmare utreda om verksamheten är sådan att den är tillståndspliktig. Finansinspektionen ska därför kunna begära upplysningar om verksamheten.

Finansinspektionen bör ha möjlighet att omedelbart förbjuda en utländsk kreditförmedlare att bedriva verksamhet här, om tillståndet i hemlandet återkallats eller om kreditförmedlaren av någon annan anledning inte längre är upptagen i registret. En sådan möjlighet finns för Finansinspektionen när det gäller andra aktörer som verkar här med stöd av tillstånd i hemlandet, se t.ex. 15 kap. 16 § lagen om bank- och finansieringsrörelse. Enligt bolånedirektivet är den behöriga myndigheten i en kreditförmedlares hemland skyldig att underrätta eventuella värdländer om en kreditförmedlares tillstånd återkallas, se artikel 33.2.

### 5.4.27 Vite

**Förslag:** Om Finansinspektionen meddelar föreläggande eller förbud ska inspektionen få förena föreläggandet eller förbudet med vite.

**Skälen för förslaget:** För att göra Finansinspektionen beslut om föreläggande eller förbud effektiva har inspektionen enligt annan näringsrättslig lagstiftning möjlighet att förena besluten med vite (jfr t.ex. 15 kap. 20 § lagen om bank- och finansieringsrörelse). Samma ordning bör gälla för sådana beslut som avser kreditgivare och kreditförmedlare enligt den nya lagen. Om inspektionen beslutat om vite får den, i enlighet med allmänna regler, ansöka vid förvaltningsrätt om att det beslutade vitet ska dömas ut (se lagen [1985:206] om viten).

### 5.4.28 Bemyndiganden

**Förslag:** Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer ska få meddela föreskrifter om

- vilket innehåll en ansökan om tillstånd enligt lagen ska ha,
- de krav som ska gälla avseende insikt och erfarenhet för deltagande i ledningen för en kreditförmedlare enligt 3 kap. 3 § 4,
- sådan ansvarsförsäkring som avses i 3 kap. 3 § 6,
- vilka uppgifter som ska ingå i en anmälan om uppdragsavtal och vad en kreditgivare i övrigt ska iaktta när det gäller sådana uppdrag,
- vilka uppgifter som ska ingå i en anmälan som en kreditgivare ska göra när kreditgivaren avser att bedriva verksamhet utomlands genom att inrätta en filial där och vilka uppgifter som ska ingå i en kreditförmedlares underrättelse om att förmedlaren har för avsikt att driva verksamhet i andra länder inom EES, genom att öppna en filial eller annars erbjuda tjänster,

- hur kravet på hederlighet och professionalism m.m. kan uppfyllas,
- vilka närmare krav som kan ställas avseende kunskap och kompetens,
- en kreditgivares eller kreditförmedlares ersättningssystem,
- vilka krav som kan ställas i fråga om standarder för värdering av säkerheter och vad en kreditgivare ska iaktta när det gäller dokumentation av värderingen,
- vad som ska ingå i en kreditgivares dokumentation av kreditbeslutet i övrigt,
- vilka upplysningar ett företag som driver verksamhet enligt lagen ska lämna till Finansinspektionen för dess tillsynsverksamhet och
- sådana avgifter som ska bekosta Finansinspektionens tillsyn och avgifter vid prövning av ansökningar om tillstånd och anmälningar enligt lagen.

**Skälen för förslaget:** Som redan berörts (se avsnitt 5.4.12–5.4.16) bör regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer, få bemyndigande att meddela närmare föreskrifter i vissa avseenden. Vanligtvis bemyndigar regeringen Finansinspektionen att anta föreskrifterna. I det följande utgår utredningen från att så kommer att bli fallet även när det gäller den föreslagna lagstiftningen.

När det gäller ansökan om tillstånd enligt lagen behöver Finansinspektionen kunna meddela föreskrifter så att det tydligt framgår, för ett företag som ska söka tillstånd, vilka uppgifter som måste lämnas. Vad som avses med tillstånd enligt bemyndigandet är både ansökan om tillstånd att bedriva verksamhet enligt lagen och en ansökan om tillstånd till vissa förvärv som ska göras i enlighet med bestämmelserna i 14 kap. 1 och 2 §§ lagen om bank- och finansieringsrörelse.

För att kunna pröva om det finns förutsättningar att ge tillstånd att bedriva verksamhet behöver Finansinspektionen få närmare uppgifter om t.ex. ägarförhållanden och personer i ledningen, samt underlag för att bedöma om det finns skäl att anta att den planerade verksamheten kommer att drivas i enlighet med lagen och

andra författningar som reglerar verksamheten. Sådant underlag kan utgöras av en verksamhetsplan, vars innehåll Finansinspektionen närmare preciserar i föreskrifter (jfr 2 kap. 8–14 §§ i Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd om viss verksamhet med konsumentkrediter [FFFS 2014:8]).

När det gäller kraven på personer i ledningen för ett företag som sysslar med kreditförmedling ställer bolånedirektivet ett särskilt krav på kunskap och kompetens vid prövningen och föreskriver att medlemsstaterna ska fastställa vad som ska gälla i detta avseende i enlighet med direktivets bilaga III, se artikel 29.2 c. Finansinspektionen bör alltså få ett bemyndigande att närmare föreskriva vad som ska krävas i det avseendet. I övrigt är avsikten med den föreslagna lagregleringen att prövningen ska ansluta till vad som redan gäller för företag som verkar på finansmarknadens område.

För att precisera kravet på ansvarsförsäkring för kreditförmedlare behöver inspektionen också kunna meddela närmare föreskrifter om hur ansvarsförsäkringen ska vara utformad för att kunna godtas som grund för ett tillstånd att bedriva verksamhet.

Vidare bör Finansinspektionen få möjlighet att närmare föreskriva vad som ska ingå i en anmälan om uppdragsavtal, och även i övrigt vad ett företag, som avser att lämna sådana uppdragsavtal, ska iaktta.

Finansinspektionen bör också ha möjligheter att närmare föreskriva om vilka uppgifter som ska lämnas vid en anmälan från en kreditgivare som har för avsikt att bedriva verksamhet genom filial i ett annat land. Detsamma gäller vad en underrättelse ska innehålla som ska lämnas av en kreditförmedlare som har för avsikt att bedriva verksamhet i ett annat land inom EES, jfr avsnitt 5.4.5. I detta avseende ställer direktivet krav på att kreditförmedlaren ska ange om denne är anknuten till någon eller några kreditgivare och om kreditgivaren tar fullt och villkorslöst ansvar för kreditförmedlaren handlingar, vilket framgår av artikel 32.3. Inom EBA pågår också ett arbete med att ta fram ett formulär för underrättelser enligt bolånedirektivet, som ska kunna användas av de behöriga myndigheterna i medlemsstaterna och skapa en gemensam standard för underrättelser. För närvarande har EBA gett ut ett diskussionsunderlag som är öppet för kommentarer fram till 12 mars 2015 (se Discussion Paper, Draft requirements on passport notifications

for credit intermediaries under the Mortgage Credit Directive, EBA/DP/2014/03, 11 December 2014).

Som redan behandlats i avsnittet som berör respektive förslag, är kraven på kreditgivares och kreditförmedlares rörelse när det gäller hederlighet och professionalism, kunskap och kompetens, ersättningssystem, värdering av säkerheter samt dokumentation allmänt hållna och behöver kompletteras av normer på en lägre nivå för att vara praktiskt tillämpbara. Som redan berörts ställer bolånedirektivet vissa mer specifika krav när det gäller kunskap och kompetens, som ska fastställas med utgångspunkt i direktivets bilaga III, vilka krav måste iakttas på förordnings- och föreskriftsnivå.

Slutligen bör Finansinspektionen få möjlighet att föreskriva om vilka periodvisa upplysningar företag som står under inspektionens tillsyn ska lämna. De avgifter som ska utgå för tillsynens bedrivande och avgifter för prövningar av ansökningar och anmälningar förutsätts föreskrivas i förordning (jfr förordning [2007:1135] om årliga avgifter för finansiering av Finansinspektionens verksamhet och förordning [2001:911] om avgifter för prövning av ärenden hos Finansinspektionen).

Något bemyndigande för regeringen att meddela föreskrifter om de registerfrågor som behöver regleras (se avsnitt 5.4.3 och 5.4.11) behövs inte, eftersom detta faller inom regeringens s.k. restkompetens enligt 8 kap. 7 § regeringsformen.

### 5.4.29 Överklagande

**Förslag:** Finansinspektionens beslut ska få överklagas till allmän förvaltningsdomstol. Prövningstillstånd ska krävas vid överklagande till kammarrätten. Ett beslut att förelägga någon att lämna upplysningar för att kunna bedöma om en viss verksamhet är tillståndspliktig ska dock inte få överklagas. Finansinspektionen ska få bestämma att ett beslut om förbud, föreläggande eller återkallelse ska gälla omedelbart.

**Skälen för förslaget:** Allmänt inom finansmarknadsområdet gäller att de beslut som Finansinspektionen meddelar får överklagas till allmän förvaltningsdomstol, med krav på prövningstillstånd vid överklagande till kammarrätt (jfr prop. 2013/14:107 s. 71 f.). Mot-

svarande bör gälla även enligt den nya lagen om kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter. I vissa näringsrättsliga lagar, t.ex. lagen om värdepappersmarknaden, finns möjlighet att föra en särskild talan om Finansinspektionen inte meddelar ett beslut om tillstånd inom viss tid (26 kap. 2 §). Denna ordning följer dock av det bakomliggande direktivet (MiFID I, se vidare prop. 2006/07:115 s. 523) och har inte ansetts befogad att införa i t.ex. lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter. En möjlighet till en sådan dröjsmålstan bör därför inte införas i den nya lagen om bostadskrediter.

I likhet med vad som gäller enligt t.ex. 17 kap. 1 § lagen om bank- och finansieringsrörelse bör överklaganderätten inte omfatta ett föreläggande om att lämna upplysningar om en verksamhet, som behövs för att Finansinspektionen ska kunna bedöma om den är tillståndspliktig.

Finansinspektionen bör få bestämma att beslut om förbud, föreläggande eller återkallelse ska gälla omedelbart.

#### 5.4.30 Kravet på sanktioner i bolånedirektivet

**Bedömning:** Genom den näringsrättsliga reglering som föreslås kommer samtliga kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter att stå under Finansinspektionens tillsyn och inspektionen kommer ha möjligheter att ingripa vid överträdelser av de bestämmelser som genomför bolånedirektivet. Någon ytterligare författningsreglering av bolånedirektivets krav på tillräckliga sanktioner behövs inte.

**Skälen för bedömningen:** I artikel 38 föreskrivs, på sedvanligt sätt när det gäller EU-direktiv, att medlemsstaterna ska fastställa sanktioner för överträdelser av de nationella bestämmelser som antas för genomförande av direktivet. Sanktionerna ska vidare vara effektiva, proportionella och avskräckande.

Genom ett införande av tillståndsplikt för samtliga kreditgivare av bostadskrediter kommer all sådan kreditgivning att stå under tillsyn av Finansinspektionen, vilket inkluderar efterlevnaden av bestämmelserna i konsumentkreditlagen, se närmare i avsnitt 5.3.22 och 5.4.18. Som berörs i de avsnitten kommer alltså såväl Konsu-



mentverket/Konsumentombudsmannen som Finansinspektionen att ha delvis överlappande möjligheter att ingripa mot en kreditgivare eller en kreditförmedlare som inte iakttar sina skyldigheter enligt konsumentkreditlagen. Överträdelser av det regelverk som införs i den nya näringsrättsliga lagen för att genomföra bolånedirektivets krav kommer att bli föremål för tillsyn av Finansinspektionen, som har möjlighet att ingripa på ett nyanserat sätt vid olika överträdelser.

Sammanfattningsvis anser utredningen alltså att de bestämmelser som föreslås för att genomföra bolånedirektivet är sanktionerade på ett sätt som uppfyller direktivets krav.

Enligt direktivets artikel 38.2 ska också de behöriga myndigheterna i medlemsstaterna ges möjlighet att offentliggöra administrativa sanktioner som påförs för överträdelser av bestämmelser som genomför direktivet. Något genomförande av denna bestämmelse behövs inte, eftersom domar och myndigheters beslut är offentliga i Sverige. Domar och beslut publiceras också bl.a. på myndigheternas hemsidor. Någon åtgärd för att genomföra direktivet behövs alltså inte.

## 5.5 Vissa andra bestämmelser i direktivet

### 5.5.1 Finansiell utbildning av konsumenter

**Bedömning:** Bolånedirektivets bestämmelse om finansiell utbildning av konsumenter kräver inga genomförandeåtgärder.

**Skälen för bedömningen:** Enligt direktivets artikel 6 ska medlemsstaterna främja åtgärder för att stödja utbildning av konsumenter när det gäller ansvarsfullt låntagande och skuldhantering, särskilt avseende bolån. Det anges vidare att det är nödvändigt med tydlig och allmän information om kreditgivningsprocessen, samt information om den vägledning som konsumentorganisationer och nationella myndigheter kan ge konsumenter. Artikel 6.2 avser vad kommissionen ska göra för att vidareutveckla medlemsstaternas praxis när det gäller finansiell utbildning.

Konsumentstödet i Sverige är uppbyggt både som statlig och kommunal verksamhet. Konsumentverket är den centrala myndig-

heten på konsumentområdet vars övergripande målsättning är medvetna och säkra konsumenter. Det finansiella området är prioriterat för verkets satsningar under de kommande åren. Allmän information om låneavtal finns på t.ex. Konsumentverkets hemsida, med hänvisning till den kommunala konsumentvägledningen och till Konsumenternas Bank- och finansbyrås webbplats. Byrån är en stiftelse vars ändamål är att driva opartisk och självständig vägledning för konsumenter bl.a. i frågor som rör kreditinstitut. Byrån erbjuder alltså både allmän information på sin hemsida och vägledning för enskilda konsumenter. Även Finansinspektionen arbetar med att stärka konsumentskyddet på det finansiella området, bl.a. genom utbildning av konsumenter, vilket ska öka konsumenternas medvetenhet och kunskaper inom det privatekonomiska området. Arbete bedrivs i samverkan med andra myndigheter, företag och organisationer och har bl.a. fokuserat på utbildning av fackliga ombudsmän, studieledare i studieförbund och representanter från pensionärsorganisationer. Inom ramen för arbetet pågår också ett flertal skolprojekt (se t.ex. Finansinspektionens rapport Konsumentskyddet på finansmarknaden, 15 maj 2014, s. 9).

Sammanfattningsvis anser utredningen att direktivets krav angående finansiell utbildning av konsumenter redan är uppfyllt. Några genomförandeåtgärder behövs därmed inte.

### 5.5.2 Pålitliga och flexibla marknader

**Bedömning:** Bolånedirektivets bestämmelse om pålitliga och flexibla marknader kräver inga särskilda genomförandeåtgärder, utom såvitt redan redogjorts för i avsnitt 5.4.16.

**Skälen för bedömningen:** Artikel 26.1 innehåller ett krav på att medlemsstaterna ska ha lämpliga mekanismer på plats för att säkerställa att fordran på säkerheten kan drivas in av kreditgivare eller å deras vägnar.

Bestämmelser om verkställighet och utmätning finns i 3 och 4 kap. utsökningsbalken (1981:774). Mekanismer för att en fordran ska kunna drivas in finns alltså redan på plats enligt gällande svensk rätt.

I artikel 26.1 anges vidare att kreditgivare ska ha register över de fastighetstyper som godtas som säkerhet samt vilken policy för tecknande av hypotekslån man tillämpar. Detta krav på kreditgivare bör genomföras i den näringsrättsliga lagstiftning som behövs för genomförande av direktivet, se förslagen i avsnitt 5.4.16.

Artikel 26.2 innehåller en bestämmelse om att medlemsstaterna ska vidta åtgärder för att statistiskt övervaka bostadsmarknaden och uppmuntra till utarbetande och användning av särskilda prisindex som kan vara privata eller offentliga.

I Sverige finns omfattande statistik över bostadsmarknaden. Den officiella statistik som tas fram av Statistiska centralbyrån (SCB) visar t.ex. fastighetsprisindex med utgångspunkt från lagfartsärenden. SCB samlar också in och behandlar statistik från mäklare på uppdrag av Svensk Mäklarstatistik AB. Företaget har bildats genom ett branschinitiativ och uppgifterna som ligger till grund för statistiken är försäljningssiffror som rapporteras in av de enskilda mäklarna. Statistiken täcker cirka 80 procent av alla försäljningar genom mäklare (se [www.maklarstatistik.se](http://www.maklarstatistik.se)).

Boverket är förvaltningsmyndighet för frågor om bl.a. boende och bostadsfinansiering. Verket ska därmed bl.a. aktualisera statistik, följa och analysera utvecklingen på bostadsmarknaden, såväl i nationellt perspektiv som på regional nivå (1 och 3 §§ förordning [2012:546] med instruktion för Boverket). Boverket publicerar regelbundet marknadsrapporter som rör olika frågor om boende, t.ex. bostadsprisernas utveckling och hushållens belåning för bostadsändamål.

Den övervakning, både privat och offentlig, som redan sker, bör anses vara tillräcklig för att direktivets krav i denna del ska vara uppfyllt. Några genomförandeåtgärder bedöms därför inte behövas.

### 5.5.3 Förсенad betalning och utmätning

**Bedömning:** Gällande svensk rätt i bl.a. utsökningsbalken (1981:774) och olika myndigheters arbete med konsumentstöd samt gällande branschpraxis innebär att inga ytterligare genomförandeåtgärder behövs till följd av direktivets bestämmelser om försenad betalning och utmätning.

## Skälen för bedömningen:

### *Uppmuntran att medge skäliga anstånd*

Enligt artikel 28.1 ska medlemsstaterna införa åtgärder för att uppmuntra kreditgivare att medge skäliga anstånd innan utmätningsförfaranden inleds.

Eftersom direktivet i denna del är allmänt hållet får det uppfattas så att medlemsstaterna har relativt stort utrymme att avgöra vad som är en ”uppmuntrande” åtgärd. Vidare bör direktivet tolkas så att behovet av åtgärder bör avvägas mot kreditgivarnas berättigade intresse av att få betalt för sina fordringar – direktivet innehåller ju också ett krav på medlemsstaterna att ha mekanismer på plats för att säkerställa att fordran på säkerheten kan drivas in (artikel 26). Man bör också kunna utgå ifrån att om det i en medlemsstat redan finns en sund praxis på marknaden där kreditgivarna ger skäliga anstånd innan kreditavtalet sägs upp och utmätningsåtgärder tar vid, så behövs inga särskilda åtgärder för uppmuntran.

För det första kan anmärkas att svenska kreditgivare är bundna av konsumentkreditlagens reglering av betalning i förtid. Betalning i förtid regleras i 33 § i lagen och kan utkrävas endast under vissa förutsättningar. Vid förtidsbetalning gäller vidare en uppsägnings-tid om fyra veckor (34 §). Genom denna reglering kan konsumenten alltså sägas få ett visst anstånd.

Vidare är branschpraxis sådan att flera påminnelser sänds ut innan några andra åtgärder vidtas. Redan p.g.a. detta bör det knappast för närvarande krävas några uppmuntrande åtgärder för att uppnå syftet med skäliga anstånd i Sverige. Både Konsumentverket och Finansinspektionen arbetar med konsumentskydd och har möjlighet att vidta åtgärder om det skulle krävas. För närvarande pågår också ett arbete inom EBA med att anta riktlinjer (guidelines) avseende kreditgivares hantering av betalningsförsummelser i syfte att stödja genomförandet av artikel 28 i bolånedirektivet (se vidare Consultation Paper on Draft Guidelines on arrears and foreclosure, EBA/CP/2014/43, 12 December 2014). Sådana riktlinjer gäller i Sverige på samma sätt som en myndigheters allmänna råd. Riktlinjerna i sig kommer alltså att innebära en åtgärd för uppmuntran av skäliga anstånd i enlighet med artikel 28.

### *Avgifter vid betalningsförsummelse*

Artikel 28.2 och 28.3 avser medlemsstaternas reglering av avgifter som en kreditgivare kan ta ut vid betalningsförsummelse. Av bestämmelserna följer att det är tillåtet för medlemsstaterna att antingen bestämma att kreditgivaren inte får ta ut högre avgifter än de kostnader som faktiskt uppstått för kreditgivaren till följd av betalningsförsummelsen, eller att tillåta att avgifterna är högre än så, under förutsättning att ett tak för avgiftens storlek bestäms.

Enligt gällande svensk rätt tillämpas ett tak för de avgifter som får tas ut vid betalningsförsummelse enligt lagen (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m. Några åtgärder för att anpassa svensk rätt till direktivets krav behövs alltså inte.

Enligt artikel 28.4 får medlemsstaterna inte förhindra parterna i ett kreditavtal från att komma överens om att kreditgivaren som återbetalning av lånet kan acceptera att som full betalning av kreditbeloppet ta emot säkerheten eller intäkter från en försäljning av säkerheten. Något hinder för sådana överenskommelser finns inte enligt gällande svensk rätt.

### *Bästa möjliga pris för utmätt egendom*

I artikel 28.5 anges att medlemsstaterna ska ha förfaranden för att möjliggöra att bästa möjliga pris kan fås ut för den utmäta säkerheten. Bestämmelser om försäljning av utmätt fast egendom finns i 12 kap. utsökningsbalken. Enligt 12 kap. 32 § ska det s.k. skyddsbeloppet (fordringar med bättre rätt än exekutionsfordringen samt förrättningskostnaderna, 12 kap. 29 §) alltid täckas av köpeskillingen. Även om skyddsbeloppet blir täckt, får ett bud inte accepteras om det är sannolikt att ett avsevärt högre pris kan uppnås (12 kap. 40 §). För lös egendom (t.ex. bostadsrätt) gäller motsvarande bestämmelser (9 kap. 4 § utsökningsbalken). Utmätt lös egendom kan också säljas underhand om det är sannolikt att högre köpeskillning kan uppnås på det sättet (9 kap. 8 §). Dessa bestämmelser bör anses innebära att förfarandet vid försäljning av en utmätt bostad möjliggör att bästa möjliga pris kan uppnås.

Vidare ska enligt artikel 28.5 medlemsstaterna se till att det införs åtgärder för att underlätta återbetalning, som ett skydd för konsumenten. Inom ramen för den kommunala budget- och skuldrådgiv-

ningen kan en skuldsatt individ få hjälp med bl.a. att se över sin ekonomi för att kunna återbetala sina skulder och förhandla med fordringsägare för frivilliga uppgörelser. Som en yttersta åtgärd för en överskuldsatt individ finns möjlighet till skuldsanering enligt skuldsaneringslagen (2006:548).<sup>15</sup>

#### 5.5.4 Mekanismer för tvistlösning

**Bedömning:** Möjligheten att få en tvist prövad vid Allmänna reklamationsnämnden (ARN) och samarbetet mellan alternativa tvistlösningsorgan inom det europeiska nätverket FIN-NET innebär att bestämmelserna i artikel 39 i bolånedirektivet, om mekanismer för tvistlösning, inte kräver något genomförande.

**Skälen för bedömningen:** I artikel 39 ställs krav på att medlemsstaterna ska sörja för att lämpliga och effektiva klagomåls- och tvistlösningsförfaranden inrättas för tvistlösning utanför domstol av konsumenttvister avseende kreditavtal. Det ska finnas möjlighet att få tvister med kreditgivare, kreditförmedlare och utsedda representanter prövade. Befintliga organ får användas om så är lämpligt. Medlemsstaterna ska kräva att de alternativa tvistlösningsorganen samarbetar för att lösa gränsöverskridande tvister.

ARN är en statlig myndighet som utan avgift prövar tvister mellan konsumenter och näringsidkare. Vissa tvister prövas inte av ARN, men tvister om konsumentkrediter hör inte till något undantag. Verksamheten vid ARN ansågs vara tillräcklig för att uppfylla konsumentkreditdirektivets krav på tillgång till alternativ tvistlösning (prop. 2009/10:242 s. 79 f.). ARN samarbetar med andra alternativa tvistlösningsorgan i nätverket FIN-NET, som har bildats för sådana organ som prövar finansiella tvister. Kravet på samarbete för att lösa gränsöverskridande tvister är därmed uppfyllt. Några ytterligare åtgärder för att genomföra artikel 39 behövs därmed inte.

---

<sup>15</sup> Så länge en fordran är förenad med panträtt kan den dock inte omfattas av skuldsaneringen, se 7 §.

## 6 Andra närliggande frågor om bostadskrediter

### 6.1 Inledning

På regeringens uppdrag har Finansinspektionen lämnat sin bedömning av två frågor som rör bostadskrediter och som utredningen, enligt kommittédirektiven, ska överväga vidare. Det gäller Finansinspektionens rapporter Ökad öppenhet om bolåneräntan (september 2013) och Individuellt anpassad amorteringsplan (oktober 2013).

I rapporterna föreslår Finansinspektionen vissa åtgärder vars syfte är att öka konsumentens insyn i de faktorer som påverkar den ränta som erbjuds för en bostadskredit respektive att skapa förutsättningar för en sundare amorteringskultur. Utredningen har haft i uppdrag dels att analysera förslagen i ljuset av bolånedirektivet, dels bedöma om det krävs lagstiftningsåtgärder för att genomföra förslagen och i så fall lämna författningsförslag. Det har dock inte ingått i utredningens uppdrag att överväga ett tvingande amorteringskrav. Vidare har utredningen fått i uppdrag att överväga en fråga om huruvida en sund amorteringskultur påverkas av bestämmelsen i 17 § andra stycket konsumentkreditlagen.

### 6.2 Ökad öppenhet om bolåneräntan

#### 6.2.1 Finansinspektionens rapport

Finansinspektionen framhåller inledningsvis i rapporten att ett bostadskreditavtal oftast är det största ekonomiska åtagande ett hushåll gör och att en stor del av de svenska hushållen ingår sådana avtal. Den erbjudna räntan spelar därför stor roll för hushållens ekonomi över lag. Samtidigt är de flesta konsumenters kunskap om

räntesättningen för bolån låg. Den möjlighet som finns till insyn är bristfällig. Flertalet stora kreditgivare publicerar s.k. listräntor, men dessa visar ofta inte på det verkliga ränteläget hos kreditgivarens kunder.

Finansinspektionen föreslår mot denna bakgrund att konsumenten ska få individuellt anpassad information och förklaringar om faktorer som påverkar den ränta som erbjuds. Kreditgivaren ska informera och förklara

- den genomsnittliga faktiska räntan för den egna bankens nya bolåneavtal för motsvarande räntebindningstid som konsumenten har valt,
- bankens kostnad för bolån (som procentenheter av räntan) för motsvarande räntebindningstid som konsumenten har valt och
- de konsumentspecifika faktorer som banken tar hänsyn till i sitt beslut om bolåneränta.

Bankens genomsnittliga faktiska ränta och kostnad för bolån ska uppdateras åtminstone månadsvis.

I de fall andra produkter utöver bolånet erbjuds, ska kreditgivaren tydliggöra kostnaden för varje enskild produkt och särskilja denna från den eventuella rabatt som konsumenten får på sin bolåneränta i utbyte mot att köpa produkterna.

Fler detaljer om Finansinspektionens förslag redovisas i utredningens egen bedömning i skilda delar.

Finansinspektionen överväger i sin rapport olika författnings- tekniska lösningar på hur informations- och förklaringskyldigheten skulle kunna föreskrivas för kreditgivarna. Finansinspektionen förordar att skyldigheten införs i konsumentkreditlagen, eftersom det är den lagstiftning som i första hand omfattar kreditgivarens skyldigheter mot den enskilde konsumenten. Ett annat alternativ som nämns är att Finansinspektionen, med stöd av myndiganden i lagen om bank- och finansieringsrörelse, antar föreskrifter som omfattar den föreslagna informations- och förklaringskyldigheten. Finansinspektionen anser dock att detta, även om det vore juridiskt möjligt, vore mindre lämpligt. Inspektionen anför bl.a. att konsumentkreditlagen är den reglering som tar sikte på det enskilda kreditavtalet och förhållandet till konsumenten, medan lagen om bank- och finansieringsrörelse behandlar konsument-



skydd ur perspektivet att bankens rörelse ska vara sund och att kreditinstitutet ska kunna fullgöra ingångna avtal. Eftersom vissa aspekter av den föreslagna förklaringskyldigheten redan täcks av konsumentkreditlagens bestämmelse om god kreditgivningssed riskerar en reglering från Finansinspektionens sida att bli en dubbelreglering. Slutligen anser Finansinspektionen att frågan om kreditgivarnas upplysningar kring sina finansieringskostnader är en fråga av sådan art att det i första hand är riksdagen som bör besluta om den.

### 6.2.2 Föreskrifter om öppenhet om bolåneräntan

Efter att rapporten publicerades har Finansinspektionen den 16 februari 2015 meddelat föreskrifter och allmänna råd om information om ränta på bostadskrediter (FFFS 2015:1). De nya föreskrifterna innebär, för det första, att kreditinstitutet m.fl. företag som erbjuder bostadskrediter till konsumenter ska publicera uppgifter om den genomsnittliga bolåneräntan på sina webbplatser. Genomsnittliga räntor ska tas fram per kalendermånad och redovisas för de olika räntebindingstider företaget erbjuder. De genomsnittliga räntorna ska beräknas på bostadskreditavtal där räntan under kalendermånaden bestämts för första gången, vid en omförhandling av ett kreditavtal eller vid en förlängning av ett kreditavtal. Enligt föreskrifterna ska företagen också informera om vilka omständigheter hänförliga till konsumenten, krediten och säkerheten som företaget beaktar när det erbjuder en ränta på en bostadskredit. Föreskrifterna och de allmänna råden träder i kraft den 1 juni 2015.

Föreskrifterna föregicks av ett remissförfarande under vilket ett antal myndigheter och organisationer fick lämna synpunkter på förslagen. De flesta av remissinstanserna tillstyrkte då förslaget, eller var positiva till det som helhet, dock med synpunkter på utformningen av föreskrifterna i vissa delar. Bankföreningen anförde dock att den information som följer av de föreslagna föreskrifterna inte nödvändigtvis underlättar för konsumenten utan snarare kan medföra en risk för ett oproportionerligt fokus på den genomsnittliga räntan utan förståelse för de mycket varierande faktorer som ligger bakom den individuella räntesättningen.

Konkurrensverket avstyrkte förslaget, i vart fall i den föreslagna formen. Konkurrensverket anförde att en reglerad informations-

givning kan ge negativa konsekvenser för konkurrensen. Informationen kan, enligt verket, leda till att konkurrerande aktörer får större kännedom om exempelvis varandras marginaler och marknadsstrategier och att aktörerna därmed kan samordna sig, även utan några uttalade överenskommelser. Hur stor risken är för en sådan effekt är enligt verket beroende av vilken sorts marknad som informationen gäller. Bolånemarknaden karaktäriseras dock, enligt verket, av några få aktörer och trögrörliga kunder, där risken för samordning blir större.

### 6.2.3 Utredningens överväganden och förslag

**Förslag:** I ett erbjudande som avses vara bindande för kreditgivaren ska konsumenten få en förklaring om vilka faktorer som påverkat den erbjudna räntan. Förklaringen ska innefatta information om

- den genomsnittliga räntan för de bostadskrediter med samma räntebindningstid som den konsumenten erbjuds som kreditgivaren avtalat om under de närmast föregående tolv månaderna, redovisad per månad,
- bankens finansieringskostnad för bostadskrediter med samma räntebindningstid som den konsumenten erbjuds och
- vilka faktorer hänförliga till konsumenten, krediten och säkerheten som banken har tagit hänsyn till vid bestämmandet av den ränta som erbjuds konsumenten.

Kreditgivare som erbjuder andra finansiella produkter tillsammans med en bostadskredit ska i ett bindande erbjudande förklara för konsumenten vilken ränta konsumenten hade blivit erbjuden om ett bostadskreditavtal hade ingåtts utan de övriga erbjudna produkterna. Förklaringen ska innefatta information om vilka avgifter och andra kostnader som var och en av de andra produkterna medför.

Om konsumenten begär att få sådana förklaringar under bostadskreditavtalets löptid, ska kreditgivaren tillhandahålla dem så snart som möjligt.

**Skälen för förslaget:** Utredningen gör till att börja med bedömningen att bolånedirektivet inte hindrar en nationell reglering av de frågor som berörs av Finansinspektionens förslag, eftersom bolånedirektivet inte omfattar frågor om denna slags information kring räntesättningen eller förklaringar till konsumenten om vilka faktorer som påverkat räntan. Sådan tillkommande information och förklaringar måste dock lämnas vid sidan av det till fullo harmoniserade EU-faktabladet, se ingressats 42. En utökad förklaringsplikt avseende den erbjudna räntan och prissättningen av olika paketerade produkter ligger för övrigt i linje med både artikel 16 om tillräckliga förklaringar och artikel 12 om förbud mot kopplingsförbehåll.

Det kan anmärkas att förbudet mot kopplingsförbehåll i sig innebär att en viss transparens uppnås avseende bankernas prissättning och räntevillkor av paketerbjudanden, eftersom konsumenten alltid kommer att kunna ta del av ett erbjudande som enbart avser bostadskrediten och då kan jämföra räntan som erbjuds med räntan i ett erbjudet paket. Finansinspektionens förslag när det gäller paketerbjudanden går dock längre än så, eftersom kreditgivaren ska visa på vilka kostnader de enskilda delarna i paketet medför.

Vissa delar av den informations- och förklaringskyldighet som föreslås skulle, som Finansinspektionen också påpekar, kunna ingå i den förklaringskyldighet som följer av 6 § konsumentkreditlagen. I första hand torde detta gälla prissättningen av erbjudna paket, eftersom förklaringskyldigheten i första hand avser att konsumenten ska kunna avgöra om kreditavtalet passar hans eller hennes behov och ekonomiska situation (prop. 2009/10:242 s. 91). Förklaringskyldigheten avser dock endast kreditavtalet i sig, inte övriga produkter. Kreditgivarens ställningstaganden som ligger bakom en erbjuden ränta omfattas inte heller av förklaringskyldigheten och inte heller information om vilka räntor eller andra villkor som erbjuds andra konsumenter. De krav som finns på kreditgivaren enligt gällande rätt är alltså inte tillräckliga för att tillförsäkra konsumenten den information och de förklaringar som Finansinspektionens förslag omfattar.

Enligt utredningen står det vidare klart att de föreskrifter och allmänna råd som Finansinspektionen nyligen meddelat om publicering av uppgifter om genomsnittlig ränta m.m. på kreditgivarens webbplats inte ersätter förslaget som framställs i rapporten, även om syftet är detsamma. Detta har heller inte varit avsikten. Finans-

inspektionen har i stället sett föreskrifterna och de allmänna råden som ett första steg mot en ökad konsumentinsikt i räntesättningen.

Utredningen ansluter sig till Finansinspektionens bedömning att ju bättre informationsunderlag en konsument har, desto bättre möjlighet har konsumenten att jämföra olika erbjudanden och förhandla med en eller flera kreditgivare om villkoren. En individualiserad förklaringsplikt kommer att innebära det bästa kunskapsunderlaget för konsumenten eftersom denne då har störst möjlighet att tillgodogöra sig informationen och uppgifterna då är baserade på de särskilda förhållanden som gäller just för honom eller henne. Utredningen har övervägt de synpunkter som Konkurrentverket framförde under remissrundan om att en utökad informationsplikt samtidigt kan leda till en konkurrensnackdel genom att marknadsaktörerna samordnar sin prissättning. Sådana risker torde dock vara avsevärt mindre om informationen ges till enskilda konsumenter än om den publiceras allmänt på internet. Utredningen har därför inte funnit att Konkurrentverkets invändningar är tillräckliga skäl emot att införa en individualiserad rätt till information och förklaringar om ränte- och prissättning. Finansinspektionens förslag bör alltså genomföras.

Utredningen delar också Finansinspektionens bedömning att det lämpligaste är att införa en informations- och förklaringskyldighet för kreditgivaren i konsumentkreditlagen. Som tidigare anförts är det en av utredningens utgångspunkter att det är konsumentkreditlagen som innehåller, och även fortsättningsvis bör innehålla, bl.a. de bestämmelser som kan betecknas som uppföranderegler för kreditgivaren i förhållande till den enskilde konsumenten, medan den näringsrättsliga regleringen bör innehålla bestämmelser som avser kreditgivarens rörelse. Näringsrättsliga bestämmelser kan visserligen påverka konsumentenskyddet i stort, och även innehålla bestämmelser som syftar till att skydda konsumenterna, men då som kollektiv. Det är alltså inte förenligt med den nuvarande lagregleringens systematik och innehåll att införa bestämmelser avseende kreditgivarens förhållande till den enskilde konsumenten i det näringsrättsliga regelverket, utan dessa hör hemma i konsumentkreditlagen.

Som tidigare anförts anser utredningen dock inte att bestämmelser i konsumentkreditlagen bör förenas med bemyndiganden för regeringen, eller en myndighet som regeringen bestämmer, att med-

delat föreskrifter på en lägre normgivningsnivå. Däremot bör nya bestämmelser i konsumentkreditlagen kunna förenas med allmänna råd från de ansvariga myndigheterna, vilket kan vara ett viktigt stöd för tillämparen och bidra till en enhetlig rättstillämpning.

Utredningen anser att det innehåll i informationen som Finansinspektionen föreslår i huvudsak är ändamålsenligt. Enligt utredningen kan dock informationen om kreditgivarens kostnader för bolån begränsas till kreditgivarens finansieringskostnader. Skillnaden är att i bankens hela kostnad för bolån ingår även kostnader för personal, lokaler och administration av bolån, och inte bara den kostnad banken har för att finansiera kreditbeloppet. En beräkning av samtliga kostnader för ett bolån är mer komplex och kommer att innebära större kostnader för kreditgivarna. Fler parametrar i beräkningen gör också att jämförbarheten mellan olika kreditgivares kostnader minskar. För en konsument torde det vara kreditbeloppets finansieringskostnad jämfört med vad konsumenten själv får betala till kreditgivaren som är av störst intresse.

Utredningen anser vidare att det uttryckligen bör framgå att de konsumentspecifika faktorer som avses är faktorer hänförliga till konsumenten, säkerheten och krediten. Detta är i linje med Finansinspektionens nyligen meddelade föreskrifter och allmänna råd om den information som ska publiceras på kreditgivarens webbplats, även om informationen på webbplatsen naturligtvis får hållas mer generell.

Utredningen har sammanfattningsvis utgått ifrån att konsumenten behöver få information och förklaringar om

- den genomsnittliga räntan för de bostadskrediter som kreditgivaren avtalat om under de närmast föregående tolv månaderna med samma räntebindningstid som den konsumenten blivit erbjuden, redovisad per månad,
- bankens finansieringskostnad för bostadskrediter med samma räntebindningstid som den konsumenten blivit erbjuden,
- vilka faktorer hänförliga till konsumenten, krediten och säkerheten som banken har tagit hänsyn till vid bestämmandet av den ränta som erbjuds,

- vilken ränta konsumenten hade blivit erbjuden om bostadskreditavtalet erbjudits utan andra produkter eller tjänster, som det i förekommande fall paketerats med, och
- vilka avgifter och kostnader som de enskilda delarna i ett erbjudet paket medför.

Finansinspektionen föreslår att förklaringarna och informationen om räntan inte ska behöva ges om konsumenten aktivt avböjer att få den. En författningsreglering skulle i linje med detta kunna utformas så att informationen lämnas på begäran, men att konsumenten alltid måste få vissa grundläggande upplysningar för att kunna ta ställning till om han eller hon vill ha den fullständiga informationen och förklaringarna.

En sådan reglering kan ha den fördelen att konsumenten ges valfrihet och inte behöver ta emot information som han eller hon själv inte vill ha och därmed kanske inte kommer att ta till sig. Å andra sidan kan det vara svårt för konsumenten att bedöma om informationen skulle kunna vara värdefull eller inte, enbart genom att få vissa grundläggande upplysningar om vad den handlar om. Utredningen föreslår därför att kreditgivaren alltid måste ge informationen. Det finns naturligtvis en risk att konsumenten, även med en sådan reglering, kommer att strunta i att ta del av den. Utredningen anser dock att denna ordning är den som kommer att leda till att flest konsumenter faktiskt får del av informationen.

När det gäller tidpunkten för när informationen ska ges lämnar Finansinspektionen ett par olika alternativ. Ett av dessa är att den ska ges i samband med att konsumenten erbjuds en ränta. Detta ligger i linje med den författningsreglering som behövs för att genomföra bolånedirektivets bestämmelser om bindande erbjudande och betänketid (se 5.3.12) Eftersom konsumenten ska ha möjlighet att under en betänketid om minst sju dagar överväga ett erbjudande om en bostadskredit, bör konsumenten få informationen och förklaringarna kring räntesättningen senast i samband med att kreditgivaren ger konsumenten ett bindande erbjudande. Utredningen föreslår därför att konsumenten får förklaringen och informationen i det bindande erbjudandet. Förklaringen och informationen kommer därigenom bli underkastad samma formkrav som själva erbjudandet. Detta hindrar givetvis inte att konsumenten och kreditgivaren, eller den som å dennes vägnar presenterar erbjudandet, även i ett tidig-

are skede diskuterar förutsättningarna för räntesättningen m.m. En sådan diskussion är givetvis önskvärd ur ett konsumentskyddsperspektiv.

Utredningen har gjort samma överväganden avseende tidpunkten för informationen avseende prissättningen av paketerbjudanden.

Finansinspektionen tar också upp frågan om andra tidpunkter då konsumenten kan ha behov av att få information om räntesättningen och prissättningen av produktpaket, och nämner att informationen bör ges även då ett bostadskreditavtal omförhandlas. Utredningen delar Finansinspektionens bedömning att konsumenten bör ha rätt att få informationen även under ett kreditavtals löptid. Utredningen har dock valt att utforma författningsförslaget så att konsumenten ges en generell sådan rätt, inte bara om bostadskreditavtalet aktivt omförhandlas. Informationen kan ju utgöra ett viktigt underlag för konsumenten för att avgöra om konsumenten vill initiera en sådan omförhandling, t.ex. om konsumenten överväger att byta bank.

## **6.3 En individuellt anpassad amorteringsplan**

### **6.3.1 Bakgrund**

#### *De svenska hushållens skuldsättning*

Bakgrunden till Finansinspektionens rapport och förslag om individuellt anpassad amorteringsplan i oktober 2013 var att de svenska hushållens skuldsättning var hög och att bolånen svarade för den största delen. En hög skuldsättning innebär risker både för de enskilda hushållen och för den finansiella stabiliteten i stort.

Situationen med en hög skuldsättning för de svenska hushållen har inte förändrats sedan Finansinspektionen lämnade rapporten. De senaste åren har hushållens bolån ökat med 6 procent i årstakt, vilket är mer än både ökningen i BNP och ökningen i hushållens disponibla inkomster. Riksbanken gör bedömningen att hushållens skulder kommer att öka ytterligare. (Riksbankens rapport Finansiell stabilitet 2014:2, s. 12 f., jfr Finansinspektionens ställningstagande i rapporten Stabiliteten i det finansiella systemet, 10 december 2014, s. 39). Även Riksbankens bedömning är att hushållens höga och växande skuldsättning medför risker för den finansiella stabiliteten

och rekommenderar att Finansinspektionen inför ett amorteringskrav på svenska bolån (a. rapport, se bl.a. sammanfattningen på s. 5). Ett förslag rörande sådana krav har också nyligen presenterats av Finansinspektionen, se avsnitt 6.3.3.

### *Hushållens amorteringsbeteende*

Sedan 2011 ger Finansinspektionen ut resultatet av inspektionens undersökningar och analyser av bolånemarknaden i en årlig bolånerapport. Syftet med att särskilt undersöka bolånemarknaden är att beskriva det aktuella läget på marknaden, utvärdera bolånetakets effekter och att analysera utvecklingen av hushållens skuldsättning. I undersökningen och rapporten lägger inspektionen stor vikt vid att analysera hushållens amorteringsbeteende.

Finansinspektionen redogör bl.a. för följande avseende hushållens amortering och belåningsgraderna<sup>1</sup> för bolån i rapporten för 2014. Bland hushåll med nya lån har andelen med belåningsgrader mellan 75 och 85 procent ökat jämfört med förra året. Samtidigt har andelen av dessa hushåll som amorterar minskat. Av hushåll med nya lån och belåningsgrader över 75 procent är det åtta av tio hushåll som amorterar på sitt lån. Detta är en minskning från förra året, då nio av tio amorterade, men högre än året dessförinnan. Av samtliga bolån i bolånestocken har andelen lån med belåningsgrader över 85 procent minskat, samtidigt som andelen hushåll med belåningsgrader mellan 51 och 75 procent har ökat. Av de hushåll som har en belåningsgrad under 75 procent amorterar cirka 40 procent. Av alla hushåll med lån som ingår i bolånestocken amorterar 62 procent, vilket är en något större andel än för nya lån. Detta kan bero på att kreditgivarna, i olika utsträckning, medger amorteringsfrihet särskilt under en första period av låneavtalet. (Den svenska bolånemarknaden 2014, april 2014, s. 3 och 8, jfr Finansinspektionens remisspromemoria Förslag till nya regler om krav på amortering av bolån, FI Dnr 14-16628, s. 13–15).

En enkät avseende amortering ställd till vissa kreditinstitut som Finansinspektionen utfört under hösten 2014 tyder på att andelen hushåll som amorterar har ökat under 2014, oavsett belåningsgrad.

---

<sup>1</sup> Med begreppet *belåningsgrad* avses hur stor del av bostadens marknadsvärde, uttryckt i procent, som är belånad.



Siffrorna baseras dock på ett mindre underlag än bolånerapportens och resultatet får därför, enligt Finansinspektionen, tolkas med en viss försiktighet (promemoria, FI Dnr 14-15503, jfr ovan anförd remisspromemoria s. 13).

### *Branschinitiativ för en sund amorteringskultur*

För att verka för en sund amorteringskultur utfärdade Svenska Bankföreningen i december 2010 en rekommendation för utlåning till bostäder, som innebar att en låntagare bör amortera på sitt bolån på den del som ligger över 75 procent av marknadsvärdet. Rekommendationen reviderades och innebar sedan mars 2014 att bankerna skulle kräva amortering, med amorteringstider på 10–15 år på samtliga bolån med en belåningsgrad över 70 procent (Principer för bolån för att uppnå ett gott konsumentskydd, mars 2014, tillgänglig på Svenska Bankföreningens hemsida [www.swedishbankers.se](http://www.swedishbankers.se)). Konkurrensverket inledde under hösten 2014 en utredning om amorteringsrekommendationerna kunde strida mot reglerna om konkurrensbegränsande samarbete i 2 kap. 1 § konkurrenslagen och artikel 101 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (se Konkurrensverkets faktablad om utredningen, dnr 674/2014). Bankföreningen drog därefter tillbaka amorteringsrekommendationerna.

Sedan Finansinspektionen lämnade rapporten om en individuell anpassad amorteringsplan, har Svenska Bankföreningen också lämnat en rekommendation om amorteringsplan till sina medlemmar (Rekommendation om individuella amorteringsplaner för bolån, mars 2014, tillgänglig på Bankföreningens hemsida enligt ovan). Bankföreningens rekommendation om individuella amorteringsplaner kan vara en bidragande orsak till att andelen hushåll som amorterar kan ha ökat under 2014, tillsammans med en intensiv mediedebatt om amorteringar, enligt Finansinspektionen (promemoria FI Dnr 14-15503).

### 6.3.2 Finansinspektionens rapport

Finansinspektionen föreslår att bolåneföretagen ska ge, och för konsumenten motivera, en individuellt anpassad amorteringsplan. Den slutliga amorteringsplanen ska föregås av en diskussion om amortering mellan bolåneföretaget och låntagaren. Diskussionen ska omfatta ett antal alternativa amorteringsplaner. Såväl den föreslagna amorteringsplanen som de alternativa ska beskrivas med enkla räkneexempel. Den av bolåneföretaget slutligt föreslagna amorteringsplanen ska ligga i konsumentens långsiktiga intresse. Finansinspektionen vill på det sättet öka konsumenternas medvetenhet och kunskap om betydelsen av amortering och därigenom främja sundhet och stabilitet på de finansiella marknaderna. Finansinspektionen menar att hushållen inte får tillräcklig information om vad skuldsättningen i form av ett bolån innebär på lång sikt. Hur stor skulden är den dag man går i pension kommer t.ex. att få stor betydelse för privatekonomin för de allra flesta. Konsumtion, sparande och amortering måste därför planeras över en längre tid.

När det gäller författningsreglering av förslaget anför Finansinspektionen att regleringen i och för sig liknar befintliga konsumenträttsliga bestämmelser som återfinns i konsumentkreditlagen. Finansinspektionen menar dock att regleringens syfte i princip är att främja sundhet och stabilitet på finansmarknaden, och att det lämpligaste därmed är att införa föreskrifter med stöd av bemyndigande i lagen om bank- och finansieringsrörelse. Finansinspektionen anser emellertid att sådana föreskrifter skulle stå i strid med konsumentkreditlagens bestämmelser avseende information före ett kreditavtal (8 §) och rätten att få en betalningsplan (16 §), som enligt lagens 4 § inte gäller för bostadskrediter. Finansinspektionen menar därför att konsumentkreditlagen måste ändras. Inspektionen anför även att endast den ändringen att bostadskrediter skulle komma att omfattas av den nämnda bestämmelsen om betalningsplan inte skulle innebära att syftet med förslagen uppnås, eftersom denna bestämmelse inte innefattar något krav på diskussioner kring betydelsen av amortering eller olika alternativa sätt att amortera.

### 6.3.3 Kommande föreskrifter om amorteringskrav

Under utredningstiden har Finansinspektionen, bl.a. efter överläggningar i det s.k. Finansiella stabilitetsrådet, under hösten 2014 meddelat att man avser att införa en reglering med tvingande amorteringskrav. Inspektionen har i mars 2015 lämnat ett förslag till föreskrifter på remiss (se remissexemplar 2015-03-11 och remisspromemoria, Förslag till nya regler om krav på amortering av bolån, FI dnr 14-16628). Kravet på amortering riktar sig till bl.a. banker och kreditmarknadsföretag. Förslaget innebär ett krav på amortering på bolån där kredittagaren sammanlagt har tagit lån med bostaden som säkerhet som är större än 50 procent av bostadens marknadsvärde. Amorteringskraven ska inte tillämpas om ett befintligt lån endast flyttas till en annan bank. Om belåningsgraden överstiger 70 procent ska amortering ske med ett belopp per år som motsvarar 2 procent av lånebeloppet per år. Om belåningsgraden är mellan 50 och 70 procent ska amortering krävas med 1 procent av lånebeloppet per år. Amorteringskraven föreslås träda i kraft den 1 augusti 2015. Den som tar ett nytt bolån efter detta datum ska alltså omfattas av kraven. Om en bostad redan är belånad och bolånet utökas med en ny kredit, är det endast det nya kreditbeloppet som ska amorteras, tills det är helt återbetalat eller belåningsgraden nått ned till 50 procent. Amorteringsbeloppet beräknas dock utifrån det sammanlagda lånebelopp som har bostaden som säkerhet (det totala bolånet).

Föreskrifterna medger också undantag från amorteringskraven under en begränsad period, om det finns särskilda skäl. Som exempel på sådana särskilda skäl anger inspektionen bl.a. arbetslöshet eller längre sjukskrivningsperioder (se remisspromemorian, s. 37).

Den rättsliga grunden för förslaget är Finansinspektionens bemyndigande att anta föreskrifter med stöd av lagen och förordningen om bank- och finansieringsrörelse. Föreskrifterna föreslås träda i kraft den 1 augusti 2015.

### 6.3.4 Utredningens överväganden och förslag

**Förslag:** Kreditgivaren ska senast när ett bindande erbjudande om en bostadskredit lämnas föra en diskussion med konsumenten om amortering och i anslutning till det lägga fram ett förslag till en individuell anpassad amorteringsplan. Amorteringsplanen ska ligga i konsumentens långsiktiga intresse.

Konsumenten kan under bostadskreditavtalets löptid begära att ett nytt förslag på amorteringsplan upprättas, om konsumentens förhållanden har förändrats på något sätt som har betydelse för amorteringsvillkoren eller om konsumenten har något annat särskilt skäl.

Bestämmelsen i 17 § andra stycket konsumentkreditlagen, som anger att en kreditgivare har rätt att ändra räntan på den s.k. villkorsändringsdagen vid bostadskrediter med en löptid om minst 30 år, ändras så att den minsta löptiden för att bestämmelsen ska vara tillämplig blir 10 år.

#### Skälen för förslaget:

##### *Bolånedirektivets reglering*

Bolånedirektivet hindrar inte, som tidigare framhållits, en nationell reglering på områden som inte omfattas av direktivet. Direktivet innehåller inget krav på att konsumenten ska få en amorteringsplan som kan anses fullt ut motsvara Finansinspektionens förslag. I det standardiserade EU-faktabladet (bilaga II till direktivet) ska dock vissa uppgifter om lånets återbetalning anges i avsnitten 5, 6 och 7. I punkten 5 ska betalningsfrekvensen (t.ex. månatlig betalning) anges och antalet avbetalningar. I punkten 6 ska avbetalningarnas storlek anges. Av bilaga B framgår hur kreditgivaren ska fylla i denna del av faktabladet, bl.a. med anvisningar om hur informationen ska ges om beloppet kan komma att ändras under kreditavtalets löptid. Vidare finns i faktabladets punkt 7 ett avsnitt i vilket ett exempel på en avbetalningsplan ska lämnas ”i tillämpliga fall”. Av bilaga B framgår att denna del endast är obligatorisk i två fall, dels om kreditavtalet innebär att räntebetalningarna skjuts upp och läggs till lånebeloppet så att den upplupna räntan inte återbetalas i sin helhet, dels om krediträntan är bunden under hela

kreditavtalets löptid. I denna del anges i bilaga B att medlemsstaterna får föreskriva att exemplet på amorteringsplan ska vara obligatoriskt i övriga fall.

Som tidigare har anförts står det enligt bolånedirektivet alltså öppet för medlemsstaterna att föreskriva om informations- och förklaringsplikt i avseenden som inte omfattas av det till fullo harmoniserade EU-faktabladet, med det tillkommande kravet att sådana tillkommande uppgifter måste lämnas vid sidan om EU-faktabladet. Enligt utredningen innebär detta, för det första, att direktivet inte hindrar den föreslagna ordningen med individuellt anpassade amorteringsplaner i de situationer där det enligt direktivet inte finns något krav på kreditgivaren att i EU-faktabladet lämna ett exempel på en avbetalningsplan. I de situationer där det enligt direktivet åligger kreditgivaren att i EU-faktabladet lämna ett exempel på en avbetalningsplan torde det, för det andra, också vara möjligt att nationellt uppställa ett tillkommande krav på upprättande av en individuellt anpassad amorteringsplan, så länge den senare presenteras separat från EU-faktabladet. I ett sådant fall torde kreditgivaren ofta kunna använda många av de uppgifter som tas fram rörande amortering i båda dokumenten. Av naturliga skäl lär det samtidigt kunna uppstå situationer där uppgifterna i de två olika dokumenten, EU-faktabladet och den individuellt anpassade amorteringsplanen, bara överensstämmer delvis. Det beror i så fall på att de uppgifter som efterfrågas inte i alla delar är desamma. En sådan ordning är förstås inte idealisk men den är, enligt utredningen, en ofrånkomlig följd av att direktivet är fullharmoniserat i de avseenden som rör utformningen av EU-faktabladet. Det blir då extra viktigt att kreditgivaren omsorgsfullt och pedagogiskt förklarar innebörden av de två olika dokumenten.

### *En individuellt anpassad amorteringsplan*

Syftet med Finansinspektionens rapport och förslag om en individuellt anpassad amorteringsplan är att åstadkomma en sund amorteringskultur, och det är detta syfte som också är utgångspunkten för utredningens uppdrag i denna del.

Sedan utredningens kommittédirektiv skrevs har Finansinspektionen alltså, som beskrivits ovan, lämnat förslag på remiss som innebär tvingande amorteringskrav avseende nya bostadskreditavtal.

Sådana tvingande krav skulle i och för sig kunna anses uppfylla syftet med att åstadkomma en sund amorteringskultur och innebära att tanken med en individuellt anpassad amorteringsplan är överspelad. Utredningen anser dock inte att detta är fallet, utan att de båda åtgärderna kan samverka, samtidigt som de också kommer att ha delvis olika funktioner.

Även för de konsumenter som kommer att amortera i enlighet med Finansinspektionens planerade amorteringskrav, kommer en individuellt anpassad amorteringsplan och de diskussioner som ska föras om betydelsen av amortering och om olika amorteringsalternativ att fylla en funktion för att förklara effekterna av amorteringarna på lång sikt. Amorteringsplanen är också tänkt att kunna ha en längre horisont än de framtida amorteringskraven, som kommer att sträcka sig i tiden endast till dess belåningsgraden för fastigheten är 50 procent. Eftersom amorteringsplanen ska vara individuellt anpassad blir den ett mer flexibelt verktyg för konsumenten att bedöma vilka effekter amorteringen kommer att ha på lång sikt. En författningsreglering av ett krav på en individuellt anpassad amorteringsplan kan också utformas så att denna kan få betydelse för alla bolånetagare, inte bara dem som tecknar ett nytt bolåneavtal. Utredningen återkommer till detta i det följande.

Utredningen anser alltså att Finansinspektionens förslag om en individuellt anpassad amorteringsplan bör genomföras. Utredningen har tidigare framhållit att kreditgivarens skyldigheter gentemot konsumenten bör regleras i konsumentkreditlagen (se avsnitt 5.2). Även om amorteringsbeteendet hos konsumentkollektivet i stort har betydelse för den finansiella stabiliteten, anser utredningen att den föreslagna individuellt anpassade amorteringsplanen i första hand har betydelse för den enskildes konsumentskydd. Författningsregleringen bör också samspela med övriga bestämmelser om kreditgivarens skyldigheter i samband med ett erbjudande om ett bostadskreditavtal.

Utredningen föreslår därför att det i konsumentkreditlagen ska införas en bestämmelse om att kreditgivaren ska föra en diskussion med konsumenten om amortering och i anslutning till det lägga fram ett förslag på en individuellt anpassad amorteringsplan som ligger i konsumentens långsiktiga intresse. Amorteringsplanen bör ges till konsumenten i en handling eller i någon annan varaktig form. Att lämna ut amorteringsplanen på papper eller i annan var-

aktig form innebär visserligen en något ökad kostnad för kreditgivaren jämfört med att enbart föra en diskussion om amortering. Utredningen anser dock att ett skriftlighetskrav ändå är till sådan fördel för konsumentskyddet att ett sådant bör införas. Det ligger också i linje med övriga förslag och regleringen i allmänhet i konsumentkreditlagen, som ofta förutsätter att information till konsumenten ges i skriftlig och varaktig form.

Konsumenten bör få ta del av amorteringsplanen och få diskutera amorteringsalternativ senast då ett bindande erbjudande lämnas. Konsumenten kommer då att ha möjlighet att överväga amorteringsvillkoren i kreditavtalet tillsammans med det underlag som amorteringsplanen utgör.

Utredningen föreslår vidare att konsumenten ska kunna få kreditgivaren att lägga fram ett förslag till en individuellt anpassad amorteringsplan även under bostadskreditavtalets löptid, förutsatt att konsumentens förhållanden förändrats, eller att det finns särskilda skäl. Konsumenten kan ha behov att överväga olika amorteringsalternativ på nytt, och bör då kunna få kreditgivarens hjälp med ett underlag för detta. Förslaget i denna del kommer alltså att kunna få effekt även för befintliga bolån. Den föreslagna ordningen kan därigenom få ett snabbare och större genomslag på bolånemarknaden som helhet än de av Finansinspektionen planerade amorteringskraven, som bara är avsedda för nya avtal om bostadskrediter.

Möjligheten för konsumenten att även under löptiden få kreditgivaren att lägga fram ett förslag till en individuellt anpassad amorteringsplan innebär inte att konsumenten medges en ensidig och ovillkorlig rätt att förändra de gällande kreditvillkoren om amortering. En sådan förändring fordrar således att konsumenten träffar en överenskommelse om detta med kreditgivaren. De flesta kreditgivare torde dock normalt vara villiga att ändra amorteringsvillkoren även under kreditavtalets löptid.

Den nu föreslagna ordningen med individuellt anpassade amorteringsplaner, liksom de direktivstyrda reglerna om att kreditgivaren i vissa fall ska ge exempel på avbetalningsplaner i EU-faktabladet, kommer att utgöra en särreglering för bostadskrediter som gäller vid sidan av den i 16 § konsumentkreditlagen angivna rätten till en betalningsplan och kraven i 8 § samma lag på förhandsinformation, vilka gäller för övriga konsumentkrediter. Detta klargörs i 4 § samma lag. Några ändringar av dessa bestämmelser krävs därför inte.

*Behövs en ändring i 17 § konsumentkreditlagen?*

Enligt kommittédirektiven ska utredningen också överväga om den nuvarande utformningen av 17 § konsumentkreditlagen kan komma i konflikt med intresset av att öka hushållens amorteringstakt.

Enligt 17 § andra stycket konsumentkreditlagen får en kreditgivare ändra en ränta för en bostadskredit vid utgången av en sådan del av avtalstiden då räntan varit bunden (den s.k. villkorsändringsdagen), förutsatt att detta är avtalat och att bostadskrediten har en löptid om minst 30 år samt att räntan varit bunden under minst tre månader. Bestämmelsen utformades från början med hänsyn tagen till att kreditgivare av bostadskrediter skulle ha möjlighet att ha skuldebrev, och pantsättningar, som löpte över en tid om 30 år eller mer, men samtidigt ha möjlighet att ändra räntan efter exempelvis två eller fem år. Innan dess tecknades i stället skuldebrev på fem eller tio år, för att kreditgivaren skulle ha denna möjlighet, trots att amorteringstiden från början förutsågs vara mycket längre och konsumenten därmed var införstådd med att ett nytt kreditavtal skulle behöva tecknas vid utgången av varje kreditavtalsperiod. Detta medförde administrativa kostnader för kreditgivaren och även besvär för kredittagaren (se vidare bet. 1992/93:LU38, s. 4–8, som utgör motiven till 11 § i 1992 års konsumentkreditlag [1992:830] vars lydelse i nu aktuellt avseende motsvarar 17 § och infördes genom SFS 1993:1214).

En första fråga är således om bestämmelsens utformning kan antas stå i konflikt med intresset av en sund amorteringskultur. Ett argument för detta är att kreditgivaren måste ha krediter med löptider om åtminstone 30 år för att kunna utnyttja bestämmelsens möjlighet att ändra räntan på villkorsändringsdagen, vilket kan tyckas motverka en amortering som går snabbare än 30 år. Å andra sidan bestämmer inte kreditens löptid på vilket sätt amorteringen sker över den långa kredittiden. Amorteringstakten kan t.ex. vara hög i början av kredittiden, så att belåningsgraden sjunker väsentligt under t.ex. kreditens första tioårsperiod, och sedan ske i en avtagande takt (jfr hur amorteringen ska gå till enligt Finansinspektionens kommande amorteringskrav). Även i de fall lånet i praktiken avses bli slutbetalat på en kortare tid än 30 år, torde det vara möjligt att lägga upp krediten på ett sådant sätt att bestämmelsen i



17 § inte hindrar kreditgivaren från att ändra räntan vid utgången av en räntebindningsperiod.

Även om bestämmelsens utformning alltså inte torde kunna utgöra något absolut hinder mot en sund amorteringskultur, är frågan om det finns några bärande skäl för att upprätthålla kravet om en 30-årig löptid i 17 §. Från branschhåll har en förändring efterfrågats, bl.a. med hänsyn till behovet av att kunna formulera kreditvillkoren på ett enkelt och tydligt sätt även vid kortare löptider än 30 år.

Enligt vad utredningen har erfarit så framstår det nuvarande kravet på en 30-årig löptid som överspelat. Utredningen har således inte kunnat finna några bärande skäl mot att bestämmelsen ska kunna tillämpas även vid något kortare löptider, t.ex. tio år, om övriga krav i bestämmelsen kvarstår. Utredningen föreslår därför att bestämmelsen ändras i enlighet med detta. De praktiska konsekvenserna av denna förändring torde dock sannolikt bli högst marginella. Skälet till det är att det normalt bör ligga i både konsumentens och kreditgivarens intresse att avtala om längre löptider för bolån, eftersom de allra flesta sådana lån inte förutses bli slutbetalda förrän efter trettio år eller mer. Med den föreslagna ordningen öppnas dock möjligheten till en något kortare löptid för mindre bolån eller bolån där det av andra skäl kan antas bli aktuellt att amortera klart lånet på kortare tid än 30 år, utan att kreditgivaren förlorar möjligheten att justera räntan på i förväg avtalade villkorsändringsdagar.



# 7 Konsekvensanalys

## 7.1 Konsekvensanalysens innehåll

I utredningens uppdrag ingår att analysera konsekvenserna av lämnade förslag i enlighet med 14–15 a kommittéförordningen (1998:1474). Eftersom utredningen lämnar författningsförslag ska konsekvensanalysen också göras i enlighet med 6 och 7 §§ förordning (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning (15 a § kommittéförordningen).

Förslagen innebär i vissa delar att högre krav ställs på företag som bedriver verksamhet med bostadskrediter. Detta bedöms komma att medföra ekonomiska konsekvenser för företagen i form av högre administrativa kostnader. Regleringen kan också komma att innebära vissa ökade kostnader för det allmänna, i första hand för Finansinspektionen och Konsumentverket. Finansinspektionens kostnader kommer dock till stor del att belasta kreditinstituten och kreditförmedlarna genom avgifter för tillstånd och tillsyn.

Utredningen inleder med en redogörelse för de ekonomiska konsekvenser den föreslagna regleringen för med sig. När det gäller konsekvenser för företagen innehåller analysen de olika delar som följer av 7 § förordning om konsekvensutredning vid regelgivning. Vidare redogörs för om förslagen innebär särskilda konsekvenser för små företag. Slutligen görs en analys av de samhällsekonomiska konsekvenserna (14 § kommittéförordningen).

Utredningen bedömer att följande områden inte berörs av förslagen (15 § kommittéförordningen).

- Den kommunala självstyrelsen,
- brottsligheten och det brottsförebyggande arbetet,
- sysselsättning och offentlig service i olika delar av landet,
- jämställdheten mellan kvinnor och män eller

- möjligheterna att nå de integrationspolitiska målen.

Den föreslagna regleringen är i huvudsak en konsekvens av Sveriges medlemskap i EU, och överensstämmer därmed med Sveriges skyldigheter som följer av anslutningen till EU (6 § 7 förordning om konsekvensutredning vid regelgivning).

Svenska Bankföreningen har bistått utredningen med uppskattningar av kostnaderna för kreditinstitutens del. Utredningen har också haft kontakt med ett par kreditförmedlare som funnits bland de företag som ansökt om tillstånd enligt lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter. De företag utredningen haft kontakt med kan betraktas som mindre företag, dvs. företag med som mest tio anställda (jfr Finansinspektionens beslutspromemoria Nya föreskrifter och allmänna råd om viss verksamhet med konsumentkrediter, FI Dnr 13-6297, s. 26).

## 7.2 Allmänt om olika regleringsalternativ

Utredningens huvudsakliga uppgift har bestått i att genomföra bolånedirektivet. Direktivet är såvitt gäller det resultat som ska uppnås bindande för medlemsstaterna och måste genomföras i nationell rätt, oavsett vilka kostnader det för med sig. Som framgått av utredningens överväganden har det dock i vissa fall funnits olika tänkbara alternativ vid genomförandet av direktivet. Utredningen har i dessa fall övervägt marknadens intresse av konkurrensneutralitet mellan olika aktörer och av att företagens administrativa kostnader inte ska öka. Utredningen har samtidigt beaktat det samhälls-ekonomiska intresset av ett högt konsumentskydd. Utredningen har också tagit hänsyn till att högre kostnader för kreditgivarna i många fall kan komma att drabba konsumenterna, genom en högre prissättning. Utredningens förslag är en sammanvägning av dessa olika hänsyn i skilda hänseenden, vilket framgår av utredningens överväganden i kap. 5.

## 7.3 Ekonomiska konsekvenser för företagen

### 7.3.1 Vilka företag berörs?

De företag som berörs är samtliga kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter. Som tidigare redogjorts för är det åtta kreditinstitut som i dag har den helt dominerande andelen av bolåne marknaden, cirka 97 procent (se avsnitt 3.2). Övriga kreditgivare är i princip också kreditinstitut, dock med en bråkdel av marknaden. Finansinspektionen anger att antalet kreditinstitut som ger bostadskrediter i Sverige är cirka 30 stycken. Inspektionen lämnar följande redogörelse för företagen och deras andel av marknaden i beslutspromemorian till de nyligen antagna föreskrifterna (FFFS 2015:1) om information om bolåneräntan (Finansinspektionens remisspromemoria Nya regler om information om räntan på bostadskrediter, FI Dnr 14-726, s. 13 f.).

Dessa företag [kreditinstituten] är av varierande storlek och är till olika grad specialiserade på bostadskrediter. I gruppen ingår de fyra svenska storbankerna, med mellan 2 000 och 5 500 miljarder kronor i totala tillgångar. För dem utgör svenska bostadskrediter mellan 5 och 30 procent av deras totala tillgångar, och sammantaget betyder det att de fyra storbankerna innehar 80 procent av marknadsandelarna på den svenska bolånemarknaden. En mindre grupp mellanstora kreditinstitut med balansomslutningar mellan 100 och 400 miljarder kronor uppvisar en något större specialisering på bostadskrediter; mellan 30 och 50 procent av deras tillgångar utgörs av bostadskrediter. Dessa företag har 14 procent av marknaden för bostadskrediter. En stor grupp mindre lokala banker med totala tillgångar på 50 miljarder eller mindre är även de aktiva på bolånemarknaden. För dessa företag utgör bostadskrediter mellan 5 och 35 procent av de totala tillgångarna, men de har bara 3 procent av det totala antalet bostadskrediter i Sverige. Slutligen finns det utländska banker som via sina filialer lämnar bostadskrediter till konsumenterna i Sverige. Deras del av marknaden är ungefär 3 procent.

När det gäller kreditinstituten omfattar deras verksamhet med bostadskrediter ofta både kreditgivning och kreditförmedling, eftersom själva kreditgivaren kan vara ett särskilt hypoteksbolag inom bankkoncernen. Banken som har kontakt med kunden är därmed en kreditförmedlare. Framför allt är det bankaktiebolag och sparbanker som hanterar bolån, som kreditgivare eller kreditförmedlare. Dessa företag är omkring 90 stycken av totalt cirka 130 svenska kreditinstitut (jfr Finansinspektionens remisspromemoria Förslag

till nya regler om krav på amortering av bolån, FI Dnr 14-16628, s. 39 f.).

Som tidigare beskrivits har hittills inte funnits någon samlad näringsrättslig lagstiftning som berör kreditgivare eller kreditförmedlare av konsumentkrediter. Inte heller lagen (2014:275) om viss verksamhet med konsumentkrediter täcker in alla tänkbara kreditgivare eller kreditförmedlare av konsumentkrediter. Detta gäller även för kreditgivare/-förmedlare av bostadskrediter. Det troligaste är dock att företag som sysslar med kreditgivning till konsumenter i någon större omfattning, utan att vara kreditinstitut, i allmänhet är sådana som tidigare var anmälningspliktiga enligt lagen (1996:1006) om anmälningsplikt avseende viss finansiell verksamhet och numera har beviljats, eller ansökt om, tillstånd att bedriva verksamhet enligt lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter. Vid en genomgång av de bolag som beviljats eller ansökt om tillstånd att bedriva sådan verksamhet är det en uppskattning att ett tiotal av dessa företag bedriver verksamhet med bostadskrediter. Merparten av dessa aktörer är kreditförmedlare av bostadskrediter.

Utöver dessa företag skulle det också kunna finnas vissa aktörer vars huvudsakliga verksamhet inte består i kreditgivning och som är undantagna all tillstånds- och anmälningsplikt (se vidare avsnitt 5.4.1). Konsumentverket och Finansinspektionen bedömer att det skulle kunna förekomma att t.ex. husleverantörer ger krediter avseende en mindre del av köpeskillingen för en fastighet eller en byggnad.

### **7.3.2 Kostnader för aktörer som kommer att omfattas av ett nytt tillståndskrav**

#### *Kostnad för arbete med ansökan om tillstånd*

För de företag som i dag driver verksamhet enligt lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter, innebär det nya tillståndskravet avseende verksamhet med bostadskrediter att företagen på nytt får ansöka om tillstånd om de ska fortsätta verksamheten avseende bostadskrediter. Detta kommer att medföra en kostnad för dessa företag för att ta fram den ansökan som ska ges in till Finansinspektionen. Som tidigare framgått har utredningen strävat efter att förutsättningarna för tillstånd ska bli så likartade som möjligt jämfört med vad som gäller för andra tillståndspliktiga företag på

finansmarknadens område. Uppgifter som behövs för ägar- och ledningsprövning överensstämmer t.ex. i allt väsentligt med vad som gäller för andra finansiella företag. En ansökans innehåll påverkas också av vilka krav som ställs på verksamheten och kan, särskilt för företag som inte tidigare varit tillståndspliktiga, innefatta en översyn av hela verksamheten och en anpassning till de nya krav som ställs på rörelsen. I en ansökan kan företaget t.ex. behöva lämna en verksamhetsplan (jfr 2 kap. 8–14 §§ i Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd om viss verksamhet med konsumentkrediter [FFFS 2014:8]). Vilka mer exakta krav som kommer att ställas på ansökans innehåll blir en fråga för Finansinspektionen i det kommande föreskriftsarbetet.

Kraven på verksamheten med bostadskrediter i förhållande till vad som gäller för företag som bedriver verksamhet med konsumentkrediter enligt den särskilda lagen är dock, som närmare beskrivs i det följande, likartade i vissa avseenden. Det är därför troligt att företagen, som kommer att söka om ett nytt tillstånd, inte behöver lägga ned lika mycket arbete på en ansökan avseende bostadskreditverksamheten som initialt lades ned på att ansöka enligt lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter. Kostnaden för att ansöka om tillstånd enligt lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter beräknades av Finansinspektionen vara mellan 200 000–400 000 kronor (Finansinspektionens beslutspromemoria FI Dnr 13-6297, s. 23) avseende 100–200 arbetstimmar. Uppgifter från en kreditförmedlare som utredningen varit i kontakt med är dock att kostnaden för ansökan varit betydligt högre, mellan en och en halv till två miljoner kronor, motsvarande cirka 800 arbetstimmar. Detta har då innefattat en översyn av bolagets processer i olika avseenden.

I detta sammanhang kan också nämnas att Finansinspektionen gjorde vissa överväganden kring mindre företags kostnader för att ta fram rutiner och interna processer som en följd av föreskrifterna om viss verksamhet med konsumentkrediter. Små företag, anförde Finansinspektionen, har ofta ett mindre antal kreditengagemang och har inte byggt upp samma formalisering kring processer och rutiner som en större organisation har, även utan särskilda lagkrav. Detta kan innebära att ett mindre företag måste t.ex. förstärka personalstyrkan eller att kompetens måste köpas in externt. Finansinspektionen uppskattade denna kostnad för ett mindre företag till

400 000–600 000 kronor per år motsvarande en halv årsarbetskraft (samma beslutspromemoria s. 26).

Även om företagen inte kan förväntas lägga ned lika mycket arbete för en ansökan om tillstånd enligt den av utredningen föreslagna lagen skulle alltså en ansökan kunna innebära en kostnad på ungefär en halv miljon kronor, enligt ett berört företag. För ett företag som tidigare inte alls stått under tillsyn kommer kostnaden troligtvis bli högre och eventuellt så hög som ett par miljoner kronor. Denna kostnad kan dock innefatta både arbetet med ansökan och med att anpassa verksamheten till de rörelsekrav som kommer ställas enligt författningsförslaget, dvs. även krav på ersättningsystem, sundhet, m.m. Därvid måste också beaktas att företag som tidigare inte alls stått under tillsyn och inte heller varit anmälningspliktiga, nu också kommer att omfattas av regleringen i lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Att ha rutiner för detta innebär en extra kostnad för sådana företag.

#### *Avgifter och kostnader för tillsyn*

Företag som ansöker om tillstånd enligt den föreslagna näringsrättsliga lagen kommer att få betala en ansökningsavgift. Denna kommer troligen att bli i samma storleksordning som ansökningsavgiften för företag som bedriver viss verksamhet med konsumentkrediter, dvs. 50 000 kronor (4 § och bilagan till förordning [2001:911] om avgifter för prövning av ärenden hos Finansinspektionen). Företagen kommer också att få betala årliga avgifter för att bekosta tillsynen. Även denna avgift kan beräknas bli i samma storleksordning som den som gäller för företag som driver viss verksamhet med konsumentkrediter, vilken har fastställts till 30 000 kronor enligt 15 a § förordning (2007:1135) om årliga avgifter för finansiering av Finansinspektionens verksamhet. Vidare kommer företagen troligtvis att ha en skyldighet att lämna periodiska upplysningar i rapportform till Finansinspektionen. För företag som bedriver verksamhet med konsumentkrediter uppskattade Finansinspektionen denna kostnad till 10 000 kronor om året.



### *Ansvarsförsäkring för kreditförmedlare*

För kreditförmedlare kommer att gälla ett särskilt krav på ansvarsförsäkring, som följer av bolånedirektivet. Kommissionen har också fastställt vilka belopp som ska täckas av en ansvarsförsäkring. Vid förfrågningar till ett par försäkringsbolag som erbjuder ansvarsförsäkringar har det framgått att det i princip är omöjligt att uppskatta prisnivån för en ansvarsförsäkring innan försäkringsgivaren fått möjlighet att ta del av hela den reglering som kommer att gälla för de aktörer som ska försäkras, omfattningen av deras rörelse m.m. Av vad som framkommit kan en mycket försiktig uppskattning dock vara att premien kommer att kosta i vart fall 10 000 kronor om året per person som utför själva förmedlingsverksamheten i företaget.

### **7.3.3 Kostnader för anpassning till de näringsrättsliga rörelsereglerna**

#### *Sundhet*

Kreditgivare och kreditförmedlare som är kreditinstitut verkar redan med ett krav på sundhet i rörelsen. Det gör också företag som bedriver verksamhet med konsumentkrediter enligt den lagen. Kravet på sundhet just avseende verksamheten med bostadskrediter kan komma att få ett särskilt innehåll, beroende på Finansinspektionens kommande föreskrifter. Till exempel skulle föreskrifterna kunna innehålla särskilda krav på hanteringen av intressekonflikter. Det är inte troligt att detta skulle påverka kreditinstituten, som redan ska iaktta regler om intressekonflikter (se 4 kap. 3 och 4 §§ Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd om styrning, riskhantering och kontroll i kreditinstitut [FFFS 2014:1]). Andra aktörer kan påverkas i större eller mindre omfattning, beroende på verksamhetens komplexitet och omfattning. Eftersom de flesta aktörer som kan vara aktuella och som inte är kreditinstitut redan i dag ska uppfylla ett grundläggande krav på sundhet bedöms dock kostnaderna bli relativt små för att anpassa verksamheten till de nya kraven.

*Ersättningspolicy*

För företag som bedriver verksamhet med konsumentkrediter finns redan ett krav att ha sunda ersättningsrutiner som är snarlikt utredningens författningsförslag (jfr 6 § i Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd om viss verksamhet med konsumentkrediter [FFFS 2014:8]). Finansinspektionen bedömde att kostnaden för företagen att anpassa sin ersättningspolicy skulle omfatta cirka 10 arbetstimmar till en kostnad om cirka 13 000 kronor. Detta angavs då vara ett genomsnitt, som omfattade även företag som knappt kunde anses belastas av någon nämnvärd arbetstid för att se över eller förändra sina ersättningssystem (Finansinspektionens beslutspromemoria Nya föreskrifter och allmänna råd om viss verksamhet med konsumentkrediter, FI Dnr 13-6297, s. 24 f.). Även när det gäller kreditgivning och förmedling av bostadskrediter bör det vara så att kostnaden för att anpassa ersättningssystemen är i hög grad beroende av vilka ersättningssystem som praktiseras av företagen. Ett kreditförmedlingsföretag som utredningen har varit i kontakt med har t.ex. uppgett att företagets anställda i princip endast har fast månadslön.

De bestämmelser som genomför bolånedirektivet är visserligen till sin ordalydelse mer omfattande än kraven enligt de nämnda föreskrifterna till lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter. De kan därvid närmast jämföras med vad som gäller för förvaltare av alternativa investeringsfonder, som sin tur kan jämföras med vad som gäller för kreditinstituten m.fl. aktörer (jfr Finansinspektionens föreskrifter om ersättningssystem i kreditinstitut, värdepappersbolag och fondbolag med tillstånd för diskretionär portföljförvaltning [FFFS 2011:1] och 9 kap. i Finansinspektionens föreskrifter om förvaltare av alternativa investeringsfonder [FFFS 2013:10]). Kostnaden för AIF-förvaltare att upprätta en ersättningspolicy bedömdes av Finansinspektionen vara som lägst 20 000 kronor (Finansinspektionens remisspromemoria Förslag till föreskrifter om förvaltare av alternativa investeringsfonder och ändrade föreskrifter om investeringsfonder m.m., FI Dnr 12-3251, s. 34). Samtidigt bör de närmare kraven på sådan verksamhet vara väsentligen annorlunda än för företag som endast ger krediter. En uppskattning av kostnaden bör därför kunna stanna vid den kostnad som

Finansinspektionen angav avseende företag som bedriver verksamhet med konsumentkrediter, alltså cirka 13 000 kronor.

För kreditinstituten, som redan har höga krav på sina ersättningssystem, är det inte troligt att de särskilda krav som kommer att ställas p.g.a. bolånedirektivets genomförande kommer att innebära några nämnvärda kostnadsökningar (jfr tidigare nämnda föreskrifter om ersättningssystem i kreditinstitut, värdepappersbolag och fondbolag [FFFS 2011:1]).

#### *Värdering av en bostad som ställs som säkerhet m.m.*

Utredningens förslag i denna del innebär att en kreditgivare dels ska ha en standard för hur värdering av en bostad som ställs som säkerhet ska ske, dels ska dokumentera vilka typer av egendom som accepteras av säkerhet och vilken policy företaget har för sin utlåning.

För företag som bedriver verksamhet med konsumentkrediter finns redan krav på att värdera en säkerhet och dokumentera värderingen (5 kap. 3 § i Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd om viss verksamhet med konsumentkrediter [FFFS 2014:8]). Dessa företag ska också ha interna rutiner för sin kreditgivning (5 kap. 2 § i de angivna föreskrifterna). Om företaget sysslar med bostadskrediter torde riktlinjerna innehålla hur värdering av säkerhet ska gå till. Som utredningen redogjort för innebär inte de nya kraven på en standard att de metoder som i allmänhet i dag används av kreditgivarna behöver förändras. Det kan därmed inte anses troligt att regleringen påverkar kostnaderna för värdering i sig, eller kostnader för att förändra de rutiner som finns för värdering i företagen. Kostnaden ligger därmed i att ta fram en standard och även att dokumentera vad som accepteras som säkerhet och vilken policy företaget har för sin kreditgivning. För ett nystartat företag bör denna kostnad vara en integrerad del av att ta fram riktlinjer för kreditgivningen, vilket troligen kommer att bli ett krav även för företag som ger bostadskrediter. Att ta fram riktlinjer och interna regler för kreditgivningen uppskattades till 60 000–70 000 kronor, avseende cirka 50 arbetstimmar, av Finansinspektionen för företag som bedriver viss verksamhet med konsumentkrediter. Utredningen anser att denna kostnad även bör kunna vara en upp-

skattning av kostnaderna för kreditgivare av bostadskrediter för att ta fram den standard och den policy som krävs enligt utredningens författningsförslag. Samtidigt kan återigen nämnas att Finansinspektionen angav att denna kostnad kan vara betydligt högre för ett mindre företag som inte tidigare i verksamhet haft formaliserade processer och att denna kostnad kan uppgå till mellan 400 000–600 000 kronor (Beslutspromemoria Nya föreskrifter och allmänna råd om viss verksamhet med konsumentkrediter, FI Dnr 13-6297, s. 26).

Svenska Bankföreningen har beräknat att den sammanlagda kostnaden för kreditinstituten för att ta fram en standard för värderingen av bostäder som ställs som säkerhet samt att utveckla och anpassa interna system och rutiner kan komma att uppgå till i storleksordningen 5–10 miljoner kronor för branschen som helhet.

När det särskilt gäller de större aktörerna, kreditinstituten, kan följande tilläggas. Införande av ett krav på oberoende mellan värdering och kreditbeslut kan också medföra att flera institut behöver omorganisera sin verksamhet, ändra bolåneprocessen och/eller öka antalet anställda till följd av att rollerna måste vara åtskilda på ett tydligare sätt. Sammantaget blir effekterna att den årliga kostnadsnivån hos instituten för bolånegivningen kommer att öka.

### *Kunskap och kompetens*

Kraven på kunskap och kompetens kommer att beröra uppskattningsvis 10 000 anställda. Hur stora kostnaderna kommer att bli för att leva upp till kraven kommer i hög utsträckning bero av vilken kunskaps- och kompetensnivå som redan finns. Utredningen utgår ifrån att de allra flesta anställda redan har den kunskaps- och kompetensnivå som krävs, och att det för många kreditgivare kommer att bli frågan om validering av befintliga kunskaper snarare än omfattande utbildningsinsatser.

Enligt vad utredningen erfarit avser kreditinstituten att låta de anställda validera sig gentemot kunskaps- och kompetenskraven genom att licensiera sig via SwedSec. Ett sådant licensieringssystem drar kostnader för framtagande av kunskapskrav, utformning av frågor samt genomförande av tester av de berörda cirka 10 000 anställda. Dessa kostnader kan uppskattas till några miljoner kronor. För de

berörda instituten uppkommer sedan kostnader för själva licensieringstestet, som med ledning av SwedSecs nuvarande prislista kan beräknas till 1 500 kronor per person. För företag som är anslutna till SwedSec utgår en årlig avgift på mellan 500 kronor och 1 000 kronor per licenshavare och en årlig anslutningsavgift per företag på 10 000 kronor. Den stora kostnaden för instituten för licensieringen är dock förlorad arbetstid och resor för de anställda i samband med testerna, som ofta kommer att genomföras på annan ort. Till detta kommer framtagande av utbildningsmaterial och genomförande av utbildningsinsatser för de anställda. Enligt beräkningar av Bankföreningen kan den sammanlagda kostnaden för licensiering av en anställd beräknas vara i storleksordningen 20 000–30 000 kronor. En kostnad i samma storleksordning kan uppskattas för anställda av andra kreditgivare eller kreditförmedlare än kreditinstitut.

#### **7.3.4 Kostnader för de tillkommande kraven i konsumentkreditlagen**

##### *Marknadsföring och information*

Utredningens förslag innebär att kraven på marknadsföring av bostadskrediter utökas något, i och med att ytterligare några uppgifter ska ingå för det fall marknadsföringen innehåller andra sifferuppgifter än den effektiva räntan. En del av de uppgifter som tillkommer torde vara tämligen självklara att lämna, t.ex. en uppgift om huruvida det krävs att säkerhet ställs för krediten. Angående information om lån i utländsk valuta kommer detta krav troligen innebära ett visst merarbete för näringsidkarna för att sätta sig in i och utforma informationen om detta på ett ändamålsenligt sätt. Eftersom kostnader för marknadsföring, som ju måste uppdateras och produceras kontinuerligt, uppstår för alla företag framstår det dock inte som meningsfullt att försöka särskilja merkostnaden som eventuellt kan uppstå avseende detta nya krav från andra kostnader för marknadsföring.

Utredningens författningsförslag innebär också att bostadskreditgivare och i vissa fall kreditförmedlare måste ge en viss allmän information om sina bolån. Allmän information om bolån ges redan i dag, t.ex. på kreditgivarnas hemsidor. Även om kraven till

vissa delar redan torde vara uppfyllda måste dock kreditgivarna och eventuellt vissa kreditförmedlare gå igenom den information som lämnas och anpassa den till den nya författningsregleringen. Även i denna del innebär kraven på information om lån i utländsk valuta en särskild nyhet. En beräkning från Svenska Bankföreningen visar att merkostnaderna för att framställa allmän information om bostadskrediter i enlighet med författningsförslaget uppskattningsvis kan bli några hundra tusen kronor för branschen som helhet, om kreditinstituten väljer att utforma informationen gemensamt. För kreditinstitut som framställer helt egen information kommer kostnaden per institut troligen att ligga i samma storleksordning.

När det gäller författningsregleringen som införs angående att all information som följer av konsumentkreditlagen ska vara kostnadsfri för konsumenten, bedömer utredningen att den inte medför någon skillnad mot vad som i dag praktiseras av kreditgivare eller kreditförmedlare. Detta förslag medför alltså inga merkostnader för företagen.

#### *Det standardiserade EU-faktabladet*

Även i dag finns ett krav på förhandsinformation för bostadskrediter, som dock är begränsat i förhållande till den förhandsinformation som ska ges vid alla konsumentkrediter. Kostnaden för att upprätta och lämna informationen i det enskilda fallet kan därför inte anses bli nämnvärt högre. Däremot kommer det att uppstå initiala administrativa kostnader för att bl.a. anpassa företagens datasystem efter den nya blanketten och skapa rutiner för hur blanketten ska fyllas i. För de befintliga kreditinstitutens del kan dessa kostnader beräknas uppgå till ett par miljoner kronor per institut. För nyetablerade institut och institut som behöver utveckla nya system torde kostnaderna emellertid bli avsevärt högre.

#### *Distansförsäljning av bostadskrediter*

Den nya författningsregleringen innebär att företag som säljer bostadskrediter på distans i praktiken alltid måste lämna ut det standardiserade EU-faktabladet innan ett avtal kan ingås. Skillnaden mot den tidigare regleringen rör alltså inte utlämnandet av information i sig, utan vid vilken tidpunkt den ska ges. Med tanke

på de varierande möjligheter som finns att ha kontakt med en kund och sända information elektroniskt kan detta i sig knappast innebära en extra kostnad, i vart fall inte en uppskattningsbar sådan. Kostnaden för att använda ESIS i stället för annan förhandsinformation blir alltså i princip densamma även vid försäljning av bostadskrediter på distans.

### *Krav vid kreditprövning*

Som tidigare framhållits torde inte de nya kraven på kontroll av uppgifter som ska ingå i en kreditprövning att medföra någon större materiell skillnad mot den kreditprövning som redan sker. Att säkerhetens värde, i förekommande fall, inte får vara avgörande för kreditprövningen är också vad som i princip redan gäller vid kreditprövningen. Att kreditprövningen ska dokumenteras följer redan av Finansinspektionens allmänna råd (Finansinspektionens allmänna råd om krediter i konsumentförhållanden [FFFS 2014:11]). Den informationsplikt som införs avseende kreditprövningen och upplysningen till konsumenten om att bristande uppgifter kommer att leda till ett avslag på ansökan innebär heller knappast någon avgörande skillnad jämfört med dagens praxis hos kreditgivare eller kreditförmedlare. Kraven i denna del är inte underkastade något formkrav och kan anpassas till konsumentens särskilda förutsättningar. De flesta konsumenter torde vara införstådda med vad en kreditprövning innebär och har förståelse för att de måste bidra med relevanta uppgifter för att den ska kunna ske. När det gäller upplysningen att en uppgift kommer att inhämtas från en extern databas är det också information av ett sådant slag att den ofta redan ges till konsumenten. Vad som i praktiken kommer att avses är att konsumenten ska få veta i förväg att en kreditupplysning kommer att inhämtas. Att lägga till denna upplysning i den information som tillhandahålls konsumenten i övrigt i samband med en ansökan om kredit torde inte innebära annat än marginella kostnader.

Om kreditansökan inte beviljas, innebär utredningens förslag ett tillägg till den befintliga regleringen i det att ett besked ska ges *snarast*. Det torde redan vara så att ett avslagsbesked ges utan dröjsmål så snart det står klart för kreditgivaren att ett lån inte kan beviljas. Författningsregleringen i denna del kan därmed inte anses medföra någon kostnadsökning för företagen.

*Erbjudande om en bostadskredit och en individuellt anpassad amorteringsplan*

De krav som i denna del av utredningens författningsförslag genomför bolånedirektivet avser att ett bindande erbjudande i varaktig form, som innehåller samtliga avtalsvillkor, ska lämnas och att konsumenten ska ha en tid om sju dagar att överväga erbjudandet. Formkravet på erbjudandet kan i sig inte anses medföra några mätbara merkostnader med tanke på att det kan uppfyllas t.ex. genom att avtalshandlingar, som i de flesta fall upprättas även i dag, skickas till konsumenten. Utredningen har redan i förslagets utformning tagit hänsyn till att betänketiden skulle kunna medföra en ökad kostnad, om kreditgivaren måste ange den exakta räntenivån redan i erbjudandet. Utredningen har därvid lagt fram ett förslag där en särskild undantagsrätt enligt direktivet utnyttjas, för att kreditgivaren ska kunna förbehålla sig rätten att ändra den erbjudna räntan. En förändring av räntan får enligt förslaget göras om kreditgivarens ränta beror på försäljning av underliggande obligationer eller andra långsiktiga finansieringsinstrument. Om räntan vid utbetalningsdagen förändras i förhållande till den erbjudna räntan ska kreditgivaren kunna förklara för konsumenten varför en ändring gjorts. En kreditgivare som vill ha möjlighet att utnyttja undantaget måste alltså ha ett underlag för hur de relevanta upplåningskostnaderna påverkat den erbjudna respektive den senare fastställda räntan. Detta kräver en viss systemutveckling. Utredningen bedömer därför att förslaget i denna del medför vissa begränsade merkostnader för kreditgivarna.

De förklaringar och den information om räntesättning och om prissättningen av paketprodukter som föreslås följer inte av bolånedirektivet, utan föreslås för att ge konsumenten bättre förutsättningar att förstå, och även förhandla om, en erbjuden bostadskredit. Till vissa delar överensstämmer den information om genomsnittsränta som ska ges med de nya föreskrifter som Finansinspektionen nyligen antagit (Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd om information om ränta på bostadskrediter [FFFS 2015:1]). Den initiala kostnaden för att ta fram denna information beräknades till 200 000 till 300 000 kronor och de återkommande kostnaderna för att löpande beräkna genomsnittsräntan och vid behov uppdatera beräkningsprinciperna uppskattades till mellan 50 000 och 75 000 kronor (Finansinspektionens remisspromemoria,



FI Dnr 14-726, s. 15) I utredningens förslag ingår också ett krav på att informationen ska innehålla uppgifter om kreditgivarens finansieringskostnader. Kostnaden för att ta fram denna information torde vara ungefär likvärdiga med kostnaden för att ta fram och uppdatera uppgifter om den genomsnittliga räntan. För vissa kreditinstitut torde kostnadsökningen vara mindre än så, eftersom uppgifter om finansieringskostnader redan tas fram och publiceras av instituten.

I de nya kraven ingår också att kreditgivaren ska ta fram en individualiserad förklaring som omfattar den information som beskrivits ovan, samt information om vilka faktorer som i det enskilda fallet påverkat räntan. Om bostadskrediten ingår i ett paket ska informationen också innehålla uppgift om vilken ränta som annars hade erbjudits och uppgifter om prissättningen av paketets olika delar. Även om all denna information till viss del måste anpassas efter varje kund, torde kreditgivarna kunna ta fram ett tämligen standardiserat underlag, som sedan anpassas i större eller mindre mån till den enskilde konsumenten. Den största kostnaden blir därmed att initialt ta fram ett sådant underlag och skapa datastöd för att producera individualiserad information samt rutiner för hur den ska utformas. Denna kostnad kan enligt Bankföreningen beräknas till någon miljon kronor per institut. Till detta kommer sedan löpande kostnader för att tillhandahålla materialet för varje kund.

Förslaget att ta fram en individualiserad amorteringsplan kommer att medföra kostnader på samma sätt när det gäller att ta fram ett standardiserat underlag, t.ex. en beräkningskalkyl som kan fyllas i med aktuella belopp. I denna del innebär förslaget också en skyldighet att föra en diskussion kring amorteringar med konsumenten. Utredningen utgår ifrån att Finansinspektionen kommer att utfärda allmänna råd avseende hur denna diskussion ska föras, i linje med vad som anges i rapporten Individuellt anpassad amorteringsplan (14 oktober 2013). Företagen kommer troligen att behöva ta fram rutiner för hur dessa diskussioner ska föras, vilket innefattar en viss utbildningsinsats för personal som hanterar bolån. Kostnaderna för att anpassa datorsystem och interna rutiner för att ta fram individualiserade amorteringsplaner kan uppskattas till ett par miljoner kronor per institut.

Den beskrivna informationen om ränta och paketerbjudanden kommer också troligen innebära fler förklaringar och diskussioner med konsumenterna angående dessa villkor. Att kundmötena alternativt kundkontakterna kommer att ta längre tid i anspråk innebär också det en ökad kostnad för företagen.

### *Förändringar i regleringen av ränteändringar*

Utredningens förslag innebär vissa ändringar i 17 § konsumentkreditlagen, som avser möjligheten att ändra en avtalad ränta. Ett tillägg har gjorts avseende den rörliga räntan avseende alla krediter, som innebär att en referensränta ska vara tydlig och tillgänglig för kreditavtalets parter. Utredningen bedömer att detta krav knappast kan anses innebära någon skillnad i förhållande till praxis avseende hur referensräntor används i kreditavtal. Några merkostnader för företagen uppstår därmed inte.

Utredningens förslag innebär också att den särreglering som gäller för bostadskrediter på en löptid om 30 år eller mer förändras så att denna bestämmelse blir tillämplig även på bostadskrediter med kortare löptid, minst 10 år. Detta kan inte bedömas medföra någon merkostnad för kreditgivarna, utan snarare en mer praktisk ordning som ger bättre möjligheter att anpassa löptiden till den tillänkta amorteringstakten.

### *Regleringen av lån i utländsk valuta*

Regleringen av lån i utländsk valuta är i sig mycket svår att beräkna, eftersom förslaget i denna del lämnar en tämligen stor möjlighet för kreditavtalets parter att hitta den lösning som i det enskilda fallet bäst kan motverka risken för att konsumentens betalningsförmåga försämras till följd av valutakursförändringar. Framför allt vilar det dock en skyldighet på kreditgivaren att hitta möjliga avtalslösningar så att kreditgivaren har något att erbjuda konsumenten. Detta torde innebära en viss initial kostnad för företagen.

Såvitt kunnat utrönas under utredningsarbetet finns för närvarande inga produkter som är lämpliga för konsumenter som skydd för valutakurssvängningar. Sådana skyddsarrangemang torde dock

kunna utvecklas, men det kan befaras att de kan bli förhållandevis dyra för de enskilda konsumenterna.

Med den föreslagna regleringen kommer lån i utländsk valuta sannolikt bli en särskild bolåneprodukt., Det innebär att företagen måste utveckla separata system för att hantera sådana lån. I samband med låneansökan måste således klargöras om lånet omfattas av definitionen av lån i utländsk valuta. Detta medför en mer tidskrävande och därmed dyrare låneprocess.

Anpassningen av standardiserade avtalsdokument torde också innebära en viss initial kostnad. Arbetet med att anpassa erbjudanden till de nya kraven kommer troligen ske fortlöpande, men med den största kostnaden i en inledande fas.

De regelbundna varningar som ska utgå vid valutalån ska alltid skickas, oberoende av om konsumenten väljer något särskilt skydd eller inte. I systemen måste byggas in en bevakning av relationen mellan olika valutakurser, så att det ”signaleras” när en varning ska sändas. Sådana varningar bör kunna skickas i standardiserad och elektronisk form och torde inte medföra några nämnvärda kostnader. Däremot uppkommer initiala kostnader för att anpassa data-system och ta fram det innehåll som varningarna ska ha.

En konsekvens av de nya reglerna om lån i utländsk valuta kan bli att vissa institut inte kommer att tillhandahålla sådana lån, vilket försvårar för de berörda konsumenterna att erhålla bostadskrediter.

### *Information om betalning i förtid*

Enligt utredningens förslag författningsregleras en skyldighet för kreditgivaren att ge information om vad en betalning i förtid innebär, om konsumenten vill göra en förtidsbetalning eller vill överväga detta alternativ. Av allmänna råd framgår redan att kreditgivaren bör ge viss information om förtidsbetalning av bostadskrediter (Finansinspektionens allmänna råd om krediter i konsumentförhållanden [FFFS 2014:11]). Att ge denna typ av information torde också praktiseras av kreditgivare, oavsett om det gäller bostadskrediter eller andra konsumentkrediter. Eftersom konsumenten redan i dag har en rätt att betala i förtid, bör det nämligen av god kreditgivningssed anses framgå att kreditgivaren måste ge den information som krävs för att konsumenten också ska kunna

utöva denna rätt. Detta förutsätter att konsumenten får den information som behövs för att kunna betala in det rätta beloppet till kreditgivaren, inklusive det belopp som kreditgivaren i förekommande fall har rätt att kräva i ränteskillnadsersättning. Svenska Bankföreningen bedömer att införandet av en författningsreglering med ett formellt krav på kreditgivarna att tillhandahålla denna information dock innebär att flertalet kreditinstitut kommer att behöva utveckla systemstöd, vilket kan beräknas kosta i storleksordningen någon miljon kronor per institut.

### *Ökade informationskrav på kreditförmedlare*

I förhållande till gällande rätt innebär utredningens förslag att en kreditförmedlare ska lämna mer information än i dag till konsumenten innan kreditförmedling inleds. Även detta krav kommer att gälla för kreditinstituten i de fall de förmedlar krediter, t.ex. för ett annat företag inom koncernen. Själva överlämnandet av informationen, även om det sker i en pappershandling, kan inte anses medföra annat än marginella kostnadsökningar för företagen. Den stora kostnadsökningen ligger i stället i att ta fram information som är anpassad efter lagens krav, i standardiserad form eller i vart fall i ett standardiserat underlag som kan anpassas till de olika förutsättningar som kan gälla för verksamheten. När det gäller den här informationen kommer kostnaderna troligen i viss mån bero på informationens innehåll, som kan variera avsevärt i förhållande till om kreditförmedlaren är helt oberoende, endast verkar i förhållande till en enda kreditgivare, får provision från en eller flera kreditförmedlare, osv. Kostnader för att ta fram nytt informationsunderlag kan möjligen jämföras med kostnaden för att ta fram allmän information om kreditprodukter, vilken beräknats till några hundra tusen kronor för kreditinstituten. De kreditförmedlare utredningen varit i kontakt med, vars verksamhet är internetbaserad, har dock uppgett att kostnaden för att anpassa allmän information och ge ut den till varje kund, vilket sker elektroniskt, är marginell. Dessa kreditförmedlare har uppgett att företaget redan ger ut information som i vart fall delvis överensstämmer med de föreslagna informationskraven.

### *Rådgivningstjänster*

När det gäller kreditgivarnas rådgivning utgår utredningen från att många kreditgivare och kreditförmedlare i dag tillhandahåller sådan. När det gäller underlaget för rådgivningen är det utredningens uppfattning att många av de uppgifter som behövs om konsumentens förhållanden redan tas in av kreditgivarna dels som nödvändiga uppgifter för kreditprövningen, dels för att kunna ge konsumenten råd om lämpliga avtalsvillkor när det gäller t.ex. räntebindningstid och amorteringstakt. De flesta kreditgivare och -förmedlare gör också någon bedömning av framtida risker i form av inkomstbortfall och/eller höjda räntor.

Den kostnadsökning som följer med förslaget får därmed antas följa främst av de krav på information och dokumentation som kommer att ställas på kreditgivarna. Liksom tidigare anförts angående de olika nya informationskraven är det framför allt det initiala arbetet med att ta fram en standardiserad information som är avpassad till kreditgivarens eller kreditförmedlarens företagsspecifika förhållanden som kommer att innebära merkostnader för företagen. Även dokumentationskravet kommer att innebära initiala kostnader för att ta fram rutiner m.m. Att dokumentera rådgivningens innehåll kommer troligen också innebära en löpande extra kostnad för företagen. Svenska Bankföreningen har beräknat att de initiala kostnaderna för systemutveckling och anpassning av interna rutiner kan bli i storleksordningen en miljon kronor per institut. De årliga löpande kostnaderna uppkommer främst som en följd av att rådgivningen till varje kund kommer att ta längre tid. Det är dock svårt att göra någon uppskattning i denna del.

Företag som har som utgångspunkt att inte ge råd kommer troligen att få endast marginella kostnader för att anpassa den information som redan lämnas till konsumenten till de nya kraven. De kreditförmedlare som utredningen haft kontakt med har också uppgett att de inte lämnar råd och att de redan upplyser konsumenten om detta.

### 7.3.5 Konsekvenserna för små företags konkurrensvillkor m.m.

Som redan beskrivits i betänkandet utmärks den svenska bolåne marknaden redan i dag av att den dominerande delen av marknaden tillhör ett litet antal aktörer. I förhållande till denna grundförutsättning, som får antas ha en avgörande betydelse för mindre företags möjligheter att konkurrera på marknaden, framstår den eventuella inverkan som utredningens förslag kan ha på konkurrensvillkoren som tämligen marginell. Enligt vad utredningen kunnat få fram om företag som inte är kreditinstitut och som bedriver verksamhet med bostadskrediter är dessa främst inriktade på förmedling av krediter och inte på kreditgivning.

När det gäller små företags konkurrensvillkor brukar det dock generellt vara så att ökade administrativa kostnader, som inte står i proportion till verksamhetens storlek, kommer att drabba små företag hårdare än större. Vissa av de administrativa kostnader som redogjorts för ovan är av detta slag, t.ex. den initiala kostnaden för att ta fram information som ska ges till konsumenten och kostnaden för övrig systemutveckling. Ett annat exempel på detta är vad som tidigare redogjorts för om kostnaderna för att ta fram interna riktlinjer som också i absoluta tal kan vara större för ett litet företag än för ett stort. Som Finansinspektionen påpekat i beslutspromemorian avseende föreskrifterna om viss verksamhet med konsumentkrediter kan nya lagkrav avseende t.ex. tillståndsprövning och andra rörelser regler leda till att vissa företag bedömer att de inte kan leva upp till kraven (Finansinspektionens beslutspromemoria Nya föreskrifter och allmänna råd om viss verksamhet med konsumentkrediter, FI Dnr 13-6297, s. 22).

Det nya kravet på ansvarsförsäkring kommer för kreditförmedlingsföretag som inte är kreditinstitut innebära en särskild kostnad som inte kommer att belasta instituten. Samtidigt är kraven som ställs och de konsekvenser de får en oundviklig följd av bolånedirektivet och det är därmed inte möjligt att ta ytterligare hänsyn till dessa aspekter i regelgivningen.

## 7.4 Ekonomiska konsekvenser för det allmänna

Utredningens förslag kommer att innebära en något utökad tillsynsverksamhet för Finansinspektionen. Kreditinstituten och flertalet av de aktörer som kan förväntas söka särskilt tillstånd står dock redan under inspektionens tillsyn, varför antalet företag under tillsyn knappast mer än marginellt kommer att öka. Genom möjligheten för kreditförmedlare att verka med stöd av ett underrättelseförfarande kommer eventuellt utländska aktörer att öka i antal på den svenska marknaden, vilket i så fall också innebär en viss utökad tillsyn. I den mån antalet aktörer under tillsyn skulle öka kommer den ökade kostnaden för inspektionen i så fall att i viss mån kompenseras av att fler företag betalar tillsynsavgifter och andra avgifter förknippade med verksamheten.

Finansinspektionen kommer också att ha ett utökat regelverk avseende bostadskrediter att ha tillsyn över, vilket kan antas leda till en större arbetsinsats för inspektionen. Vidare kommer inspektionen att meddela föreskrifter med anledning av den nya näringsrättsliga lagen, och troligen också vissa allmänna råd avseende den nya regleringen i konsumentkreditlagen. De nämnda kostnadsökningarna kan dock inte förutses bli i den storleksordningen att de inte ryms inom befintliga anslag.

På samma sätt som för Finansinspektionen innebär förslagen att Konsumentverket kommer att få fler bestämmelser i konsumentkreditlagen att utöva tillsyn över, då marknadsföringslagen i första hand ska tillämpas som sanktion. Dessa kostnader kan inte heller anses vara i den storleksordningen att de inte ryms inom befintliga anslag.

I förarbetena till lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter gjorde regeringen vissa överväganden avseende ekonomiska effekter för andra myndigheter, t.ex. domstolarna, till följd av att tillståndsplikt och en mer utvecklad näringsrättslig reglering infördes. Slutsatsen blev att kostnadsökningen för andra myndigheter torde bli mycket liten (prop. 2013/14:107 s. 77 f.). Utredningen gör inga andra överväganden.

## 7.5 Samhällsekonomiska konsekvenser

Det övergripande syftet med utredningens förslag sammanfaller med syftet bakom bolånedirektivet – att skapa bättre förutsättningar för ett högt konsumentskydd och en stabil bolånemarknad, som motverkar en kreditgivning som leder till överskuldssättning och andra ekonomiska problem för konsumenterna. Utredningen anser i och för sig att den svenska bolånemarknaden i många avseenden redan lever upp till högt ställda krav på konsumentskydd. Förbättrad information och tydligare avtalsvillkor bidrar till att fler konsumenter får en större förståelse för erbjudna bostadskrediter och gör mer aktiva val än i dag. Det kan i sin tur leda till en förbättrad konkurrens och bättre villkor för konsumenterna. Sammantaget får detta positiva effekter på samhällsekonomin i stort.



## 8 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

### 8.1 Förslagen till ändringar i konsumentkreditlagen och distansavtalslagen

**Förslag:** De ändringar som föreslås i konsumentkreditlagen (2010:1846) ska träda i kraft den 21 mars 2016. På kreditavtal ingångna före ikraftträdandet tillämpas äldre bestämmelser. Detta ska dock inte gälla för möjligheten att under ett bostadskreditavtals löptid begära förklaringar och information om räntan, prissättningen av produktpaket och möjligheten att begära en individuellt anpassad amorteringsplan.

De ändringar som föreslås i lagen (2005:59) om distansavtal och avtal utanför affärslokaler (distansavtalslagen) ska träda i kraft den 21 mars 2016. Några övergångsbestämmelser behövs inte.

**Skälen för förslaget:** Enligt artikel 42 ska medlemsstaterna ha antagit och offentliggjort de författningar som är nödvändiga för att följa direktivet senast den 21 mars 2016. Lagändringarna i konsumentkreditlagen måste alltså träda i kraft senast detta datum. Av artikel 43 följer dock att direktivet bara ska tillämpas på kreditavtal som ingås efter 21 mars 2016. Av ikraftträdandebestämmelsen till konsumentkreditlagen bör alltså anges att äldre bestämmelser ska tillämpas på avtal ingångna före ikraftträdandet.

Samma ikraftträdandedatum som för bestämmelserna som avser genomförande av bolånedirektivet kan lämpligen väljas även för de bestämmelser i konsumentkreditlagen som utredningen föreslagit i anledning av Finansinspektionens rapporter om öppenhet om bolåneräntan och en individuellt anpassad amorteringsplan (se kapitel 6).

När det gäller dessa förslag föreslår utredningen att en konsument även under ett bostadskreditavtals löptid ska ha rätt att begära förklaringar och information, och också att begära att få en individuellt anpassad amorteringsplan. Dessa möjligheter förändrar inte parternas redan ingångna avtal, utan ger endast konsumenten en möjlighet att förstå räntesättningen eller få en ökad insikt i hur amorteringar skulle kunna påverka bl.a. den privata ekonomin. De kan också utgöra ett underlag för en omförhandling med kreditgivaren. Utredningen anser därför att dessa bestämmelser kan tillämpas även på redan ingångna bostadskreditavtal.

Förslaget om ändring i distansavtalslagen rör informationslämnande som samspelar med bestämmelserna i konsumentkreditlagen om bl.a. telefonförsäljning. Bestämmelserna bör därför träda i kraft vid samma tidpunkt som ändringarna i konsumentkreditlagen. Eftersom bestämmelserna rör förhandsinformation berörs inte redan ingångna avtal och några särskilda övergångsbestämmelser behövs därmed inte.

## 8.2 Förslaget till lag om kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter

**Förslag:** Den nya lagen ska träda i kraft den 21 mars 2016. Kraven på kunskap och kompetens för personal ska dock tillämpas från den 21 mars 2017 för företag som bedrivit verksamhet med kreditgivning eller kreditförmedling av bostadskrediter före den 20 mars 2014.

**Bedömning:** Några andra övergångsbestämmelser behövs inte.

**Skälen för förslaget:** Som redogjorts för i föregående avsnitt ska direktivet, enligt artikel 42, vara införlivat i nationell rätt senast den 21 mars 2016. Nationella bestämmelser som genomför direktivet måste därför träda i kraft och börja tillämpas senast detta datum. I artikel 43 görs dock vissa undantag från det huvudsakliga införlivandedatumet. Det gäller först tillståndsprövningen för kreditförmedlare, där medlemsstaterna kan tillåta att kreditförmedlare som bedrivit verksamhet före den 21 mars 2016 får fortsätta att bedriva

verksamhet ”i enlighet med den nationella rätten fram till den 21 mars 2017”.

En första fråga är hur undantaget ska tolkas – avser det enbart bestämmelser om tillståndsplikt, eller alla de nationella bestämmelser som kommer att styra verksamheten med utgångspunkt i direktivet? Utredningen anser att artikeln i denna del bör tolkas så att den avser hela det näringsrättsliga regelverk som ska tillämpas för kreditförmedlarnas verksamhet. Detta skulle kunna ge branschen ytterligare tid att anpassa sig efter de nya bestämmelserna. Eftersom de svenska storbankerna i praktiken oftast förmedlar bostadskrediter för sina hypoteksbolag kan en sådan övergångsbestämmelse få stor praktisk betydelse. Å andra sidan finns inget motsvarande undantag för kreditgivare. En övergångsbestämmelse skulle därmed skapa konkurrensnackdelar för kreditgivare. Branschen har i vart fall sedan direktivet antogs varit medvetna om de krav som kommer att följa och från vilket datum. Utredningen anser därmed att den nya näringsrättsliga lagen om kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter bör träda i kraft samma datum som de nya bestämmelserna i konsumentkreditlagen, alltså den 21 mars 2016, och att inga övergångsbestämmelser behövs som särskilt tar sikte på kreditförmedlare.

Direktivet medger ett annat undantag från införlivandedatumet den 21 mars 2016 och det gäller kraven på kunskap och kompetens, enligt artikel 9. Undantaget gäller dock bara för verksamhet som bedrivits redan före den 20 mars 2014. Denna möjlighet till övergångsbestämmelse är neutralt utformad, eftersom den tar sikte på både kreditgivare och kreditförmedlare. Att införa en motsvarande övergångsbestämmelse i den svenska regleringen bör utnyttjas, eftersom kravet på kunskap och kompetens berör stora delar av den personal som sysslar med bostadskrediter. För att ge branschen så lång tid som möjligt för att anpassa sig till de krav som ställs, anser utredningen att en övergångsbestämmelse i enlighet med direktivets artikel 43.3 bör införas.

### 8.3 Övriga författningsförslag

**Förslag:** Förslagen till ändringar i

- kreditupplysningslagen (1973:1173),
  - lagen (1992:160) om utländska filialer m.m.,
  - lagen (1996:1006) om anmälningsplikt avseende viss finansiell verksamhet,
  - lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse,
  - lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism,
  - offentlighet- och sekretesslagen (2009:400) och
  - lagen (2014:275) om viss verksamhet med konsumentkrediter
- ska alla träda i kraft den 21 mars 2016.

**Bedömning:** Inga övergångsbestämmelser behövs.

**Skälen för förslaget:** Övriga lagsförslag hänger, som tidigare beskrivits (se avsnitt 5.4.1, 5.4.8 och 5.4.17 ), samman med förslaget att införa en särskild näringsrättslig lag om kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter. De bör därför ha samma ikraftträdandedatum som den näringsrättsliga lagen. Det finns inget som hindrar att ändringarna fullt ut börja tillämpas från ikraftträdandet. Därmed behövs inga särskilda övergångsbestämmelser.

## 9 Författningskommentar

### 9.1 Förslaget till lag (2016:000) om kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter

#### 1 kap.

##### 1 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.2.

I paragrafens *första stycke* anges lagens tillämpningsområde. Lagen omfattar yrkesmässig verksamhet med kreditgivning, kreditförmedling och rådgivning i fråga om bostadskrediter till konsumenter. Kreditförmedling definieras i 6 §. Av 5 § följer att innebörden av begreppen kreditgivare, konsument, bostadskredit och rådgivning följer av definitionerna i 2 § konsumentkreditlagen (2010:1846). Tillämpningsområdet överensstämmer med bolånedirektivets tillämpningsområde som anges i artikel 3.1. Begreppet kreditgivning är inte definierat, men ska förstås som den verksamhet en kreditgivare, enligt den definitionen, ägnar sig åt. Verksamheten ska ske yrkesmässigt för att omfattas, dvs. företas av en näringsidkare i enlighet med den definition som finns konsumentkreditlagen och i annan konsumenträttslig lagstiftning.

Paragrafens *andra stycke* innehåller en upplysning om att särskilda bestämmelser om bostadskrediter också finns i konsumentkreditlagen.

##### 2 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.1.

I paragrafen undantas svenska och utländska kreditinstitut som bedriver verksamhet enligt lagen (2004:297) om bank- och finansie-

ringsrörelse från lagens tillämpningsområde. Definitionen av kreditinstitut följer av 1 kap. 5 § den lagen. Lagen om bank- och finansieringsrörelse reglerar de förutsättningar som gäller för kreditinstitut avseende tillstånd och möjligheten att bedriva verksamhet i Sverige för utländska kreditinstitut, antingen genom ett underrättelseförfarande eller genom att söka tillstånd (se 4 kap. 1–2 och 4 §§).

I och med att kreditinstitutens verksamhet i princip undantas från tillämpning av lagen om kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter, kan ett kreditinstitut bedriva både kreditgivning och kreditförmedling av bostadskrediter utan att söka särskilt tillstånd enligt 2 eller 3 kap., eller iakttä det underrättelseförfarande som annars gäller för utländska kreditförmedlare enligt 3 kap. Detta är förenligt med bolånedirektivet, jfr artikel 29.9 och 35.

Av paragrafen framgår dock att vissa bestämmelser i lagen ska tillämpas även i kreditinstitutens verksamhet med bostadskrediter. För svenska kreditinstitut blir det fråga om 4 kap. 1–7 och 9 §§, dvs. bestämmelser som genomför bolånedirektivets krav på kreditgivare avseende hederlighet och iakttagande av konsumentens intressen samt ersättningssystem (artikel 7), kunskap och kompetens (artikel 9) och dokumentation av policyn för utlåning mot säkerhet (artikel 26.1). För utländska kreditinstitut gäller i stället 4 kap. 1–2 §§ för verksamheten här.

Tillsynen över kreditinstituterna avseende de nyss angivna bestämmelserna i lagen ska följa regelverket i lagen om bank- och finansieringsrörelse, se 13 kap. 2 § den lagen. Tillsynen enligt den lagen omfattar nämligen även andra författningar som reglerar kreditinstitutens verksamhet. Om ett kreditinstitut inte följer de bestämmelser i lagen som alltså är tillämpliga på verksamheten följer också ingripandemöjligheterna av 15 kap. 1 § respektive 15 kap. 15 eller 17 §§ lagen om bank- och finansieringsrörelse. Finansinspektionen har enligt dessa bestämmelser rätt att ingripa om ett företag bryter mot lagen om bank- och finansieringsrörelse, men också mot andra författningar som reglerar verksamheten.

## 3 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.2.

I paragrafens *första stycke* lämnas en upplysning om att särskilda förutsättningar enligt lagen gäller för att utländska kreditgivare och kreditförmedlare ska kunna driva verksamhet i Sverige.

I paragrafens *andra stycke* anges vilka bestämmelser i lagen som gäller för kreditgivares och kreditförmedlares rörelse när de verkar här. Samtliga bestämmelser i 4 kap. och föreskrifter som meddelats med stöd av 7 kap. 1 § gäller för utländska kreditgivare. För utländska kreditförmedlare gäller endast 4 kap. 1 och 2 §§ och föreskrifter som meddelats med stöd av 7 kap. 1 § 6 och 7. Skillnaden beror på bl.a. den uppdelning av tillsynsansvaret som görs för kreditförmedlares verksamhet utanför sitt hemland i enlighet med bolånedirektivets artikel 34.

I paragrafens *tredje stycke* finns en upplysning om att lagen (1992:160) om utländska filialer m.m. också gäller för verksamhet som bedrivs här genom filial. I *fyärde stycket* finns en upplysning om vad som gäller för tillsyn och ingripanden.

## 4 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.2.

Paragrafen genomför bolånedirektivets artikel 22.6. I *första stycket* anges att endast kreditgivare och kreditförmedlare som verkar enligt lagen samt svenska eller utländska kreditinstitut som verkar enligt lagen om bank- och finansieringsrörelse får tillhandahålla rådgivning om bostadskrediter till konsumenter. Detta innebär att företag som antingen verkar med tillstånd enligt respektive lag, eller enligt de bestämmelser i respektive lag som föreskriver ett underrättelseförfarande vid verksamhet i Sverige, också kan lämna råd om bostadskrediter i sin verksamhet här.

I *andra stycket* görs ett undantag för rådgivning som sker i enskilda fall i samband med annan yrkesmässig verksamhet som är reglerad i lag eller av etiska regler. Exempel på sådana yrkeskategorier är mäklare och advokater. Undantaget följer bolånedirektivets artikel 22.6 a. Rådgivning som sker utan kommersiellt syfte, jfr bolånedirektivets artikel 22.6 b, omfattas överhuvudtaget inte av lagens reglering. Inte heller rådgivning som tillhandahålls av en

konkursförvaltare eller av t.ex. kommunal skuldrådgivning är att betrakta som sådan yrkesmässig verksamhet som omfattas av lagen.

## 5 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.2.

I paragrafen hänvisas till definitionerna av kreditgivare, konsument, bostadskredit och rådgivning i 2 § konsumentkreditlagen. Definitionen av bostadskredit i den lagen genomför bolånedirektivets artikel 3.1. Definitionerna avser endast begreppen i sig. Av lagens tillämpningsområde följer att lagen endast reglerar kreditgivares och kreditförmedlares verksamhet med bostadskrediter, inte kreditgivning i övrigt. När orden kreditgivare och kreditförmedlare används i lagens bestämmelser avses alltså kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter.

## 6 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.2.

Paragrafen genomför bolånedirektivets artikel 4.5. Den anger en definition av begreppet kreditförmedling som i sak överensstämmer med vad som följer av 48 § konsumentkreditlagen. För att någon ska anses vara kreditförmedlare ska denne agera som näringsidkare i enlighet med vad som förstås med begreppet i konsumentkreditlagen och annan konsumenträttslig lagstiftning. Paragrafen ska också ses emot att 1 § i lagen anger att den gäller för yrkesmässig verksamhet. Att t.ex. bistå någon med att ansöka om en kredit helt utan kommersiellt syfte omfattas alltså inte av definitionen. För att det ska vara fråga om kreditförmedling ska också verksamheten vara inriktad på att erbjuda vissa specifika kreditavtal eller bistå med förberedande arbete med något visst avtal. Att enbart t.ex. nämna för konsumenten att han eller hon kan kontakta en viss kreditgivare eller kreditförmedlare kan inte anses utgöra kreditförmedling (jfr prop. 2004/05:133 s. 50 avseende vad som omfattas av begreppet försäkringsförmedling). Detta överensstämmer med vad som anges i bolånedirektivets artikel 4.5.



## 7 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.2.

I *första punkten* definieras begreppet *behörig myndighet*. Behöriga myndigheter ska utses i enlighet med bolånedirektivets artikel 5 och definitionen följer vad bolånedirektivet i olika sammanhang ger en behörig myndighet som uppgift, se artikel 29, 32 och 34.

I *andra punkten* anges vad som avses med förkortningen *bolånedirektivet* och i *tredje punkten* vad förkortningen *EES* står för.

I *fjärde punkten* anges vad som avses med *filial*. Definitionen följer definitionen av begreppet i annan näringsrättslig lagstiftning, t.ex. 1 kap. 5 § 6 lagen om bank- och finansieringsrörelse.

I *femte punkten* anges vad som avses med *hemland*. Att kreditförmedlare ska registreras i sitt hemland följer av bolånedirektivets artikel 29.1. Definitionen får betydelse vid tillämpningen av de underrättelseförfaranden som i olika sammanhang ska iaktas när en kreditförmedlare med ett hemland inom EES avser att bedriva eller bedriver verksamhet i Sverige, se 3 kap. 5 § och 6 kap. 15, 16 och 18 §§.

I *sjätte punkten* definieras vad som avses med  *kvalificerat innehav*, varvid hänvisas till 1 kap. 5 a § lagen om bank- och finansieringsrörelse. Begreppet används i 2 kap. 2 § respektive 3 kap. 3 §.

I *sjunde punkten* definieras vad som menas med *nära förbindelser*. Definitionen är utformad efter förebild av 1 kap. 6 § lagen om bank- och finansieringsrörelse.

I *åttonde punkten* anges vad som menas med *utländsk kreditförmedlare*. Definitionen får betydelse vid tillämpningen av det särskilda underrättelseförfarande som möjliggör för kreditförmedlare inom EES att verka inom hela unionen, se bl.a. 3 kap. 5 §.

## 2 kap.

## 1 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.3.

Paragrafen genomför det krav på ett godkännandeförfarande som följer av bolånedirektivets artikel 35. Det är endast svenska aktiebolag eller svenska ekonomiska föreningar som kan få tillstånd. Motsvarande krav finns i 3 kap. 1 § lagen om bank- och

finansieringsrörelse. Fysiska personer kan alltså inte ge bostadskrediter yrkesmässigt.

## 2 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.4.

I paragrafen anges förutsättningar för att få tillstånd att driva verksamhet med kreditgivning av bostadskrediter. Förutsättningarna för tillstånd är utformade efter förebild av vad som gäller för andra aktörer på finansmarknadens område, t.ex. 6 § lagen (2014:275) om viss verksamhet med konsumentkrediter och 3 kap. 2 § lagen om bank- och finansieringsrörelse.

## 3 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.4.

Paragrafen anger vilka omständigheter som ska beaktas vid bedömningen av lämpligheten hos den som har eller kan förväntas komma att få ett kvalificerat innehav i ett svenskt företag som ansökt om att få driva verksamhet med bostadskrediter. Paragrafen är utformad i enlighet med bestämmelser om ägarprövning i annan näringsrättslig reglering av finansmarknadens aktörer, t.ex. 7 § lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter eller 3 kap. 2 § andra och fjärde styckena lagen om bank- och finansieringsrörelse.

## 4 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.4.

Paragrafen innehåller bestämmelser om godkännande av bolagsordning eller stadgar för svenska företag som ansöker om tillstånd enligt lagen. Vad som gäller vid förändringar i bolagsordningen eller stadgarna efter det att företaget fått tillstånd framgår av 6 §.

Paragrafen är utformad efter förebild av 11 § lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter och 3 kap. 3 § lagen om bank- och finansieringsrörelse.

## 5 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.4.

Av paragrafen framgår att samma regler för ägarprövning ska gälla för en svensk kreditgivare av bostadskrediter som bedriver verksamhet med tillstånd enligt lagen, som för kreditinstitut. En motsvarande bestämmelse finns i 10 § lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter.

## 6 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.4.

Av paragrafen framgår att Finansinspektionen ska godkänna en ändring i en svensk kreditgivares bolagsordning eller stadgar som sker efter det att tillstånd beviljats. Paragrafen är utformad efter förebild av 11 § lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter och 3 kap. 4 § lagen om bank- och finansieringsrörelse.

## 7 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.5.

Paragrafen anger de förutsättningar som gäller för utländska kreditgivare som inte är kreditinstitut att bedriva verksamhet i Sverige. Tillstånd kan bara ges till ett företag som bedriver verksamhet här genom att inrätta en filial, och endast till företag som har säte i ett land inom EES. Förutsättningarna som följer i punkterna 1–3 är utformade efter förebild av 8 § lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter. Med ”andra författningar som reglerar företagets verksamhet” avses t.ex. konsumentkreditlagen.

Liknande bestämmelser finns också i 4 kap. 4 § lagen om bank- och finansieringsrörelse och 4 kap. 4 § lagen om värdepappersmarknaden.

## 8 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.5.

Av paragrafen följer att en svensk kreditgivare som har för avsikt att bedriva verksamhet med bostadskrediter genom att inrätta filial i ett annat land ska anmäla detta till Finansinspektionen. Övriga förutsättningar för ett svenskt företag att bedriva verksamhet med bostadskrediter i ett annat land beror av det regelverk som finns för verksamheten i fråga i det aktuella landet.

## 9 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.6.

Av paragrafens *första stycke* framgår att en kreditgivare får uppdraga åt någon annan att utföra ett visst arbete eller vissa operativa funktioner, men att kreditgivaren då ska anmäla sådana uppdragsavtal till Finansinspektionen. Möjligheten att ge uppdragsavtal gäller både för svenska och utländska kreditgivare som verkar enligt lagen. Paragrafen är tillämplig på uppdragsavtal som ingår i den tillståndspliktiga verksamheten, dvs. olika aspekter av verksamheten med bostadskrediter. Uppdrag som avser ren administration eller andra stödfunktioner, t.ex. utbetalning av personalens löner eller företagets it-system, faller alltså utanför tillämpningsområdet. Sådana uppdragsavtal kan ingås utan anmälan till Finansinspektionen (jfr prop. 2002/03:139 s. 346).

Av paragrafens *andra stycke* följer de särskilda förutsättningar som gäller för uppdragsavtal som är av väsentlig betydelse för verksamheten. En operativ funktion bör anses vara väsentlig om ett fel eller en brist vid utförandet allvarligt försämrar företagets möjligheter att uppfylla villkoren för sitt verksamhetstillstånd eller andra skyldigheter enligt lagen eller andra författningar. Ett exempel på en sådan väsentlig funktion är kreditprövningen av konsumenter. Företaget måste i så fall se till att verksamheten hos uppdragstagaren bedrivs under kontrollerade och säkerhetsmässigt betryggande former och att uppdraget inte väsentligt försämrar kvaliteten på verksamhetens internkontroll och Finansinspektionens möjligheter att övervaka att företaget följer de regler som gäller för det.

Av paragrafens  *tredje stycke* följer att uppdrag som avser kreditförmedlingsverksamhet inte får ges till någon annan än en kredit-

förmedlare som förmedlar bostadskrediter enligt lagen eller ett kreditinstitut. Andra företag än kreditinstitut, svenska eller utländska, eller kreditförmedlare som har tillstånd och är registrerade i Sverige, eller utländska kreditförmedlare som verkar här i enlighet med sitt ”pass” kan alltså inte få ett uppdrag som omfattar kreditförmedlingsverksamhet.

### 3 kap.

#### 1 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.2 och 5.4.7.

Paragrafen genomför det grundläggande kravet på ett godkännandeförfarande som finns i artikel 29.1 i bolånedirektivet. Av paragrafen följer att endast svenska aktiebolag eller svenska ekonomiska föreningar kan få tillstånd till kreditförmedling. Att inga andra aktörer, t.ex. fysiska personer, kan få tillstånd motsvarar den reglering som finns avseende kreditgivare, som i sin tur överensstämmer med annan jämförbar näringsrättslig lagstiftning, se vidare kommentaren till 2 kap. 1 §.

#### 2 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.7.

Paragrafen genomför den möjlighet till undantag från tillståndsplikten som följer av artikel 29.8 i bolånedirektivet. Av paragrafen framgår att tillstånd enligt kapitlet inte behövs för sådan kreditförmedling som sker i enstaka fall i samband med annan yrkesmässig verksamhet som regleras av bestämmelser i lag eller annan författning eller av etiska regler som avser yrkesverksamheten i fråga. De yrkeskategorier som omfattas är desamma som avses med undantaget avseende rådgivningstjänster i 1 kap. 4 §, se vidare kommentaren till den paragrafen. Undantaget är också avsett att tillämpas på samma sätt när det gäller vad som kan vara kreditförmedling ”i enstaka fall”. Undantaget avser vidare endast tillståndsplikten i sig. Den som tillfälligt verkar som kreditförmedlare kan alltså inte underlåta att efterkomma andra krav som gäller för sådan verksamhet enligt lagens 4 kap. eller enligt konsumentkreditlagen.

## 3 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.7.

Paragrafens *första stycke punkterna 1, 6 och 7* genomför artikel 29.2 och 29.5 i bolånedirektivet. *Punkterna 2–5* är förutsättningar som i huvudsak inte omfattas av bolånedirektivet, men som innebär att prövningen av förutsättningarna för tillstånd ska följa vad som annars gäller för tillståndsprövning av finansmarknadens aktörer och som tillämpas på kreditgivare av bostadskrediter, se vidare kommentaren till 2 kap. 2 §.

I kravet på tillräcklig insikt och erfarenhet ligger att personen ska ha tillräcklig kunskap på området för verksamheten (jfr prop. 2004/05:133 s. 151). Genom den lämplighetsprövning och kravet på insikt och erfarenhet som gäller för en person i företagets ledning genomförs därmed också bolånedirektivets krav i artikel 29.2 b och c. För att genomföra direktivets specifika krav på kunskap och kompetens som ska fastställas i enlighet med bilaga III, förutsätts kravet på insikt och erfarenhet preciseras genom föreskrifter i enlighet med 7 kap. 1 § 2.

Lämplighetsprövningen av en person i ledningen eller en ägare innefattar en bedömning av personens anseende. I detta ska vägas in om personen har dömts för ekonomisk brottslighet och även av personens laglydighet, erfarenhet och omdöme i övrigt (jfr prop. 2008/09:155 s. 87 och prop. 2013/14:107 s. 83).

I enlighet med paragrafens *första stycke, punkten 6*, ska företaget ha sitt huvudkontor i Sverige. Samma krav uppställs som en förutsättning för tillstånd enligt 3 kap. 1 § 1 lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden och gäller också för svenska kreditinstitut enligt 6 kap. 6 § lagen om bank- och finansieringsrörelse. Med huvudkontor avses den plats där den faktiska ledningen av verksamheten bedrivs (prop. 1995/96:173 s. 93 f.).

Av *första stycket, punkten 7*, följer att företaget ska ha en försäkring för skadeståndsskyldighet. Detta krav följer av bolånedirektivets artikel 29.2 a. Vid bedömningen av om denna förutsättning är uppfylld ska hänsyn tas till tekniska standarder som antas av kommissionen i enlighet med artikelns andra stycke.

Ansvarsförsäkringen ska täcka fel och försumlighet i verksamheten. De anspråk som ska ingå är alltså ren förmögenhetsskada. Fel och försumlighet avser såväl ansvar på grund av fel vid utfö-

rande av tjänsten som ansvar för uppsåtligt och vårdslöst handlande. Det skadeståndsansvar som kan bli aktuellt enligt svensk gällande rätt är i första hand skadeståndsanspråk grundade på ett avtalsförhållande i form av ett uppdragsavtal mellan kreditförmedlaren och konsumenten eller mellan kreditförmedlaren och kreditgivaren. Vem som i det enskilda fallet är kreditförmedlarens uppdragsgivare måste avgöras från fall till fall. Vad som är fel eller försumlighet för en uppdragstagare vid utförandet av uppdraget bör normalt kunna bedömas med beaktande inte bara av avtalsförhållandet mellan parterna, utan också vilka särskilda krav på uppdragstagarens verksamhet som ställs i lag eller annan författning (jfr prop. 2002/03:133 s. 30), t.ex. de regler som genomför bolånedirektivet.

När det gäller skadeståndsansvar för en part som inte ingått ett avtal med kreditförmedlaren kan ett sådant, som avser ren förmögenhetsskada, i princip bara uppstå i anledning av brott (2 kap. 2 § skadeståndslagen [1972:207]). En ansvarsförsäkring bör därför omfatta även sådana rena förmögenhetsskador, dock med den begränsning som följer av att brottet ska ha skett ”i verksamheten”.

Kraven på ansvarsförsäkring förutsätts vidare preciseras i förordning, se 7 kap. 1 § 3.

Paragrafens *andra stycke* anger samma förutsättning som i 2 kap. 2 § andra stycket, se kommentaren till denna paragraf.

I paragrafens *tredje stycke* hänvisas när det gäller bedömningen av lämpligheten hos en innehavare till regleringen i 2 kap. 3 §, se kommentaren till denna paragraf.

#### 4 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.7.

Paragrafen hänvisar till vad som gäller för kreditgivare enligt 2 kap. 4–6 §§, se vidare kommentaren till de paragraferna.

#### 5 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.10.

Paragrafen genomför artikel 32 i bolånedirektivet. Den beskriver det förfarande som en kreditförmedlare som är registrerad i ett annat land inom EES ska iaktta för att kunna bedriva verksamhet

här, genom filial eller genom att i övrigt tillhandahålla tjänster, utan att söka särskilt tillstånd. Möjligheten att bedriva verksamhet här efter en sådan underrättelse är alltså förbehållen kreditförmedlare som är registrerade i ett annat land inom EES, vilket följer av definitionen av utländsk kreditförmedlare i 1 kap. 7 §. Paragrafen är utformad efter förebild av annan lagstiftning som genomför EU-direktiv som innebär att ett ”pass” införs för aktörer på finansmarknaden, t.ex. 3 kap. 1 § lagen (2005:405) om försäkringsförmedling eller 4 kap. 1 § lagen om värdepappersmarknaden.

Paragrafens *andra stycke* innehåller en handlingsregel för Finansinspektionen som innebär att inspektionen ska upplysa kreditförmedlaren om vilka regler för verksamheten som gäller här. Upplysningarna bör avse både bestämmelser enligt lagen, t.ex. kraven på kunskap och kompetens i 4 kap. 2 §, och tillämpliga bestämmelser i konsumentkreditlagen, samt föreskrifter och allmänna råd som utfärdats i anslutning till dessa bestämmelser.

## 6 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.10.

Paragrafen genomför artikel 32 i bolånedirektivet. Paragrafen innehåller i *första stycket* det underrättelseförfarande som ska iakttagas av en svensk kreditförmedlare som vill bedriva verksamhet inom EES-området. Den är en motsvarande bestämmelse till 5 § som avser utländska kreditförmedlares verksamhet i Sverige. Den avser på samma sätt de kreditförmedlare som fått särskilt tillstånd enligt lagen att bedriva kreditförmedlingsverksamhet. Ett svenskt kreditinstitut som har för avsikt att bedriva verksamhet i ett annat land följer i stället tillämpliga bestämmelser i lagen om bank- och finansieringsrörelse.

Paragrafens *andra stycke* är en handlingsregel för Finansinspektionen. Det ankommer på inspektionen att lämna vidare en underrättelse till den aktuella behöriga myndigheten i det andra landet och samtidigt meddela kreditförmedlaren. Kreditförmedlaren får sedan, enligt paragrafens *tredje stycke*, påbörja verksamhet i det andra landet tidigast en månad efter det att underrättelse till myndigheten i det andra landet skett.



Bestämmelsen har utformats efter förebild av andra liknande bestämmelser som reglerar verksamhet inom EES för finansmarknadens aktörer, t.ex. 4 kap. 1 och 2 §§ lagen om försäkringsförmedling eller 5 kap. 4 § lagen om värdepappersmarknaden.

## 7 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.10.

Paragrafen genomför andra meningen i artikel 32.1 i bolånedirektivet. Den innebär ett förtydligande av att en svensk kreditförmedlares rätt att bedriva verksamhet i andra EES-länder inte medför en rätt att förmedla bostadskrediter från andra kreditgivare, svenska eller utländska, än kreditinstitut, om nationell reglering i det andra landet innebär att bara kreditinstitut får erbjuda och bevilja bostadskrediter.

## 4 kap.

### 1 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.12.

Paragrafen genomför bolånedirektivets artikel 7.1 och är utformad i anslutning till direktivets ordalydelse i denna del. Paragrafen ska uppfattas dels som ett krav på sundhet i rörelsen, dels en övergripande uppföranderegulering, vilka delvis överlappar varandra. Kravet på sundhet i rörelsen avser detsamma som motsvarande krav som finns på andra aktörer på finansmarknadens område. Det innebär bl.a. att företaget måste drivas på ett sådant sätt att dess struktur och ställning kan överblickas. Företaget ska uppnå en sådan kvalitetsnivå i sin rörelse att förtroendet för marknaden kan upprätthållas. Bland de förhållanden som berörs av detta krav är företagets uppträdande i förhållande till sina kunder. (Jfr prop. 2013/14:107 s. 84.) Paragrafens andra mening kan därmed sägas innebära en precisering av vad just denna del av sundhetskravet avser för verksamheten med bostadskrediter. Bestämmelsen förutsätts preciseras genom föreskrifter, se 7 kap. 1 § 6.

## 2 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.13.

Paragrafen genomför artikel 9 i bolånedirektivet. Paragrafen innehåller ett allmänt hållet krav på kunskap och kompetens som förutsätts preciseras av föreskrifter på lägre nivå. I sådana föreskrifter måste bolånedirektivets bilaga III beaktas, i enlighet med vad som anges i artikel 9 i direktivet.

De personalkategorier som omfattas av kravet är de som sätter samman, erbjuder, beviljar, ger råd om bostadskrediter eller förmedlar bostadskreditavtal. Kraven på personalen gäller i förhållande till vilken verksamhet som företaget bedriver och personalens arbetsuppgifter (jfr bolånedirektivets bilaga III, p. 2). Kravet träffar personal som handlägger kundens ansökan om kredit och t.ex. sätter samman de kreditavtalsvillkor och övriga handlingar som ska ingå i ett bindande erbjudande. Att sätta samman en bostadskredit omfattar också personal som deltar i att utforma det allmänna produktbudet. Även den som utför kreditprövningen och den som beslutar om att bevilja en kredit omfattas. Personal som ger råd om bostadskrediter, oavsett om det sker i anledning av en ansökan om kredit eller t.ex. till en befintlig kund, omfattas också. Även personer med chefsbefattningar som leder arbetet som avser bostadskrediter omfattas av kravet, jfr artikel 4.11 i bolånedirektivet.

## 3 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.14.

Paragrafen genomför artikel 7.2 i bolånedirektivet. Paragrafen innehåller en grundläggande reglering av ersättningssystemens uppbyggnad för personal och i förekommande fall för sådana ersättningar som utgår från en kreditgivare till en kreditförmedlare. Den personal som avses är densamma som i 2 §, se vidare kommentaren till denna. De övergripande kraven på ersättningssystemen är att dessa inte ska vara utformade så att de negativt påverkar skyldigheten att ta tillvara konsumentens intressen i enlighet med 1 §. Ersättningssystem som ger personalen incitament att rekommendera, eller annars framhålla, för konsumenten mindre lämpliga eller riskfyllda avtal, eller gör att det finns incitament att göra en mindre noggrann kreditprövning, ska alltså inte få förekomma.

## 4 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.14.

Paragrafen genomför artikel 7.3 i bolånedirektivet. Av paragrafen följer att en kreditgivares ersättning till den som utför eller ansvarar för kreditprövning av konsumenten inte får vara beroende av andelen beviljade låneansökningar. Paragrafen omfattar alltså både egen personal och, i förekommande fall, en uppdragstagare som utför kreditprövning. Vidare anges att kreditgivarens ersättningssystem ska vara uppbyggt så att intressekonflikter identifieras, förebyggs och hanteras samt vara utformat på ett sätt som främjar en sund och effektiv riskhantering och motverkar ett överdrivet risktagande. Med en effektiv riskhantering avses att kreditgivaren ska kunna identifiera, mäta, hantera och övervaka de risker som är relevanta för verksamheten (jfr prop. 2012/13:155 s. 473). Att intressekonflikter ska undvikas, som är vad som anges i direktivet i denna del, ligger i att de ska hanteras. Bestämmelsen förutsätts preciseras genom föreskrifter, se 7 kap. 1 § 8.

## 5 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.14.

Paragrafen genomför artikel 7.4 bolånedirektivet. Av paragrafen framgår att ersättningar till personal som ger råd inte får vara beroende av försäljningsmål. Bestämmelsen förutsätts preciseras genom föreskrifter, se 7 kap. 1 § 8.

## 6 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.14.

Paragrafen genomför artikel 7.3 i bolånedirektivet. Paragrafen innebär att utformningen av de ersättningssystem som avses i 3–5 §§ ska vara lämplig med beaktande av företagets storlek, interna organisation och verksamhetens art, omfattning och komplexitet. Vad som mer exakt avses med detta måste preciseras från fall till fall. Bestämmelsen syftar till att det i bedömningen av om ett företags ersättningssystem är utformat på ett godtagbart sätt ska vara möjligt att beakta det enskilda företagets uppbyggnad och den slags verksamhet som bedrivs.

## 7 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.15.

Paragrafen genomför artikel 19 i bolånedirektivet.

Av *första stycket* följer att en kreditgivare ska använda tillförlitliga och i förväg fastställda standarder. Detta innebär att kreditgivaren måste ha fastställda rutiner för vilket eller vilka förfaranden som ska tillämpas när en bostad ska värderas för ändamålet att den ska ställas som säkerhet för ett bostadskreditavtal. I att kreditgivaren ska använda en tillförlitlig standard ligger också att de förfaranden som används i olika situationer, t.ex. statistiska värderingar, anlitan av en värderare eller intern värdering, måste ha en hög kvalitetsnivå. Om kreditgivaren i vissa fall överlåter åt konsumenten att inhämta en värdering av bostaden, ska det av kreditgivarens standard framgå vilka krav som i så fall ställs på konsumentens val av metod. Ska konsumenten t.ex. själv anlita en värderare ska kreditgivaren fastställa vilka krav som ska ställas på värderaren för att tillförlitlighet i värderingen ska uppnås.

Av *andra stycket* framgår att den som utför en värdering ska vara oberoende från kreditbeslutsprocessen och även ha den kunskap och kompetens som krävs för att fastställa ett tillförlitligt värde. En värdering som köps in av ett annat företag måste normalt anses ha skett på ett oberoende sätt. Görs värderingen helt eller delvis av en av kreditgivarens anställda, eller t.ex. ett närstående företag, får den som utför värderingen eller delar av den inte delta i någon del av beslutet av om krediten ska beviljas eller inte.

Av *tredje stycket* framgår att den utförda värderingen ska dokumenteras och bevaras.

Bestämmelsen förutsätts ytterligare preciseras genom föreskrifter, se 7 kap. 1 § 9.

## 8 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.16.

Paragrafen har utformats efter förebild av 8 kap. 3 § lagen om bank- och finansieringsrörelse. Kravet på dokumentation innebär att det ska finnas ett bevarat underlag rörande den information som har inhämtats och det övriga material som bildat beslutsunderlag, liksom själva kreditbeslutet. Dokumentationen kan ske i pappers-

form eller på elektronisk väg. Dokumentationen ska ske på ett sådant sätt att det är möjligt att följa kreditärendets hantering. I dokumentationen bör ingå det underlag som tagits fram för att belysa räntesättningen och i förekommande fall prissättningen av paketprodukter, som ska lämnas till en konsument enligt 13 a och 13 c §§ konsumentkreditlagen. En individuellt anpassad amorteringsplan som tagits fram och diskuterats med konsumenten enligt 13 d § samma lag ska också ingå i dokumentationen.

## 9 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.16.

Paragrafen genomför bolånedirektivets artikel 26.1. Den avser en skyldighet för kreditgivare att dokumentera vilken typ av egendom som accepteras som säkerhet för en bostadskredit och vilka interna riktlinjer kreditgivaren tillämpar vid sin utlåning. Paragrafen har därmed en något vidare tillämpning än bolånedirektivets artikel, som endast avser fastigheter.

Kravet kan liknas vid andra krav på dokumentation och upprättande av interna riktlinjer i finansiella företag. Det ger utrymme för att uppfyllas på olika sätt, så länge de riktlinjer för utlåning som avses finns bevarade på ett säkert sätt, i pappersform eller elektroniskt, och är lätta att ta fram och identifiera.

## 10 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.17.

Paragrafen är utformad efter förebild av 1 kap. 10 § lagen om bank- och finansieringsrörelse och 13 § lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter. Den innehåller en bestämmelse om tystnadsplikt för uppgifter om enskildas förhållanden. Den hindrar dock endast obehörigt uppgiftslämnande. Ett utlämnande p.g.a. skyldighet enligt lag, t.ex. utlämnande till Finansinspektionen av uppgifter som begärts för tillsynen, är inte obehörigt. Inte heller utbyte av uppgifter för kreditupplysningsändamål enligt kreditupplysningslagen (1973:1173) är att anse som obehörigt. Om obehörighetsbegreppet, se vidare prop. 2002/03:139 s. 478 f.

## 5 kap.

### 1 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.3 och 5.4.11.

Paragrafen genomför artikel 29.4 i bolånedirektivet i den del den avser registrering av kreditförmedlare. Bestämmelser om register finns i andra näringsrättsliga lagar, se t.ex. 15 § lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter. Registrets närmare innehåll förutsätts preciseras i förordning.

### 2 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.18.

Paragrafen, såvitt den avser tillsyn över kreditförmedlare, genomför bolånedirektivets artikel 34.1 och 34.2 andra stycket.

Enligt *första stycket* har Finansinspektionen tillsyn över kreditgivare och kreditförmedlare, liksom övriga aktörer på finansmarknaden, se t.ex. 13 kap. 2 § lagen om bank- och finansieringsrörelse.

I *andra stycket* anges vilken omfattning tillsynen ska ha. För kreditgivare omfattar tillsynen att verksamheten drivs enligt lagen, andra författningar som reglerar verksamheten och företagets bolagsordning eller stadgar. För utländska kreditförmedlare omfattar tillsynen dock bara lagen i den omfattning den gäller för förmedlarens verksamhet, jfr kommentaren till 1 kap. 3 §.

Till ”andra författningar som reglerar verksamheten” hör t.ex. föreskrifter meddelade med stöd av lagen, associationsrättsliga bestämmelser och bestämmelser som syftar till att motverka penningtvätt och terrorism (jfr författningsförslaget om ändringar i lagen [2009:62] om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism och kommentaren till dessa ändringar). Med andra författningar avses också konsumentkreditlagen. Enligt 49 § har Finansinspektionen tillsyn över att den lagen följs när det gäller företag som står under inspektionens tillsyn. Konsumentverket har dock det primära tillsynsansvaret för de bestämmelser som sanktioneras genom en hänvisning till marknadsföringslagen (2008:486), se t.ex. 11 § konsumentkreditlagen. Vid ingripanden enligt marknadsföringslagen är det Konsumentombudsmannen som väcker talan om

eller utfärdar informationsförelägganden (47 § respektive 28 § marknadsföringslagen).

I *tredje stycket* anges att tillsynen för kreditgivare också omfattar att företaget följer de standarder för bostadsvärdering som företaget antagit i enlighet med 4 kap. 7 §.

I *fjärde stycket* anges att tillsynen för utländska kreditgivare eller kreditförmedlare inte omfattar företagets bolagsordning eller stadgar. Det saknas förutsättningar för Finansinspektionen att utöva tillsyn över bolagsordning eller stadgar för utländska aktörer, även för utländska kreditgivare som verkar här med tillstånd, eftersom ett godkännande av bolagsordning eller stadgar inte ingår i förutsättningarna för tillstånd.

### 3 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.19.

Av paragrafen följer att kreditgivare och kreditförmedlare, alltså både svenska och utländska, ska lämna Finansinspektionen de upplysningar om sin verksamhet och därmed sammanhängande omständigheter som inspektionen begär. Detta avser både upplysningar som begärs i ett enskilt fall och sådana upplysningar som enligt särskilda föreskrifter meddelade enligt 7 kap. 1 § 11 ska lämnas periodvis av företagen. Paragrafen är utformad efter förebild av 13 kap. 3 § lagen om bank- och finansieringsrörelse.

### 4 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.19.

Av paragrafen följer att Finansinspektionen får, när det är nödvändigt, genomföra en undersökning hos en kreditgivare eller en kreditförmedlare, eller motsvarande utländska företag som inrättat filial här. Bestämmelsen innebär att Finansinspektionen genom en undersökning på plats kan inspektera alla aspekter av företagets verksamhet som inspektionen har tillsyn över, som regel genom att studera rutiner och ta del av handlingar. Paragrafen är utformad med 13 kap. 4 § lagen om bank- och finansieringsrörelse som förebild.

Av bolånedirektivets artikel 34.5 följer en uttrycklig möjlighet för Finansinspektionen att företa en undersökning av ett svenskt företags filial i en annan medlemsstat. En sådan möjlighet omfattas av paragrafen.

Paragrafen genomför vidare, i den del den avser kreditförmedlars filialer, artikel 34.3 i bolånedirektivets, som anger att en behörig myndighet ska kunna utföra undersökningar av en filials verksamhet, även för att bistå en annan behörig myndighet. Finansinspektionen kan alltså företa en undersökning som ett led i att t.ex. kontrollera information på begäran av en annan behörig myndighet, se vidare kommentaren till 8 §.

## 5 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.19.

Av paragrafen följer att andra företag inom samma koncern som kreditgivaren eller -förmedlaren ska lämna Finansinspektionen upplysningar som inspektionen behöver för sin tillsyn över företaget. På samma sätt som enligt 3 § avses med upplysningar både sådana som begärs i ett enskilt fall och sådana som lämnas i periodiska rapporter. Regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer har möjlighet att föreskriva om sådana periodiska upplysningar enligt 7 kap. 1 § 11. Paragrafen är utformad med 13 kap. 5 § lagen om bank- och finansieringsrörelse som förebild.

## 6 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.19.

Paragrafen reglerar vilka möjligheter Finansinspektionen har när det gäller att begära upplysningar och utföra undersökningar hos sådana uppdragstagare som avses i 2 kap. 9 §. Möjligheten gäller alltså endast som en del av tillsynen över kreditgivare, eftersom kreditförmedlare inte har möjlighet att ge sådana uppdragsavtal.

Av *första stycket* följer en möjlighet att begära upplysningar. Upplysningar avser i detta fall endast upplysningar i enskilda fall, inte periodiska rapporter. Av *andra stycket* följer möjligheten att genomföra undersökningar. I båda fallen gäller att åtgärden ska behövas för tillsynen, dvs. upplysningarna och undersökningarna ska



röra det som uppdragsavtalet avser. Att det uppdragsavtal som omfattas av lagregleringen är sådana som avser funktioner som är relevanta för den tillståndspliktiga verksamheten följer av 2 kap. 9 §, se vidare kommentaren till denna.

## 7 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.20.

Paragrafen genomför, tillsammans med 8 §, artikel 36 i bolånedirektivet. Av paragrafen följer en grundläggande handlingsregel för Finansinspektionen att samarbeta och utbyta information med andra behöriga myndigheter i den utsträckning som följer av bolånedirektivet. I detta ligger att Finansinspektionen också har möjlighet att i vägra samarbete i de fall som anges i direktivets artikel 36.4.

Vad som avses med behöriga myndigheter framgår av definitionen av begreppet i 1 kap. 7 § 1.

Vidare följer av paragrafen en hänvisning till bolånedirektivets bestämmelser om att behöriga myndigheter i vissa fall kan vända sig till Europeiska bankmyndigheten, EBA, och begära bistånd i olika sammanhang. Paragrafen är utformad efter förebild av 13 kap. 6 a och 6 b §§ lagen om bank- och finansieringsrörelse.

## 8 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.20.

Paragrafen genomför, tillsammans med 7 §, artikel 36 i bolånedirektivet. Den är utformad efter förebild av 23 kap. 6 § lagen om värdepappersmarknaden.

## 9 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.20.

Paragrafen genomför artikel 34.5 i bolånedirektivet, som, liksom paragrafen, ger en rätt för en behörig myndighet i en utländsk kreditförmedlares hemland att utföra en undersökning här, efter anmälan till Finansinspektionen. Paragrafen är utformad efter förebild av 13 kap. 7 § lagen om bank- och finansieringsrörelse.

## 10 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.21.

Paragrafen anger att Finansinspektionens tillsyn bekostas av årliga avgifter, i likhet med vad som gäller för finansmarknadens aktörer i övrigt. Regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer ges också rätt att meddela föreskrifter om avgifterna, se vidare 7 kap. 1 § 12. Närmare föreskrifter om årliga avgifter för andra aktörer på finansmarknaden finns i dag i förordning (2007:1135) om årliga avgifter för finansiering av Finansinspektionens verksamhet. I paragrafen framgår vidare att Finansinspektionen får ta ut avgifter för prövning av ansökningar om tillstånd, anmälningar och underrättelser. Även sådana avgifter förutsätts preciseras i förordning, jfr vad som i dag gäller för sådana avgifter enligt förordning (2001:911) om avgifter för prövning av ärenden hos Finansinspektionen.

## 6 kap.

### 1 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.22.

Paragrafen är utformad efter förebild av 15 kap. 1 § lagen om bank- och finansieringsrörelse, men motsvarande bestämmelse finns också i andra näringsrättsliga lagar som reglerar finansmarknadens aktörer, t.ex. 25 kap. 1 och 2 §§ lagen om värdepappersmarknaden eller 14 kap. 1 och 2 §§ lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Grundprinciperna för hur de olika ingripandemöjligheterna ska tillämpas är avsedda att följas även vid ingripanden enligt paragrafen (se t.ex. prop 2002/03:139 s. 381 ff., 2006/07:115 s. 497 ff. och prop. 2013/14:107 s. 62 f.).

Enligt *första stycket* anges den grundläggande skyldigheten för Finansinspektionen att ingripa om ett företag inte driver sin rörelse enligt vad som gäller för verksamheten, både avseende författningar och den egna bolagsordningen eller stadgarna. Med andra författningar avses såväl lagar, förordningar och myndighetsföreskrifter, som föreskrifter som antagits med stöd av 7 kap. 1 §. EU-förordningar och andra bindande regler omfattas också (jfr prop. 2006/07:115 s. 636). Ett närliggande exempel på en författning som har bety-

delse för verksamheten är konsumentkreditlagen och ett ingripande kan alltså grundas på att ett företag inte följer bestämmelser i den lagen.

I *andra stycket* anges de ingripandemöjligheter som inspektionen kan vidta. Valet mellan de olika typerna av ingripanden avgörs i första hand av hur allvarlig överträdelsen är. Föreläggande är dock den enda ingripandemöjligheten som kan användas för att förmå företaget att vidta åtgärder. Om det inte längre är aktuellt att åtgärder vidtas, kan anmärkning, varning eller återkallelse av tillståndet användas. Föreläggande bör inte förekomma i kombination med de andra ingripandeåtgärderna.

Enligt *tredje stycket* kan Finansinspektionen avstå från ingripande i vissa situationer. Bestämmelsen kan t.ex. bli tillämplig om Konsumentverket eller Konsumentombudsmannen ingripit med stöd av bestämmelser i konsumentkreditlagen och marknadsföringslagen.

## 2 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.22.

Paragrafen genomför, tillsammans med 1 §, artikel 33 i bolånedirektivet såvitt avser kreditförmedlares verksamhet.

En återkallelse av tillståndet hindrar inte en likvidator eller konkursförvaltare att fortsätta verksamheten i syfte att avveckla den i samlad ordning (se prop. 2013/14:107 s. 88). Finansinspektionen får dock besluta hur avvecklingen ska ske, se 6 kap. 6 §.

*Första stycket första punkten* avser inte uppgifter som är rena fel-skrivningar eller liknande, som inte materiellt påverkat beslutet att meddela tillstånd (a. prop. s. 88).

*Första stycket andra punkten* avser att den tillståndet gäller har förklarat sig avstå från det. I sådana fall ska Finansinspektionen normalt sett så snart som möjligt återkalla tillståndet. Om ett ärende om ingripande pågår finns dock en möjlighet att handlägga ärendena tillsammans och därvid avvakta med återkallelse p.g.a. avståendet, se vidare 4 §.

*Första stycket tredje punkten* avser att verksamhet inte bedrivits under en sammanhängande tid om sex månader. I detta fall ska

Finansinspektionen återkalla tillståndet även om det samtidigt pågår ett ärende om ingripande.

*Första stycket fjärde punkten* anger att återkallelse ska ske om vissa uppräknade krav för tillstånd inte längre föreligger. Om en person i företagets ledning inte uppfyller vad som gäller för deras lämplighet m.m. i enlighet med kraven för tillstånd, följer av 3 § att Finansinspektionen ska iaktta ett visst förfarande innan återkallelse sker.

Av *andra stycket* följer att varning i stället kan meddelas i samtliga fall, om det är tillräckligt, utom såvitt avser att aktören själv förklarat sig avstå från tillståndet.

### 3 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.22.

Paragrafen behandlar Finansinspektionens ingripande när en person i styrelsen eller den verkställande direktören inte längre uppfyller de särskilda krav som ställs på dem i enlighet med förutsättningarna för att erhålla tillstånd. Bestämmelsen omfattar också en styrelsesuppleant, eftersom denne ingår i styrelsen (prop. 2013/14:107 s. 88). Enligt *första stycket* ska inspektionen i sådana fall först anmärka på att personen ingår i styrelsen eller är verkställande direktör och fastställa en tid om högst tre månader inom vilken personen ska lämna ledningen av företaget. Om så inte sker, ska tillståndet återkallas. I *andra stycket* finns dock en särskild möjlighet för inspektionen att, som ett alternativ till återkallelse, förordna om en ersättare för den person som inte längre uppfyller kraven. Möjligheten ska kunna användas i de fall då det finns brister i ledningen i ett annars väl fungerande företag och företaget inte förmår ändra på situationen (a. prop. s. 88).

### 4 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.22.

*Första stycket* innebär att Finansinspektionen, när förutsättningarna i förevarande paragraf är uppfyllda, inte behöver avgöra ett ärende om återkallelse av tillstånd p.g.a. egen återkallelse så snabbt som möjligt. Paragrafen har alltså företräde framför kravet på

skyndsam handläggning i 7 § förvaltningslagen (1986:223). Inspektionen kan därmed i dessa fall meddela beslut i ärendet som avser ingripande p.g.a. misskötsamhet eller brister i rörelsen först. En förutsättning är dock att det är till nytta för utredningen i ärendet om ingripande. Ett exempel på detta är att det finns anledning att anta att återkallelsen syftar till att bolaget vill undandra sig tillsyn, eftersom detta bör vara en omständighet som är av intresse vid bedömningen av om ett ingripande ska ske eller inte. Finansinspektionen ska samtidigt beakta om ett senarelagd avgörande av företagets egen begäran om återkallelse typiskt sett kan innebära olägenheter för den som ärendet gäller. Även olägenheter för tredje man, såsom kunder och andra avtalsparter, kan vägas in i denna bedömning.

Av *andra stycket* följer att ett beslut om gemensam handläggning enligt första stycket när som helst kan ändras av Finansinspektionen, om det finns skäl för det. Ett sådant skäl kan vara att någon annan grund för återkallelse uppstått under handläggningstiden, t.ex. att verksamhet inte bedrivits under en sammanhängande tid om sex månader.

## 5 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.22.

Paragrafen genomför de förpliktelser som indirekt följer av artikel 34.4 i bolånedirektivet för en hemmedlemsstat att vidta åtgärder vid en underrättelse från ett annat land. Den har utformats efter förebild av andra bestämmelser i näringsrättslig lag som genomför liknande bestämmelser i andra EU-direktiv, se t.ex. 25 kap. 7 § lagen om värdepappersmarknaden.

Enligt bolånedirektivet förutsätts hemlandets behöriga myndighet i första hand vidta åtgärder avseende en kreditförmedlare om en behörig myndighet i värdlandet underrättar hemlandets myndighet om att överträdelse har skett. Det gäller om en kreditförmedlare erbjuder tjänster från hemlandet, eller om kreditförmedlaren har inrättat en filial i värdlandet, men det aktuella regelbrottet inte avser en bestämmelse som värdlandet har det primära tillsynsansvaret för enligt 34.2. Genom paragrafens *första stycke* ges Finansinspektionen en uttrycklig skyldighet att ingripa efter en

underrättelse, om förutsättningarna för ingripande enligt 1 § eller 2 § är uppfyllda.

Enligt *andra stycket* ska inspektionen hålla den behöriga myndigheten i det andra landet underrättad om de åtgärder som vidtas.

## 6 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.22.

Paragrafen behandlar Finansinspektionens befogenheter i anslutning till ett beslut om återkallelse av tillstånd.

Om olika verksamheter bedrivs i samma företag, t.ex. verksamhet både med bostadskrediter och med konsumentkrediter enligt lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter, får beslut om avveckling respektive förbud att fortsätta verksamheten endast avse verksamheten med bostadskrediter (jfr prop. 2013/14:107 s. 88).

Paragrafen är utformad efter förebild av 15 kap. 4 § lagen om bank- och finansieringsrörelse och 23 § lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter.

## 7 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.23.

I paragrafens *första stycke* anges en rätt för Finansinspektionen att förena en varning eller anmärkning med sanktionsavgift. Det är inte möjligt att kombinera andra beslut, t.ex. förelägganden eller förbud, med sanktionsavgift. Däremot kan vite användas i sådana fall.

Paragrafen är utformad efter förebild av 15 kap. 7 § lagen om bank- och finansieringsrörelse. Likalydande bestämmelser finns även i andra näringsrättsliga lagar på finansmarknadens område, t.ex. 25 kap. 8 § lagen om värdepappersmarknaden. Bestämmelsen är alltså avsedd att tillämpas på motsvarande sätt som i dessa författningar, se vidare prop. 2002/03:139 s. 386 och 551 och 2006/07:115 s. 507 ff. I paragrafen benämns avgiften sanktionsavgift, medan den i äldre bestämmelser benämns straffavgift. Skillnaden är endast språklig.

Av paragrafens *andra stycke* följer att avgiften tillfaller staten.

## 8 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.23.

Paragrafen behandlar sanktionsavgiftens storlek. Den är utformad efter förebild av 26 § lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter, jfr också den tidigare lydelsen av 15 kap. 8 § lagen om bank- och finansieringsrörelse som behandlas i prop. 2002/03:139 s. 552. I *första stycket* anges ett minsta och högsta belopp för avgiften. I *andra stycket* avgränsas den maximala avgiften till 10 procent av företagets omsättning, med en möjlighet för Finansinspektionen att under vissa förutsättningar uppskatta omsättningen.

Av *tredje stycket* följer att den omsättning som avses i andra stycket bara är omsättningen i verksamheten med bostadskrediter, om företaget även bedriver annan verksamhet.

## 9 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.23.

Paragrafen behandlar hur sanktionsavgiften ska bestämmas inom de ramar som anges i 8 §. Sanktionsavgiften är ett sätt att ytterligare gradera anmärkningen eller varningen utifrån överträdelsens allvar och hur länge den pågått. I bedömningen kan också vägas in hur kännbar avgiften kommer att bli för företaget, beroende på dess storlek och omsättning. Paragrafen är utformad efter förebild av 15 kap. 9 § lagen om bank- och finansieringsrörelse. Motsvarande bestämmelse finns t.ex. i 25 kap. 10 § lagen om värdepappersmarknaden. Bestämmelsen är avsedd att tillämpas på samma sätt som i dessa författningar och andra författningar som näringsrättsligt reglerar finansmarknadens aktörer, se vidare prop. 2002/03:139 s. 552 f. och prop. 2006/07:115 s. 508 f. Eftersom lagens syfte framför allt är ett starkt konsumentsskydd bör det vid bedömningen av en överträdelses allvar i första hand ses till vilket bristande konsumentsskydd överträdelsen bidragit till (jfr prop. 2013/14:107 s. 89).

*10 §*

Överväganden finns i avsnitt 5.4.23.

Paragrafen behandlar Finansinspektionens möjlighet att besluta om förseningsavgift när det gäller sådana upplysningar som omfattas av särskilda föreskrifter. En förseningsavgift, liksom en sanktionsavgift, ska graderas efter överträdelsens allvar. Hänsyn till företagets storlek kan också tas, jfr kommentaren till 9 §. Om ett företag skulle motsätta sig att ge in en viss rapport till Finansinspektionen har inspektionen möjlighet att förelägga företaget vid vite att komma in med rapporten.

Vid upprepade fall av underlåten eller försenad rapportering kan inspektionen meddela anmärkning eller varning (prop. 2002/03:139 s. 553).

Paragrafen är utformad efter förebild av 15 kap. 10 § lagen om bank- och finansieringsrörelse.

*11–14 §*

Överväganden finns i avsnitt 5.4.23.

I paragraferna finns bestämmelser som avser verkställighet av sanktionsavgift och förseningsavgift. Paragraferna är utformade efter förebild av 15 kap. 11–14 §§ lagen om bank- och finansieringsrörelse. Likalydande bestämmelser finns också i annan näringsrättslig lagstiftning, t.ex. 25 kap. 25–28 §§ lagen om värdepappersmarknaden eller 29–31 §§ lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter.

*15 §*

Överväganden finns i avsnitt 5.4.24.

Paragrafen genomför delvis artikel 34.2 i bolånedirektivet. Bolånedirektivet föreskriver ett särskilt förfarande som ska iakttas när ett värdland ingriper mot en utländsk kreditförmedlares filial p.g.a. en överträdelse av en bestämmelse som värdlandet, enligt artikeln, fått ett särskilt ansvar för att övervaka. Vissa av dessa genomförs i konsumentkreditlagen med hänvisning till marknadsföringslagens



sanktionssystem. I dessa delar blir direktivet genomfört genom att Konsumentombudsmannen i ingriper.

Om en utländsk kreditförmedlare överträder några av de uppräknade bestämmelserna, ska Finansinspektionen enligt *första stycket* förelägga kreditförmedlaren att göra rättelse. Om föreläggandet inte följs ska inspektionen enligt *andra stycket* underrätta den behöriga myndigheten i kreditförmedlarens hemland. Enligt *tredje stycket* får Finansinspektionen förbjuda kreditförmedlaren att fortsätta förmedla bostadskrediter i Sverige, efter att den behöriga myndigheten i hemlandet underrättats och även kommissionen.

Paragrafen är utformad efter förebild av 25 kap. 12 § lagen om värdepappersmarknaden.

## 16 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.24.

Paragrafen genomför artikel 34.4 i bolånedirektivet. Den behandlar det förfarande Finansinspektionen ska iakttä när en utländsk kreditförmedlare bryter mot andra bestämmelser än dem som anges i 15 §, dvs. när kreditförmedlaren överträder bestämmelser som Finansinspektionen inte har ett särskilt ansvar att övervaka enligt bolånedirektivet. Eftersom sådana överträdelser inte i ett första skede leder till ett ingripande, behöver Finansinspektionen inte ha samma underlag för att bedöma om en överträdelse skett. Det kan också vara fråga om bestämmelser som inte faller under Finansinspektionens tillsyn, t.ex. utländska kreditförmedlares ersättningsystem, och underlaget kan då även av den anledningen inte vara fullständigt. Detta uttrycks genom att Finansinspektionen ska ha skäl att anta att en överträdelse skett för att inspektionen i enlighet med första stycket ska underrätta den behöriga myndigheten i kreditförmedlarens hemland. Vilka skäl som kan leda till en underrättelse ska läsas mot direktivets text som anger ”på goda och påvisbara grunder”, jfr utformningen av 14 kap. 21 § lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder och prop. 2012/13:155 s. 513.

Paragrafen är utformad efter förebild av ovan nämnd bestämmelse i lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder och 25 kap. 13 § lagen om värdepappersmarknaden.

### 17 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.26.

Paragrafen reglerar Finansinspektionens skyldighet att ingripa mot den som driver tillståndspliktig verksamhet enligt lagen utan att ha tillstånd. Paragrafen är utformad efter förebild av 15 kap. 18 § lagen om bank- och finansieringsrörelse. Den blir tillämplig bl.a. om en utländsk kreditförmedlare verkar här utan att ha fått tillstånd i sitt hemland eller följt underrättelseförfarandet, eller en kreditförmedlare som verkar här genom en utsedd representant. Om en utländsk kreditförmedlare ursprungligen verkar här med stöd av sitt ”pass”, men sedan får tillståndet återkallat i hemlandet, gäller i stället 18 §.

### 18 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.26.

Paragrafen reglerar Finansinspektionens handlande när en utländsk kreditförmedlare som ursprungligen verkat här med stöd av det underrättelseförfarande som föreskrivs i 3 kap. 5 § inte längre har tillstånd i hemlandet. Finansinspektionen ska i sådana fall under rättas av den behöriga myndigheten i kreditförmedlarens hemland i enlighet med artikel 33.2 i bolånedirektivet.

### 19 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.27.

Paragrafen reglerar Finansinspektionens möjlighet att förena ett föreläggande eller förbud med vite. Motsvarande rätt för Finansinspektionen finns i t.ex. 15 kap. 20 § lagen om bank- och finansieringsrörelse och 25 kap. 29 § lagen om värdepappersmarknaden.

## 7 kap.

### 1 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.28.

Paragrafen anger vilka föreskrifter som regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela. Den är utformad efter förebild av 16 kap. 1 § lagen om bank- och finansieringsrörelse och 8 kap. 42 § lagen om värdepappersmarknaden.

Enligt *första punkten* får Finansinspektionen föreskriva om vad en ansökan om tillstånd enligt lagen ska innehålla. En ansökan om tillstånd enligt lagen kan också avse tillstånd till förvärv av aktier eller andelar, som ska prövas enligt 14 kap. lagen om bank- och finansieringsrörelse.

Enligt *andra punkten* får inspektionen föreskriva om vad som kan krävas avseende insikt och erfarenhet hos personer som ingår i ledningen i kreditförmedlingsföretag. Bolånedirektivet ställer särskilda krav på kunskap och kompetens, som ska fastställas i enlighet med direktivets bilaga III (artikel 29.2 c).

*Tredje punkten* avser närmare föreskrifter om vilka villkor en ansvarsförsäkring ska innehålla för att kunna godtas vid tillståndsprövningen av en kreditförmedlare.

*Fjärde punkten* avser vad som ska gälla vid anmälan och i övrigt avseende uppdragsavtal.

*Femte punkten* ger rätt till föreskrifter avseende olika anmälningar och underrättelser som ska göras. Det gäller anmälan som en svensk kreditgivare ska göra om verksamhet utomlands och vad en kreditförmedlares underrättelse om verksamhet i ett annat land ska innehålla.

*Punkterna 6–10* avser ett bemyndigande för närmare föreskrifter om de angivna kraven på kreditgivares och kreditförmedlares rörelse som finns i 4 kap.

*Elfte punkten* avser föreskrifter om upplysningar som ska ges in periodvis, t.ex. i rapporter från företagen. Föreskrifter kan i detta avseende meddelas även för företag som ingår i samma koncern som en kreditgivare respektive en kreditförmedlare.

*Tofte punkten* avser ett bemyndigande att föreskriva om avgifter, se även kommentaren till 5 kap. 10 §.

## 8 kap.

### 1 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.29.

Paragrafen anger vad som gäller i fråga om överklagande av beslut och om Finansinspektionens möjligheter att bestämma att vissa beslut ska gälla omedelbart.

Paragrafen är utformad efter förebild av 17 kap. 1 § lagen om bank- och finansieringsrörelse och 35 § lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter.

## Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Förslaget behandlas i avsnitt 8.2.

Av *första punkten* följer att lagen träder i kraft den 21 mars 2016. Detta genomför bolånedirektivets krav på genomförande i artikel 42.1

Av *andra punkten* följer att kraven på kunskap och kompetens inte behöver tillämpas förrän 21 mars 2017 för aktörer som bedrivit verksamhet före den 20 mars 2014. Detta överensstämmer med bolånedirektivets artikel 43.3. Det har ingen betydelse med stöd av vilken lagstiftning som företaget bedrivit verksamhet med bostadskrediter före den 20 mars 2014, det kan ha skett t.ex. såsom ej tillståndspliktig finansieringsrörelse enligt 2 kap 3 § lagen om bank- och finansieringsrörelse eller verksamhet som varit anmälningspliktig enligt lagen (1996:1006) om anmälningsplikt avseende viss finansiell verksamhet. Kreditinstituten omfattas också, om verksamhet med kreditgivning, kreditförmedling eller rådgivning i fråga om bostadskrediter har bedrivits före den 20 mars 2014.

## 9.2 Förslaget till lag om ändring i kreditupplysningslagen (1973:1173)

### 5 a §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.1 och 5.4.16.

Paragrafen behandlar undantag från tystnadsplikt beträffande uppgifter som utväxlas för kreditupplysningsändamål.

Genom ändringarna i *första stycket* kommer företag som bedriver verksamhet enligt lagen om kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter att för kreditupplysningsändamål kunna utväxla uppgifter om krediter, betalningsförsummelse och kreditmissbruk på samma villkor som bl.a. kreditinstitut och företag som driver verksamhet enligt lagen om viss verksamhet med konsumentkrediter (jfr prop. 2013/14:107 s. 92).

Av *andra stycket* följer att även utländska företag som driver verksamhet enligt den nya lagen i Sverige har samma möjlighet som svenska företag att utväxla uppgifter.

## 9.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1992:160) om utländska filialer m.m.

### 3 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.1 och 5.4.2.

Paragrafen innehåller en uppräkningslista av bestämmelser i andra lagar som reglerar utländska företags rätt att driva verksamhet i Sverige. Genom tillägget av den nya *punkten 14* framgår att det finns en sådan rätt även för utländska kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter som bedriver verksamhet här.

#### **9.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (1996:1006) om anmälningsskyldighet avseende viss finansiell verksamhet**

2 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.1.

Paragrafen reglerar anmälningsskyldighet enligt lagen. Ändringen i första stycket är en konsekvens av att kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter läggs till i uppräknningen av verksamheter som finns i 1 kap. 2 § lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, se vidare kommentaren till ändringen i den paragrafen i avsnitt 9.7.

#### **9.5 Förslaget till lag om ändring i lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse**

8 kap.

3 a §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.1.

Den nya paragrafen innehåller en klargörande hänvisning till den nya direktivstyrda regleringen i lagen (2016:000) om kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter som ska tillämpas på ett kreditinstituts verksamhet med bostadskrediter.

#### **9.6 Förslaget till lag om ändring i lagen (2005:59) om distansavtal och avtal utanför affärslokaler**

3 kap.

3 §

Överväganden finns i avsnitt 5.3.9.

Ändringen i *fjärde stycket* har införts för att genomföra bolånedirektivets krav på förhandsinformation i form av ett standardiserat EU-faktablad, artikel 14, som inte medger det undantag som annars följer av fjärde stycket, artikel 14.7. Det är alltså endast om ett

distansavtal om en finansiell produkt avser något annat än en bostadskredit som det är tillåtet att ge förhandsinformation och avtalsvillkor enligt första – tredje styckena i varaktig form först efter avtalsslutet.

#### 4 §

Överväganden finns i avsnitt 5.3.9.

I paragrafens *första* och *andra stycke* har endast språkliga ändringar gjorts. I ett nytt *tredje stycke* hänvisas till 10 och 10 a §§ konsumentkreditlagen, se vidare kommentaren till de paragraferna. Ändringarna i paragrafen jämte ändringen i 10 § samt den nya 10 a § i konsumentkreditlagen genomför bolånedirektivets artikel 14.10.

## 9.7 Förslaget till lag om ändring i lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

### 1 kap.

#### 2 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.1.

Paragrafen innehåller en uppräkningslista över de olika verksamheter som omfattas av lagen.

Av den nya *punkten 21* framgår att lagen är tillämplig även på verksamhet med kreditgivning och kreditförmedling av bostadskrediter enligt den nya lagen.

#### 4 §

Paragrafen reglerar vilka verksamheter i utländska företag med filial i Sverige som omfattas av lagen. Ändringen innebär att även utländska kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter som driver verksamhet här genom filial omfattas av lagen.

**2 kap.**

## 4 §

Av paragrafen framgår vilka utomstående som en verksamhetsutövare får förlita sig på för att utföra åtgärder för att uppnå grundläggande kundkännedom (se prop. 2008/09:70 s. 188). Av den hänvisning till 1 kap. 2 § 21 som införs följer att bestämmelsen är tillämplig även beträffande kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter.

## 5 §

Paragrafen innehåller undantag från skyldigheten att vidta åtgärder för att uppnå grundläggande kundkännedom (se prop. 2008/09:70 s. 189 ff.) Av den hänvisning till 1 kap. 2 § 21 som införs följer att undantaget är tillämpligt också på kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter.

## 12 §

Paragrafen innehåller krav på att verksamhetsutövare ska tillämpa bestämmelserna i förevarande kapitel även beträffande filialer och dotterföretag i länder utanför EES (se prop. 2008/09:70 s. 195 f.). Av hänvisningen till 1 kap. 2 § 21 följer att bestämmelsen är tillämplig också för kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter.

**3 kap.**

## 7 §

Paragrafen innehåller krav på att en verksamhetsutövare ska ha ett system för att besvara förfrågningar (se prop. 2008/09:70 s. 199). Av hänvisningen till 1 kap. 2 § 21 följer att bestämmelsen är tillämplig också för kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter.



## 9.8 Förslaget till lag om ändring i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)

### 30 kap

#### 5 §

Överväganden finns i avsnitt 5.4.8.

Paragrafen reglerar sekretess för uppgift om en enskilds personliga eller ekonomiska förhållanden i ett ärende hos statlig myndighet om innehav av aktier eller andelar. Ändringen i *första stycket 3* innebär att sekretessregleringen vid ägarprövning av kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter blir densamma som för andra finansiella företag.

## 9.9 Förslaget till lag om ändring i konsumentkreditlagen

### 2 §

I paragrafen har ett tillägg gjorts i definitionen av *kreditkostnad*. I paragrafen har vidare införts definitioner av begreppen *bostadskredit*, *utländsk valuta* och *rådgivning*. Överväganden finns i avsnitt 5.3.1 och 5.3.3.

Tillägget till vad som avses med *kreditkostnad* gäller kostnader för att värdera en säkerhet som ställs för krediten, t.ex. en fastighetsvärdering. Tillägget har gjorts för att genomföra bolånedirektivets artikel 4.13, som i övrigt hänvisar till definitionen av kreditkostnad så som den framgår av konsumentkreditdirektivet.

Den nya definitionen av vad som avses med en *bostadskredit* genomför bolånedirektivets artikel 3.1. Första ledet i definitionen ansluter till vad som hittills avsetts med en bostadskredit, även om uttrycket bostadskredit inte använts i författningstext (jfr t.ex. författningskommentaren till 4 § konsumentkreditlagen, prop. 2009/10:242 s. 89). Det genomför bolånedirektivets artikel 3.1 a. Andra ledet i definitionen har lagts till för att genomföra bolånedirektivets tillämpningsområde så som det anges i artikel 3.1 b. Definitionen i denna del utgår ifrån vad som är konsumentens syfte

med krediten, även om ingen säkerhet ställs. Undantag görs dock för s.k. överbrygningskrediter.

När det gäller första ledet i definitionen avses ingen förändring i förhållande till gällande rätt.

När det gäller krediter som tas i syfte att förvärva mark eller bostad omfattar detta för det första inte krediter som tas för att förbättra, bygga ut eller renovera den befintliga bostaden. Med syftet att förvärva äganderätt avses alltså endast nyförvärv. Att ha som syfte att behålla äganderätt skulle kunna vara aktuellt i en situation då konsumenten, om krediten inte tas, riskerar att förlora en äganderätt som denne redan har, t.ex. om en fastighet ägs tillsammans med någon som konsumenten vill köpa ut för att förhindra att objektet som helhet måste säljas.

Krediter som faller under definitionen i andra ledet ska syfta till att behålla eller förvärva äganderätt till sådana objekt som avses i första ledet, dvs. fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt eller byggnader som inte hör till fastighet. Byggnader i det andra ledet kan alltså vara både byggnader som hör till fastighet eller som står på s.k. ofri grund.

Att vissa krediter ska bedömas som bostadskrediter utifrån konsumentens syfte med krediten innebär inte att kreditgivaren har en plikt att undersöka vad syftet med en kredit är. Endast om det av omständigheterna framgår att krediten tas i syfte att förvärva en bostad, är kreditgivaren skyldig att tillämpa det regelverk som gäller särskilt för bostadskrediter. Detta innebär dels de bestämmelser i konsumentkreditlagen som särskilt avser bostadskrediter, dels den särskilda lagen (2016:000) om kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter.

Ett exempel på fall då kreditgivaren i normalfallet måste betrakta en kredit som en bostadskredit utifrån dess syfte är om kreditgivaren själv i sin marknadsföring anger att krediter utan säkerhet erbjuds för att finansiera förvärv av en bostad, t.ex. krediter för den del av köpeskillingen som inte kan förenas med säkerhet i bostaden p.g.a. bestämmelserna för det s.k. bolånetaket (Finansinspektionens allmänna råd om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad, FFFS 2010:2). Ett annat exempel är om konsumenten i kontakter med kreditgivaren uppger att syftet med krediten är att förvärva en bostad. Även om konsumenten inte uttryckligen anger detta syfte skulle det i vissa fall också kunna vara så att konsumenten-

ten lämnar sådana uppgifter som klart utvisar att avsikten är att förvärva en bostad.

Från definitionen av en bostadskredit som utgår från syftet med krediten görs undantag för s.k. överbrygningskrediter. En sådan tillfällig kredit, ofta med maximalt 3–6 månaders löptid, kan behöva tas i samband med ett byte av bostad. Om konsumenten på tillträdesdagen för den nya bostaden inte har fått pengarna från försäljningen av den befintliga bostaden behövs ofta dubbla lån under en kortare tid. En överbrygningskredit tas då för att täcka det tillkommande lånebehovet fram till dess att köpeskillingen för det gamla boendet frigörs. När så har skett löses överbrygningskrediten. Undantaget införs med stöd av artikel 3.3 d.

Den nya definitionen av *utländsk valuta* följer av bolånedirektivets artikel 4.28. Överväganden avseende lån i utländsk valuta finns i avsnitt 5.3.18. Definitionen utgår från förhållanden på konsumentens sida, nämligen om den valuta som konsumenten har inkomst i, eller innehar andra tillgångar som ska användas för återbetalning av bostadskrediten, eller den valuta som används i det land där konsumenten är bosatt, inte är samma valuta som kreditbeloppet anges i. Om något av dessa förhållanden föreligger, ska kreditgivaren tillämpa de särskilda bestämmelser som gäller för lån i utländsk valuta, se vidare kommentaren till 20 a och 20 b §§.

Den nya definitionen av *rådgivning* genomför bolånedirektivets artikel 4.21. Överväganden i fråga om rådgivningstjänster finns i avsnitt 5.3.20. Vad som är ett råd eller en rekommendation är avsett att följa vad som i svensk rätt allmänt avses med rådgivning, se t.ex. prop. 2002/03:133 s. 13. Begreppet, så som det används i denna lag, omfattar dock endast rådgivning avseende bostadskrediter, inga andra konsumentkrediter eller andra finansiella produkter. Att enbart erbjuda och bevilja ett visst bostadskreditavtal, även om detta sker med utgångspunkt i konsumentens individuella förhållanden, är inte rådgivning. Näringsidkaren har alltid en skyldighet att informera konsumenten om huruvida rådgivning erbjuds eller inte, se vidare kommentaren till 48 c §. Om rådgivning erbjuds, ska näringsidkaren vidare leva upp till vissa krav, se vidare kommentaren till 48 d–48 i §§.

## 4 §

Överväganden finns i avsnitt 5.3.1.

Paragrafen har justerats språkligt i *fjärde stycket* för att anpassa den till att en definition införts av begreppet *bostadskredit*. Bestämmelsen är oförändrad i övrigt.

## 6 §

I paragrafen har gjorts ett tillägg av innebörd att all information som näringsidkaren lämnar enligt de skyldigheter som följer av lagen ska lämnas utan kostnad för konsumenten. Tillägget har gjorts för att genomföra bolånedirektivets artikel 8. Kravet på kostnadsfri information gäller dock för alla konsumentkrediter. Överväganden finns i avsnitt 5.3.5.

## 7 §

I paragrafens *andra stycke* har införts ett klargörande tillägg som innebär att även antalet avbetalningar uttryckligen ska framgå av marknadsföring av kreditavtal. I paragrafens *fjärde stycke* har ett tillägg gjorts som innebär att den effektiva räntan ska anges i marknadsföringen på ett minst lika framträdande sätt som andra räntesatser. Tilläggen har gjorts för att genomföra bolånedirektivets artikel 11.2 e och i. Överväganden finns i avsnitt 5.3.4. Att uppgiften om den effektiva räntan ska vara minst lika framträdande som andra sifferuppgifter innebär att den inte får ha en sådan utformning eller placering att den i förhållande till andra sifferuppgifter kommer att bli mindre uppmärksammas av konsumenten.

## 7 a §

Paragrafen är ny. Den har införts för att genomföra bolånedirektivets artikel 11. Överväganden finns i avsnitt 5.3.4.

Paragrafen utgör ett för bostadskrediter specifikt komplement till marknadsföringslagen (2008:486) på samma sätt som 7 § utgör ett komplement till denna lag när det gäller alla typer av konsumentkrediter (jfr prop. 2009/10:242 s. 92).

Paragrafen kompletterar 7 § andra stycket. Detta innebär att den specifika information som räknas upp i bestämmelsen ska anges i marknadsföring när 7 § andra stycket också är tillämplig. Det är alltså fråga om fall då någon annan sifferuppgift än den effektiva räntan anges i marknadsföringen, t.ex. en räntesats, en avgift eller någon annan kostnad (jfr a. prop. s. 92).

Enligt *första punkten* ska kreditgivarens eller kreditförmedlarens namn, organisationsnummer och adress anges.

Enligt *andra punkten* ska det finnas information i marknadsföringen om huruvida kreditavtalet förutsätter att krediten ska vara förenad med säkerhet i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt eller liknande rätt eller vara förenad med motsvarande rätt i byggnad som inte hör till fastighet.

Enligt *tredje punkten* ska marknadsföringen, i tillämpliga fall, innehålla en varning om att valutakursförändringar kan komma att påverka de belopp som ska betalas av konsumenten. En sådan varning ska finnas med om kreditgivaren accepterar att ge lån i utländsk valuta. Vad som avses med utländsk valuta framgår av den nya definitionen i 2 §. Definitionen utgår ifrån konsumentens ekonomiska förhållanden. Ett lån kan alltså ges i utländsk valuta även om en svensk kreditgivare endast ger lån i svenska kronor, beroende på om konsumenter som tar lånet kan ha t.ex. en inkomst i en annan valuta. Endast om det är uteslutet att kreditgivaren skulle ge bostadskrediter i utländsk valuta kan informationen om valutakursförändringar underlåtas i marknadsföringen.

### 7 b §

Paragrafen är ny. Den genomför artikel 13 i bolånedirektivet. Överväganden finns i avsnitt 5.3.6.

I *första stycket* anges inledningsvis att näringsidkare ska tillhandahålla allmän information om de olika kreditavtal som näringsidkaren erbjuder. Termen näringsidkare avser kreditförmedlare som är en eller flera kreditgivares ombud och kan erbjuda kreditprodukter å deras vägnar. Den allmänna informationen ska lämnas på papper eller i någon annan läsbar och varaktig form eller i elektronisk form. Informationen kan alltså ges på t.ex. en hemsida, i en broschyr eller i en pdf-fil.

När det gäller informationens innehåll framgår av *första punkten* att uppgiftslämnarens namn, organisationsnummer och adress ska finnas med. Detta innebär att uppgiftslämnaren kan vara någon annan än kreditgivaren eller kreditförmedlaren.

Enligt *andra punkten* ska i förekommande fall de ändamål som krediten får användas för anges i informationen. Information om tillåtna ändamål behöver alltså inte ges om kreditgivaren inte ställer några särskilda krav på syftet med krediten för att ingå ett bostadskreditavtal av den aktuella typen.

Enligt *tredje punkten* ska det anges vilka säkerheter som kan komma att krävas för ingående av bostadskreditavtalet.

Enligt *fyjärde punkten* ska informationen innehålla vilken möjlig löptid bostadskreditavtalet har.

Enligt *femte punkten* ska informationen ange vilken typ av ränta som kan erbjudas och, om räntan är fast, vilka olika räntebindingstider som kan erbjudas. De olika räntealternativ som erbjuds ska följas av en kort beskrivning av vad som kännetecknar ett sådant räntevillkor och vad detta innebär för konsumenten. En beskrivning av vad som kännetecknar de olika räntevillkoren bör innefatta både vad som följer av avtalets bestämmelser om ränta och de bestämmelser i konsumentkreditlagen som reglerar räntevillkor, t.ex. på vilket sätt konsumenten kommer att få information om ränteändringar enligt 19 § och under vilka förutsättningar som räntan kan ändras enligt 17 §. Vad som gäller vid återbetalning i förtid av kreditbeloppet när det gäller ränteskillnadsersättning ska också anges enligt paragrafens tionde punkt, se vidare nedan. En beskrivning av vad olika sorters ränta kan innebära för konsumenten ska innehålla information om vilka möjliga ekonomiska konsekvenser, både i positiva och negativa bemärkelser, som ett val av ett visst räntevillkor kan få.

Enligt *sjätte punkten* ska i förekommande fall en förklaring ges av vad det innebär för konsumenten att ta ett lån i utländsk valuta och vilka andra valutor som bostadskrediten kan erbjudas i. Vad som avses med utländsk valuta framgår av definitionen i 2 §. I vilka fall det uppstår en skyldighet att informera om utländsk valuta får avgöras på samma sätt som när det gäller skyldigheten att lämna vissa varningar avseende sådana lån i marknadsföring av bostadskrediter, se vidare kommentaren till 7 a §.

Enligt *sjunde punkten* ska informationen innehålla ett representativt exempel på det sammanlagda kreditbeloppet, kreditkostnaden och det sammanlagda belopp som ska betalas av konsumenten. Detta motsvaras av information som ska ges i marknadsföring enligt 7 § andra stycket 1, 2, 3 och 5. Innebörden av bestämmelserna är således densamma. Kreditbeloppet är det belopp som ställs till konsumentens förfogande, alltså inte ränta och avgifter. Konsumentens kreditkostnad motsvaras i princip av det som följer av 7 § andra stycket 1 och 2, dvs. krediträntan, avgifter och andra kostnader för krediten (se definitionen av begreppet i 2 §). Andra kostnader för krediten inkluderar i förekommande fall kostnader för en värdering av en säkerhet för krediten, jfr kommentaren till 2 §. En uppgift ska alltså lämnas om summan av de olika kostnader som ingår i kreditkostnaden. Det sammanlagda beloppet som konsumenten ska betala är summan av kreditbeloppet och kreditkostnaden. Att informationen ska lämnas genom ett representativt exempel innebär att det ska gälla den vanligast förekommande kredit-situation som kan förutses. (a. prop. s. 92). När det gäller bostadskrediter bör ett antal representativa exempel kunna lämnas i detta avseende, om det är mer ändamålsenligt än att lämna ett enda.

Enligt *åttonde punkten* ska informationen också innehålla uppgifter om eventuella andra kostnader, som inte ingår i kreditkostnaden, som ska betalas i samband med ett kreditavtal. Exempel på sådana kostnader är kostnaden för lagfart (jfr att det av artikel 4.13 framgår att avgifter för överföring av äganderätt inte är inkluderade i kreditkostnaden). Ett annat exempel på en kostnad som avses är eventuella avgifter för rådgivning.

Enligt *nionde punkten* ska informationen innehålla olika alternativ för återbetalning av krediten till kreditgivaren med angivande av amorteringarnas antal, frekvens och belopp. Bestämmelsen i denna del innebär inte att uppgiftslämnaren ska behöva ange alla tänkbara alternativ för amortering, eftersom amorteringstakten ska kunna anpassas till den enskilde konsumenten (jfr kommentaren till 13 d §), utan endast ett antal olika tänkbara alternativ.

Enligt *tionde punkten* ska informationen innehålla en beskrivning av de villkor som rör återbetalning i förtid. Detta innebär en beskrivning av bestämmelserna i 32–36 §§ konsumentkreditlagen.

Enligt *elfte punkten* ska det av informationen framgå vilka krav på värdering av en säkerhet som ställs, vem som är ansvarig för att

värderingen utförs och om kostnader för värderingen kommer att uppstå för konsumenten. Enligt lag (2016:000) om kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter ska kreditgivaren vid en värdering av en bostad som ska ställas som säkerhet använda tillförlitliga och i förväg fastställda standarder. Informationen till konsumenten om kraven på värdering bör innehålla vilka standarder som kreditgivaren använder, men bör anpassas till vad som kan vara intressant och relevant för konsumenten att få veta. Förhållanden som rör interna rutiner hos kreditgivaren behöver i normalfallet inte redovisas, men däremot de krav som kreditgivaren ställer för det fall det är konsumenten som ska låta utföra en värdering.

I *tolfte punkten* anges att det av informationen ska framgå vilka andra produkter som krävs för att konsumenten ska kunna ingå det aktuella bostadskreditavtalet respektive ingå ett avtal på de villkor som angetts i näringsidkarens marknadsföring av krediten. Av 13 c § följer att en kreditgivare inte får erbjuda bostadskrediter enbart under förutsättning att konsumenten köper också andra finansiella produkter, med undantag för ett krav på att konsumenten öppnar ett konto eller ansluter sig till en annan tjänst som möjliggör löpande betalningar för krediten. Om något av dessa krav kommer att ställas för ingående av ett bostadskreditavtal ska detta anges i den allmänna informationen. Om ett visst avtalsvillkor kan utformas på olika sätt, t.ex. nivån på räntan, beroende på om konsumenten väljer ett paket av finansiella produkter tillsammans med att ingå bostadskreditavtalet, ska den allmänna informationen innehålla vilka andra produkter som konsumenten förutsätts köpa för att erhålla det villkoret.

I *trettonde punkten* anges att den allmänna informationen ska innehålla uppgifter om vilka konsekvenser som kan bli följden om skyldigheterna enligt kreditavtalet inte följs. Med detta avses vad som gäller om uppsägning av avtalet och eventuellt ianspråktagande av säkerheten för krediten. Om kreditgivaren har några särskilda rutiner vid t.ex. försenade betalningar, bör detta också framgå.

I *andra stycket* anges att det tydligt ska anges om kreditvillkoren avseende amortering inte säkert leder till att kreditbeloppet är till fullo betalt vid avtalstidens slut. Med detta avses t.ex. krediter där amorteringen är upplagd så att konsumenten endast amorterar ner till en viss procentandel av bostadens värde under kreditens löptid och där det alltså i princip förutsätts att det resterande kredit-



beloppet återbetalas genom ingående av ett nytt kreditavtal vid kredittidens slut.

### 8 §

Paragrafen har ändrats så att det tidigare *fyärde stycket* har tagits bort. I detta angavs vilken förhandsinformation som tidigare skulle ges avseende bostadskrediter. Genom införandet av ett standardiserat EU-faktablad om bostadskrediter (se vidare kommentaren till 9 a §) behövs inte längre någon annan förhandsinformation om bostadskrediter. Överväganden finns i 5.3.7.

### 9 a §

Paragrafen är ny. Den genomför delar av artikel 14.1–14.3 i bolånedirektivet. Överväganden finns i avsnitt 5.3.7.

Bestämmelsen innehåller bestämmelser om överlämnande av det standardiserade EU-faktabladet om bostadskrediter. Själva formuläret är intaget i bolånedirektivet som en bilaga. Det förutsätts också bli intaget i en förordning.

Faktabladet ska lämnas till konsumenten i ”rimlig tid” innan ett kreditavtal ingås, med vilket avses detsamma som avseende förhandsinformationen i 8 §. Med ”rimlig tid” avses således att konsumenten ska ha tillräckligt med tid för att sätta sig in i och överväga informationen. Det finns inte något krav på att konsumenten ska t.ex. lämna ett bankkontor eller att en elektronisk kommunikation måste avbrytas för att ge konsumenten betänketid, så länge han eller hon får rimlig tid på sig. Vad som är rimlig tid kan bero av omständigheterna i det enskilda fallet och konsumentens särskilda förutsättningar (se vidare prop. 2009/10:242 s. 94). Samtidigt ska faktabladet lämnas till konsumenten utan onödigt dröjsmål efter det att konsumenten gett den information som bl.a. behövs för att kreditgivaren ska kunna göra en kreditprövning. Kreditgivaren bör kunna göra kreditprövningen innan faktabladet lämnas om detta sker så snabbt som förutsättningarna tillåter, utan att detta bör betraktas som ett onödigt dröjsmål. Kreditgivaren ska också ha fått information om konsumentens önskemål och behov innan en skyldighet att överlämna faktabladet inträder. Av detta följer att kredit-

givaren bl.a. måste veta vilket exakt kreditbelopp som är aktuellt, vilken räntebindningstid konsumenten har tänkt sig, m.fl. uppgifter som behövs för att kunna ange alla de uppgifter som ska framgå av faktabladet.

Det finns inget som hindrar en kreditgivare eller en kreditförmedlare att lämna över faktabladet först i samband med ett bindande erbjudande om en bostadskredit, om övriga förutsättningar för överlämnande inte är uppfyllda förrän då. Skulle ett faktablad ha lämnats tidigare än det bindande erbjudandet, ska ett nytt faktablad lämnas om erbjudandets egenskaper skiljer sig från uppgifterna i det tidigare faktabladet. Om så inte är fallet behöver alltså inte faktabladet lämnas på nytt i samband med erbjudandet.

Faktabladet ska lämnas i en handling eller i någon annan läsbar och varaktig form som är tillgänglig för konsumenten. Uttrycket ”i en handling eller i någon annan läsbar och varaktig form som är tillgänglig för konsumenten” används redan på flera ställen i konsumentkreditlagen. Innebörden är densamma i samtliga fall. Uttrycket har också samma innebörd som i lagen (2005:59) om distansavtal och avtal utanför affärslokaler. För en närmare redogörelse kan därför hänvisas även till förarbetena till den lagen (prop. 2004/05:13 s. 44 f.). Med handling avses ett pappersdokument. Kravet på att informationen ska ges i en läsbar och varaktig form som är tillgänglig för konsumenten kan uppfyllas även genom att formuläret fylls i som ett elektroniskt dokument, om det kan göras tillgängligt för konsumenten genom e-post, på en diskett eller cd-romskiva eller liknande. Också en hemsida på Internet där informationen lagras kan uppfylla kraven, förutsatt att informationen med säkerhet bevaras i ursprungligt skick och i det enskilda fallet är tillgänglig för konsumenten så länge informationen är relevant (prop. 2009/10:242 s. 97).

Det ska erinras om att bestämmelsen om förhandsinformation om bostadskrediter samspelar med bestämmelsen om god kreditgivningssed på samma sätt som den förhandsinformation som ska lämnas enligt 8 §. I författningskommentaren till denna bestämmelse uttalades att det följer av god kreditgivningssed att kreditgivaren ska förklara den närmare innebörden av ett kreditavtal för konsumenten, och därmed också ska förvissa sig om att konsumenten förstår den information som lämnas i de standardiserade formulären (prop. 2009/10:242 s. 94 f.).

*10 §*

I paragrafen har ett tillägg gjorts i första stycket. Ändringen har införts som en följd av bolånedirektivets bestämmelser som avser distansavtal avseende bostadskrediter i artikel 14.10. Överväganden finns i avsnitt 5.3.9. Bolånedirektivets krav på överlämnande av det standardiserade EU-faktabladet innebär att detta måste överlämnas även vid distansförsäljning av en bostadskredit, inklusive telefonförsäljning. De möjligheter som finns att begränsa förhandsinformationen i enlighet med tillämpliga bestämmelser i lagen (2005:59) om distansavtal och avtal utanför affärslokaler finns alltså inte vid distansförsäljning av bostadskrediter. Tillägget i 10 § har gjorts för att förtydliga att bestämmelsen inte avser bostadskrediter. Se vidare kommentarerna till ändringen i 3 kap. 3 och 4 §§ distansavtalslagen och till den nya 10 a § nedan.

*10 a §*

Paragrafen är ny. Ändringen genomför artikel 14.10 i bolånedirektivet. Överväganden finns i avsnitt 5.3.9. Den innehåller en precisering av vilken information om en bostadskredits huvudsakliga egenskaper som ska ges vid telefonförsäljning av krediten. Detta innebär inte att näringsidkaren kan underlåta att också lämna förhandsinformation i form av ett standardiserat EU-faktablad, se även kommentaren till 10 §.

*12 a §*

Paragrafen är ny. Den genomför artikel 18.2 och 20.1 i bolånedirektivet. Överväganden finns i avsnitt 5.3.14.

I paragrafen anges att en kontroll ska ske av uppgifter som behövs för att bedöma konsumentens kreditvärdighet. Detta ska ske på ett lämpligt sätt. Vad som är lämpligt och vad som behövs för att en kontroll ska anses ha gjorts får bedömas från fall till fall. Den vanligaste kontrollen, som i normalfallet ska ske vid all kreditprövning, innebär att de uppgifter som konsumenten själv lämnar om sina ekonomiska förhållanden avseende inkomster och skuldsättning, kontrolleras genom inhämtande av en kreditupplysning.

Konsumenten kan också själv vid behov lämna in vad som kan anses krävas för att en oberoende kontroll ska ha skett, t.ex. handlingar som utvisar inkomstförhållanden. Själva innehållet i kreditupplysningen kan innebära att det finns ett behov av ytterligare kontroll, t.ex. om konsumenten uppgett en inkomst som inte överensstämmer med innehållet i kreditupplysningen, och det är den uppgift konsumenten lämnat som ska ingå i kreditprövningen. Kontrollen av uppgifter kan göras också av en kreditförmedlare som verkar som kreditgivarens ombud, jfr att den allmänt gällande bestämmelsen om kreditprövning i 12 § gäller för en näringsidkare, med vilket kan avses också den som verkar som ombud för kreditgivaren (prop. 2009/10:242 s. 86).

Paragrafen innehåller i *andra stycket* ett krav på dokumentation av kreditprövningen. Kravet på dokumentation och bevarande bör samspela med de krav som i övrigt finns på dokumentation av ett kreditärende i näringsrättslig lagstiftning. Dokumentationskyldigheten åvilar kreditgivaren.

### 12 b §

Paragrafen är ny. Den genomför artikel 20.3, 20.4 och 18.5 b i bolånedirektivet. Överväganden finns i avsnitt 5.3.14.

Bestämmelsen ställer krav på att näringsidkaren ska informera konsumenten om vilka uppgifter som konsumenten måste bidra med för att kreditprövningen ska kunna göras. Skyldigheten faller alltså på den näringsidkare som utför kreditprövningen, vilket kan vara kreditgivaren själv eller en kreditförmedlare, jfr kommentaren till 12 a §. Näringsidkaren ska upplysa konsumenten om att underlåtenhet från konsumentens sida att lämna de uppgifter som behövs kan leda till att krediten inte kan beviljas. Denna informationskyldighet är inte underkastad något formkrav. Syftet med informationskyldigheten är att konsumenten inte ska underlåta att lämna en viss väsentlig uppgift utan att förstå att detta kommer att leda till att en kreditprövning, och därmed ett godkännande av kreditansökan, inte kan ske. Hur informationen presenteras för konsumenten bör kunna avpassas därefter.

Konsumenten ska också upplysas om huruvida uppgifter kommer att inhämtas från en extern databas. Med extern databas menas

detsamma som i 13 §, alltså en databas som förs av t.ex. ett kreditupplysningsföretag eller en myndighet, däremot inte en databas som förs internt av kreditgivaren, såvida inte uppgifterna i denna i sin tur kommer från en extern databas (prop. 2009/10:242 s. 102).

### 12 c §

Paragrafen är ny. Den genomför artikel 18.3 i bolånedirektivet. Överväganden finns i avsnitt 5.3.14.

Bestämmelsen anger att säkerhetens värde inte ska ha någon avgörande betydelse för kreditprövningen. Detta följer i princip redan av gällande rätt. Genom att den uttryckligen slås fast i lag finns dock ingen möjlighet att göra undantag från den, utom i de fall som följer av paragrafens andra mening. Detta undantag för s.k. kapitalfrigörningskrediter följer av bolånedirektivets artikel 3.2. a För att ett kreditavtal ska anses vara en kapitalfrigörningskredit ska kreditbeloppet och kreditkostnaderna enligt kreditavtalet återbetalas först i samband med en försäljning eller annan överlåtelse som sker i samband med att konsumenten uppnått en viss ålder, eller på grund av konsumentens sviktande hälsa eller dödsfall. Krediter som i och för sig innebär löpande utbetalningar till konsumenten, men endast har en bestämd löptid, vars slut inte är kopplat till någon av de angivna omständigheterna i konsumentens liv, omfattas alltså inte av undantaget. För att bevilja en sådan kredit krävs alltså att en sedvanlig kreditprövning görs och att denna kreditprövning inte till övervägande del grundar sig på en bedömning av säkerhetens värde.

### 13 §

Paragrafen har för det första ändrats så att kravet på underrättelse om orsaken till att en kredit inte beviljas ska ske *snarast*. I de fall avslaget beror på uppgifter som härrör från en extern databas, kommer konsumenten alltså även fortsättningsvis få denna upplysning snarast. Ändringen har införts för att genomföra bolånedirektivets artikel 18.5 c. Överväganden finns i avsnitt 5.3.14. Som en följd av att det i 6 § införts en allmän skyldighet för näringsidkaren att tillhandahålla all den information som lagen föreskriver kostnadsfritt för konsumenten har paragrafen, för det andra, ändrats på det

sättet att orden ”utan kostnad” har tagits bort. Ändringen får således ingen saklig betydelse, underrättelsen ska alltså ges utan kostnad för konsumenten.

### 13 a §

Paragrafen är ny.

I *första stycket* genomförs bolånedirektivets artikel 14.3 och 14.11. Överväganden finns i avsnitt 5.3.12. Ett erbjudande som avses vara bindande ska tillhandahållas i en handling eller i någon annan läsbar och varaktig form som är tillgänglig för konsumenten. Vad som avses med detta uttryck redogörs för i kommentaren till 9 a §. I kommentaren till denna paragraf anges också för hur överlämnandet av ett bindande erbjudande förhåller sig till överlämnandet av det standardiserade EU-faktabladet. Av första stycket följer vidare att ett bindande erbjudande ska innehålla samtliga kreditvillkor. Detta krav kan uppfyllas t.ex. genom att det bindande erbjudandet också utgör ett skriftligt kreditavtal som kan godkännas genom att konsumenten skriver under det. Om det bindande erbjudandet inte samtidigt också utgör ett avtalsdokument ska alltså samtliga kreditvillkor ändå ingå i erbjudandet.

I *andra stycket* framgår en skyldighet för näringsidkaren att förklara vilka faktorer som påverkat den erbjudna räntan. Överväganden finns i avsnitt 6.2.3. Skyldigheten åvilar alltså den som presenterar det bindande erbjudandet för konsumenten, en kreditgivare eller en kreditförmedlare som agerar som ombud för en kreditgivare. Förklaringen ska innehålla viss information. Bestämmelsen i denna del är utformad med beaktande av den allmänna information om räntan på bostadskrediter som kreditgivare ska tillhandahålla enligt Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd om information om ränta på bostadskrediter (FFFS 2015:1). För det första ska konsumenten få information som visar den genomsnittliga räntan för andra bostadskrediter som kreditgivaren avtalat om under den senaste 12-månadersperioden, redovisad per månad och avseende samma räntebindningstid som den som konsumenten erbjuds. Beräkningen av den genomsnittliga räntan ska ske på samma sätt som enligt 3 och 4 §§ i de ovan nämnda föreskrifterna. De bostadskrediter som ska ingå i beräkningen av genomsnittet är

alltså de bostadskrediter som ingåtts för första gången och också avtal som är resultat av en omförhandling av en befintlig bostadskredit eller nya räntevillkor vid en förlängning av ett befintligt avtal. Med finansieringskostnader avses kostnader både för korta och långa finansieringsinstrument, kostnader för inlåning eller andra kostnader som är direkt förknippade med finansieringen av krediten. Kreditgivarens samtliga kostnader, t.ex. administrativa kostnader, som är förknippade med verksamheten och som i och för sig kan kopplas samman även med bolåneverksamheten behöver alltså inte redovisas. Finansieringskostnaderna ska redovisas på ett sätt som gör det möjligt för konsumenten att relatera bankens kostnad till sin egen. Detta torde i normalfallet innebära att kreditgivarens finansieringskostnad anges som en räntesats, som konsumenten kan jämföra med sin egen. Med faktorer hänförliga till konsumenten avses t.ex. konsumentens ekonomiska förhållanden, konsumentens tidigare relation till kreditgivaren och konsumentens kredithistorik. Faktorer hänförliga till krediten kan vara t.ex. lånets storlek och relationen till säkerhetens värde. Faktorer hänförliga till säkerheten avser t.ex. dess värde eller särskilda risker förknippade med säkerheten. Om räntan påverkas av konsumentens val att köpa ett paket av produkter framgår av 13 c § att näringsidkaren ska ge information om vilken ränta konsumenten annars hade blivit erbjuden, se vidare i kommentaren till denna paragraf. Om erbjudandet av en bostadskredit ingår i ett paket av produkter bör näringsidkaren i normalfallet samordna informations- och förklaringskyldigheterna enligt de båda bestämmelserna.

Förklaringarna och informationen om den erbjudna räntan ska ges i det bindande erbjudandet. Kravet på varaktig form, antingen som en handling eller som ett varaktigt elektroniskt dokument, gäller alltså även för förklaringarna och informationen. Det innebär däremot inte att förklaringarna och informationen måste ges i samma dokument som andra avtalsvillkor, eller i avtalsdokumentet, om erbjudandet består av ett sådant. Förklaringarna om räntan kan bifogas i ett separat pappers- eller elektroniskt dokument.

Att kreditgivaren har en förklaringskyldighet, och inte bara en informationsplikt, innebär att kreditgivaren för konsumenten, allt efter dennes förutsättningar, måste sätta in informationen i sitt rätta sammanhang, så att konsumenten får en förståelse för hur kreditgivaren kommit fram till just den till konsumenten erbjudna räntan.

Av *tredje stycket* följer att konsumenten också har rätt att erhålla en förklaring avseende räntesättningen under kreditavtalets löptid. Om kreditgivaren tidigare, t.ex. när ett erbjudande lämnades, har lämnat förklaringar och information och inga förhållanden av betydelse har förändrats, bör kreditgivaren normalt sett kunna hänvisa till tidigare lämnade uppgifter.

### 13 b §

Paragrafen är ny. Den genomför artikel 14.6 i bolånedirektivet. Överväganden finns i avsnitt 5.3.12.

Bestämmelsen innebär att artikel 14.6 genomförs genom införandet av en obligatorisk betänketid om sju dagar för konsumenten. Betänketiden beräknas från den tidpunkt då ett erbjudande som avses vara bindande från kreditgivaren och som lämnas i enlighet med 13 a § kommer konsumenten till handa. Uttrycket ”till handa” har samma innebörd som i 10 § lagen (2005:59) om distansavtal och avtal utanför affärslokaler. Erbjudandet kommer alltså konsumenten till handa när han eller hon har tillfälle att ta del av det (prop. 2004/05:13 s. 138).

Erbjudandet är bindande för kreditgivaren under hela betänketiden, och kreditgivaren kan alltså inte dra tillbaka det eller ändra villkoren i det, utom i de fall som anges i andra stycket. Om konsumenten accepterar erbjudandet på ett sätt som i övrigt är bindande i enlighet med avtalsrättsliga principer, någon gång under betänketiden, är kreditavtalet därefter gällande mellan parterna, även om en del av den ursprungliga betänketiden återstår.

Av *andra stycket* följer en möjlighet för kreditgivaren att förbehålla sig rätten att ändra en erbjuden ränta. Förbehållet hänför sig till de upplåningskostnader som hänger samband med försäljning av obligationer eller andra långsiktiga finansieringsinstrument. Om förutsättningarna är uppfyllda och kreditgivaren ändrar räntan ska denne förklara på vilket sätt räntan påverkats. Förklaringen behöver inte lämnas i viss form och bör utformas på ett sätt så att den enskilde konsumenten har möjligheter att förstå innebörden. Förklaringen enligt denna paragraf bör i normalfallet samspela med den information som i det tidigare bindande erbjudandet lämnats om kreditgivarens finansieringskostnader i enlighet med 13 a §.



Vad som avses med finansieringskostnader i den paragrafen är dock ett något vidare begrepp än de specifika upplåningskostnader som avses i förevarande bestämmelse.

### 13 c §

Paragrafen är ny. Den genomför i *första stycket* artikel 12.1 i bolånedirektivet. Överväganden finns i avsnitt 5.3.11. En näringsidkare som erbjuder en bostadskredit kan alltså inte, som en förutsättning för ett bostadskreditavtal, ställa upp villkoret att konsumenten också ska köpa andra finansiella produkter, t.ex. sparandeprodukter, investeringstjänster, försäkringar eller ett krav på att konsumenten ska samla samtliga bankärenden hos kreditgivaren. Att det kan krävas att konsumenten tecknar en försäkring som ett skydd för bostaden som ställs som säkerhet är dock inte en sådan finansiell produkt som omfattas av förbudet så länge det inte finns något särskilt krav på att försäkringen ska tillhandahållas av en viss försäkringsgivare.

För att göra ett bostadskreditavtal praktiskt möjligt, kan kreditgivaren kräva att konsumenten öppnar ett konto, t.ex. ett transaktionskonto, eller ansluter sig till någon annan tjänst som möjliggör betalning av krediten, t.ex. en internetbanktjänst. Kontot eller betaltjänsten får dock inte, för att omfattas av undantaget, innefatta något annat än att betalningar möjliggörs. Villkoret får t.ex. inte innefatta ett krav på ett månatligt sparande eller att det aktuella kontot ska vara konsumentens lönekonto.

Förbudet mot kopplingsförbehåll innebär inte att kreditgivaren inte kan erbjuda konsumenten en bostadskredit på förmånligare villkor om konsumenten är villig att också köpa andra produkter. Om erbjudandet av en bostadskredit är en del av ett paket av produkter följer av *andra stycket* att konsumenten i ett erbjudande som avses vara bindande för kreditgivaren ska få en förklaring till hur räntesättningen har påverkats av att bostadskrediten ingår i paketet. Konsumenten ska då också få information om vilka kostnader som var och en av de andra produkterna medför. Med detta avses de kostnader som produkterna medför för den enskilde konsumenten när de ingår i paketet av produkter. Vanligtvis torde det underlätta för konsumenten att få förklaringar och information om ett pro-

duktpaket som samspelar med information och förklaringar som lämnas avseende faktorer som påverkar räntan, se vidare kommentaren till 13 a §.

Av *tredje stycket* följer att konsumenten kan få en förklaring om prissättning och räntesättning av en bostadskredit som ingår i ett produktpaket även under kreditavtalets löptid. Har kreditgivaren redan vid erbjudandet av bostadskrediten lämnat förklaringar och information och har förhållandena inte förändrats, bör kreditgivaren kunna hänvisa till den informationen helt eller delvis.

Överväganden såvitt avser paragrafens andra och tredje stycke finns i avsnitt 6.2.3.

### 13 d §

Paragrafen är ny. Överväganden finns i avsnitt 6.3.4. Av paragrafens *första stycke* följer att en näringsidkare ska föra en diskussion med konsumenten och lägga fram en individuellt anpassad amorteringsplan. Skyldigheten åvilar alltså den som presenterar ett erbjudande för en konsument; kreditgivaren eller i förekommande fall en kreditförmedlare. Att näringsidkaren ska föra en diskussion med konsumenten om amortering innebär i normalfallet att denne ska förklara hur olika amorteringsalternativ påverkar skulden i olika tidsperspektiv. Detta bör lämpligen ske genom att näringsidkaren med exempel på faktiska belopp visar för konsumenten hur skulden kan minska och hur detta i sin tur påverkar t.ex. räntebetalningar i framtiden vid olika tidpunkter som kan vara relevanta för konsumenten. Diskussionerna ska utmynna i att konsumenten får ett förslag till en individuellt anpassad amorteringsplan som ligger i konsumentens långsiktiga intresse. Huruvida konsumenten är skyldig att följa denna, respektive om kreditgivaren måste lägga upp amorteringen i enlighet med planen, är en fråga för parterna att avtala om. Om kreditgivaren överhuvudtaget inte kan tänka sig att lägga upp amorteringarna i avtalet enligt planen, kan dock fråga uppkomma om kreditgivaren verkligen agerar i enlighet med god kreditgivningssed alternativt om planen ligger i konsumentens långsiktiga intresse.

Av paragrafens *andra stycke* följer att konsumenten under kreditavtalets löptid också kan begära att ett nytt förslag på amor-

teringsplan läggs upp. För att konsumenten ska kunna få en ny amorteringsplan bör i normalfallet konsumentens förhållanden ha förändrats på något sätt som har relevans för amorteringsvillkoren. Konsumenten kan också ha särskilda skäl att få en ny amorteringsplan, även om de förhållanden som typiskt sett har betydelse för amorteringsfrågan inte förändrats. Denna möjlighet för konsumenten är avsedd att tillämpas endast i undantagsfall.

### 17 §

Paragrafens *andra stycke* har justerats språkligt för att anpassas till den nya definitionen av *bostadskredit*. Vidare har den löptid som krävs för en bostadskredit för att bestämmelsen i denna del ska bli tillämplig ändrats från 30 till 10 år. Överväganden finns i avsnitt 6.3.4.

I *tredje stycket* har införts en bestämmelse om att en referensränta ska vara tydlig och tillgänglig för kreditavtalets parter och att den ska dokumenteras av kreditgivaren eller tillhandahållaren av referensräntan. Tillägget har gjorts för att genomföra bolånedirektivets artikel 24. Överväganden finns i avsnitt 5.3.17.

### 19 §

Paragrafens *första stycke* har justerats språkligt för att anpassa den till att en ny definition av bostadskredit införs i 2 § konsumentkreditlagen. Överväganden finns i avsnitt 5.3.1.

### 20 a §

Paragrafen är ny. Den genomför artikel 23.1 i bolånedirektivet. Överväganden finns i avsnitt 5.3.18. Vad som avses med utländsk valuta följer av definitionen i 2 §.

Kreditgivaren är enligt bestämmelsen skyldig att erbjuda konsumenten en försäkring eller något annat arrangemang som begränsar risken för att valutakursförändringar ska påverka konsumentens förmåga att betala kreditfordran, eller göra löpande avbetalningar av denna. Vad som avses är att konsumenten ska ha en möjlighet att begränsa den särskilda risk som finns vid bolån i utländsk valuta.

Risken består i att konsumentens betalningsförmåga försämras till följd av att valutakursen mellan den valuta i vilken konsumenten t.ex. får sin inkomst, och valutan som bolånet betalas i, försämras i förhållande till den kurs som gällde vid avtalets ingående. Den försäkring eller det andra arrangemang som avses kan, men behöver inte, vara anpassat särskilt för valutakursrisker. Den kan också vara avsedd att skydda konsumentens betalningsförmåga i allmänhet. Ett annat arrangemang som uttryckligen tar sikte på att skydda mot valutakursrisker kan vara en möjlighet för konsumenten att omförhandla vissa villkor i kreditavtalet, om valutakursen förändras till konsumentens nackdel. Försäkringen eller något annat arrangemang behöver inte gälla för hela bostadskreditavtalets löptid, utan kan avse en mer begränsad tid under förutsättning att konsumenten vid utgången av en sådan period åter kan välja det särskilda arrangemanget. Om förhållanden på konsumentens sida förändras under kreditavtalets löptid så att ett lån i och för sig kan anses vara ett lån i utländsk valuta föreligger dock ingen skyldighet att erbjuda konsumenten något arrangemang som begränsar riskerna med valutakursförändringar.

Paragrafen innebär bara en skyldighet för kreditgivaren att erbjuda konsumenten något som begränsar de risker valutakursförändringar innebär. Att erbjudandet i så fall kan komma att påverka andra avtalsvillkor, t.ex. räntan, förhindras inte av bestämmelsen. Det finns heller ingen skyldighet för konsumenten att anta erbjudandet om konsumenten bedömer att skyddet inte är önskvärt eller prisvärt.

### 20 b §

Paragrafen är ny. Den genomför artikel 23.4 och 23.6 i bolånedirektivet. Överväganden finns i avsnitt 5.3.18.

Kreditgivarens skyldigheter att varna en konsument för valutakursförändringar under kreditavtalets löptid gäller då lånet är ett lån i utländsk valuta i enlighet med vad som följer av definitionen av detta begrepp i 2 §. Bedömningen av om ett lån är i utländsk valuta ska ske när bostadskreditavtalet ingås. Detta följer inte minst av att de varningar som konsumenten är berättigad till ska framgå av kreditavtalet.

Vad som avses med jämna mellanrum bör i vart fall vara en eller några gånger om året, men bör samtidigt kunna anpassas efter omständigheterna i det enskilda avtalet. Vad som avses med betydande valutakursförändringar ska läsas i enlighet med bolånedirektivets artikel 23.4. Där framgår att en förändring av valutakursen med 20 procent eller mer i förhållande till den kurs som gällde vid kreditavtalets ingående, är en sådan betydande förändring som utlöser en skyldighet att varna konsumenten. Vad som avses med kreditfordran framgår av definitionen av begreppet i 2 §. Vad som avses med en handling eller i någon annan läsbar och varaktig form som är tillgänglig för konsumenten kommenteras i anslutning till 9 a §.

Om konsumenten har valt att acceptera ett erbjudande om en försäkring eller något annat arrangemang som begränsar risken för negativa konsekvenser av valutakursförändringar, ska detta framgå av kreditavtalet i enlighet med paragrafens sista mening.

## 32 §

Till paragrafen har gjorts ett tillägg med ett nytt *andra stycke*. Tillägget har gjorts för att genomföra bolånedirektivets artikel 25.4. Överväganden finns i avsnitt 5.3.19.

Av paragrafens nya stycke framgår att konsumenten ska kunna få information om vad en förtidsbetalning innebär och vilka kostnader en förtidsbetalning i förekommande fall kan medföra. Kreditgivaren ska informera konsumenten både i det fallet att konsumenten begär att få förtidsbetala och då konsumenten förklarar sig vilja överväga detta alternativ. En allmän begäran om information om vad det skulle kosta att förtidsbetala bör normalt kunna tolkas som en förklaring om att konsumenten vill överväga detta alternativ.

Enligt 36 § andra stycket får kreditgivaren inte ta ut någon ersättning för att en kredit betalas i förtid, annat än ränteskillnadsersättning, under förutsättning att räntan är fast och att förbehåll gjorts om det i kreditavtalet. Om information ska ges om ränteskillnadsersättningen får det ske med utgångspunkt från vissa antaganden om t.ex. betalningstillfälle. Om ränteskillnadsersättningen avser en bostadskredit måste ett antagande också göras om vilket ränteläge som kommer att gälla för bostadsobligationer i allmänhet

vid betalningstillfället. I kreditgivarens informationsplikt ingår att förklara vilka antaganden kostnadsuppskattningen bygger på. I detta ligger att antagandena klart och tydligt ska anges, jfr artikel 25.4 i bolånedirektivet. Informationen ska lämnas i en handling eller i någon annan läsbar och varaktig form som är tillgänglig för konsumenten. Vad som avses med detta kommenteras i anslutning till 9 a §.

### 33 §

Paragrafen har språkligt justerats i *tredje* och *fyjärde stycket* för att anpassas till att en ny definition av begreppet bostadskredit införs i 2 §. Överväganden finns i avsnitt 5.3.1.

### 36 §

Paragrafen har ändrats i *tredje stycket* för att anpassas till att en ny definition av begreppet bostadskredit införs i 2 §. Ändringen innebär att även krediter utan säkerhet i vissa fall kan omfattas av schablonen för beräkning av ränteskillnadsersättning som enligt nuvarande lydelse endast är tillämplig för krediter med säkerhet i en bostad, se vidare kommentaren till 2 § avseende omfattningen av begreppet bostadskredit.

### 48 §

I paragrafen, som gäller för alla konsumentkrediter, har gjorts ett tillägg i ett nytt *andra stycke*. Det tidigare andra stycket är därmed i stället *tredje stycket*.

*Andra stycket* innebär ett förtydligande att kreditförmedlare också ska iaktta god kreditgivningssed. Tillägget har gjorts för att genomföra bolånedirektivets artikel 16 om tillräckliga förklaringar, i den del som avser att även kreditförmedlare ska ge sådana. Överväganden finns i avsnitt 5.3.10.

I *tredje stycket* har ett tillägg gjorts som anger att kreditförmedlaren ska ge information om hur en avgift beräknas, om avgiftens storlek inte kan fastställas i förväg. Tillägget har gjorts för att genomföra bolånedirektivets artikel 15.1 e. Överväganden finns i avsnitt 5.3.13.

## 48 a §

Paragrafen är ny. Den genomför bolånedirektivets artikel 15. Överväganden finns i avsnitt 5.3.13.

Paragrafen innehåller vilken förhandsinformation som en kreditförmedlare av bostadskrediter ska ge konsumenten. Informationen ska ges ”i rimlig tid” innan kreditförmedlingen inleds. Uttrycket ska förstås på samma sätt som när det används i 8 § och 9 a §. Konsumenten ska alltså få tillräcklig tid på sig för att sätta sig in i och överväga informationen. Rimlig tid är ett relativt begrepp och beror både på den enskilde konsumentens förutsättningar och omständigheterna i övrigt. En konsument som söker upp en bank som förmedlar krediter från ett av bankkoncernens hypoteksbolag torde t.ex. inte behöva så lång tid för att tillgodogöra sig informationen. En konsument som blir kontaktad av en kreditförmedlare som förmedlar krediter från en eller ett flertal olika kreditgivare bör generellt behöva ha längre tid på sig.

Vad som avses med ”i en handling eller i någon annan läsbar och varaktig form som är tillgänglig för konsumenten” kommenteras i anslutning till 9 a §.

Informationen ska enligt *första punkten* innehålla kreditförmedlaren namn, organisationsnummer och adress. Uppgifterna ska innefatta information som gör det möjligt för konsumenten att identifiera och kontakta kreditförmedlaren, i förekommande fall även e-postadress och besöksadress (jfr prop. 2004/05:133 s. 155 f.).

Enligt *andra punkten* ska i förekommande fall det register där kreditförmedlaren är upptagen och hur detta kan kontrolleras anges i informationen. Detta syftar på att alla kreditförmedlare, enligt näringsrättslig lagstiftning, måste verka med särskilt tillstånd och vara registrerade. Kreditinstitut kan dock förmedla bostadskrediter utan att genomgå ett särskilt tillståndsförfarande eller registrering av denna verksamhet, utan kreditförmedlingen sker inom ramen för tillståndet att bedriva verksamhet som kreditinstitut enligt lagen om bank- och finansieringsrörelse. Skyldigheten att informera om register åvilar endast de kreditförmedlare som har särskilt tillstånd till denna verksamhet, och inte kreditinstituten. De sistnämndas tillstånd kan givetvis ändå kontrolleras via Finansinspektionen eller Bolagsverket (Bolagsverket är registreringsmyndighet

för banker, 13 kap. 1 § lagen om bank- och finansieringsrörelse). Någon särskild information om detta behöver dock inte lämnas.

Svenska kreditförmedlare som verkar med särskilt tillstånd för denna verksamhet kommer att vara registrerade av Finansinspektionen, och en kontroll av att kreditförmedlaren ingår i registret kommer att kunna göras genom denna myndighet, bl.a. genom sökning via Finansinspektionens hemsida eller genom att kontakta inspektionen. Informationen till konsumenten bör därför innehålla uppgifter om i vart fall någon av dessa olika kontrollmöjligheter.

Kreditförmedlaren ska också uppge om denne erbjuder rådgivning, enligt *tredje punkten*. Vad som avses med rådgivning följer av definitionen av begreppet i 2 §.

Den information om klagomål och tvistlösning som ska ges enligt *punkten 4* ska vara sådan att konsumenten ges praktiska förutsättningar att framföra ett sådant klagomål (jfr a. prop. s. 156).

*Första styckets femte punkt* och bestämmelsens *andra stycke* behandlar information om provision eller andra ersättningar till kreditförmedlaren. Syftet med bestämmelsen är att konsumenten ska få sådan information så att denne har möjlighet att bedöma om kreditförmedlaren har ett särskilt incitament att framhålla ett visst kreditavtal framför ett annat. Kreditförmedlaren ska därför dels informera om den provision eller ersättning som lämnas till förmedlaren, dels i förekommande fall underrätta konsumenten om att provision eller ersättning skiljer sig åt beroende på vilket kreditavtal konsumenten väljer att ingå. Om konsumenten då begär det, ska kreditgivaren informera om nivåerna på de olika provisionerna eller ersättningarna. Detta kan ske genom att ange fasta belopp, om sådana är fastlagda i förväg, i annat fall genom att ge information om hur ersättningarna förhåller sig till varandra på ett så precist sätt som möjligt. För det fall provision eller ersättning inte går att fastställa när informationen ges framgår att kreditförmedlaren ska informera konsumenten senast då ett standardiserat EU-faktablad överlämnas.

I paragrafens *tredje stycke* anges att kreditförmedlaren ska uppge om förmedlaren uteslutande arbetar för någon eller några kreditgivare. En kreditförmedlare som har ett särskilt avtalsförhållande med en eller vissa kreditgivare och t.ex. verkar som deras ombud måste alltså uppge detta. Om kreditförmedlaren inte har något särskilt avtal med en viss kreditgivare, men i praktiken endast förmed-



lar bostadskrediter från den kreditgivaren bör detta också uppges. Av tredje stycket framgår också under vilka förutsättningar en kreditförmedlare kan uppge sig för att vara oberoende. Förmedlaren måste då bedöma ett tillräckligt stort antal kreditavtal på marknaden. I detta ligger att en oberoende kreditförmedlare inte kan förmedla uteslutande kreditavtal för en viss kreditgivare, även om den kreditgivaren erbjuder många olika bostadskreditavtal. En oberoende kreditförmedlare får heller inte erhålla ersättning eller provision från någon kreditgivare.

Av paragrafens *fjärde stycke* framgår att kreditförmedlaren ska lämna information om en provision eller liknande ersättning kommer att räknas av mot en ersättning som konsumenten betalar för samma förmedling.

Bestämmelsens *femte stycke* innehåller en hänvisning till 48 § som innebär att marknadsföringslagen (2008:486) tillämpas vid bristande information på samma sätt som enligt den bestämmelsen, se också 11 §.

#### 48 b §

Paragrafen är ny. Den genomför artikel 20.2 i bolånedirektivet. Överväganden finns i avsnitt 5.3.14.

Enligt paragrafen ska kreditförmedlaren lämna vidare de uppgifter som kreditförmedlaren fått från konsumenten som har betydelse för kreditprövningen, om kreditförmedlaren fått sådana uppgifter. Har kreditförmedlaren också utfört kreditprövningen får kreditförmedlaren lämna över samtliga uppgifter som använts till kreditgivaren, för att kreditgivaren ska kunna dokumentera hur kreditprövningen gått till enligt 12 a §.

#### 48 c §

Paragrafen är ny. Den genomför artikel 22.1 i bolånedirektivet. Överväganden finns i avsnitt 5.3.20.

En kreditgivare är inte skyldig att ge konsumenten råd. Av paragrafen följer däremot en skyldighet att alltid upplysa konsumenten om huruvida råd kommer, eller kan, lämnas. Konsumenten ska upplysas om detta senast när kreditgivaren fått så mycket infor-

mation om konsumenten att det i och för sig finns ett tillräckligt underlag för att ge råd i enlighet med 48 e §. Upplysningen kan också ges i ett tidigare skede. Det finns inget som hindrar att kreditgivaren redan vid den första kontakten med konsumenten upplyser denne om att råd inte lämnas. Upplysningen måste dock alltid ges individuellt. Kreditgivaren kan inte hänvisa till att sådan information finns allmänt tillgängligt t.ex. på en hemsida, om inte kreditförmedlingen helt eller delvis sker via ett elektroniskt medium på ett sådant sätt att varje konsument måste ta del av upplysningen. I paragrafens andra mening erinras om att kreditförmedlare lämnar information om huruvida råd kan erbjudas i enlighet med den särskilda informationsplikt som åvilar denne i enlighet med 48 a § första stycket 3, se vidare kommentaren till den paragrafen.

#### 48 d §

Paragrafen är ny. Den genomför artikel 22.2 i bolånedirektivet. Överväganden finns i avsnitt 5.3.20.

Konsumenten ska enligt paragrafens *första stycke* få information om rådgivningstjänstens innehåll. Detta ska ske i rimlig tid innan råd lämnas. Uttrycket ”i rimlig tid” är avsett att förstås på samma sätt som när det används i andra sammanhang i konsumentkreditlagen, t.ex. i 8 §. Konsumenten ska alltså få tillräcklig tid att sätta sig in i och överväga informationen. Hur lång den tiden behöver vara kan variera från fall till fall och beror på omständigheterna och på konsumentens förutsättningar. Informationens innehåll kommer också att variera betydligt i komplexitet beroende på om rådgivningen sker utifrån ett eget produktsortiment jämfört med om den sker utifrån en större del av marknaden.

Informationen ska enligt *första och andra punkten* innehålla uppgifter om produktsortiment och avgifter, eller den metod för att beräkna avgifter som tillämpas för rådgivningen. Hur produktsortimentet ska beskrivas måste följa av omständigheterna i det enskilda fallet, men utgångspunkten är att beskrivningen ska vara så precis som möjligt.

Enligt *tredje punkten* ska informationen innehålla en uppgift om huruvida rådgivningen är oberoende eller inte. Vad som avses med

oberoende rådgivning framgår av 48 i §, se vidare kommentaren till den bestämmelsen.

Av *andra stycket* framgår i vilken form informationen ska lämnas. Vad som avses med ”i en handling eller i någon annan varaktig och läsbar form som är tillgänglig för konsumenten” kommenteras i anslutning till 9 a §.

#### 48 e §

Paragrafen är ny. Den genomför bolånedirektivets artikel 22.3 a. Överväganden finns i avsnitt 5.3.20. I paragrafen anges det tämligen självklara kravet att rådgivning måste baseras på uppgifter om konsumentens ekonomiska och personliga förhållanden samt konsumentens önskemål och särskilda krav. Vilka uppgifter som ska inhämtas om konsumenten kan inte exakt preciseras, utan kommer bero av omständigheterna i det enskilda fallet. Typiskt sett borde uppgifter om konsumentens ekonomiska förhållanden vara i vart fall de uppgifter som ingår i kreditprövningen. Med personliga förhållanden avses förhållanden som har samband med konsumentens ekonomi och som kan påverka de olika förutsättningarna för vilket bostadskreditavtal som kan vara lämpligt. Uppgifter om konsumentens önskemål och krav avser naturligen också sådana önskemål och krav som har samband med den ekonomiska situationen. Rådgivningen bör ske på ett sådant sätt att rådgivaren tar hänsyn till konsumentens personliga förutsättningar när det gäller att förstå olika ekonomiska resonemang och anpassa rådgivningen därefter (jfr prop. 2002/03:133 s 52).

#### 48 f §

Paragrafen är ny. Den genomför, tillsammans med 48 g §, artikel 22.3 i bolånedirektivet. Överväganden finns i avsnitt 5.3.20.

Av paragrafen framgår att kreditgivare eller kreditförmedlare som ger råd ska utgå från ett tillräckligt stort antal bostadskreditavtal. Bestämmelsen gäller både för rådgivare som kan utge sig för att vara oberoende i enlighet med 48 i § och rådgivare som utgår endast från det egna produktutbudet, eller är ombud eller i övrigt agerar endast för en eller ett visst antal kreditgivare. Vad som är att

betrakta som ”tillräckligt stort” måste alltså variera. För rådgivare som bara agerar på uppdrag av en kreditgivare kan med olika bostadskreditavtal avses skillnader t.ex. i fråga om olika lånebelopp, kredittid, räntebindningstid, amorteringsvillkor, villkor beträffande vilkens slags säkerhet som ställs för krediten m.m. Syftet med bestämmelsen är att oavsett vilket grundutbud som finns tillgängligt måste rådgivaren kunna ta hänsyn till så många olika avtal att det finns en praktisk möjlighet att anpassa en rekommendation till olika förhållanden på konsumentens sida. Att detta måste vara möjligt följer också av andra meningen i bestämmelsen, som föreskriver att lämnade rekommendationer ska vara lämpliga med beaktande av konsumentens förhållanden och risker som kan uppstå under den löptid som är aktuell för ett rekommenderat kreditavtal.

Vad som avses med risker är i första hand risker för ökade kostnader för krediten, t.ex. räntehöjningar, och risker för att konsumenten ska få sämre betalningsförmåga i framtiden, t.ex. vid arbetslöshet eller pensionering.

En närmare precisering av vad som är ett ”lämpligt” bostadskreditavtal är knappast möjligt, men det ska framhållas att det inte ställs ett så högt krav att rådgivaren ska finna den lösning för konsumenten som är ”mest lämplig” (jfr a. prop. 2002/03:133 s. 52). Det kan alltså finnas flera avtal som är lämpliga och rådgivaren har då fullgjort sin skyldighet genom att rekommendera ett eller flera av dem. Om den rekommendation som lämnats vid rådgivningen är lämplig eller inte kommer slutligen bero av en helhetsbedömning av omständigheterna i det enskilda fallet.

#### 48 g §

Paragrafen är ny. Den genomför artikel 22.3 e i bolånedirektivet. Överväganden finns i avsnitt 5.3.20.

Bestämmelsen ställer krav på dokumentation av den rådgivning som skett, vilken ska lämnas till konsumenten. Vad som avses med ”i en handling eller i någon annan läsbar och varaktig form som är tillgänglig för konsumenten” kommenteras i anslutning till 9 a §. Dokumentationskravet avser till att börja med själva rekommendationen som lämnats. Dokumentationen ska också innefatta vad som förekommit vid rådgivningstillfället. Denna del av bestämmelsen

följer inte av bolånedirektivet, utan är införd med lagen (2003:862) om finansiell rådgivning till konsumenter som förebild. Syftet med dokumentationskravet är att i efterhand kunna avgöra på vilka grunder rådgivaren har lämnat sin rekommendation (jfr prop. 2002/02:133 s. 23). Dokumentationen ska därför innehålla de uppgifter om konsumenten som inhämtats samt det produktutbud som konsumenten fått information om att rådgivningen grundar sig på. Vidare ska den innehålla övriga förhållanden som haft betydelse för lämnade rekommendationer.

Dokumentationen ska lämnas ut till konsumenten. Den bör också ingå i den dokumentation om ett kreditärendes beslutsunderlag som kreditgivaren ska bevara enligt 4 kap. 8 § lag (2016:000) om kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter, se vidare kommentaren till den paragrafen.

#### 48 b §

Paragrafen är ny. Överväganden finns i avsnitt 5.3.20. Den innehåller en hänvisning till ingripandemöjligheterna enligt marknadsföringslagen (2008:486) och är avsedd att tillämpas på samma sätt som andra bestämmelser i konsumentkreditlagen som också hänvisar dit, se också kommentaren i anslutning till 48 a §.

#### 48 i §

Paragrafen är ny. Den genomför artikel 22.4 i bolånedirektivet. Överväganden finns i avsnitt 5.3.20.

I paragrafen regleras förutsättningar för en kreditgivare eller kreditförmedlare att utge sig för att ge oberoende råd. Att utge sig för att vara oberoende behöver inte ske genom användning av just ordet ”oberoende” utan kan göras på andra sätt. Det är konsumentens befogade uppfattning om rådgivarens utsaga som bör vara vägledande vid en bedömning av vad näringsidkaren utgett sig för att vara.

Paragrafen genomför bolånedirektivets krav på reglering av oberoende rådgivning i artikel 22.4, men innebär också en striktare reglering än bolånedirektivets. En kreditgivare eller kreditförmedlare kan alltså inte utge sig för att ge oberoende råd om denne är

ombud för en eller flera kreditgivare, eller har nära förbindelser med någon eller några kreditgivare.

Av *andra stycket* framgår att den som utger som för att tillhandahålla oberoende råd inte får ta emot ersättning från någon annan än konsumenten i samband med rådgivningen. Ersättningar från andra är alltså inte tillåtna även om ersättningen i och för sig inte utges från den kreditgivare vars bostadskrediter som rekommenderas av rådgivaren.

### **Ikraftträdande och övergångsbestämmelser**

Överväganden finns i avsnitt 8.1.

Enligt *punkten 1* träder lagändringarna i kraft den 21 mars 2016.

Enligt *punkten 2* tillämpas, i enlighet med allmänna principer inom avtalsrätten, äldre bestämmelser på avtal som ingåtts före ikraftträdandet. Detta överensstämmer med artikel 43.1. i bolånedirektivet. Ett undantag gäller för bestämmelserna om förklaring och information om räntesättning och prissättning av produktpaket i 13 a § tredje stycket och 13 c § tredje stycket samt möjligheten att få en individuellt anpassad amorteringsplan i enlighet med 13 d § andra stycket under ett kreditavtals löptid. Dessa bestämmelser tillämpas från ikraftträdandet.

## **9.10 Förslaget till lag om ändring i lagen (2014:275) om viss verksamhet med konsumentkrediter**

### **5 §**

Överväganden finns i avsnitt 5.4.1. Paragrafen reglerar undantag från tillstånd till sådan verksamhet med konsumentkrediter som omfattas av lagens tillämpningsområde. Genom tillägget i *första stycket 1* av en ny punkt, *punkten d*, undantas kreditgivare och kreditförmedlare som har tillstånd enligt lagen (2016:000) om kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter från tillståndsplikten för att bedriva verksamhet med konsumentkrediter enligt lagen. Kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter som har sådant tillstånd kan alltså, utan särskilt tillstånd, syssla med annan kreditgivning till konsumenter. Företaget måste i sådana fall fort-

farande följa de övriga krav på verksamheten som följer av lagen och föreskrifter meddelade med stöd av lagen i den del av verksamheten som rör kreditgivning av andra krediter än bostadskrediter, t.ex. kravet på sundhet och tystnadsplikt m.fl. bestämmelser. Att verksamheten med bostadskrediter inte omfattas av lagen följer av 1 § andra stycket.





# Kommittédirektiv 2014:13

## Genomförande av EU-direktiv om bostadslåneavtal

Beslut vid regeringssammanträde den 6 februari 2014

### Sammanfattning

En stor del av Sveriges befolkning äger sin bostad. I de flesta fall har ett bostadslån finansierat köpet. Bostadslån har alltså en stor betydelse för många människors privatekonomi. Eftersom större delen av utlåningen till hushållen i Sverige består av bostadslån, påverkar bostadslånemarknadens funktion och stabilitet även samhällsekonomin i stort. Det är av dessa skäl viktigt att den lagstiftning som gäller för bostadslån och för kreditgivning är tydlig och att det finns en god balans mellan konsumenters och kreditgivares intressen.

Ett EU-direktiv om bostadslåneavtal förväntas träda i kraft inom kort. Direktivet syftar till att skapa gemensamma regler på en hög konsumentskyddsnivå. En särskild utredare ges i uppdrag att föreslå hur direktivet ska genomföras i svensk rätt. I uppdraget ingår även att överväga vissa andra närliggande frågor. Det gäller bl.a. åtgärder för att öka konsumenternas insyn i hur bostadslåneräntan bestäms och för att främja en sund amorteringskultur.

Uppdraget ska redovisas senast den 16 mars 2015.

### Bostadslånemarknaderna i Sverige och inom EU

Ungefär två tredjedelar av Sveriges befolkning bor i eget hus eller i bostadsrätt. De flesta bostadsköp finansieras med ett bostadslån. Bostadsrelaterade lån motsvarar 80 procent av den totala utlåningen

till hushåll i Sverige. I juli 2013 uppgick utlåningen till hushåll i Sverige med bostad som säkerhet till omkring 2 300 miljarder kronor. Bostadsrelaterade lån inom EU motsvarar omkring 50 procent av EU-ländernas samlade bruttonationalprodukt. För Sveriges del uppgår motsvarande andel till omkring 65 procent.

För många privatpersoner är bostadsköpet den ekonomiskt mest betydande transaktionen de gör i livet. Bostadslån avser ofta höga belopp och löptiderna är långa. Lånekostnaden har en stor betydelse för privatekonomin. Samtidigt befinner sig konsumenten i underläge på bostadslånemarknaden. Kreditgivaren har ett kunskapsövertag och inte minst prissättningen av bostadslånen är ofta komplicerad och svår att förstå för en konsument. Lagstiftningen på området bör därför vara tydlig och konsumentskyddet bör vara starkt.

De senaste årens ekonomiska och finansiella kris har fått stora och globala konsekvenser. En faktor som bidrog till och förvärrade krisen var att kreditgivare i flera länder hade tagit för höga risker i samband med utlåning till bostadsköp, vilket ledde till s.k. bostadsbubblor. Många privatpersoner drabbades hårt av kraftiga prisfall på sina bostäder. Krisen berodde på att finansiella obalanser hade byggts upp och avvecklats under dramatiska former med omfattande samhällsekonomiska konsekvenser. Det visar på vikten av att ha ett regelverk som bidrar till stabilitet och som motverkar finansiella obalanser.

Regeringen har vidtagit en rad åtgärder för att förbättra bostadslånemarknadens funktionssätt. Till exempel har Finansinspektionen som svar på regeringsuppdrag lämnat förslag för att stärka grunden för en sund amorteringskultur och för att öka konsumenternas insyn i hur utlåningsräntorna bestäms. Regeringen har nyligen även föreslagit rättvisare regler vid förtidsbetalning av bostadslån (prop. 2013/14:44). Genomförandet av det nya EU-direktivet är ytterligare ett viktigt steg i att säkerställa att den svenska bostadslånemarknaden fungerar väl.

## EU-direktivet

Avsikten är att ett EU-direktiv om bostadslåneavtal ska träda i kraft inom kort. Kommissionen, Europaparlamentet och rådet har i förhandlingar enats om dess innehåll. Europaparlamentet antog i en resolution den 10 december förra året sin ståndpunkt vid första behandlingen av kommissionens direktivförslag. Rådets motsvarande ståndpunkt antogs den 28 januari i år.

Något regelverk om bostadslån till konsumenter finns i dag inte på EU-nivå. Det konsumentkreditdirektiv som antogs år 2008<sup>1</sup> gäller i princip inte för bostadslåneavtal. Det nya direktivet utgår dock i flera avseenden från konsumentkreditdirektivets innehåll och struktur.

Direktivet syftar till att främja en välfungerande inre marknad för bostadskrediter med ett högt konsumentskydd. Samtidigt ska den finansiella stabiliteten säkerställas. Direktivet är, med ett fåtal undantag, ett minimidirektiv till skydd för konsumenten. Medlemsstaterna får därmed i de flesta fall ha nationella regler som är mer gynnsamma för konsumenten än direktivets.

Direktivet innehåller ett femtiotal artiklar. En viktig del av direktivet gäller vilken information som ska lämnas före och efter ingående av bostadslåneavtalet. Det finns även regler om kreditprövning av konsumenten, den effektiva räntan, tillgång till kreditupplysningar och rätt för konsumenten att under viss tid överväga kreditavtalet. Ytterligare exempel är bestämmelser om hur kreditgivare, kreditförmedlare och s.k. utsedda representanter (representanter för en kreditförmedlare) ska agera i samband med bostadskreditgivning till konsumenter och om vilka kunskaps- och kompetenskrav som personalen ska uppfylla. Direktivet innehåller regler om finansiell utbildning av konsumenter. Genom direktivet skapas dessutom en rätt för auktoriserade kreditförmedlare att erbjuda kreditförmedlartjänster inom hela EU. Flera artiklar gäller hur tillsynen ska hanteras vid gränsöverskridande kreditverksamhet.

Medlemsstaterna ska ha genomfört direktivet senast två år efter dess ikraftträdande.

---

<sup>1</sup> Europaparlamentets och rådets direktiv 2008/48/EG av den 23 april 2008 om konsumentkreditavtal och om upphävande av rådets direktiv 87/102/EEG.

## Nuvarande regler

Bestämmelser om bostadskrediter och om kreditgivning finns i flera olika lagar. Med en bostadskredit avses i svensk rätt en kredit som är förenad med panträtt i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt eller liknande rätt eller som är förenad med motsvarande rätt i byggnad som inte hör till fastigheten.

Konsumentkreditlagen (2010:1846) innehåller främst civilrättsliga och marknadsrättsliga regler och gäller för de flesta typer av konsumentkrediter. Även bostadslån omfattas av konsumentkreditlagen, men det finns vissa särregler för denna typ av krediter. Lagen innehåller bestämmelser om bl.a. information, kreditprövning, räntor och avgifter samt uppsägning av kreditavtal. Även tillsynsfrågor behandlas i lagen.

Det viktigaste näringsrättsliga regelverket finns i lagen om bank- och finansieringsrörelse (2004:297). I lagen finns regler om bl.a. tillståndsplikt, kapitalbas samt krav på kreditprövning och dokumentation. Även stabilitets- och tillsynsfrågor behandlas i lagen.

Finansinspektionen och Konsumentverket har som ett komplement till lagstiftningen utfärdat allmänna råd på området (se Finansinspektionens allmänna råd om krediter i konsumentförhållanden [FFFS 2011:47] och Konsumentverkets allmänna råd om konsumentkrediter [KOVFS 2011:1]).

## Utredningsuppdraget

### *Allmänna riktlinjer*

Det övergripande uppdraget för utredaren är att föreslå hur det kommande EU-direktivet om bostadslåneavtal ska genomföras i Sverige. Utredaren ska, med de begränsningar som följer av dessa direktiv, lämna de författningsförslag och förslag på andra åtgärder som krävs. Regeringen återkommer i det följande till vissa frågor som ska uppmärksammas särskilt.

Ett EU-direktiv är ett resultat av förhandlingar och kompromisser i och mellan kommissionen, rådet och Europaparlamentet. Detta kan medföra oklarheter och otydligheter i text och systematik. Utredaren ska därför genom en tolkning av direktivet se till att innebörden förklaras och tydliggörs och, i förekommande fall,

redogöra för olika tolkningar som kan göras av artiklarna i direktivet.

Utredaren ska lämna förslag som sammantaget ger en väl balanserad reglering. I detta ligger att utredaren ska ta hänsyn till både intresset av en effektiv och stabil kreditgivningsverksamhet och till intresset av ett regelverk som ger en hög konsumentskyddsnivå.

Ett EU-direktiv är bindande för medlemsstaterna när det gäller det resultat som ska uppnås, men medlemstaterna får bestämma de närmare formerna för hur detta ska ske. Sverige har alltså vid genomförandet av direktivet utrymme att anpassa förslagen till svensk rätt i övrigt, så länge som direktivets syfte uppnås. Vid utformningen av förslagen ska utredaren ansluta till den systematik och terminologi som används i svensk rätt. De lösningar som föreslås ska i möjligaste mån ligga i linje med nuvarande principer och vara förenliga med gällande författningar.

Liksom vid all lagstiftning bör enkelhet, överskådlighet och konsekvens eftersträvas.

### *Regelverket*

Lagstiftningen som reglerar krediter och kreditgivning utgår från att det ska råda neutralitet mellan olika marknader och intressenter. Detta förenklar för dem som ska tillämpa lagstiftningen och skapar förutsättningar för en god konkurrens. Lagstiftningen gynnar alltså i princip inte en marknad framför en annan. I förarbetena till konsumentkreditlagen anges följaktligen bl.a. att utgångspunkten är att lagen ska gälla för alla konsumentkrediter, att undantag från dess tillämpningsområde ska göras endast i den mån det finns speciella och tungt vägande skäl samt att eventuella undantag i princip bör avse enskilda bestämmelser, inte hela lagen (se prop. 2009/10:242 s. 38 f. och prop. 1991/92:83 s. 31 och 96 f.).

EU:s bostadslåneavtalsdirektiv bygger till stora delar på konsumentkreditdirektivet när det gäller innehåll och struktur. Samtidigt finns det i direktivet bestämmelser som inte har sin motsvarighet i konsumentkreditdirektivet eller som visserligen har sin motsvarighet i det direktivet men som ändå utformats annorlunda.

Utredaren ska mot denna bakgrund särskilt överväga och föreslå hur regelverket för bostadslån ska vara utformat. En utgångspunkt

bör vara att bostadskrediter även fortsättningsvis ska omfattas av konsumentkreditlagen och att samma regler så långt som möjligt ska gälla för alla konsumentkrediter. Utredaren får dock föreslå en ny lag om bostadskrediter, men bara om det finns tillräckligt tungt vägande skäl. Ett sådant skäl kan vara att konsumentkreditlagen blir komplicerad och svårtillgänglig till följd av många särregleringar för bostadskrediter. Ett annat alternativ kan vara att samla alla bestämmelser om bostadskrediter i ett eget avsnitt i konsumentkreditlagen.

Oavsett vilken lagteknisk lösning som föreslås, ska de näringsrättsliga reglerna även fortsättningsvis finnas i särskild lagstiftning. En eventuell ny lag om bostadskrediter ska alltså på motsvarande sätt som i dag innehålla regler av civil- och marknadsrättslig natur.

#### *Tillämpningsområdet*

Direktivet gäller för kreditavtal för vilka det finns en säkerhet i en bostadsfastighet eller i motsvarande rätt med anknytning till fast egendom (t.ex. tomträtt eller bostadsrätt). Det gäller också för kreditavtal vars syfte är att köpa eller behålla egendomsrättigheter till mark eller till ett befintligt eller planerat byggnadsprojekt. Vissa typer av bostadskreditavtal undantas dock från tillämpningsområdet. Medlemsstaterna ges även möjlighet att införa andra regler än direktivets för vissa särskilt angivna typer av bostadskreditavtal (artiklarna 3.2 och 3.3).

Utredaren ska eftersträva konkurrensneutralitet och att samma regler ska tillämpas för alla typer av bostadskreditavtal. Utredaren får därför lämna förslag som innebär undantag eller särregler för vissa bostadskreditavtal bara om det finns tungt vägande skäl.

#### *Tid att överväga ett krediterbjudande*

Konsumenten ska enligt direktivet ges tid att överväga krediterbjudandet. Medlemsstaterna ska specificera en tidsperiod, som måste vara minst sju dagar, under vilken konsumenten ska ha rätt att jämföra krediterbjudanden, bedöma deras konsekvenser samt fatta ett välinformerat beslut. Tidsperioden kan infalla antingen före ingående av kreditavtalet (som ett bindande anbud) eller efter

avtalsslutet (som en ångerrätt). Medlemsstaterna får även välja en kombination av dessa alternativ (artikel 14.6).

Svensk rätt har under lång tid intagit ståndpunkten att en ångerrätt inte bör gälla vid bostadskrediter (se bl.a. prop. 2009/10:241 s. 68 f.). Ställningstagandet hänger samman främst med hur kreditgivarna finansierar bostadskrediterna. Även om det i och för sig ur ett konsumentperspektiv kan finnas goda skäl för att införa en ångerrätt, skulle det riskera att påverka finansieringen av svenska bostadskrediter negativt. En så omfattande förändring bör inte övervägas inom ramen för genomförandet av EU-direktivet. Utredaren ska därför föreslå ett stärkt konsumentskydd genom att konsumenten på lämpligt sätt ges tid att före avtalsslutet överväga ett krediterbjudande som är bindande för kreditgivaren.

### *Tilläggstjänster*

Det är vanligt att kreditgivare erbjuder konsumenten att tillsammans med bostadslånet även köpa andra produkter och tjänster, s.k. tilläggstjänster och kombinationserbjudanden. Tjänsterna säljs ofta som ett paket. Detta kan handla om att bostadskrediten erbjuds tillsammans med t.ex. bankkonton, bankkort, försäkringar, sparande eller pensionsprodukter. Konsumenten kan få rabatt i form av en lägre ränta för bolånet i utbyte mot att samla flera eller samtliga av sina banktjänster hos kreditgivaren. Vissa kreditgivare kräver att konsumenten accepterar en paketlösning, dvs. krediten erbjuds endast om konsumenten även köper en eller flera tilläggstjänster. I andra fall är det frivilligt för konsumenten att köpa tilläggstjänsten.

Medlemsstaterna ska enligt direktivet tillåta frivilliga paketlösningar, men förbjuda obligatoriska paketlösningar (artikel 12.1). Medlemsstaterna ges dock visst utrymme att göra undantag från förbudet (artiklarna 12.2–12.4). I det sammanhanget måste beaktas att en kreditgivare kan ha legitima skäl för att kräva att konsumenten tecknar en viss tilläggstjänst (t.ex. öppnar ett transaktionskonto). I direktivet pekas även på att obligatoriska paketlösningar kan accepteras, om det kan sägas vara till klar fördel för konsumenten. Utredaren ska mot denna bakgrund särskilt överväga och,

om det bedöms lämpligt, föreslå vilka undantag som bör göras från förbudet.

Finansinspektionen har i rapporten *Ökad öppenhet om bolåneräntan* (september 2013) framhållit att det kan vara svårt för konsumenten att bedöma kostnaden för tilläggstjänster i förhållande till den rabatt som ges i form av billigare bolåneränta. I utredningsuppdraget i denna del ingår därför även att föreslå åtgärder för att öka konsumenternas insyn i hur de olika delarna i en paketlösning prissätts.

### *Värderingsstandarder*

Medlemsstaterna ska säkerställa att det finns värderingsstandarder som en kreditgivare måste följa när egendom värderas. En kreditgivare ska vidta rimliga åtgärder för att se till att även tredje män som utför värderingar följer dessa standarder (artikel 19.1). Värderingsmän ska vara kompetenta och tillräckligt oberoende från kreditprocessen för att kunna lämna neutrala och opartiska värderingar (artikel 19.2).

Det finns i Sverige ingen särskild lagstiftning om värderingsmän eller om bostadsvärdering. Däremot finns det genom branschinitiativ möjlighet att bli auktoriserad som värderingsman. För att beviljas en sådan auktorisation krävs bl.a. att värderingsmannen upprätthåller en oberoende och självständig ställning i förhållande till beställare av värderingsuppdrag. Auktoriserade värderingsmän måste också åta sig att följa s.k. god värderarsed.

I utredningsuppdraget ingår att kartlägga de regelverk, främst i form av självreglering av marknadens aktörer, som i dag gäller för värderingsmän och för bostadsvärdering i samband med kreditgivning. Utredaren ska vid utformningen av sina förslag i dessa delar sträva efter att behålla välfungerande och kostnadseffektiva lösningar på den svenska bostadslånemarknaden.

### *Rådgivning*

Direktivet innebär inte att kreditgivaren är skyldig att ge råd till konsumenten. Om rådgivning tillhandahålls, ska den dock hålla en viss standard. Det handlar i huvudsak om att rådgivaren ska skaffa



sig en tillräckligt god bild av konsumentens personliga och ekonomiska förhållanden, överväga ett tillräckligt antal kreditavtal samt agera för konsumentens bästa. Konsumenten ska också före avtalslutet informeras om huruvida rådgivningen är baserad enbart på produkter i kreditgivarens eget sortiment eller även på det övriga utbudet på marknaden (artiklarna 22.2 och 22.3).

Medlemsstaterna får förbjuda användandet av ord som ”råd” och ”rådgivare” eller liknande ord när rådgivningen lämnas av kreditgivare, kreditförmedlare eller utsedda representanter. Om denna möjlighet inte utnyttjas, ska i stället vissa villkor ställas upp för att en näringsidkare ska få använda orden ”oberoende råd” eller ”oberoende rådgivare”. Medlemsstaterna ges utrymme att införa striktare krav när det gäller möjligheten att använda dessa termer (artikel 22.4).

Utredaren ska i denna del överväga direktivets krav på utformningen av underlagen i rådgivningen, t.ex. i form av ”kvar att leva på-kalkyler” och s.k. känslighetsanalyser. Utredaren ska även överväga om det finns skäl att utnyttja möjligheten att gå längre i konsumentskyddet, t.ex. genom att förbjuda vissa näringsidkare att använda termer som råd, rådgivare eller liknande. Utredaren ska i denna del samordna sina förslag med 2013 års värdepappersmarknadsutredning (Fi 2013:04).

### *Ersättning till personal*

Direktivet innebär krav på utformningen av kreditgivarens ersättningspolicy när det gäller personal som ansvarar för kreditprövningar. Det finns även bestämmelser om ersättningsstrukturen när det gäller ersättning till rådgivare. Ersättningen får t.ex. inte vara beroende av att rådgivaren når vissa försäljningsmål (artikel 7.4). Utredaren ska i första hand överväga näringsrättsliga lösningar för att genomföra direktivet i dessa delar.

### *Förmedling av bostadskrediter*

Många av direktivets bestämmelser gäller inte bara för kreditgivare utan även för den som förmedlar en kredit på uppdrag av en kreditgivare (kreditförmedlare). I direktivet uppställs krav på att en kre-

creditförmedlare ska vara auktoriserad av en behörig myndighet i kreditförmedlarens hemland. En kreditförmedlare kan med stöd av en sådan auktorisation erbjuda kreditförmedlartjänster inom hela EU (artikel 32). Direktivet ger dessutom medlemsstaterna utrymme att tillåta kreditförmedlare att utse representanter, som på en kreditförmedlares uppdrag och ansvar utför kreditförmedlartjänster i förhållande till konsumenter.

Utredaren ska fästa särskild vikt vid att förslagen som rör kreditförmedlare och utsedda representanter är förenliga med det nuvarande näringsrättsliga systemet på finansmarknadsområdet. Utredaren ska samordna sina förslag med 2013 års värdepappersmarknadsutredning.

### *Ränteskillnadsersättning*

I direktivet finns bestämmelser som gäller vilka kostnader som en konsument kan bli skyldig att betala vid en förtida uppsägning av en bostadskredit (artikel 25). Enligt svensk rätt har en kreditgivare normalt rätt till ersättning när räntan för krediten är bunden vid tidpunkten för den förtida uppsägningen, s.k. ränteskillnadsersättning (36 § konsumentkreditlagen).

Regeringen har lämnat ett förslag på nya regler för beräkning av ränteskillnadsersättning vid bostadskrediter till riksdagen (prop. 2013/14:44). Utredaren ska, med utgångspunkt i de ställningstaganden regeringen har gjort i propositionen, säkerställa att förslaget är förenligt med direktivets slutliga utformning.

Utredaren bör i detta sammanhang även uppmärksamma direktivets bestämmelse om att en konsument som vill förtidsbetala sitt bostadslån ska få nödvändig information av kreditgivaren för att kunna bedöma om förtidsbetalning bör ske (artikel 25.4). Denna fråga behandlas inte i propositionen om ränteskillnadsersättning.

### *Ökad öppenhet om bostadslåneräntan*

För många konsumenter är bostadslånet det största ekonomiska åtagandet. Den ränta som erbjuds har därför stor betydelse för konsumentens ekonomi. Samtidigt har konsumenter i allmänhet dålig kunskap om, och liten insyn i, de faktorer som kreditgivaren

tar hänsyn till när krediträntan bestäms. Det är även svårt för en konsument att få insyn i vilken faktisk räntenivå som en viss kreditgivare erbjuder sina kunder. Kreditgivarnas officiella räntesatser (s.k. listräntor) återspeglar ofta inte det verkliga ränteläget för kreditgivarens kunder.

På uppdrag av regeringen har Finansinspektionen i rapporten Ökad öppenhet om bolåneräntan föreslagit åtgärder för att öka konsumenternas insyn i hur de faktiska utlåningsräntorna bestäms. Förslagen innebär bl.a. att kreditgivaren ska vara skyldig att innan ett bostadslåneavtal ingås ge konsumenten information om den faktiska genomsnittliga bostadslåneräntan i den egna banken, bankens kostnad för bostadslån och de konsumentspecifika faktorer som banken tar hänsyn till i sin bedömning av konsumenten. Banken ska med utgångspunkt i informationen förklara hur olika faktorer påverkar den erbjudna bolåneräntan och vad som påverkar räntan på kort och lång sikt.

Utredaren ska mot denna bakgrund föreslå åtgärder som ökar öppenheten om hur räntan bestäms, med utgångspunkt i Finansinspektionens förslag. Utredaren ska analysera förslaget i ljuset av EU-direktivet och bedöma om det behövs lagstiftningsåtgärder för att genomföra det. I så fall ska författningsförslag lämnas.

### *En sund amorteringskultur på bostadslånemarknaden*

De svenska bolånetagarnas skuldsättning är generellt sett hög och har ökat under en längre tid. Samtidigt har det varit vanligt med amorteringsfrihet och den s.k. belåningsgraden – kreditens andel av säkerhetens värde – har varit hög. Flera åtgärder har vidtagits för att komma till rätta med dessa förhållanden. Bland annat har Finansinspektionen utfärdat allmänna råd som innebär att nya bostadslån inte bör överstiga 85 procent av bostadens marknadsvärde (det s.k. bolånetaket). Regeringen har även gett Finansinspektionen i uppdrag att ta fram en handlingsplan för att stärka grunden för en sund amorteringskultur hos hushållen.

Finansinspektionen har i oktober 2013 redovisat uppdraget genom handlingsplanen Individuellt anpassad amorteringsplan. I planen föreslås att en kreditgivare ska vara skyldig att uppräta och för konsumenten motivera en individuellt anpassad amorterings-

plan. Den slutliga amorteringsplanen ska föregås av en diskussion om amortering mellan kreditgivaren och konsumenten. Diskussionen ska omfatta ett antal alternativa amorteringsplaner. Amorteringsplanerna ska beskrivas med enkla räkneexempel.

Utredaren ska överväga åtgärder för en sundare amorteringskultur med utgångspunkt i Finansinspektionens förslag. Utredaren ska analysera förslaget i ljuset av EU-rätten och bedöma om det krävs lagstiftningsåtgärder för att genomföra det. I så fall ska författningsförslag lämnas. Det ingår inte i utredarens uppdrag att överväga ett tvingande amorteringskrav.

Enligt konsumentkreditlagen har en kreditgivare, vid en kredit som är förenad med säkerhet i en bostad med en sammanlagd löptid om minst 30 år och med en ränta som är bunden minst tre månader, rätt att på s.k. villkorsändringsdagar ensidigt ändra räntan på visst sätt (17 § andra stycket). Det kan hävdas att kravet på en löptid om minst 30 år skulle kunna komma i konflikt med intresset av att öka hushållens amorteringstakt, t.ex. om det vid upprättandet av den individuella amorteringsplanen finns skäl som talar för en kortare amorteringstid än 30 år. Utredaren ska därför i detta sammanhang även utreda om det finns skäl att ändra eller förtydliga denna reglering.

### **Ekonomiska konsekvenser**

De ekonomiska konsekvenserna för konsumenter, företagen och det allmänna av de förslag som lämnas ska redovisas. Förslagets konsekvenser ska redovisas enligt 14–15 a §§ kommittéförordningen (1998:1474) och 6 och 7 §§ förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning.

Om utredarens förslag medför ökade kostnader för det allmänna, ska förslag till finansiering redovisas.

### **Arbetets bedrivande och redovisning av uppdraget**

Utredaren ska följa genomförandet i de berörda nordiska länderna och i de andra länder som utredaren bedömer vara av intresse. Utredaren ska även hålla sig informerad om relevant arbete som bedrivs, särskilt 2013 års värdepappersmarknadsutredning, och följa

den fortsatta beredningen av betänkandet Det måste gå att lita på konsumentskyddet (SOU 2014:4).

Utredaren ska samråda med Finansinspektionen och Konsumentverket. Utredaren ska även i övrigt i den utsträckning det är lämpligt inhämta synpunkter från berörda företag, myndigheter och organisationer.

Uppdraget ska redovisas senast den 16 mars 2015.

(Justitiedepartementet)



## DIREKTIV

## EUROPAPARLAMENTETS OCH RÅDETS DIREKTIV 2014/17/EU

av den 4 februari 2014

om konsumentkreditavtal som avser bostadsfastighet och om ändring av direktiven 2008/48/EG och 2013/36/EU och förordning (EU) nr 1093/2010

(Text av betydelse för EES)

EUROPAPARLAMENTET OCH EUROPEISKA UNIONENS RÅD HAR  
ANTAGIT DETTA DIREKTIVtillhandahållare av kreditavtal avseende bostadsfastighet  
än kreditinstitut har och om deras verksamhet.med beaktande av fördraget om Europeiska unionens funktions-  
sätt, särskilt artikel 114,

med beaktande av Europeiska kommissionens förslag,

efter översändande av utkastet till lagstiftningsakt till de natio-  
nella parlamenten,med beaktande av Europeiska centralbankens yttrande <sup>(1)</sup>,med beaktande av Europeiska ekonomiska och sociala kommit-  
tens yttrande <sup>(2)</sup>,i enlighet med det ordinarie lagstiftningsförfarandet <sup>(3)</sup>, 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 kreditavtal som avser bostadsfastighet. Den 18 december 2007 antog den en vitbok om integreringen av marknaden för hypotekslån i EU. I vitboken angav kommissionen att den avser att genomföra en konsekvensanalys bl.a. av de politiska alternativen för information innan avtal ingås, kreditdatabaser, kreditvärldighet, effektiv ränta och rådgivning om kreditavtal. Kommissionen har inrättat en expertgrupp för kredithistorik i syfte att bistå den vid utarbetandet av åtgärder för att förbättra kredituppgifternas tillgänglighet, jämförbarhet och fullständighet. Därutöver har undersökningar inletts om den funktion som kreditförmedlare liksom andra

- (2) Enligt fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (EUF-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 kreditavtal som avser bostadsfastighet 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 kreditavtal som avser bostadsfastighet samt regleringen och övervakningen av kreditförmedlare och andra tillhandahållare av kreditavtal som avser bostadsfastighet 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 betalningsförsummelse och tvångsförsläpningar ökar. Därför har G20 givit FSB (*Financial Stability Board*) i uppdrag att fastställa principer för sunda kreditriskprinciper när det gäller bostadsfastigheter. Visserligen uppstod de största problemen under finanskrisen utanför unionen men konsumenterna i unionen har betydande skulder som till stor del koncentreras till bostadskrediter. Det bör därför säkerställas att unionens regelverk på detta område är robust, förenligt med internationella principer och i lämplig omfattning utnyttjar de verktyg som står till förfogande, dvs. t.ex. utnyttjar förhållandet mellan lån och värde (belåningsgrad), lån och inkomst, skuld och inkomst eller liknande nyckeltal, miniminivåer under vilka krediten inte skulle anses godtagbar eller andra kompensatoriska åtgärder för situationer där de underliggande riskerna är högre för konsumenterna eller där det behövs för att förhindra överskuldssättning av

<sup>(1)</sup> EUT C 240, 18.8.2011, s. 3.<sup>(2)</sup> EUT C 318, 29.10.2011, s. 133.<sup>(3)</sup> Europaparlamentets ståndpunkt av den 10 december 2013 (ännu ej offentliggjord i EUT) och rådets beslut av den 28 januari 2014.

- hushåll. Mot bakgrund av de problem som kommit i dagen under finanskrisen har kommissionen, för att säkerställa en effektiv och konkurrenskraftig inre marknad som bidrar till finansiell stabilitet, i sitt meddelande av den 4 mars 2009 *Främja återhämtning i Europa* lagt fram förslag till åtgärder avseende kreditavtal som avser bostadsfastighet, bl.a. en tillförlitlig ram för kreditförmedling, i syfte att sörja för ansvarsfulla och tillförlitliga marknader i framtiden och återupprätta konsumenternas förtroende. Kommissionen upprepade sitt åtagande för en effektiv och konkurrenskraftig inre marknad i meddelandet av den 13 april 2011 *Inre marknadsakten: Tolv åtgärder för att stimulera tillväxten och stärka förtroendet för inre marknaden*.
- (4) En rad problem har kunnat konstateras på hypotekslåne-marknaderna inom unionen vad gäller oansvarig utlåning och oansvarigt låntagande och potentiellt utrymme för oansvarigt handlande av marknadsaktörer, bl.a. kreditförmedlare och andra tillhandahållare än kreditinstitut. Vissa problem handlade om att konsumenter tagit krediter denominerade i utländsk valuta för att utnyttja en erbjuden kreditränta men utan att ha tillräckliga upplysningar om eller insikter i valutakursriskerna. 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 kreditförmedlare och andra tillhandahållare av lån som avser bostadsfastighet än kreditinstitut är ineffektiva, motstridiga eller att sådana saknas helt. De konstaterade 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 kreditavtal som avser fast egendom, och för att se till att konsumenter som söker efter sådana avtal kan göra så i trygg förvisning om att de institut som de har att göra med agerar på ett professionellt och ansvarsfullt sätt, måste en lämpligt harmoniserad rättslig ram för unionen skapas på en rad områden, med beaktande av skillnaderna när det gäller kreditavtal till följd av framför allt skillnader när det gäller de nationella och regionala fastighetsmarknaderna.
- (6) Detta direktiv bör därför bidra till att en mer transparent, effektiv och konkurrenskraftig inre marknad utvecklas genom konsekventa, flexibla och rättvisa kreditavtal avseende fast egendom samtidigt som en hållbar utlåning och ett hållbart låntagande främjas, vilket därmed skapar ett starkt konsumentskydd.
- (7) För att det ska skapas en verklig inre marknad med ett starkt och likvärdigt konsumentskydd fastställs i detta direktiv bestämmelser som ska harmoniseras maximalt vad gäller tillhandahållande av information innan avtal ingås genom det standardiserade EU-faktbladet samt beräkning av den effektiva räntan. Med hänsyn till de särskilda egenskaperna hos kreditavtal som avser fast egendom och skillnaderna vad gäller marknadsutveckling och villkor mellan olika medlemsstaterna, särskilt i fråga om marknadsstruktur och marknadsaktörer, produktkategorier och förfaranden i samband med kreditgivningsprocessen, bör medlemsstaterna dock ha rätt att behålla eller införa bestämmelser som är striktare än de som fastställs i detta direktiv inom områden som det inte tydligt angetts ska omfattas av maximal harmonisering. En sådan riktad strategi är nödvändig för att undvika en negativ effekt på nivån på skyddet för konsumenter vad avser kreditavtal inom tillämpningsområdet för detta direktiv. Medlemsstaterna bör till exempel ha rätt att behålla eller införa striktare bestämmelser vad gäller kunskaps- och kompetenskrav på personal och instruktionerna för ifyllnad av det standardiserade EU-faktbladet.
- (8) 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 samt främjandet av god praxis. Om kvalitetsstandarder fastställs för tjänster i samband med att krediter tillhandahålls är det nödvändigt att även införa vissa bestämmelser om godkännande, tillsyn och försiktighetskrav.
- (9) På de områden som inte omfattas av detta direktiv står det medlemsstaterna fritt att behålla eller införa andra nationella bestämmelser. Medlemsstaterna i synnerhet får behålla eller införa nationella bestämmelser på områden som avtalsrätt rörande kreditavtalens giltighet, sakrätt, fastighetsregistrering, information i samband med avtal och, såtillvida de inte regleras i detta direktiv, frågor efter det att avtal ingås. Medlemsstaterna får föreskriva att värderingsmannen eller värderingsföretaget eller notarien får utses efter överenskommelse mellan parterna. Det finns, på grund av skillnaderna mellan förfarandena för köp och försäljning av bostadsfastighet i medlemsstaterna, utrymme för kreditgivare och kreditförmedlare att försöka få forskottsbetalningar från konsumenter på det villkoret att sådana betalningar kan hjälpa till att säkra ingående av ett kreditavtal eller köp eller försäljning av bostadsfastighet, samt för missbruk av sådana förfaranden, särskilt om konsumenterna inte är bekanta med kraven och vedertagen praxis i medlemsstaten i fråga. Det är därför lämpligt att ge medlemsstaterna rätt att införa restriktioner beträffande sådana betalningar.



- (10) Detta direktiv bör gälla oberoende av huruvida kreditgivaren eller kreditförmedlaren är en juridisk eller fysisk person. Detta direktiv bör emellertid inte påverka medlemsstaternas rätt att i överensstämmelse med unionslagstiftningen föreskriva att endast juridiska personer eller vissa typer av juridiska personer får agera som kreditgivare eller kreditförmedlare enligt detta direktiv.
- (11) 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 från vilka det inte går att avtala om undantag, är det rimligt att låta företag och organisationer ingå andra avtal.
- (12) Definitionen av konsument bör omfatta fysiska personer som agerar utanför sin närings- eller yrkesverksamhet. Om det rör sig om ett avtal med dubbla syften, där avtalet ingås för ändamål som faller delvis inom och delvis utanför en persons närings- eller yrkesverksamhet och närings- eller yrkesändamålet är så begränsat att det inte dominerar i avtalsammanshanget, bör dock personen i fråga också betraktas som konsument.
- (13) Detta direktiv reglerar kreditavtal som endast eller till övervägande del avser bostadsfastighet, men detta hindrar inte medlemsstaterna från att utvidga tillämpningsområdet för de åtgärder som vidtas i enlighet med detta direktiv för att skydda konsumenter i förhållande till kreditavtal som avser andra former av fast egendom, eller från att på annat vis reglera sådana kreditavtal.
- (14) Definitionerna i detta direktiv bestämmer harmoniseringsens räckvidd. Medlemsstaternas skyldighet att införliva detta direktiv bör därför begränsas till direktivets tillämpningsområde såsom det fastställs genom dessa definitioner. Exempelvis är medlemsstaternas skyldighet att införliva detta direktiv begränsad till kreditavtal som ingås med konsumenter, dvs. med fysiska personer som vid transaktioner som omfattas av detta direktiv agerar utanför sin närings- eller yrkesverksamhet. Medlemsstaterna är också skyldiga att införliva bestämmelser i detta direktiv som reglerar den verksamhet som bedrivs av personer som agerar som kreditförmedlare enligt definitionen i direktivet. Detta direktiv bör emellertid inte påverka medlemsstaternas tillämpning, i enlighet med unionsrätten, av detta direktiv på områden som inte omfattas av dess tillämpningsområde. Vidare ska definitionerna i detta direktiv inte påverka medlemsstaternas möjlighet att anta underdefinitioner i nationell rätt för särskilda ändamål, förutsatt att de överensstämmer med definitionerna i detta direktiv. Exempelvis kan medlemsstaterna i nationell rätt bestämma om underkategorier av kreditförmedlare som inte anges i detta direktiv, om sådana underkategorier är nödvändiga på nationell nivå för att till exempel skilja mellan olika nivåer av kunskaps- och kompetenskrav som ska uppfyllas av olika kreditförmedlare.
- (15) Syftet med detta direktiv är att se till att konsumenter som ingår kreditavtal som avser fast egendom ges ett starkt skydd. Det bör därför vara tillämpligt på krediter med säkerhet i fast egendom, oavsett ändamålet med krediten, refinansieringsavtalen eller andra kreditavtal som hjälper en ägare eller delägare att behålla äganderätt till fast egendom eller mark och krediter som används för förvärv av fast egendom i några medlemsstater, inklusive amorteringsfria krediter eller, såvida inte medlemsstaterna har ett lämpligt alternativt ramverk, krediter som syftar till att tillhandahålla tillfällig finansiering mellan en försäljning av fast egendom och förvärvet av en annan samt på säkrade krediter för renovering av bostadsfastighet.
- (16) Detta direktiv bör inte vara tillämpligt på vissa kreditavtal där kreditgivaren bidrar med en klumpsumma, periodiska betalningar eller andra former av betalningar i utbyte mot ett belopp 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 direktiv tillämpningsområde. Det är t.ex. inte relevant med en kreditprövning av konsumenten, eftersom kreditgivaren betalar konsumenten och inte omvänt. En sådan transaktion skulle bl.a. 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.
- (17) Detta direktiv bör heller inte omfatta andra uttryckligen angivna typer av nischkreditavtal som är annorlunda till karaktären och innebär annorlunda risker än standardhypotekslån och därför kräver ett särskilt anpassat förfarande, särskilt kreditavtal som är resultatet av en förlikning i domstol eller annan i lag bemyndigad instans, samt vissa typer av kreditavtal där krediten beviljas en arbetstagare av dennes arbetsgivare på särskilda villkor, vilket redan omfattas av Europaparlamentets och rådets direktiv 2008/48/EG av den 23 april 2008 om konsumentkreditavtal<sup>(1)</sup>. Det är lämpligt att tillåta medlemsstaterna att undanta vissa kreditavtal, såsom dem som beviljas till en begränsad målgrupp på förmånliga villkor

<sup>(1)</sup> EUT L 133, 22.5.2008, s. 66.

eller som erbjuds av kooperativa banker (*credit unions*), förutsatt att det finns ett lämpligt alternativt regelverk på plats för att säkerställa att politiska mål avseende finansiell stabilitet och den inre marknaden kan uppfyllas utan att finansiellt inkluderande och tillgång till kredit hämmas. Kreditavtal där den fasta egendomen inte ska användas som bostadshus, bostadslägenhet eller annan typ av bostad av konsumenten eller en av konsumentens familjemedlemmar utan används som bostadshus, bostadslägenhet eller annan typ av bostad på basis av ett hyresavtal innebär risker och särdrag som skiljer sig från standardkreditavtal och kan därför kräva ett mer anpassat ramverk. Medlemsstaterna bör därför kunna undanta sådana kreditavtal från direktivet om det finns ett lämpligt nationellt ramverk för dem.

- (18) Kreditavtal för renovering av en bostadsfastighet avseende ett totalbelopp på mer än 75 000 EUR bör omfattas av tillämpningsområdet för direktiv 2008/48/EG för att säkerställa ett lika starkt konsumentskydd för dessa konsumenter och undvika luckor i regelverket mellan det direktivet och det här direktivet. Direktiv 2008/48/EG bör därför ändras i enlighet därmed.
- (19) För att det ska råda klarhet om rättsläget bör unionens rättsliga ram för kreditavtal som avser bostadsfastighet stämma överens med och komplettera andra unionsakter, särskilt när det gäller konsumentskydd och tillsyn. Vissa grundläggande definitioner, bland annat definitionen av "konsument" och "varaktigt medium" samt centrala begrepp som används i standardinformationen för att beteckna kreditens finansiella egenskaper, bland annat "sammanlagt belopp som ska betalas av konsumenten" och "kreditränta", bör stämma överens med dem som anges i direktiv 2008/48/EG, så att samma terminologi avser samma typ av förhållanden, oavsett om det rör sig om en konsumentkredit eller en kredit som avser bostadsfastighet. När detta direktiv införlivas bör medlemsstaterna därför se till att tillämpningen och tolkningen av dessa grundläggande definitioner och centrala begrepp är konsekvent.
- (20) För att säkerställa en enhetlig ram för konsumenterna på kreditområdet och för att minimera den administrativa bördan för kreditgivare och kreditförmedlare bör grundstrukturen i detta direktiv i möjligaste mån följa strukturen i direktiv 2008/48/EG, särskilt när det gäller konceptet att information i reklam för kreditavtal som avser bostadsfastighet ska ges till konsumenten med hjälp av ett illustrerande exempel, att han eller hon ska få detaljerad information i form av ett standardiserat faktablad innan avtal ingås, att konsumenten ska få de förklaringar som han eller hon behöver innan kreditavtalet ingås, att en gemensam grund ska fastställas för beräkningen av den effektiva räntan exklusive notariatsavgifter, och att kreditgivaren ska bedöma konsumentens kreditvärdighet innan en kredit ges. På samma sätt bör icke-diskriminerande åtkomst till relevanta kreditdatabaser säkerställas för kreditgivare för att åstadkomma lika villkor som enligt bestämmelserna i direktiv 2008/48/EG. I likhet med direktiv 2008/48/EG bör det här direktivet säkerställa en lämplig godkännandeprocess och övervakning av alla kreditgivare som tillhandahåller kreditavtal som avser fast egendom samt bör fastställa krav på att det ska inrättas och finnas tillgång till mekanismer för tvistlösning utanför domstol.
- (21) Detta direktiv bör komplettera Europaparlamentets och rådets direktiv 2002/65/EG av den 23 september 2002 om distansförsäljning av finansiella tjänster till konsumenter<sup>(1)</sup>, som kräver att konsumenten vid distansförsäljning ska informeras om huruvida en ångerrätt föreligger samt föreskriver en ångerrätt. I direktiv 2002/65/EG föreskrivs visserligen en möjlighet för leverantören att lämna förhandsinformation efter det att avtalet ingåtts, men det vore olämpligt i fråga om kreditavtal som avser bostadsfastighet med tanke på konsumentens betydande ekonomiska förpliktelser. Detta direktiv bör inte påverka nationell allmän avtalsrätt, till exempel bestämmelser om ett avtals giltighet, ingående eller verkan, om sådana allmänna avtalsrättsliga aspekter inte regleras i detta direktiv.
- (22) Samtidigt är det viktigt att beakta de särskilda egenskaper hos kreditavtal som avser bostadsfastighet vilka motiverar ett annat tillvägagångssätt. Med tanke på de konsekvenser som ett kreditavtal som avser bostadsfastighet kan få för konsumenten och med tanke på avtalets beskaffenhet bör reklammaterial och anpassad information innan avtal ingås innehålla särskilda lämpliga riskvarningar, t.ex. om den påverkan som valutakursfluktuationer kan ha på vad konsumenten måste betala tillbaka och, om det bedöms som lämpligt av medlemsstaterna, 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 utöver den anpassade informationen. Vidare är det motiverat med ett annorlunda tillvägagångssätt för att dra lärdom av finanskrisen och se till att kreditgivningen 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 inbegripna vid upprättandet av kreditavtal som avser fast egendom bör på ett ändamålsenligt sätt vara godkända och föremål för övervakning.

<sup>(1)</sup> EGT L 271, 9.10.2002, s. 16.

- (23) Det är nödvändigt att reglera ytterligare några områden för att beakta de särskilda egenskaperna hos krediter som avser bostadsfastighet. Med tanke på transaktionens betydelse är det nödvändigt att se till att konsumenterna får tillräckligt med tid, minst sju dagar, för att överväga konsekvenserna. Medlemsstaterna bör ges flexibilitet att bestämma om denna tillräckliga tid ska ges i form av en betänketid innan kreditavtalet ingås, eller i form av en ångerperiod efter kreditavtalets ingående, eller i form av en kombination av de båda alternativen. Det är lämpligt att medlemsstaterna ges flexibilitet att göra betänketiden bindande för konsumenten under en period av högst 10 dagar men att i andra fall konsumenter som vill gå vidare under betänketiden kan göra det och att medlemsstaterna, för att det ska råda klarhet om rättsläget i samband med fastighetstransaktioner, ges möjlighet att föreskriva att betänketiden eller ångerrätten bör upphöra om konsumenten vidtar någon åtgärd som enligt nationell lagstiftning resulterar i skapande eller överföring av en äganderätt med anknytning till eller med användning av medel som erhållits genom kreditavtalet eller, i tillämpliga fall, överför medlen till en tredje part.
- (24) Med tanke på de särdrag som utmärker kreditavtal som avser bostadsfastighet är det allmän praxis bland kreditgivare att erbjuda konsumenter en uppsättning produkter eller tjänster som kan köpas tillsammans med kreditavtalet. Med tanke på sådana avtals betydelse för konsumenterna är det därför lämpligt att fastställa särskilda bestämmelser om kopplingsförbehåll. Att kombinera ett kreditavtal med en eller flera andra finansiella tjänster eller produkter i paket är ett sätt för kreditgivare att diversifiera sitt utbud och konkurrera med varandra, förutsatt att komponenterna i paketet även kan köpas separat. Kombinationer av kreditavtal med en eller flera andra finansiella tjänster eller produkter i paket kan gynna konsumenterna men kan också inverka negativt på deras rörlighet och förmåga att göra välgrundade val, om det inte går att köpa komponenterna i paketet separat. Det är viktigt att förhindra bruk som att koppla samman vissa produkter, som kan få konsumenter att ingå kreditavtal som inte är i deras bästa intresse, utan att för den skull begränsa möjligheten att erbjuda produkter i paket, som kan vara gynnsamt för konsumenter. Medlemsstaterna bör dock fortsätta att nära övervaka marknaderna för finansiella tjänster till privatpersoner och mindre företag för att se till att paketförsäljningen inte snedvrider konsumenternas val och konkurrens på marknaden.
- (25) Kopplingsförbehåll bör, som allmän regel, inte tillåtas såvida det inte är så att den finansiella tjänst eller produkt som erbjuds tillsammans med kreditavtalet inte kan erbjudas separat eftersom den utgör en integrerad del av krediten, som till exempel när det gäller säkrad kontokredit. I andra fall kan det dock vara berättigat att kreditgivare erbjuder eller säljer ett kreditavtal i ett paket med ett betalkonto, sparkonto, en investeringsprodukt eller pensionsprodukt, exempelvis om kapitalet på kontot används för att återbeta krediten eller är en förutsättning för att kunna slå samman resurser så att krediten kan erhållas, eller i situationer där till exempel en investeringsprodukt eller en privat pensionsprodukt tjänar som kompletterande säkerhet för krediten. Samtidigt som det är berättigat att kreditgivare ska kunna kräva att konsumenten har en relevant försäkring, för att garantera återbetalning av krediten eller säkerhetens värde, bör konsumenten ha möjlighet att välja sin egen försäkringsgivare, förutsatt att hans/hennes försäkring har en garantinivå som motsvarar garantinivån för den försäkring som föreslås eller erbjuds av kreditgivaren. Vidare får medlemsstaterna helt eller delvis standardisera det skydd som ges genom försäkringsavtal så att det blir lättare att jämföra olika erbjudanden för konsumenter som vill göra en sådan jämförelse.
- (26) Det är också viktigt att se till att bostadsfastigheten är korrekt värderad både innan kreditavtalet ingås och, särskilt när värderingen påverkar konsumentens kvarstående förpliktelser, vid betalningsförsummelse. Medlemsstaterna bör därför säkerställa att det finns tillförlitliga värderingsstandarder. För att anses vara tillförlitliga bör värderingsstandarder vara utformade med beaktande av internationellt erkända värderingsstandarder, särskilt dem som utvecklets av *International Valuation Standards Committee, European Group of Valuers' Associations* eller *Royal Institution of Chartered Surveyors*. Dessa internationellt erkända värderingsstandarder innehåller högnivåprinciper som kräver att bland annat kreditgivare antar och följer lämpliga interna processer för riskhantering och förvaltning av säkerheter, däribland goda värderingsprocesser, att de antar värderingsstandarder och -metoder som leder till realistiska och välgrundade fastighetsvärderingar, för att säkerställa att alla värderingsrapporter utarbetas med lämplig yrkeskompetens och enligt god yrkessed och att värderingsmän uppfyller vissa kvalifikationskrav, samt att de upprättar lämplig värderingsdokumentation för säkerheter som är övergripande och rimlig. I detta avseende är det önskvärt att lämplig övervakning av fastighetsmarknaderna säkerställs och att mekanismerna i dessa bestämmelser överensstämmer med Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/36/EU av den 26 juni 2013 om behörighet att utöva verksamhet i kreditinstitut och om tillsyn av kreditinstitut och värdepappersföretag<sup>(1)</sup>. Bestämmelserna i det här direktivet om fastighetsvärderingsstandarder kan följas genom till exempel rättsregler eller självreglering.
- (27) Med tanke på de betydande konsekvenser som utmätning har för kreditgivare, konsumenter och potentiellt den finansiella stabiliteten är det lämpligt att uppmana kreditgivare att hantera nya kreditrisker på ett proaktivt sätt,

(<sup>1</sup>) EUT L 176, 27.6.2013, s. 338.

- på ett tidigt stadium, och att nödvändiga åtgärder finns på plats för att säkerställa att kreditgivare medger skäliga anstånd och gör rimliga försök att lösa situationen genom andra metoder innan utmätningsförfaranden inleds. Man bör om möjligt finna lösningar som tar hänsyn till de praktiska förhållandena och ett rimligt levnadskostnadsbehov hos konsumenten. Om det efter utmätningsförfaranden kvarstår skulder bör medlemsstaterna garantera levnadsvillkor som uppfyller vissa minimikrav samt införa åtgärder för att underlätta återbetalning samtidigt som långsiktig överskuldssättning undviks. Åtminstone i fall där det pris som erhålls för den fasta egendomen påverkar det belopp som konsumenten är skyldig bör medlemsstaterna uppmana kreditgivare att vidta rimliga åtgärder för att få bästa möjliga pris för den utmäta fasta egendomen mot bakgrund av marknadsförhållandena. Medlemsstaterna bör inte förhindra parterna i ett kreditavtal från att uttryckligen enas om att överföring av säkerheten till kreditgivaren är tillräckligt för att återbetala krediten.
- (28) 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 försäkringsförmedling<sup>(1)</sup> samt Europaparlamentets och rådets direktiv 2004/39/EG av den 21 april 2004 om marknader för finansiella instrument<sup>(2)</sup>. För att processen med att etablera sig som kreditförmedlare och bedriva verksamhet över nationsgränser ska underlättas bör det inte för kreditinstitut som auktoriserats i enlighet med direktiv 2013/36/EU och andra finansinstitut som omfattas av ett motsvarande godkännandesystem enligt nationell lag finnas något krav på separat godkännande för att få fungera som kreditförmedlare. Det fulla och ovillkorliga ansvar som åläggs kreditgivare och kreditförmedlare för anknutna kreditförmedlares och utsedda representanters verksamhet bör bara gälla sådan verksamhet som omfattas av detta direktiv, såvida inte medlemsstaterna väljer att utvidga det ansvaret till att gälla andra områden.
- (29) För att öka konsumenternas förmåga att för egen räkning fatta välgrundade beslut om att ta lån och sköta skulder på ett ansvarsfullt sätt bör medlemsstaterna främja åtgärder till stöd för utbildning av konsumenter när det gäller ansvarsfullt låntagande och skulthantering, särskilt avseende hypotekslåneavtal. Det är särskilt viktigt att ge vägledning åt konsumenter som tar hypotekslån för första gången. I det avseendet bör kommissionen redovisa exempel på bästa praxis för att underlätta vidareutveckling av åtgärder för att öka konsumenternas ekonomiska medvetenhet.
- (30) På grund av de avsevärda riskerna med att låna i en utländsk valuta måste det föreskrivas åtgärder för att säkerställa att konsumenterna är medvetna om den risk de tar och att de har möjlighet att begränsa sin exponering för valutarisker under kreditens löptid. Risken skulle kunna begränsas antingen genom att konsumenten ges rätt att omvandla valutan för krediten eller genom andra arrangemang såsom räntetak eller, om det räcker för att begränsa valutakursrisken, varningar.
- (31) Det tillämpliga regelverket bör ge konsumenterna förtroende för att kreditgivare, kreditförmedlare och utsedda representanter tar hänsyn till konsumentens intresse, med utgångspunkt från den information som finns tillgänglig för kreditgivaren, kreditförmedlaren och den utsedda representanten vid den aktuella tidpunkten och på grundval av rimliga antaganden om riskerna för konsumentens situation under det föreslagna kreditavtalets löptid. Det skulle kunna innebära att kreditgivare inte bör marknadsföra krediten så att marknadsföringen avsevärt inskränker eller sannolikt kommer att inskränka konsumentens förmåga att noga överväga tagandet av krediten, eller att kreditgivaren inte bör använda beviljandet av krediten som huvudsaklig marknadsföringsmetod vid marknadsföring av varor, tjänster eller fast egendom riktad mot konsumenter. Kravet att säkra en hög grad av rättvisa, ärlighet och professionalism inom branschen, lämplig hantering av intressekonflikter, inbegripet dem till följd av ersättningar, och kravet på att rådgivning ska ges i konsumentens bästa intresse, är viktiga aspekter när det gäller att säkerställa ett sådant konsumentförtroende.
- (32) Det är lämpligt att se till att kreditgivares, kreditförmedlares och utsedda representanters relevanta personal har en lämplig kunskaps- och kompetensnivå för att uppnå en hög nivå av professionalism. I detta direktiv bör man därför föreskriva att företaget ska visa att det besitter relevant kunskap och kompetens på basis av de minimikrav på kunskap och kompetens som fastställs i detta direktiv. Medlemsstaterna bör själva kunna införa eller behålla sådana krav på enskilda fysiska personer. Medlemsstaterna bör kunna låta kreditgivare, kreditförmedlare och utsedda representanter skilja mellan olika nivåer av minimikunskapskrav beroende på graden av medverkan i utförandet av en viss tjänst eller process. I detta sammanhang omfattar personal underleverantörspersonal som arbetar för och inom kreditgivaren, kreditförmedlaren eller de utsedda representanterna samt deras anställda. Vid tillämpningen av detta direktiv bör personal som direkt deltar i verksamhet enligt detta direktiv omfatta både frontoffice- och backoffice-personal, inbegripet ledningspersonal, som spelar en viktig roll i kreditavtalsprocessen. Personer som utför stöduppgifter utan koppling till kreditavtalsprocessen (t.ex. personal som arbetar med personalfrågor, it-personal) bör inte betraktas som personal enligt detta direktiv.

<sup>(1)</sup> EGT L 9, 15.1.2003, s. 3.

<sup>(2)</sup> EUT L 145, 30.4.2004, s. 1.

- (33) Om en kreditgivare eller kreditförmedlare tillhandahåller sina tjänster på en annan medlemsstats territorium enligt friheten att tillhandahålla tjänster bör hemmedlemsstaten vara ansvarig för fastställandet av vilka minimikrav på kunskap och kompetens som ska vara tillämpliga på personalen. En värdmedlemsstat som bedömer det som nödvändigt bör dock kunna fastställa egna kompetenskrav inom vissa specificerade områden som är tillämpliga på kreditgivare och kreditförmedlare som enligt friheten att tillhandahålla tjänster tillhandahåller tjänster på det territorium som tillhör medlemsstaten i fråga.
- (34) Med tanke på hur viktigt det är att se till att kunskaps- och kompetenskraven tillämpas och efterlevs i praktiken bör medlemsstaterna kräva att de behöriga myndigheterna övervakar kreditgivare, kreditförmedlare och utsedda representanter samt ge dem befogenhet att inhämta sådana styrkande handlingar som de behöver för att göra en tillförlitlig bedömning av efterlevnaden.
- (35) Kreditgivares, kreditförmedlares och utsedda representanters arvodering av personal bör utgöra en av de viktigaste aspekterna när det gäller att säkerställa konsumenternas förtroende för finanssektorn. I detta direktiv anges bestämmelser för arvodering av personal, i syfte att begränsa försäljning under falska förespeglingar och säkerställa att arvoderingen av personal inte hindrar uppfyllandet av kravet att ta hänsyn till konsumentens intressen. Kreditgivare, kreditförmedlare och utsedda representanter bör framför allt inte utforma sitt arvoderingsystem på ett sätt som uppmuntrar personalen att ingå ett visst antal eller en viss typ av kreditavtal eller erbjuda konsumenter särskilda kompletterande tjänster utan tydlig hänsyn till deras intressen och behov. Härvidlag kan medlemsstaterna komma att bedöma det som nödvändigt att bestämma att en viss praxis, till exempel att anknutna kreditförmedlare tar ut avgifter, strider mot en konsumentens intressen. Medlemsstaterna bör också kunna specificera att personalens ersättning inte beror av räntan eller den typ av kreditavtal som ingås med konsumenten.
- (36) I detta direktiv fastställs harmoniserade bestämmelser om vad för kunskaper och kompetens som kreditgivares, kreditförmedlares och utsedda representanters personal bör besitta vad gäller sammansättning, erbjudande, beviljande och förmedling av ett kreditavtal. I direktivet fastställs inga särskilda bestämmelser som direkt avser erkännande av yrkesmässiga kvalifikationer som erhållits av en person i en medlemsstat för att uppfylla kunskaps- och kompetenskraven i en annan medlemsstat. Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/36/EG av den 7 september 2005 om erkännande av yrkeskvalifikationer<sup>(1)</sup> bör därför fortsätta att gälla i fråga om villkor för erkännande och kompensationsåtgärder som en värdmedlemsstat kan kräva av en person vars kvalifikation inte har utfärdats inom dess jurisdiktion.
- (37) 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 vilsedande reklam och ha möjlighet att jämföra reklam. Det är nödvändigt med särskilda bestämmelser om reklam för kreditavtal och om att en förteckning över uppgifter ska ingå i reklam- och marknadsföringsmaterial som riktar sig till konsumenterna, om det i sådan reklam anges räntesatser eller andra sifferuppgifter om kreditkostnaden, så att de kan jämföra olika erbjudandena. När det gäller reklam som inte anger någon räntesats eller som inte innehåller några sifferuppgifter avseende kreditkostnaden bör medlemsstaterna i sin nationella lagstiftning kunna införa eller behålla krav på sådan information. Sådana bestämmelser måste beakta de särskilda egenskaper som utmärker kreditavtal som avser bostadsfastighet. Under alla omständigheter bör det i enlighet med Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/29/EG av den 11 maj 2005 om otillbörliga affärsmetoder som tillämpas av näringsidkare gentemot konsumenterna på den inre marknaden<sup>(2)</sup> säkerställas att reklam för kreditavtal inte ger en vilsedande bild av produkten.
- (38) Reklam brukar särskilt fokusera på en eller flera produkter, men konsumenterna bör ha möjlighet att fatta sina beslut med full kännedom om alla kreditprodukter som erbjuds. I det hänseendet spelar den allmänna informationen en viktig roll för att upplysa konsumenten vad gäller det breda urval av produkter och tjänster som erbjuds och deras viktigaste egenskaper. Konsumenterna bör därför alltid ha tillgång till allmän information om de kreditprodukter som finns. I fall där detta krav inte gäller icke anknutna kreditförmedlare bör dessa likväl vara skyldiga att tillhandahålla konsumenterna avpassad information innan avtal ingås.
- (39) 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.
- (40) Konsumenterna bör vidare få personanpassad information i god tid innan kreditavtalet ingås så att de kan jämföra kreditprodukternas egenskaper och ta dessa under övervägande. Enligt kommissionens rekommendation

<sup>(1)</sup> EUT L 255, 30.9.2005, s. 22.

<sup>(2)</sup> EUT L 149, 11.6.2005, s. 22.

2001/193/EG av den 1 mars 2001 om förhandsinformation som ska lämnas av långivare som erbjuder bostadslån<sup>(1)</sup> har kommissionen åtagit sig att övervaka efterlevnaden av den frivilliga uppförandekoden för information före avtalsteckning vid bostadslån som innehåller det standardiserade EU-faktablad i vilket det ges information som är anpassad till konsumenten om det tillhandahållna kreditavtalet. Uppgifter som kommissionen inhämtat har 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 utformning bör förbättras på det sätt som konstaterats vara nödvändigt vid konsumenttester i alla medlemsstater. EU-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. "flexibla inslag" bör läggas till. Som en del av det standardiserade EU-faktabladet bör konsumenten få ett exempel på amorteringsplan om krediten är en kredit med möjlighet till negativ amortering, där återbetalning av kapitalbeloppet skjuts upp under en första period eller om krediträntan är bunden under kreditavtalets hela löptid. Medlemsstaterna bör kunna bestämma att det inte ska vara obligatoriskt med ett sådant exempel på amorteringsplan i det standardiserade EU-faktabladet när det gäller andra kreditavtal.

- (41) Konsumentforskning har visat på betydelsen av att använda enkelt och lättförståeligt språk i information till konsumenter. Av detta skäl är de termer som används i det standardiserade EU-faktabladet inte nödvändigtvis desamma som de rättsliga termer som definieras i detta direktiv, men de har samma betydelse.
- (42) Informationskraven för kreditavtal i det standardiserade EU-faktabladet bör inte påverka informationskrav på unionsnivå eller nationell nivå för andra produkter eller tjänster som eventuellt erbjuds tillsammans med kreditavtalet, som villkor för att erhålla ett kreditavtal som avser fast egendom eller som villkor för att få lånet till en lägre kreditränta, som till exempel brand- eller livförsäkring eller investeringsprodukter. Det bör stå medlemsstaterna fritt att behålla eller införa nationella bestämmelser om det inte finns några harmoniserade bestämmelser, till exempel informationskrav vad gäller nivån på ocker-räntor i skedet innan avtal ingås eller information som kan vara värdefull för förmedling av finansiell kunskap eller tvistlösning utanför domstol. Eventuell kompletterande information bör dock ges i ett separat dokument som kan bifogas det standardiserade EU-faktabladet. Medlemsstaterna bör på sina nationella språk kunna använda en anorolunda vokabulär i det standardiserade EU-faktabladet utan att ändra dess innehåll eller den ordning i vilken informationen ges, om detta krävs för att använda ett språk som eventuellt är mer lättförståeligt för konsumenterna.
- (43) Kreditgivaren bör, för att säkerställa att det standardiserade EU-faktabladet ger konsumenten all relevant information som behövs för att göra ett välgrundat val, följa anvisningarna i detta direktiv vid ifyllandet av det standardiserade EU-faktabladet. Medlemsstaterna bör, med utgångspunkt i anvisningarna i detta direktiv, kunna utarbeta eller närmare specificera anvisningarna för ifyllandet av det standardiserade EU-faktabladet mer omfattande eller detaljerade. Medlemsstaterna bör till exempel närmare kunna specificera vilken information som ska ges för att beskriva typen av kreditränta så att hänsyn tas till de nationella produkternas och den nationella marknads särdrag. Sådana specificeringar bör dock inte strida mot anvisningarna i detta direktiv eller innebära någon ändring av texten i modellen för det standardiserade EU-faktabladet, som bör återges i sin helhet av kreditgivaren. Medlemsstaterna bör kunna ange ytterligare varningar beträffande kreditavtal, vilka är anpassade till deras nationella marknader och förfaranden, om sådana varningar inte redan specifikt anges i det standardiserade EU-faktabladet. Medlemsstaterna bör kunna föreskriva att kreditgivaren är bunden av den information som ges i det standardiserade EU-faktabladet, förutsatt att kreditgivaren beslutar att bevilja krediten.
- (44) Konsumenten bör, efter det att han eller hon har lämnat de nödvändiga uppgifterna om sina behov, sin ekonomiska situation och sina preferenser, utan onödiga dröjsmål och i god tid innan han eller hon är bunden av något kreditavtal eller erbjudande, få information i form av det standardiserade EU-faktabladet så att han eller hon kan jämföra kreditprodukternas egenskaper och ta dessa under övervägande och vid behov erhålla råd från tredje part. Framför allt bör ett bindande erbjudande som lämnas till konsumenten åtföljas av det standardiserade EU-faktabladet, såvida det inte redan lämnats till konsumenten och erbjudandets egenskaper överensstämmer med den information som tidigare getts. Medlemsstaterna bör dock kunna föreskriva en skyldighet att tillhandahålla det standardiserade EU-faktabladet både innan ett bindande erbjudande lämnas och samtidigt som det lämnas, om ett standardiserat EU-faktablad med samma information inte har tillhandahållits tidigare. Det standardiserade EU-faktabladet bör vara avpassat och återspegla de önskemål som uttryckts av konsumenten, men tillhandahållandet av sådan avpassad information bör inte innebära någon skyldighet att ge rådgivning. Kreditavtal bör endast ingås om konsumenten haft tillräcklig tid att jämföra erbjudandena, bedöma deras konsekvenser, vid behov erhålla råd från tredje part och har fatta ett välgrundat beslut om huruvida ett erbjudande bör accepteras.
- (45) Om konsumenten har ett säkrat kreditavtal för förvärv av fast egendom eller mark och säkerhetens löptid är längre än kreditavtalets löptid och om konsumenten kan besluta att ta ut det återbetalade kapitalet igen förutsatt att ett nytt kreditavtal tecknas, bör ett nytt standardiserat EU-faktablad som innehåller uppgift om den nya effektiva räntan och som är baserat på det nya kreditavtalets särskilda egenskaper lämnas till konsumenten innan det nya kreditavtalet undertecknas.

<sup>(1)</sup> EGT L 69, 10.3.2001, s. 25.

- (46) Kreditgivaren eller, i tillämpliga fall, kreditförmedlaren eller en utsedd representant bör, åtminstone om det saknas ångerrätt, ge konsumenten en kopia av utkastet till kreditavtal, i samband med att ett erbjudande som är bindande för kreditgivaren lämnas. I övriga fall bör konsumenten åtminstone erbjudas en kopia av utkastet till kreditavtal i samband med att ett bindande erbjudande lämnas.
- (47) 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. Konsumenten bör informeras om eventuell förekomst av provision eller andra incitament som kreditgivaren eller tredje parter ska betala till kreditförmedlaren med anknytning till kreditavtalet innan några kreditförmedlingsaktiviteter utförs och konsumenterna bör i det skedet upplysas om antingen beloppet för sådana betalningar, om det är känt, eller om att de kommer att informeras om beloppet i ett senare skede innan avtal ingås, i det standardiserade EU-faktabladet, och om sin rätt att i det skedet få information om nivån för sådana betalningar. Konsumenterna bör även informeras om eventuella avgifter som de bör betala till kreditförmedlare (avgifter) för deras tjänster. Utan att det påverkar tillämpningen av konkurrenslagstiftningen bör medlemsstaterna ha rätt att införa eller behålla bestämmelser om förbud mot att avgifter betalas av konsument till vissa eller samtliga kategorier av kreditförmedlare.
- (48) En konsument kan behöva ytterligare hjälp att välja vilket av de föreslagna kreditavtalen som bäst lämpar sig för just hans eller hennes behov och ekonomiska situation. Kreditgivare och i tillämpliga fall kreditförmedlare bör ge sådan hjälp med de kreditprodukter som de erbjuder konsumenten genom att förklara relevant information, inbegripet i synnerhet de föreslagna produkternas huvudsakliga egenskaper, för konsumenterna på ett avpassat sätt så att konsumenterna kan förstå de konsekvenser som kreditprodukterna kan få för deras ekonomiska situation. Kreditgivare och i tillämpliga fall kreditförmedlare bör anpassa sättet på vilket dessa förklaringar ges till de förhållanden som råder vid krediterbjudandet och konsumentens behov av hjälp, med beaktande av konsumentens kunskap och erfarenhet vad gäller kredit och de enskilda kreditprodukternas beskaffenhet. Sådana förklaringar bör inte i sig utgöra en personlig rekommendation.
- (49) För att främja upprättandet av en väl fungerande inre marknad och garantera ett starkt konsumentskydd i hela unionen är det nödvändigt att enhetligt säkerställa att uppgifter om den effektiva räntan kan jämföras inom hela unionen.
- (50) Konsumentens sammanlagda kreditkostnad bör omfatta alla kostnader som konsumenten måste betala i samband med kreditavtalet och som kreditgivaren känner till. Den bör därför omfatta ränta, provision, skatter, avgifter till kreditförmedlare, kostnader för fastighetsvärdering för in-teckning och eventuella andra avgifter, med undantag för notariatsavgifter, som krävs för att erhålla krediten, till exempel livförsäkring, eller för att erhålla den på de marknadsförda villkoren, till exempel brandförsäkring. Detta direktivs bestämmelser om kompletterande produkter och tjänster (till exempel om kostnaderna för öppnande och administration av ett bankkonto) bör inte påverka tillämpningen av direktiv 2005/29/EG och rådets direktiv 93/13/EEG av den 5 april 1993 om oskäliga villkor i konsumentavtal<sup>(1)</sup>. Konsumentens sammanlagda kreditkostnad bör inte omfatta kostnader som konsumenten betalar i samband med förvärvet av den fasta egendomen eller mark, såsom därmed sammanhängande skatter och notariatsavgifter eller kostnader för fastighetsregistrering. Kreditgivarens faktiska vetskap om kostnaderna bör bedömas objektivt med beaktande av kraven på god yrkesed. Kreditgivaren bör i det avseendet förmodas ha vetskap om kostnaderna för de kompletterande tjänster som han själv eller för en tredje parts räkning erbjuder konsumenten, om inte priset är avhängigt konsumentens specifika förhållanden eller omständigheter.
- (51) Om uppskattade uppgifter används bör konsumenten göras medveten om detta och om att uppgifterna förväntas vara representativa för den typ av avtal eller praxis som övervägs. De ytterligare antagandena vid beräkningen av den effektiva räntan syftar till att säkerställa att den effektiva räntan beräknas på ett konsekvent sätt och till att säkerställa jämförbarhet. Ytterligare antaganden är nödvändiga för särskilda typer av kreditavtal, då till exempel beloppet, löptiden eller kostnaden för krediten är ovissa eller varierar beroende på hur avtalet fungerar. Om bestämmelserna i sig inte räcker för att beräkna den effektiva räntan bör kreditgivaren använda de ytterligare antaganden som anges i bilaga I. Eftersom beräkningen av den effektiva räntan kommer att bero på villkoren i det enskilda kreditavtalet bör dock endast de antaganden som är nödvändiga och relevanta för kredit-situationen i fråga användas.
- (52) För att ytterligare säkerställa en hög grad av jämförbarhet när det gäller uppgifter om den effektiva räntan i erbjudanden från olika kreditgivare bör intervallen mellan tidpunkter i beräkningen inte uttryckas i dagar om det går att uttrycka dem som hela år, månader eller veckor. Härvidlag är det underförstått att man, om en viss typ av

<sup>(1)</sup> EGT L 95, 21.4.1993, s. 29.

intervall används i formeln för den effektiva räntan, bör användas samma intervall för att fastställa räntebeloppet och andra avgifter som används i formeln. Kreditgivare ska därför använda den metod för beräkning av tidsintervall som beskrivs i bilaga I för att beräkna avgiftsbetalningen. Det gäller dock endast för att beräkna den effektiva räntan och påverkar inte de belopp som kreditgivaren faktiskt tar ut enligt kreditavtalet. Om dessa belopp är annorlunda kan det vara nödvändigt att ge konsumenten en förklaring vad gäller detta, så att han eller hon inte vilsledds. Detta innebär också att den effektiva räntan, i frånvaro av andra avgifter än räntor och under förutsättning att en identisk beräkningsmetod används, kommer att motsvara den faktiska krediträntan.

- (53) Eftersom den effektiva räntan på reklamstadiet endast kan anges med hjälp av ett exempel bör detta exempel 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. När det representativa exemplet fastställs bör hänsyn även tas till hur utbredda vissa typer av kreditavtal är på en bestämd marknad. Det kan vara lämpligt att varje kreditgivare baserar det representativa exemplet på ett kreditbelopp som är representativt för det egna produktutbudet och den egna förväntade kundbasen, eftersom dessa kan variera avsevärt mellan olika kreditgivare. När det gäller den effektiva ränta som anges i det standardiserade EU-faktabladet bör konsumentens preferenser och den information som denne lämnat i möjligaste mån tas i beaktande, och kreditgivaren eller kreditförmedlaren bör klargöra huruvida den information som lämnats är ett exempel eller speglar de angivna preferenserna och den tillhandahållna informationen. De representativa exemplen bör under inga omständigheter strida mot kraven i direktiv 2005/29/EG. Det är också viktigt att det i det standardiserade EU-faktabladet i tillämpliga fall klargörs för konsumenten att den effektiva räntan grundar sig på antaganden och kan komma att ändras så att konsumenterna kan ta detta i beaktande när de jämför produkter. Det är viktigt att den effektiva räntan fastställs med beaktande av alla kreditutnyttjanden enligt kreditavtalet, oberoende av huruvida de betalas direkt till konsumenten eller till en tredje part på konsumentens vägnar.

- (54) För att säkerställa konsekvens i beräkningen av den effektiva räntan för olika typer av kredit bör de antaganden som används vid beräkningen för likartade kreditavtal generellt vara konsekventa. Med hänsyn till detta bör ett införlivande ske av antagandena i kommissionens direktiv 2011/90/EU av den 14 november 2011 om ändring av del II i bilaga I till Europaparlamentets och rådets direktiv 2008/48/EG vad gäller ytterligare antaganden vid beräkningen av den effektiva räntan<sup>(1)</sup>, varigenom antagandena vid beräkningen av den effektiva räntan justeras. Alla antagandena kommer inte nödvändigtvis att vara tillämpliga på kreditavtal som nu finns tillgängliga, men samtidigt pågår det produktinnovation inom sektorn och alla antagandena måste därför finnas med. Vid beräkningen av den effektiva räntan bör vidare

fastställandet av den vanligaste transaktionsformen basera sig på rimliga förväntningar i fråga om vilken transaktionsform som konsumenterna använder mest frekvent för den typ av produkt som erbjuds av en viss kreditgivare. För befintliga produkter bör förväntningen basera sig på de föregående tolv månaderna.

- (55) Det är av avgörande vikt att konsumentens förmåga och benägenhet att återbeta krediten bedöms och kontrolleras innan ett kreditavtal ingås. Vid den kreditprövningen bör alla nödvändiga och relevanta faktorer beaktas som kan påverka en konsuments utsikter att återbeta krediten under dess löptid. Konsumentens förmåga att betala räntor och fullt återbeta krediten bör i synnerhet inkludera hänsyn till de framtida betalningar eller betalningsökningar som behövs på grund av negativ amortering eller uppskjutna betalningar av kreditbeloppet eller räntor, och ses i ljuset av andra regelbundna utgifter, skulder, andra ekonomiska åtaganden samt inkomster, besparingar och tillgångar. Rimligt utrymme måste ges för framtida händelser under det föreslagna kreditavtalets löptid, såsom en minskad inkomst när kreditens löptid sträcker sig in i pensionsåldern och i förekommande fall en ränteökning eller en negativ växelkursutveckling. Värde på den fasta egendomen är en viktig faktor när det gäller fastställandet av det kreditbelopp som kan beviljas en konsument enligt ett kreditavtal med säkerhet, men kreditprövningen bör ändå vara inriktad på konsumentens förmåga att fullgöra sina skyldigheter i kreditavtalet. Möjligheten att den fasta egendomens värde kommer att överstiga kreditbeloppet eller öka i framtiden bör följaktligen generellt sett inte räkna som villkor för att bevilja krediten i fråga. Om syftet med ett kreditavtal är att bygga eller renovera befintlig fast egendom bör kreditgivaren icke desto mindre kunna ta denna möjlighet i beaktande. Medlemsstaterna bör kunna utfärda ytterligare riktlinjer om dessa eller ytterligare kriterier och om metoder som ska användas vid bedömningen av en konsuments kreditvärdighet, t.ex. genom att fastställa tak för belåningsgrad eller för förhållandet mellan lån och inkomst och bör uppmanas att tillämpa de av rådet för finansiell stabilitet utfärdade principerna för en sund praxis för tecknande av hypotekslån (*Principles for Sound Residential Mortgage Underwriting Practices*).
- (56) Särskilda bestämmelser kan bli nödvändiga för de olika element som kan beaktas vid en kreditprövning för vissa typer av kreditavtal. När det gäller kreditavtal som avser fast egendom där det uttryckligen anges att den fasta egendomen inte ska användas som bostadshus, bostadslägenhet eller annan typ av bostad av konsumenten eller en av konsumentens familjemedlemmar (avtal som avser förvärv för uthyrning) bör medlemsstaterna kunna besluta att ange att framtida hyresintäkter ska tas i beaktande vid bedömningen av konsumentens förmåga att återbeta krediten. I medlemsstater där de nationella bestämmelserna inte innehåller någon sådan angivelse kan kreditgivare besluta att låta en försiktig bedömning av framtida hyresintäkter ingå. Bedömningen av kreditvärdigheten bör inte medföra överföring på kreditgivaren av ansvaret för eventuellt framtida underflåtande från konsumentens sida att leva upp till sina skyldigheter enligt kreditavtalet.

<sup>(1)</sup> EUT L 296, 15.11.2011, s. 35.



- (57) Kreditgivarens beslut huruvida lånet ska beviljas bör vara förenligt med resultatet av kreditprövningen. Exempelvis bör kreditgivarens möjlighet att överlåta en del av kreditrisken på en tredjepart inte föranleda kreditgivaren att bortse från resultaten av kreditprövningen genom att göra ett kreditavtal tillgängligt för en konsument som sannolikt inte kommer att kunna betala tillbaka lånet. Medlemsstaterna bör kunna införliva denna princip genom att kräva att de behöriga myndigheterna vidtar relevanta åtgärder som ett led i tillsynsverksamheten och övervakar huruvida kreditgivarnas kreditprövningsförfaranden lever upp till kraven. En kreditprövning med positivt utfall bör dock inte utgöra en skyldighet för kreditgivaren att ge kredit.
- (58) I enlighet med rekommendationerna från rådet för finansiell stabilitet bör kreditprövningen grunda sig på uppgifter om konsumentens finansiella och ekonomiska situation, inbegripet inkomster och utgifter. De uppgifterna kan erhållas från olika källor, bland annat konsumenten, och kreditgivaren bör på lämpligt sätt kontrollera sådana uppgifter innan krediten beviljas. Konsumenterna bör lämna sådana uppgifter för att underlätta kreditprövningen, eftersom underlåtenhet att göra detta sannolikt leder till att den kredit som de försöker erhålla nekas såvida inte uppgifterna kan erhållas från annat håll. Utan att det påverkar tillämpningen av privat avtalsrätt bör medlemsstaterna säkerställa att kreditgivare inte kan säga upp ett kreditavtal om de efter undertecknandet av det inser att kreditprövningen utförts på ett inkorrekt sätt p.g.a. ofullständiga uppgifter under kreditprövningen. Detta bör dock inte påverka medlemsstaternas möjlighet att tillåta kreditgivare att säga upp kreditavtalet om det kan fastställas att konsumenten avsiktligt lämnat felaktiga eller förfälskade uppgifter i samband med kreditprövningen eller avsiktligt underlåtit att lämna uppgifter som skulle ha resulterat i en negativ bedömning av kreditvärdigheten eller om det föreligger andra giltiga skäl som är förenliga med unionsrätten. Det vore inte lämpligt att tillämpa sanktioner för konsumenter för att de inte har möjlighet att lämna vissa uppgifter eller bedömningar eller för att de beslutar att avbryta ansökningsprocessen för att få en kredit, men medlemsstaterna bör kunna föreskriva om sanktioner om konsumenter medvetet lämnar ofullständig eller felaktig information för att få en positiv bedömning av kreditvärdigheten, särskilt där fullständig och korrekt information skulle ha resulterat i en negativ bedömning av kreditvärdigheten och konsumenten sedan inte kan uppfylla avtalsvillkoren.
- (59) 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 ha möjlighet att söka i kreditdatabasen under kreditens löptid uteslutande för att kunna identifiera och uppskatta eventuella risker för betalningsförsummelse. Sådan sökning i kreditdatabasen bör omfattas av lämpliga skyddsåtgärder så att det säkerställs att den används för att tidigt identifiera och åtgärda kreditrisker för att hjälpa konsumenten och inte för att påverka affärsförhandlingar. Kreditgivaren ska i förväg underrätta konsumenter om en kreditdatabas utnyttjas, i enlighet med 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<sup>(1)</sup>. Konsumenterna 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.
- (60) För att undvika en snedvridning av konkurrensen mellan kreditgivare bör alla kreditgivare inklusive kreditinstitut eller andra tillhandahållare av kreditavtal avseende bostadsfastighet än kreditinstitut tillförsäkras tillgång till alla privata eller offentliga databaser om konsumenterna på icke-diskriminerande villkor. Dessa villkor bör därför inte omfatta krav på att kreditgivare ska vara etablerade som kreditinstitut. Villkoren för tillgång, t.ex. kostnaderna för att få tillgång till databasen eller krav på att lämna uppgifter till databasen på grundval av reciprocitet bör vara fortsatt tillämpliga. Medlemsstaterna bör inom sina jurisdiktioner själva kunna bestämma om kreditförmedlare får tillgång till dessa databaser.
- (61) 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 som krävs i direktiv 95/46/EG. På så sätt kan denne vid behov utöva sin rätt att få tillgång till och, om så är motiverat, rätta, utplåna eller blockera personuppgifter om sig i denna. När ett beslut om att avslå en kreditansökan har fattats p.g.a. en negativ bedömning av kreditvärdigheten bör kreditgivaren utan onödigt dröjsmål informera konsumenten om avslaget. Medlemsstaterna bör ha rätt att själva besluta huruvida de kräver att kreditgivare ger ytterligare förklaringar till skälen för avslaget. Kreditgivaren bör emellertid inte vara skyldig att ge sådan information om det är förbjudet enligt annan unionsrätt, såsom bestämmelser om penningtvätt eller finansiering av terrorism. Sådan information bör inte ges om det skulle strida mot allmän ordning eller säkerhet, som exempelvis att förebygga, utreda, upptäcka eller lagföra straffbara gärningar.

(<sup>1</sup>) EGT L 281, 23.11.1995, s. 31.

- (62) I detta direktiv behandlas användningen av personuppgifter i samband med kreditprövningen. För säkerställandet av att personuppgifter skyddas bör direktiv 95/46/EG tillämpas på behandlingen av uppgifter i samband med sådan prövning.
- (63) Att ge råd i form av personanpassade rekommendationer är en separat verksamhet som kan men inte behöver kombineras med andra aspekter av att bevilja eller förmedla lån. För att kunna förstå beskaffenheten av de tjänster som tillhandahålls dem bör konsumenterna därför upplysas om huruvida rådgivningstjänster tillhandahålls eller kan tillhandahållas och när de inte tillhandahålls och om vad som utgör rådgivningstjänster. Med tanke på hur stor vikt konsumenter fäster vid användningen av termerna "rådgivning" och "rådgivare" är det lämpligt att tillåta medlemsstaterna att förbjuda användningen av dessa eller liknande termer när rådgivningstjänster tillhandahålls konsumenterna. Det är också lämpligt att säkerställa att medlemsstaterna inför skyddsåtgärder om rådgivning beskrivs som oberoende, för att se till att det produktbud som övervägs och ersättningsarrangemangen motsvarar konsumenternas förväntningar på sådan rådgivning.
- (64) De som tillhandahåller rådgivningstjänster bör följa vissa standarder för att säkerställa att konsumenten erbjuds produkter som passar hans eller hennes behov och situation. Rådgivningstjänster bör bygga på en opartisk och tillräckligt bred analys av de produkter som erbjuds, om rådgivningstjänsterna tillhandahålls av kreditgivare och anknutna kreditförmedlare, eller, om rådgivningstjänsterna tillhandahålls av kreditförmedlare som inte är anknutna, av de produkter som finns på marknaden. De som tillhandahåller rådgivningstjänster bör kunna specialisera sig på vissa nischprodukter såsom överbyggningsfinansiering, förutsatt att de beaktar ett brett produktutbud inom denna specifika nisch och deras specialisering på dessa nischprodukter klargörs för konsumenten. Kreditgivare och kreditförmedlare bör under alla omständigheter informera konsumenten om huruvida de erbjuder rådgivning om enbart sitt eget produktutbud eller ett brett produktutbud från hela marknaden så att konsumenten förstår utgångspunkten för rekommendationen.
- (65) Rådgivningstjänster bör bygga på en ordentlig förståelse av konsumentens ekonomiska situation, preferenser och avsikter grundad på nödvändiga aktuella uppgifter och rimliga antaganden om riskerna för konsumentens levnadsförhållanden under kreditavtalets löptid. Medlemsstaterna bör kunna klargöra hur en viss produkts ändamålsenlighet ska bedömas i samband med tillhandahållande av rådgivningstjänster.
- (66) Konsumenters förmåga att återbetala krediter före löptidens utgång kan spela en viktig roll för att främja konkurrens på den inre marknaden och unionsmedborgarnas fria rörlighet och hjälpa till att skapa den flexibilitet under kreditavtalets löptid som behövs för att främja finansiell stabilitet i enlighet med rekommendationerna från rådet för finansiell stabilitet. Det föreligger dock stora skillnader mellan de nationella principerna och villkoren för konsumenternas förmåga att återbetala sin kredit och gällande villkor för en sådan förtidsåterbetalning. Med beaktande av mångfalden hypotekslänemekanismer 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 i förtid och att tillitsfullt jämföra erbjudanden för att finna de produkter som bäst passar deras behov. Medlemsstaterna bör därför, antingen genom lagstiftning eller genom andra medel som t.ex. avtalsklausuler, se till att konsumenterna har rätt till förtidsåterbetalning. Medlemsstaterna bör dock kunna fastställa villkoren för utövandet av denna rätt. Dessa villkor kan vara tidsbegränsningar för utövandet av denna rätt, olika behandling alltefter typen av kreditranta eller restriktioner beträffande omständigheterna för utövandet av rätten. Om förtidsåterbetalningen skulle infalla under en period där kreditranta är bunden, kan utövandet av denna rätt förenas med ett rättmätigt intresse hos konsumenten som ska fastställas av medlemsstaten. Ett sådant berättigat intresse kan exempelvis föreligga vid skilsmässa eller arbetslöshet. Det får i de villkor som fastställs av medlemsstaterna föreskrivas att kreditgivaren ska ha rätt till skälig och objektivt motiverad ersättning för eventuella kostnader med direkt koppling till förtidsbetalningen av krediten. I fall där medlemsstaterna föreskriver att kreditgivaren ska ha rätt till ersättning för sådan ersättning vara skälig och objektivt motiverad ersättning för eventuella direkta kostnader för förtidsåterbetalningen av krediten i enlighet med de nationella bestämmelserna om ersättning. Ersättningen bör inte överstiga kreditgivarens finansiella förlust.
- (67) Det är viktigt att se till att tillräcklig transparens råder för att skapa klarhet för konsumenterna om beskaffenheten hos de åtaganden som gjorts för att bevara den finansiella stabiliteten och om var det finns flexibilitet under kreditavtalets löptid. Konsumenterna bör också upplysas om kreditranta både under avtalstiden och i skedet innan avtal ingås. Medlemsstaterna bör kunna behålla eller införa restriktioner eller förbud mot ensidiga ändringar av kreditranta från kreditgivarens sida. Medlemsstaterna bör även kunna föreskriva att konsumenten, om kreditranta förändras, ska ha rätt att få en uppdaterad amorteringsplan.
- (68) Kreditförmedlare spelar en central roll vid förmedlingen av kreditavtal som avser bostadsfastighet 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 kreditavtal som avser bostadsfastighet 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.

- (69) Innan de får bedriva sin verksamhet bör kreditförmedlare genomgå en godkännandeprocess av den behöriga myndigheten i sin hemmedlemsstat samt övervakas kontinuerligt så att det säkerställs att de uppfyller höga yrkesmässiga krav på åtminstone kompetens, god vandel och skydd genom ansvarsförsäkring. Dessa krav bör gälla åtminstone på institutnivå; dock kan medlemsstaterna precisera om dessa krav på godkännande gäller för hos kreditförmedlaren anställd personal. Hemmedlemsstaten får föreskriva ytterligare krav, till exempel på att kreditförmedlarens aktieägare ska ha gott anseende eller att en anknuten kreditförmedlare endast får vara anknuten till en kreditgivare, om dessa är proportionella och förenliga med annan unionsrätt. Relevanta uppgifter om godkända kreditförmedlare bör föras in i ett offentligt register. Anknutna kreditförmedlare som endast arbetar med en kreditgivare på dess fulla och ovillkorliga ansvar bör ha möjlighet att godkännas av den behöriga myndigheten under överinseende av den kreditgivare som de agerar för. Medlemsstaterna bör ha rätt att behålla eller införa restriktioner beträffande vissa kreditförmedlars juridiska form, vad gäller huruvida de får handla uteslutande som juridiska personer eller fysiska personer. Medlemsstaterna bör också ha rätt att bestämma om alla kreditförmedlare ska föras in i ett och samma register eller om det krävs olika register beroende på huruvida kreditförmedlaren är anknuten eller arbetar som oberoende kreditförmedlare. Medlemsstaterna bör ha rätt att behålla eller införa restriktioner vad gäller möjligheten för kreditförmedlare som är anknutna till en eller flera kreditgivare att ta ut avgifter från konsumenterna.

- (70) I vissa medlemsstater kan kreditförmedlare besluta att anlita utsedda representanter som utför verksamhet åt dem. Medlemsstaterna bör ha möjlighet att tillämpa de särskilda bestämmelser som fastställs i detta direktiv på utsedda representanter. Det bör dock också stå medlemsstaterna fritt att inte införa sådana bestämmelser eller att låta andra enheter fylla en funktion som är jämförbar med utsedda representanters funktion, förutsatt att samma bestämmelser gäller för de enheterna som för kreditförmedlare. De bestämmelser för utsedda representanter som fastställs i detta direktiv innebär inte någon skyldighet för medlemsstaterna att låta utsedda representanter verka inom deras jurisdiktion såvida inte sådana utsedda representanter betraktas som kreditförmedlare enligt detta direktiv.

- (71) För att säkerställa en effektiv övervakning av kreditförmedlare från de behöriga myndigheternas sida bör en

kreditförmedlare som är en juridisk person godkännas i den medlemsstat i vilken den har sitt säte. En kreditförmedlare som inte är en juridisk person bör godkännas i den medlemsstat där den har sitt huvudkontor. Medlemsstaterna bör dessutom kräva att en kreditförmedlare har huvudkontor i sin hemmedlemsstat och att den faktiskt bedriver verksamhet där.

- (72) Kreditförmedlare som är godkända 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 bör anmälan om avsikten att tillhandahålla tjänster avse kreditförmedlaren och inte den enskilda arbetstagaren. Detta direktiv utgör en ram enligt vilken alla godkända kreditförmedlare, inbegripet kreditförmedlare som endast är anknutna till en kreditgivare, kan verka i hela unionen, men utgör ingen sådan ram för utsedda representanter. I dessa fall måste utsedda representanter som vill verka i en annan medlemsstat uppfylla de krav för godkännande av kreditförmedlare som fastställs i detta direktiv.

- (73) I vissa medlemsstater får kreditförmedlare bedriva verksamhet avseende kreditavtal som erbjuds av kreditinstitut och andra tillhandahållare än kreditinstitut. Principen bör vara att godkända kreditförmedlare får verka inom hela unionen. Godkännandet från de behöriga myndigheterna i hemmedlemsstaten bör dock inte ge kreditförmedlare rätt att tillhandahålla tjänster som avser kreditavtal som andra tillhandahållare än kreditinstitut erbjuder en konsument i en medlemsstat där andra tillhandahållare än kreditinstitut inte är tillåtna att verka.

- (74) Medlemsstaterna bör kunna föreskriva att personer som endast som sidoverksamhet ägnar sig åt kreditförmedling i samband med sin professionella verksamhet, som till exempel advokater eller notarier, inte är underställda det godkännandeförfarande som fastställs i detta direktiv, under förutsättning att den professionella verksamheten i fråga är reglerad och de relevanta bestämmelserna inte förbjuder utförande av kreditförmedlingsverksamhet som sidoverksamhet. Ett sådant undantag från det godkännandeförfarande som fastställs i detta direktiv bör dock innebära att sådana personer inte kan dra nytta av det passsystem som föreskrivs i detta direktiv. Personer som i samband med sin professionella verksamhet endast i förbigående upplyser en konsument om, eller hänvisar en konsument till, en kreditgivare eller kreditförmedlare, till exempel genom att för konsumenten nämna en viss kreditgivare eller kreditförmedlare eller en typ av produkt som just denna kreditgivare eller kreditförmedlare erbjuder, utan att göra vidare reklam för eller medverka i presentationen av, erbjudandet av, det förberedande arbetet inför eller ingående av kreditavtalet, bör vid

- tillämpningen av detta direktiv inte betraktas som kreditförmedlare. Inte heller konsumenter som endast överför ett kreditavtal på en konsument genom en subrogationsprocess utan att utföra någon annan kreditförmedlingsverksamhet bör betraktas som kreditförmedlare vid tillämpningen av detta direktiv.
- (75) För att säkerställa lika konkurrensvillkor mellan kreditgivare och främja finansiell stabilitet, samt i avvaktan på ytterligare harmonisering, bör medlemsstaterna se till att lämpliga åtgärder vidtas för godkännande och övervakning av andra tillhandahållare av kreditavtal som avser bostadsfastighet än kreditinstitut. I enlighet med proportionalitetsprincipen bör det i detta direktiv inte fastställas närmare villkor för godkännande eller övervakning av kreditgivare som tillhandahåller sådana kreditavtal och inte är kreditinstitut i den mening som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 575/2013 av den 26 juni 2013 om tillsynskrav för kreditinstitut och värdepappersföretag<sup>(1)</sup>. För närvarande finns det få sådana institut i unionen, deras marknadsandel är begränsad och de är bara verksamma i ett fåtal medlemsstater, särskilt efter finanskrisen. Av samma skäl bör det i detta direktiv inte heller införas något "pass" för dessa institut.
- (76) Medlemsstaterna bör fastställa regler om vilka sanktioner som ska tillämpas vid överträdelser av de nationella bestämmelser som antagits till följd av detta direktiv och de bör se till att dessa genomförs. Medlemsstaterna bör fortfarande ha rätt att välja sanktioner, men de fastställda sanktionerna bör vara effektiva, proportionella och avskräckande.
- (77) Konsumenterna bör ha tillgång till klagomåls- och prövningsförfarande utanför domstol för att lösa tvister som följer av de rättigheter och skyldigheter som fastställs i detta direktiv, och som uppstår mellan kreditgivare och konsumenter samt mellan kreditförmedlare och konsumenter. Medlemsstaterna bör se till att deltagande i sådana alternativa tvistlösningsförfaranden inte är frivilligt för kreditgivare och kreditförmedlare. För att de alternativa tvistlösningsförfarandena ska fungera väl i fall som rör gränsoverskridande verksamhet bör medlemsstaterna kräva och uppmana till samarbete mellan de organ som ansvarar för att finna en lösning i klagomåls- och prövningsärenden utanför domstol. Medlemsstaternas organ för klagomåls- och prövningsärenden utanför domstol bör uppmanas att delta i nätverket för klagomål mot finansiella tjänster (FIN-Net), ett nätverk för lösning av finansiella tvister för nationella system utanför domstol med ansvar för att hantera tvister mellan konsumenter och tillhandahållare av finansiella tjänster.
- (78) För att säkerställa en konsekvent harmonisering och beakta utvecklingen på marknaderna för kreditavtal eller utvecklingen när det gäller kreditprodukter eller utvecklingen av de ekonomiska förhållandena och i syfte att närmare precisera vissa krav i detta direktiv bör befogenheten att anta akter i enlighet med artikel 290 i EUF-fördraget delegeras till kommissionen med avseende på ändring av standardformuleringen eller instruktionerna om hur faktabladet fylls i och ändra anmärkningarna eller uppdatera antagandena för beräkningen av den effektiva räntan. Det är av särskild betydelse att kommissionen genomför lämpliga samråd under sitt förberedande arbete, inklusive på expertnivå. När kommissionen förbereder och utarbetar delegerade akter bör den se till att relevanta handlingar översänds samtidigt till Europaparlamentet och rådet och att detta sker så snabbt som möjligt och på lämpligt sätt.
- (79) För att underlätta för kreditförmedlare att tillhandahålla sina tjänster över nationsgränser bör med hänsyn till samarbete, informationsutbyte och tvistlösnings mellan behöriga myndigheter de behöriga myndigheter som svarar för godkännande av kreditförmedlare vara de myndigheter som agerar under överinseende av den europeiska tillsynsmyndigheten (Europeiska bankmyndigheten) enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 1093/2010 av den 24 november 2010 om inrättande av en europeisk tillsynsmyndighet (Europeiska bankmyndigheten)<sup>(2)</sup> eller andra nationella myndigheter under förutsättning att de samarbetar med de myndigheter som agerar under överinseende av Europeiska bankmyndigheten vid utförandet av sina uppgifter enligt detta direktiv.
- (80) Medlemsstaterna bör utse behöriga myndigheter med befogenhet att se till att detta direktiv verkställs och säkerställa att dessa myndigheter har utrednings- och verkställighetsbefogenheter och tillräckliga resurser så att de kan fullgöra sitt uppdrag. Behöriga myndigheter skulle, när det gäller vissa aspekter av detta direktiv, kunna agera genom ansökan till domstolar som är behöriga att fatta ett rättsligt beslut, inbegripet, när så är lämpligt, genom överklagande. Detta skulle kunna möjliggöra för medlemsstaterna att, särskilt om detta direktivs bestämmelser införlivas med civillagstiftningen, överlåta verkställandet av dessa bestämmelser på ovannämnda organ och domstolarna. Medlemsstaterna bör kunna utse olika behöriga myndigheter för att genomdriva de vittomfattande krav som anges i detta direktiv. Medlemsstaterna skulle till exempel för vissa bestämmelser kunna utse behöriga myndigheter med ansvar för verkställande av konsumentskyddsbestämmelser och för andra besluta att utse tillsynsmyndigheter. Möjligheten att utse olika behöriga myndigheter bör inte påverka kraven på löpande tillsyn och samarbete mellan de behöriga myndigheterna, enligt detta direktiv.

<sup>(1)</sup> EUT L 176, 27.6.2013, s. 1.<sup>(2)</sup> EUT L 331, 15.12.2010, s. 12.

(81) 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 kreditavtal som avser bostadsfastighet. I denna översyn bör det bl.a. ingå en bedömning av efterlevnaden av och konsekvenserna av detta direktiv, en bedömning av huruvida tillämpningsområdet för detta direktiv fortfarande är lämpligt, en analys av tillhandahållandet av kreditavtal från andra tillhandahållare än kreditinstitut, en bedömning av behovet av ytterligare åtgärder, t.ex. ett pass för andra tillhandahållare samt en undersökning av om ytterligare rättigheter och skyldigheter behöver införas för skedet efter det att kreditavtal ingåtts.

(82) Åtgärder från medlemsstaternas sida enbart leder sannolikt till olika regelsystem, vilket kan undergräva eller skapa nya hinder för den inre marknadens funktion. Eftersom målet för detta direktiv, nämligen att skapa en effektiv och konkurrenskraftig inre marknad för kreditavtal som avser bostadsfastighet och samtidigt säkerställa ett starkt konsumentskydd, inte i tillräcklig utsträckning kan uppnås av medlemsstaterna utan snarare, på grund av åtgärdens verkningar, kan uppnås bättre på unionsnivå, kan unionen vidta åtgärder i enlighet med subsidiaritetsprincipen i artikel 5 i fördraget om Europeiska unionen (EU-fördraget). I enlighet med proportionalitetsprincipen i samma artikel går detta direktiv inte utöver vad som är nödvändigt för att uppnå detta mål.

(83) Medlemsstaterna får besluta att vissa aspekter som omfattas av detta direktiv ska införlivas genom tillsynsbestämmelser i nationell lagstiftning, till exempel bedömningen av konsumentens kreditvärdighet, och att andra ska införlivas i civil- eller straffrätt, till exempel kraven vad gäller ansvarsfulla låntagare.

(84) Medlemsstaterna har i enlighet med medlemsstaternas och kommissionens gemensamma politiska förklaring om förklarande dokument av den 28 september 2011<sup>(1)</sup> åtagit sig att, i motiverade fall, till anmälan av deras införlivandeåtgärder bifoga ett eller flera dokument i vilka förhållandet mellan ett direktivs beståndsdelar och motsvarande delar i de nationella införlivanderättsakterna redovisas. Med avseende på detta direktiv anser lagstiftaren att översändandet av sådana dokument är berättigat.

(85) Europeiska datatillsynsmannen avgav ett yttrande den 25 juli 2011<sup>(2)</sup> på grundval av artikel 28.2 i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 45/2001 av den 18 december 2000 om skydd för enskilda då

gemenskapsinstitutionerna och gemenskapsorganen behandlar personuppgifter och om den fria rörligheten för sådana uppgifter<sup>(3)</sup>.

HÄRIGENOM FÖRESKRIVS FÖLJANDE.

#### KAPITEL 1

### SYFTE, TILLÄMPNINGSOMRÅDE, DEFINITIONER OCH BEHÖRIGA MYNDIGHETER

#### Artikel 1

##### Syfte

I detta direktiv fastställs ett gemensamt ramverk för vissa aspekter på medlemsstaternas lagar och andra författningar om avtal som gäller konsumentkredit som garanteras av en inteckning eller på annat vis avser bostadsfastighet, inklusive en skyldighet att genomföra en kreditprövning innan en kredit beviljas, som en grund för utvecklingen av effektiva kreditriskprinciper när det gäller bostadsfastigheter i medlemsstaterna, samt för vissa försiktighets- och tillsynskrav, inbegripet för etablering och övervakning av kreditförmedlare, utsedda representanter och andra tillhandahållare än kreditinstitut.

#### Artikel 2

##### Harmoniseringsnivå

1. Detta direktiv ska inte hindra medlemsstaterna från att behålla eller införa striktare bestämmelser för att skydda konsumenterna, förutsatt att sådana bestämmelser står i överensstämmelse med deras förpliktelser enligt unionsrätten.

2. Trots vad som sägs i punkt 1 får medlemsstaterna inte behålla eller införa bestämmelser i sin nationella rätt som avviker från de som fastställs i artikel 14.2 och del A i bilaga II avseende standardinformation innan avtal ingås genom ett standardiserat EU-faktablad och artikel 17.1–17.5, 17.7 och 17.8 och bilaga I vad gäller en gemensam, konsekvent unionsstandard för beräkning av effektiv ränta.

#### Artikel 3

##### Tillämpningsområde

1. Detta direktiv ska tillämpas på

a) kreditavtal som garanteras av en inteckning eller annan i en medlemsstat allmänt förekommande jämförbar säkerhet i bostadsfastighet eller för vilka det som säkerhet finns en rättighet med anknytning till bostadsfastighet, och

b) kreditavtal i syfte att förvärva eller behålla äganderätt till mark eller till en befintlig eller planerad byggnad.

<sup>(1)</sup> EUT C 369, 17.12.2011, s. 14.

<sup>(2)</sup> EUT C 377, 23.12.2011, s. 5.

<sup>(3)</sup> EGT L 8, 12.1.2001, s. 1.

2. Detta direktiv ska inte tillämpas på följande:
- a) Kapitalfrigörningskreditavtal där kreditgivaren
- i) bidrar med en klumpsumma, periodiska betalningar eller andra former av kreditbetalningar mot ett belopp som härrör från den framtida försäljningen av bostadsfastighet eller en till bostadsfastighet knuten rättighet, och
  - ii) inte kommer att kräva återbetalning av krediten förrän en eller flera angivna situationer uppkommer i konsumentens liv, så som fastställs av medlemsstaterna såvida inte konsumenten bryter mot sina avtalsförpliktelser, vilket ger kreditgivaren rätt att säga upp kreditavtalet.
- b) Kreditavtal där krediten beviljas en arbetstagare av dennes arbetsgivare, räntefritt eller till en lägre effektiv ränta än på marknaden, som en biverksamhet och inte generellt erbjuds allmänheten.
- c) Kreditavtal där krediten beviljas räntefritt och utan några andra avgifter än sådana som täcker kostnader som direkt avser ställandet av säkerhet för krediten.
- d) Kreditavtal i form av kontokredit enligt vilka krediten ska betalas tillbaka inom en månad.
- e) Kreditavtal som är resultatet av en förlikning i domstol eller annan i lag bemyndigad instans.
- f) Kreditavtal som avser uppskjuten betalning, utan avgift, av en existerande skuld, och som inte omfattas av punkt 1 a.
3. Medlemsstaterna får besluta att inte tillämpa
- a) artiklarna 11 och 14 samt i bilaga II på konsumentkreditavtal som garanteras av en inteckning eller annan i en medlemsstat allmänt förekommande jämförbar säkerhet i bostadsfastighet eller garanteras av en till bostadsfastighet knuten rättighet, vars syfte inte är förvärv eller behållande av rättighet till bostadsfastighet, under förutsättning att medlemsstaterna tillämpar artiklarna 4 och 5 i samt bilagorna II och III till direktiv 2008/48/EG på sådana kreditavtal,
  - b) detta direktiv på kreditavtal som avser fast egendom om det i kreditavtalet fastställs att den fasta egendomen inte vid någon tidpunkt får användas som bostadshus, bostadslägenhet eller annan typ av bostad av konsumenten eller en av konsumentens familjemedlemmar och att den ska användas som bostadshus, bostadslägenhet eller annan typ av bostad på basis av ett hyresavtal,
  - c) detta direktiv på kreditavtal som avser krediter som beviljas en begränsad målgrupp enligt en lagbestämmelse med ett allmännyttigt syfte och med en ränta som är lägre än krediträntorna eller räntefritt eller på andra villkor som är mer fördelaktiga för konsumenten än de som råder på marknaden och till krediträntor som inte är högre än de på marknaden,
  - d) detta direktiv på överbrygningskredit,
  - e) detta direktiv på kreditavtal där kreditgivaren är en organisation som omfattas av artikel 2.5 i direktiv 2008/48/EG.
4. De medlemsstater som utnyttjar den möjlighet som avses i punkt 3 b ska se till att ett lämpligt ramverk tillämpas på nationell nivå för denna typ av kredit.
5. De medlemsstater som utnyttjar den möjlighet som avses i punkt 3 c eller e ska se till att lämpliga alternativa arrangemang tillämpas för att säkerställa att konsumenterna i god tid får information om de huvudsakliga utmärkande dragen för samt riskerna och kostnaderna med sådana kreditavtal innan avtal ingås och att reklamen för sådana kreditavtal är rättvisande, klar och inte vilseladande.

#### Artikel 4

#### Definitioner

I detta direktiv används följande definitioner:

1. *konsument*: en konsument enligt definitionen i artikel 3 a i direktiv 2008/48/EG.
2. *kreditgivare*: en fysisk eller juridisk person som inom ramen för sin närings- eller yrkesverksamhet beviljar eller förbinder sig att bevilja en kredit som omfattas av artikel 3.
3. *kreditavtal*: ett avtal genom vilket en kreditgivare beviljar eller förbinder sig att bevilja en konsument en kredit som omfattas av artikel 3, i form av betalningsanstånd, lån eller annan liknande finansieringslösning.
4. *sidotjänst*: en tjänst som konsumenten erbjuds i anslutning till kreditavtalet.

5. *kreditförmedlare*: en fysisk eller juridisk person som inte fungerar som kreditgivare eller notarie och som inte bara aningen direkt eller indirekt introducerar en konsument för en kreditgivare eller kreditförmedlare och som inom ramen för sin närings- eller yrkesverksamhet mot ersättning, som kan utgöras av pengar eller annan form av avtalad ekonomisk förmån,
- a) presenterar eller erbjuder kreditavtal till konsumenter,
- b) bistår konsumenter genom att utföra annat förberedelsearbete eller annan administration innan avtal ingås vad gäller kreditavtal, än sådant som avses i led a, eller
- c) ingår kreditavtal med konsumenter som ombud för kreditgivaren.
6. *koncern*: en grupp av kreditgivare som ska omfattas av en sammanställd redovisning enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/34/EU av den 26 juni 2013 om årsbokslut, koncernredovisning och rapporter i vissa typer av företag<sup>(1)</sup>.
7. *anknuten kreditförmedlare*: en kreditförmedlare som verkar som ombud för och under fullt och ovillkorligt ansvar av
- a) endast en kreditgivare,
- b) endast en koncern, eller
- c) ett antal kreditgivare eller koncerner som inte företräder huvuddelen av marknaden.
8. *utsedd representant*: en fysisk eller juridisk person som utövar verksamhet som avses i led 5 och som agerar som ombud för och under fullt och ovillkorligt ansvar av endast en kreditförmedlare.
9. *kreditinstitut*: enligt definitionen i artikel 4.1.1 i förordning (EU) nr 575/2013.
10. *andra tillhandahållare än kreditinstitut*: kreditgivare som inte är kreditinstitut.
11. *personal*:
- a) varje fysisk person som arbetar för kreditgivaren eller kreditförmedlaren som direkt deltar i verksamhet som omfattas av detta direktiv eller som har kontakt med konsumenter i samband med verksamhet som omfattas av detta direktiv,
- b) varje fysisk person som arbetar för en utsedd representant som har kontakt med konsumenter i samband med verksamhet som omfattas av detta direktiv,
- c) varje fysisk person som direkt leder eller övervakar fysiska personer som avses i leden a och b.
12. *sammanlagt kreditbelopp*: sammanlagt kreditbelopp enligt definitionen i artikel 3 l i direktiv 2008/48/EG.
13. *konsumentens sammanlagda kreditkostnad*: kreditens totala kostnad för konsumenten enligt definitionen i artikel 3 g i direktiv 2008/48/EG, inklusive kostnaden för fastighetsvärdering om sådan värdering krävs för att få krediten men exklusive avgifter för överföring av äganderätt till fastighet. Denna omfattar inte avgifter som ska betalas av konsumenten på grund av bristande efterlevnad av de skyldigheter som fastställs i kreditavtalet.
14. *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.
15. *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 17.2, och motsvarande på årsbasis det samlade nuvärdet av alla nuvarande och framtida åtaganden (kreditutnyttjanden, avbetalningar och avgifter) som avtalats mellan kreditgivaren och konsumenten.
16. *kreditränta*: kreditränta enligt definitionen i artikel 3 j i direktiv 2008/48/EG.
17. *kreditprövning*: bedömning av utsikterna att den skuldförbindelse som följer av kreditavtalet kommer att fullgöras.
18. *varaktigt medium*: varaktigt medium enligt definitionen i artikel 3 m i direktiv 2008/48/EG.
19. *hemmedlemsstat*:
- a) om kreditgivaren eller kreditförmedlaren är en fysisk person, den medlemsstat där denne har sitt huvudkontor.

<sup>(1)</sup> EUT L 182, 29.6.2013, s. 19.

- b) om kreditgivaren eller kreditförmedlaren är en juridisk person, den medlemsstat där dennes säte är beläget, eller om denne enligt sin nationella rätt inte har något säte, den medlemsstat där dennes huvudkontor är beläget.
20. *värde medlemsstat*: den medlemsstat, utom hemmedlemsstaten, där kreditgivaren eller kreditförmedlaren har en filial eller tillhandahåller tjänster.
21. *rådgivningstjänster*: tillhandahållande av personliga rekommendationer till en konsument avseende en eller flera kreditavtalstransaktioner som utgör en verksamhet som är skild från beviljandet av en kredit och från den kreditförmedlingsverksamhet som anges i led 5.
22. *behörig myndighet*: en myndighet som utsetts som behörig av en medlemsstat i enlighet med artikel 5.
23. *överbyggningskredit*: ett kreditavtal som antingen har obestämd löptid eller som ska återbetalas inom 12 månader, som används av konsumenten som en tillfällig finansieringslösning under övergången till ett annat finansiellt arrangemang för den fasta egendomen.
24. *ansvarförbindelse eller garanti*: ett kreditavtal som tjänar som garanti för en annan separat men anknuten transaktion, där det kapital som säkrats med fast egendom endast utnyttjas vid inträffande av en händelse eller händelser som särskilt anges i avtalet.
25. *värderelaterat kreditavtal*: ett kreditavtal där det återbetalningspliktiga kapitalet är baserat på en i avtalet fastställd procentandel av värdet på den fasta egendomen vid tidpunkten eller tidpunkterna för återbetalning av kapitalet.
26. *bindningsförfarande*: erbjudande eller försäljning av ett kreditavtal i ett paket med andra separata finansiella produkter eller tjänster där kreditavtalet inte görs tillgängligt för konsumenten separat.
27. *pakteringsförfarande*: erbjudande eller försäljning av ett kreditavtal i ett paket med andra separata finansiella produkter eller tjänster där kreditavtalet också görs tillgängligt för konsumenten separat men inte nödvändigtvis på samma villkor som när det paketeras med de kompletterande tjänsterna.
28. *lån i utländsk valuta*: ett kreditavtal där krediten är
- a) denominerad i en annan valuta än den i vilken konsumenten erhåller sin inkomst eller innehar de tillgångar från vilka krediten ska återbetalas, eller
- b) denominerad i en annan valuta än valutan i den medlemsstat där konsumenten är bosatt.

#### Artikel 5

#### Behöriga myndigheter

1. Medlemsstaterna ska utse nationella behöriga myndigheter med befogenhet att se till att detta direktiv tillämpas och verkställs och ska säkerställa att dessa myndigheter har utrednings- och verkställighetsbefogenheter och tillräckliga resurser så att de kan fullgöra sitt uppdrag på ett effektivt och ändamålsenligt sätt.

De myndigheter som avses i första stycket ska antingen vara offentliga myndigheter eller organ som erkänts enligt nationell rätt eller enligt nationell rätt för ändamålet uttryckligen bemyndigade offentliga myndigheter. De får inte vara kreditgivare, kreditförmedlare eller utsedda representanter.

2. Medlemsstaterna ska säkerställa att de behöriga myndigheterna, alla personer som arbetar eller har arbetat för de behöriga myndigheterna samt revisorer och experter som arbetar på deras uppdrag är bundna av tystnadsplikt. Ingen förtrolig information som erhålls i tjänsten får röjas till någon person eller myndighet utom i sammanfattad eller aggregerad form, dock med förbehåll för fall som omfattas av straffrätt eller detta direktiv. Detta ska emellertid inte hindra de behöriga myndigheterna från att utbyta eller överföra förtrolig information i enlighet med nationell rätt och unionsrätten.

3. Medlemsstaterna ska se till att de myndigheter som givits behörighet att säkerställa tillämpningen och verkställandet av artiklarna 9, 29, 32, 33, 34 och 35 i detta direktiv är någon, eller båda, av följande:

a) behöriga myndigheter enligt definitionen i artikel 4.2 i förordning (EU) nr 1093/2010, eller

b) andra myndigheter är de behöriga myndigheter som avses i led a, under förutsättning att nationella lagar eller andra författningar kräver att dessa behöriga myndigheter samarbetar med de behöriga myndigheter som avses i led a närhelst så krävs för att de ska kunna utföra sitt uppdrag enligt detta direktiv, även när det gäller att samarbeta med europeiska tillsynsmyndigheten (Europeiska bankmyndigheten) (EBA) enligt vad som krävs i detta direktiv.

4. Medlemsstaterna ska underrätta kommissionen och EBA om valet av behöriga myndigheter och eventuella ändringar vad gäller detta, med uppgift om eventuell arbetsdelning mellan olika behöriga myndigheter. Den första underrättelsen av detta slag ska ske snarast möjligt och senast den 21 mars 2016.



5. De behöriga myndigheterna ska utöva sina befogenheter i enlighet med nationell rätt antingen

- a) direkt enligt sina egna befogenheter eller under tillsyn av de rättsliga myndigheterna, eller
- b) genom ansökan till domstolar som är behöriga att fatta de beslut som krävs, inbegripet när så är lämpligt, genom överklagande om ansökan om att fatta det nödvändiga beslutet avslås, utom för artiklarna 9, 29, 32, 33, 34 och 35.

6. Om en medlemsstat har mer än en behörig myndighet på sitt territorium ska medlemsstaten se till att deras respektive uppdrag är tydligt definierade och att det råder ett nära samarbete dem emellan så att de kan fullgöra sina respektive uppdrag på ett effektivt sätt.

7. Kommissionen ska minst en gång om året i *Europeiska unionens officiella tidning* offentliggöra en förteckning över de behöriga myndigheterna och kontinuerligt uppdatera den på sin webbplats.

#### KAPITEL 2

##### FINANSIELL UTBILDNING

###### Artikel 6

###### Finansiell utbildning av konsumenter

1. Medlemsstaterna ska främja åtgärder för att stödja utbildning av konsumenter när det gäller ansvarsfullt låntagande och skuldhantering, särskilt avseende hypotekslåneavtal. Det är nödvändigt med tydlig och allmän information om kreditgivningsprocessen för att ge vägledning åt konsumenter, särskilt åt dem som tar ett hypotekslån för första gången. Information om den vägledning som konsumentorganisationer och nationella myndigheter kan ge konsumenter är också nödvändig.

2. Kommissionen ska offentliggöra en bedömning av den finansiella utbildning som finns att tillgå för konsumenter i medlemsstaterna samt redovisa exempel på bästa praxis som kunde utvecklas vidare för att öka konsumenternas finansiella medvetenhet.

#### KAPITEL 3

##### KRAV PÅ KREDITGIVARE, KREDITFÖRMEDLARE OCH UTSEDDA REPRESENTANTER

###### Artikel 7

###### Uppföranderegler vid tillhandahållandet av konsumentkrediter

1. Medlemsstaterna ska kräva att kreditgivare, kreditförmedlare eller utsedda representanter när de sätter samman kreditprodukter, beviljar, förmedlar eller tillhandahåller rådgivningstjänster beträffande krediter och, i förekommande fall, kompletterande tjänster, åt konsumenter och när de genomför ett

kreditavtal agerar hederligt, rättvist, transparent och professionellt, med beaktande av konsumentens rättigheter och intressen. När det gäller beviljande, förmedling eller tillhandahållande av rådgivningstjänster avseende krediter och i tillämpliga fall sidotjänster ska verksamheten grunda sig på information om konsumentens förhållanden och eventuella särskilda krav som konsumenten framfört samt rimliga antaganden om riskerna för konsumentens situation under kreditavtalets löptid. När det gäller sådant tillhandahållande av rådgivningstjänster ska verksamheten därutöver grunda sig på den information som krävs enligt artikel 22.3 a.

2. Medlemsstaterna ska se till att kreditgivares arvodering av sin personal och sina kreditförmedlare respektive kreditförmedlars arvodering av sin personal och sina utsedda representanter inte inkräktar på skyldigheten som föreskrivs i punkt 1.

3. Medlemsstaterna ska se till att kreditgivare, då de fastställer och tillämpar arvoderingsystem för personal som ansvarar för kreditprövningen, följer följande principer på ett sätt och i den utsträckning som är lämplig med tanke på deras storlek och interna organisation och deras verksamhets karaktär, omfattning och komplexitetsgrad:

a) Arvoderingsystemet ska vara förenligt med och främja en sund och effektiv riskhantering och ska inte ge incitament till risktagande som går utöver kreditgivarens tolererade risknivå.

b) Arvoderingsystemet ska överensstämma med kreditgivarens affärsstrategi, mål, värderingar och långsiktiga intressen och omfatta åtgärder för att undvika intressekonflikter, särskilt genom att föreskriva att arvodering inte ska vara avhängig av antalet eller andelen godkända ansökningar.

4. Medlemsstaterna ska, när kreditgivare, kreditförmedlare eller utsedda representanter tillhandahåller rådgivningstjänster, se till att ersättningsstrukturen för den berörda personalen inte påverkar deras förmåga att agera i konsumentens bästa intresse och i synnerhet att den inte är avhängig av försäljningsmål. För att uppnå det målet kan medlemsstaterna därutöver förbjuda provision som betalas av kreditgivaren till kreditförmedlaren.

5. Medlemsstaterna får förbjuda eller införa begränsningar för betalningar från en konsument till en kreditgivare eller kreditförmedlare innan kreditavtal ingås.

###### Artikel 8

###### Skyldighet att kostnadsfritt tillhandahålla konsumenterna information

Medlemsstaterna ska, när information tillhandahålls konsumenterna i överensstämmelse med kraven i detta direktiv, säkerställa att den informationen tillhandahålls utan kostnad för konsumenten.

## Artikel 9

**Kunskaps- och kompetenskrav för personal**

1. Medlemsstaterna ska se till att kreditgivare, kreditförmedlare och utsedda representanter kräver att deras personal har och uppdaterar lämpliga kunskaper och kompetens för att sätta samman, erbjuda eller bevilja kreditavtal, för att utföra kreditförmedlingsverksamhet enligt artikel 4.5 eller för att tillhandahålla rådgivningstjänster. Om ingåendet av ett kreditavtal även inbegriper en kompletterande tjänst ska det krävas lämpliga kunskaper och kompetens för den kompletterande tjänsten.

2. Hemmedlemsstaterna ska, utom under de förhållanden som avses i punkt 3, fastställa minimikrav på kunskap och kompetens för kreditgivares, kreditförmedlars och utseddarens personal i enlighet med principerna i bilaga III.

3. Om en kreditgivare eller kreditförmedlare tillhandahåller sina tjänster på en eller flera andra medlemsstaters territorium ska följande gälla:

i) Om tillhandahållandet sker genom en filial ska värdmedlemsstaten vara ansvarig för att fastställa minimikrav på kunskap och kompetens som ska vara tillämpliga på filialens personal.

ii) Om tillhandahållandet sker enligt friheten att tillhandahålla tjänster ska hemmedlemsstaten vara ansvarig för att fastställa minimikrav på kunskap och kompetens som ska vara tillämpliga på personalen i enlighet med bilaga III. Värdmedlemsstaterna får dock fastställa minimikrav på kunskap och kompetens för de krav som avses i punkt 1 b, c, e och f i bilaga III.

4. Medlemsstaterna ska säkerställa att de behöriga myndigheterna övervakar efterlevnaden av kraven i punkt 1 och att de behöriga myndigheterna har befogenhet att kräva att kreditgivare, kreditförmedlare och utsedda representanter lämnar de styrkande handlingar som den behöriga myndigheten anser vara nödvändiga för att kunna utföra sådan övervakning.

5. För att det ska ske en effektiv övervakning av kreditgivare och kreditförmedlare som tillhandahåller sina tjänster på en eller flera andra medlemsstaters territorium enligt friheten att tillhandahålla tjänster ska de behöriga myndigheterna i värd- och hemmedlemsstaterna samarbeta nära för en effektiv övervakning och ett effektivt verkställande av värdmedlemsstatens minimikrav på kunskap och kompetens. För det ändamålet kan de delegera uppgifter och ansvar sinsemellan.

## KAPITEL 4

**INFORMATION OCH PRAXIS INNAN KREDITAVTAL INGÅS**

## Artikel 10

**Allmänna bestämmelser om reklam och marknadsföring**

Utän att det påverkar tillämpningen av direktiv 2005/29/EG, ska medlemsstaterna kräva att reklam- och marknadsföringsuppgifter om kreditavtal är rättvisande, klara och inte vilseledande. Förbudet ska särskilt vara formuleringar som hos en konsument kan skapa falska förväntningar på en kreditns tillgänglighet eller kostnader.

## Artikel 11

**Obligatorisk standardinformation i reklam**

1. Medlemsstaterna ska se till att all reklam för kreditavtal som anger en räntesats för eller andra sifferuppgifter om kreditkostnaden för konsumenten innehåller standardinformation enligt denna artikel.

Medlemsstaterna kan föreskriva att första stycket inte ska gälla om nationell rätt kräver angivelse av den effektiva räntan i reklam för kreditavtal som inte anger någon räntesats för eller andra sifferuppgifter om kreditkostnaden för konsumenten i den mening som avses i första stycket.

2. Standardinformationen ska på ett klart, koncist och väl synligt sätt upplysa om följande:

a) Kreditgivarens identitet eller i tillämpliga fall kreditförmedlaren eller den utsedda representantens identitet.

b) I tillämpliga fall att kreditavtalet kommer att garanteras av en inteckning eller annan i en medlemsstat allmänt förekommande jämförbar säkerhet i bostadsfastighet eller av en till bostadsfastighet knuten rättighet.

c) Krediträntan, bunden och/eller rörlig eller en kombination av dessa, tillsammans med närmare information om eventuella avgifter som ingår i konsumentens sammanlagda kreditkostnader.

d) Det sammanlagda kreditbeloppet.

e) Effektiv ränta som ska finnas med i reklamen på ett minst lika framträdande sätt som övriga räntesatser.

f) I tillämpliga fall kreditavtalets löptid.

g) I tillämpliga fall avbetalningsbeloppet.

h) I tillämpliga fall det sammanlagda belopp som ska betalas av konsumenten.

i) I tillämpliga fall antalet avbetalningar.

j) I tillämpliga fall en varning om att eventuella valutakursfluktuationer kan komma att påverka det belopp som ska betalas av konsumenten.

3. Informationen i punkt 2 ska med undantag av den som förtecknas i leden a, b eller j ges med hjälp av ett representativt exempel och genomgående följa det representativa exemplet. Medlemsstaterna ska besluta om kriterier för att fastställa ett representativt exempel.

4. Om det är obligatoriskt att ingå avtal om en sidotjänst, särskilt en försäkring, för att få krediten eller för att få den på de villkor som angavs i marknadsföringen, och kostnaden för den tjänsten inte kan fastställas i förväg, ska skyldigheten att ingå detta avtal anges på ett klart, koncist och väl synligt sätt tillsammans med den effektiva räntan.

5. Den information som avses i punkterna 2 och 4 ska vara lättläst eller höras tydligt, beroende på vilket medium som används för reklam.

6. Medlemsstaterna kan kräva att en koncis och proportionell varning för särskilda risker förknippade med kreditavtal inkluderas. De ska utan dröjsmål anmäla dessa krav till kommissionen.

7. Denna artikel ska inte påverka tillämpningen av direktiv 2005/29/EG.

#### Artikel 12

##### Kopplingsförbehåll och paketförsäljning

1. Medlemsstaterna ska tillåta paketförsäljning men förbjuda kopplingsförbehåll.

2. Trots vad som sägs i punkt 1 får medlemsstaterna föreskriva att kreditgivare kan begära att konsumenten eller en familjemedlem eller nära släkting till konsumenten

a) öppnar eller upprätthåller ett betal- eller sparkonto, där det enda syftet med ett sådant konto är att bygga upp ett kapital för att återbetala krediten, för att avbetala krediten eller för att slå samman resurser för att erhålla krediten eller att ge kreditgivaren ytterligare säkerhet i händelse av fallissemang,

b) köpa eller behålla en investeringsprodukt eller en privat pensionsprodukt, där den produkten som främst ger investeringen en inkomst under pensionen också tjänar till att ge kreditgivaren ytterligare säkerhet i händelse av fallissemang

eller till att bygga upp ett kapital för att återbetala krediten, för att avbetala krediten eller för att slå samman resurser för att erhålla krediten,

c) ingår ett separat kreditavtal i anslutning till ett värderelat kreditavtal för att erhålla krediten.

3. Trots vad som sägs i punkt 1 kan medlemsstaterna även tillåta kopplingsförbehåll om kreditgivaren kan visa för sin behöriga myndighet att de kopplade produkter eller produktkategorier som erbjuds, på inbördes liknande villkor, som inte erbjuds separat resulterar i en klar fördel för konsumenterna, med vederbörligt beaktande av tillgången på och priserna för de relevanta erbjudna produkterna på marknaden. Denna punkt ska endast tillämpas på produkter som marknadsförs efter den 20 mars 2014.

4. Medlemsstaterna kan tillåta kreditgivare att kräva att konsumenten har en relevant försäkring med anknytning till kreditavtalet. I sådana fall ska medlemsstaterna säkerställa att kreditgivaren godtar en försäkring från en annan leverantör än den leverantör som kreditgivaren rekommenderar, om en sådan försäkring har en garantinivå som motsvarar garantinivån hos den försäkring som kreditgivaren har föreslagit.

#### Artikel 13

##### Allmän information

1. Medlemsstaterna ska se till att kreditgivare eller i förekommande fall anknutna kreditförmedlare eller deras utsedda representanter alltid tillhandahåller tydlig och övergripande allmän information om kreditavtal på papper eller annat varaktigt medium eller i elektronisk form. Medlemsstaterna kan dessutom föreskriva att icke anknutna kreditförmedlare ska tillhandahålla allmän information.

Sådan allmän information ska åtminstone innehålla följande:

a) Uppgiftslämnarens identitet och geografiska adress.

b) De ändamål för vilka krediten får användas.

c) Former av säkerhet, inbegripet, i tillämpliga fall, möjligheten att säkerheten finns i en annan medlemsstat.

d) Kreditavtalets möjliga löptid.

e) Typer av tillgänglig kreditränta samt uppgift om huruvida denna är bunden och/eller rörlig, med en kort beskrivning av kännetecknen för en bunden respektive rörlig ränta och vad detta innebär för konsumenten.

f) Om lån i utländsk valuta tillhandahålls, uppgift om i vilken eller vilka utländska valutor, inklusive en förklaring av konsekvenserna för konsumenten om krediten är denominerad i utländsk valuta.

- g) Ett representativt exempel på det sammanlagda kreditbeloppet, konsumentens sammanlagda kostnad för krediten, det sammanlagda belopp som ska betalas av konsumenten och den effektiva räntan.
- h) Uppgifter om eventuella ytterligare kostnader, som inte ingår i konsumentens sammanlagda kostnad för krediten, som ska betalas i samband med ett kreditavtal.
- i) De olika alternativen för återbetalning av krediten till kreditgivaren (med de regelbundna amorteringarnas antal, frekvens och belopp).
- j) I tillämpliga fall en tydlig och koncis angivelse att iakttagande av villkoren i kreditavtalet inte garanterar att det totala kreditbeloppet enligt kreditavtalet återbetalas.
- k) En beskrivning av de villkor som direkt rör återbetalning i förtid.
- l) Eventuellt krav på fastighetsvärdering och, i tillämpliga fall, uppgift om vem som är ansvarig för att säkerställa att värderingen utförs och huruvida några tillhörande kostnader kommer att uppstå för konsumenten.
- m) Uppgift om kompletterande tjänster som konsumenten måste köpa för att erhålla krediten eller för att erhålla den på de marknadsförda villkoren och, i tillämpliga fall, ett förtydligande att de kompletterande tjänsterna kan köpas från en tillhandahållare som inte är kreditgivaren.
- n) En allmän varning för vilka konsekvenserna kan bli om skyldigheterna enligt kreditavtalet inte uppfylls.
2. Medlemsstaterna kan lägga kreditgivare skyldighet att ta med andra typer av varningar som är relevanta i en medlemsstat. De ska utan dröjsmål anmäla dessa krav till kommissionen.
- Artikel 14*
- Information som ska lämnas innan avtal ingås**
1. Medlemsstaterna ska se till att kreditgivaren och i tillämpliga fall kreditförmedlaren eller den utsedda representanten 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
- a) utan onödiga dröjsmål efter det att konsumenten har lämnat de nödvändiga uppgifterna om sina behov, sin ekonomiska situation och sina preferenser i enlighet med artikel 20, och
- b) i god tid innan konsumenten är bunden av något kreditavtal eller erbjudande.
2. Den anpassade information som avses i punkt 1, på papper eller annat varaktigt medium, ska tillhandahållas genom det standardiserade EU-faktabladet enligt bilaga II.
3. Medlemsstaterna ska se till att ett erbjudande som är bindande för kreditgivaren, när detta lämnas till konsumenten, tillhandahålls på papper eller annat varaktigt medium och åtföljs av ett standardiserat EU-faktablad, om
- a) inget standardiserat EU-faktablad tidigare lämnats till konsumenten, eller om
- b) erbjudandets egenskaper skiljer sig från uppgifterna i det standardiserade EU-faktablad som tidigare lämnats.
4. Medlemsstaterna kan föreskriva skyldighet att tillhandahålla det standardiserade EU-faktabladet innan ett erbjudande som är bindande för kreditgivaren lämnas. Om en medlemsstat föreskriver detta ska den föreskriva att det bara ska krävas att det standardiserade EU-faktabladet lämnas på nytt om punkt 3 b är uppfyllt.
5. Medlemsstater som före den 20 mars 2014 har infört ett informationsblad som uppfyller informationskrav motsvarande de som anges i bilaga II får fortsätta att använda det med avseende på tillämpningen av denna artikel till och med den 21 mars 2019.
6. Medlemsstaterna ska ange en tidsperiod på minst sju dagar då konsumenten får tillräcklig tid att jämföra erbjudandena, bedöma deras konsekvenser och fatta ett välgrundat beslut.
- Medlemsstaterna ska ange att den tidsperiod som avses i första stycket antingen ska innebära en betänketid innan kreditavtalet ingås eller en period för utövande av ångerrätt efter det att kreditavtalet ingåtts eller en kombination av de båda alternativen.
- Om en medlemsstat föreskriver en betänketid innan ett kreditavtal ingås
- a) ska erbjudandet vara bindande för kreditgivaren under betänketiden, och
- b) konsumenten ska kunna acceptera erbjudandet när som helst under betänketiden.
- Medlemsstaterna kan föreskriva att konsumenterna inte får acceptera erbjudandet under en period som högst sträcker sig över de första tio dagarna av betänketiden.
- Om den kreditränta eller andra kostnader som gäller för erbjudandet fastställs på grundval av en försäljning av underliggande obligationer eller andra långsiktiga finansieringsinstrument kan medlemsstaterna föreskriva att krediträntan eller andra kostnader får skilja sig från det som anges i erbjudandet i enlighet med värdet för den underliggande obligationen eller annat långsiktigt finansieringsinstrument.

Om konsumenten har ångerrätt i enlighet med andra stycket i denna punkt ska artikel 6 i direktiv 2002/65/EG inte gälla.

7. Om kreditgivaren och i tillämpliga fall kreditförmedlaren eller den utsedda representanten lämnat det standardiserade EU-faktabladet till konsumenten ska vederbörande anses ha uppfyllt kravet på information till konsumenten före ingåendet av ett distansavtal enligt artikel 3.1 i direktiv 2002/65/EG samt anses uppfylla kraven i artikel 5.1 i det direktivet endast om de åtminstone lämnat det standardiserade EU-faktabladet före ingåendet av avtalet.

8. Medlemsstaterna får inte ändra modellen för det standardiserade EU-faktabladet utom enligt vad som anges i bilaga II. Alla ytterligare upplysningar som kreditgivaren eller i förekommande fall kreditförmedlaren eller den utsedda representanten kan lämna till konsumenten eller ska lämna till konsumenten enligt nationell rätt ska lämnas i ett separat dokument, vilket kan bifogas faktabladet.

9. Kommissionen ska ges befogenhet att anta delegerade akter i enlighet med artikel 40 för att ändra standardformuleringen i del A i bilaga II eller anvisningarna i del B i den bilagan för att tillgodose behovet av information eller varningar om nya produkter som inte var marknadsförda före den 20 mars 2014. Sådana delegerade akter får dock inte ändra det standardiserade EU-faktabladets struktur eller format.

10. Vid taltelefonikommunikation som avses i artikel 3.3 i direktiv 2002/65/EG ska den beskrivning 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 del A avsnitten 3–6 i bilaga II till detta direktiv.

11. Medlemsstaterna ska se till att kreditgivaren eller i förekommande fall kreditförmedlaren eller den utsedda representanten, åtminstone i fall där ångerrätt saknas lämnar konsumenten en kopia av utkastet till kreditavtal i samband med att ett erbjudande som är bindande för kreditgivaren lämnas. Om det finns ångerrätt ska medlemsstaterna se till att kreditgivaren eller i tillämpliga fall kreditförmedlaren eller den utsedda representanten erbjuder sig att lämna konsumenten en kopia av utkastet till kreditavtal i samband med att ett erbjudande som är bindande för kreditgivaren lämnas.

#### Artikel 15

#### Informationskrav på kreditförmedlare och utsedda representanter

1. Medlemsstaterna ska säkerställa att kreditförmedlaren eller den utsedda representanten, i god tid innan någon kreditförmedlingsverksamhet som föreskrivs i artikel 4.5 utförs, lämnar åtminstone följande uppgifter till konsumenten på papper eller annat varaktigt medium:

- a) Kreditförmedlarens identitet och geografiska adress.
  - b) Det register där denne är upptagen, registreringsnumret (i tillämpliga fall), och hur man kan kontrollera en sådan registrering.
  - c) Uppgift om huruvida kreditförmedlaren är anknuten till eller arbetar uteslutande för en eller flera kreditgivare. Om kreditförmedlaren är anknuten till eller arbetar uteslutande för en eller flera kreditgivare, ska den uppge för vilken/vilka kreditgivare den agerar. Kreditförmedlaren kan ange att den är oberoende om den uppfyller de villkor som fastställs i enlighet med artikel 22.4.
  - d) Uppgift om huruvida kreditförmedlaren erbjuder rådgivningstjänster.
  - e) I förekommande fall den avgift konsumenten ska betala till kreditförmedlaren för dennes tjänster eller, om detta inte är möjligt, metoden för att beräkna avgiften.
  - f) Förfaranden genom vilka konsumenterna eller andra berörda parter internt kan lämna in klagomål mot kreditförmedlare och i förekommande fall hur de kan utnyttja klagomåls- och tvistlösningsförfaranden utanför domstol.
  - g) I tillämpliga fall uppgift om förekomst av och, om det är känt, beloppet på provision eller andra incitament som kreditgivaren eller tredje parter ska betala kreditförmedlaren för deras tjänster i samband med kreditavtalet. Om beloppet inte är känt då uppgifterna lämnas ut ska kreditförmedlaren upplysa konsumenten om att det faktiska beloppet kommer att anges i ett senare skede i det standardiserade EU-faktabladet.
2. Kreditförmedlare som inte är anknutna men som får provision från en eller flera 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. Om kreditförmedlaren tar ut en avgift av konsumenten och dessutom erhåller provision från kreditgivaren eller en tredje part, ska kreditförmedlaren informera konsumenten om huruvida provisionen kommer att räknas av mot avgiften, antingen delvis eller helt och hållet.
  4. Medlemsstaterna ska säkerställa att eventuella avgifter som konsumenten ska betala till kreditförmedlaren för dennes tjänster meddelas kreditgivaren av kreditförmedlaren för beräkning av den effektiva räntan.

5. Medlemsstaterna ska ålägga kreditförmedlarna att se till att deras utsedda representant, när han tar kontakt med en konsument eller innan han arbetar med en konsument, utöver att lämna de uppgifter som krävs enligt denna artikel upplyser konsumenten om den egenskap i vilken han agerar och om vilken kreditförmedlare han företräder.

#### Artikel 16

##### Tillräckliga förklaringar

1. Medlemsstaterna ska säkerställa att kreditgivare och eventuella kreditförmedlare eller utsedda representanter ger konsumenterna tillräckliga förklaringar om erbjudet/erbjudna kreditavtal och eventuella sidotjänst(er), så att konsumenten är i stånd att bedöma om de föreslagna kreditavtalen och sidotjänsterna lämpar sig för dennes behov och ekonomiska situation.

I tillämpliga fall ska särskilt följande anges i förklaringarna:

- a) Den förhandsinformation som ska lämnas enligt
    - i) artikel 14 när det gäller kreditgivare,
    - ii) artiklarna 14 och 15 när det gäller kreditförmedlare eller utsedda representanter.
  - b) De föreslagna produkternas huvudsakliga egenskaper.
  - c) De specifika effekter de föreslagna produkterna kan leda till för konsumenten, inbegripet konsekvenserna av att konsumenten försummar att betala.
  - d) Om sidotjänsterna paketerats ihop med ett kreditavtal, huruvida varje komponent i paketet kan avslutas separat och konsekvenserna för konsumenten av att göra detta.
2. Medlemsstaterna får avgöra hur, i vilken omfattning och av vem de förklaringar som avses i punkt 1 ska ges beroende på de omständigheter under vilka kreditavtalet erbjuds, till vem det erbjuds och den typ av kredit som erbjuds.

#### KAPITEL 5

##### EFFEKTIV RÄNTA

#### Artikel 17

##### Beräkning av den effektiva räntan

1. Den effektiva räntan ska beräknas i enlighet med den matematiska formel som anges i bilaga I.

2. Kostnaderna för öppnande och administration av ett särskilt konto och för användning av ett betalningsmedel för att göra transaktioner och utnyttja krediten på kontot samt andra kostnader för betalningstransaktioner ska ingå i konsumentens sammanlagda kreditkostnad, om öppnande eller administration av ett konto är obligatoriskt för att få krediten eller för att få den på de villkor som angavs i marknadsföringen.

3. Beräkningen av den effektiva räntan ska baseras på antagandet att kreditavtalet förblir giltigt 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 variationer i krediträntan och i tillämpliga fall i de avgifter som ingår i den effektiva räntan men som är omöjliga att uppskatta vid beräkningsstillfället, ska den effektiva räntan beräknas utifrån antagandet att krediträntan och övriga avgifter är fasta och kommer att ligga på samma nivå som när kreditavtalet ingås.

5. För kreditavtal där en bunden kreditränta fastställs för en inledande period av minst fem år, vid vars utgång förhandlingar sker om krediträntan för att fastställa en ny bunden ränta för ytterligare en period, ska beräkningen av den ytterligare effektiva ränta som ges som exempel i det standardiserade EU-faktabladet endast avse den inledande perioden med bunden ränta och baseras på antagandet att det utestående kapitalet återbetalas vid utgången av perioden med bunden kreditränta.

6. Om det enligt kreditavtalet tillåts variationer i krediträntan ska medlemsstaterna säkerställa att konsumenten åtminstone genom det standardiserade EU-faktabladet informeras om den påverkan som variationer kan ha på vilka belopp som ska betalas och på den effektiva räntan. Detta ska ske genom att konsumenten lämnas uppgift om ytterligare en effektiv ränta som exemplifierar de risker som en väsentlig ökning av krediträntan kan medföra. Om det inte finns något tak för krediträntan ska denna information åtföljas av en varning som betonar att den totala kreditkostnaden för konsumenten, som framgår av den effektiva räntan, kan komma att ändras. Denna bestämmelse ska inte gälla för kreditavtal där krediträntan är bunden under en inledande period av minst fem år vid vars utgång förhandlingar sker om krediträntan för att fastställa en ny bunden ränta för ytterligare en period, där ytterligare en effektiv ränta ska anges som exempel i det standardiserade EU-faktabladet.

7. I tillämpliga fall ska de ytterligare antaganden som anges i bilaga I användas vid beräkningen av den effektiva räntan.

8. Kommissionen ska ges befogenhet att anta delegerade akter i enlighet med artikel 40 för att ändra anmärkningarna eller uppdatera antagandena för beräkningen av den effektiva räntan enligt bilaga I, särskilt om anmärkningarna eller antagandena i denna artikel och i bilaga I är otillräckliga för att beräkna den effektiva räntan på ett enhetligt sätt eller inte längre motsvarar de affärsmässiga förhållandena på marknaden.

## KAPITEL 6

## KREDITPRÖVNING

## Artikel 18

**Skyldighet att bedöma konsumentens kreditvärdighet**

1. Medlemsstaterna ska säkerställa att kreditgivaren innan kreditavtal ingås gör en grundlig bedömning av konsumentens kreditvärdighet. Vid den bedömningen ska vederbörlig hänsyn tas till faktorer som är relevanta för att kontrollera konsumentens utsikter till att kunna att fullgöra sina förpliktelser enligt kreditavtalet.

2. Medlemsstaterna ska säkerställa att de förfaranden och den information som bedömningen grundar sig på fastställs, dokumenteras och bevaras.

3. Kreditprövningen får inte till övervägande del grunda sig på att bostadsfastighetens värde överstiger kreditbeloppet eller antagandet att bostadsfastigheten kommer att stiga i värde, såvida inte syftet med kreditavtalet är att bygga eller renovera bostadsfastigheten.

4. Medlemsstaterna ska, när en kreditgivare ingår ett kreditavtal med en konsument, se till att kreditgivaren inte därefter kan frånträda eller ändra kreditavtalet till nackdel för konsumenten med hänvisning till att kreditprövningen utförts felaktigt. Denna punkt ska inte gälla om det visas att konsumenten medvetet undanhållit eller förfalskat uppgifterna i den mening som avses i artikel 20.

5. Medlemsstaterna ska säkerställa följande:

a) Kreditgivaren ska endast tillhandahålla konsumenten krediten om resultatet av kreditprövningen tyder på att de skuldförbindelser som följer av kreditavtalet kommer att kunna återbetalas på det sätt som krävs enligt det avtalet.

b) I enlighet med artikel 10 i direktiv 95/46/EG ska kreditgivaren i förväg underrätta konsumenten om att sökning i en databas kommer att ske.

c) Om kreditansökan avslås ska kreditgivaren utan dröjsmål underrätta konsumenten om avslaget och i tillämpliga fall om att beslutet grundar sig på automatisk behandling av uppgifter. Om avslaget grundar sig på resultatet från databas-sökningen ska kreditgivaren underrätta konsumenten om resultatet av denna sökning med uppgifter om den databas där sökningen skett.

6. Medlemsstaterna ska säkerställa att konsumentens kreditvärdighet omprövas på grundval av uppdaterade uppgifter innan någon väsentlig höjning av det samlade kreditbeloppet beviljas efter det att kreditavtalet ingåtts såvida inte den ytterligare krediten förutsågs och ingick i den ursprungliga kreditprövningen.

7. Denna artikel ska inte påverka direktiv 95/46/EG.

## Artikel 19

**Fastighetsvärdering**

1. Medlemsstaterna ska säkerställa att tillförlitliga standarder för värdering av bostadsfastigheter för hypotekslåning utarbetas på deras territorium. Medlemsstaterna ska kräva av kreditgivare att de ser till att dessa standarder används när de gör en fastighetsvärdering eller att de vidtar rimliga åtgärder för att se till att dessa standarder tillämpas när en värdering görs av en tredje part. Om de nationella myndigheterna är ansvariga för att reglera oberoende värderingsmän som gör fastighetsvärderingar ska de se till att dessa följer de nationella bestämmelser som finns.

2. Medlemsstaterna ska se till att interna och externa värderingsmän som utför fastighetsvärderingar har yrkeskompetens och är tillräckligt oberoende av kreditriskbedömningsprocessen så att de kan göra en opartisk och objektiv värdering, som ska dokumenteras på ett varaktigt medium och som ska registreras av kreditgivaren.

## Artikel 20

**Rapportering och kontroll av information om konsumenter**

1. Den kreditprövning som avses i artikel 18 ska utföras på grundval av information om konsumentens inkomster och utgifter och andra finansiella och ekonomiska förhållanden som är nödvändig, tillräcklig och proportionell. Informationen ska erhållas av kreditgivaren från relevanta interna och externa källor, inbegripet konsumenten, och inkluderande information som lämnats till kreditförmedlaren eller den utsedda representanten under kreditansökningsprocessen. Informationen ska kontrolleras på lämpligt sätt, vid behov bl.a. genom handlingar vars ursprung kan kontrolleras på oberoende sätt.

2. Medlemsstaterna ska se till att kreditförmedlare eller utsedda representanter på korrekt sätt lämnar den relevanta kreditgivaren den nödvändiga information som erhållits från konsumenten för att kreditprövningen ska kunna göras.

3. Medlemsstaterna ska säkerställa att kreditgivare på ett tydligt och lättfattligt sätt innan avtal ingås specificerar vilka uppgifter och vilket självständigt verifierbart underlag som konsumenten måste lämna samt inom vilken tid konsumenten måste lämna uppgifterna. En sådan begäran om uppgifter ska vara proportionell och begränsa sig till vad som är nödvändigt för att en korrekt kreditprövning ska kunna göras. Medlemsstaterna ska tillåta att kreditgivare begär förtydliganden av den information som motsvarar svar på den begäran när så krävs för kreditprövningen.

Medlemsstaterna får inte tillåta en kreditgivare att säga upp kreditavtalet p.g.a. att den information som lämnats av konsumenten innan kreditavtalet ingicks var ofullständig.

Andra stycket ska inte hindra medlemsstaterna från att tillåta kreditgivaren att säga upp kreditavtalet om det visas att konsumenten medvetet undanhållit eller förfalskat uppgifterna.

4. Medlemsstaterna ska ha åtgärder på plats som säkerställer att konsumenterna är medvetna om behovet av att lämna korrekta uppgifter som svar på den begäran som avses i punkt 3 första stycket och att sådana uppgifter är tillräckligt fullständiga för att det ska kunna göras en korrekt kreditprövning. Kreditgivaren, kreditförmedlaren eller den utsedda representanten ska varna konsumenten om att krediten inte kan beviljas om det är omöjligt för kreditgivaren att göra en kreditprövning eftersom konsumenten väljer att inte lämna de uppgifter eller styrkande handlingar som krävs för en kreditprövning. Den varningen får lämnas i standardiserad form.

5. Denna artikel ska inte påverka direktiv 95/46/EG, särskilt artikel 6.

#### KAPITEL 7

### ÅTKOMST TILL DATABASER

#### Artikel 21

##### Åtkomst till databaser

1. Varje medlemsstat ska säkerställa att alla kreditgivare från alla medlemsstater kan få åtkomst till databaser som i den medlemsstaten används för att bedöma konsumenters kreditvärdighet och med enda syftet att övervaka konsumenters fullgörande av kreditvillkoren under kreditavtalets löptid. Villkoren för sådan åtkomst ska vara icke-diskriminerande.

2. Punkt 1 ska gälla för både databaser som förvaltas av privata kreditupplysningsinstitut eller kreditupplysningsfirmor och för offentliga register.

3. Denna artikel ska inte påverka direktiv 95/46/EG.

#### KAPITEL 8

### RÅDGIVNINGSTJÄNSTER

#### Artikel 22

##### Standarder för rådgivningstjänster

1. Medlemsstaterna ska säkerställa att kreditgivaren, kreditförmedlaren eller den utsedda representanten i samband med

en viss transaktion uttryckligen underrättar konsumenten om huruvida rådgivningstjänster tillhandahålls eller kan tillhandahållas konsumenten.

2. Medlemsstaterna ska se till att kreditgivaren, kreditförmedlaren eller den utsedda representanten, innan rådgivningstjänster tillhandahålls eller i förekommande fall innan avtal om tillhandahållande av rådgivningstjänster ingås, till konsumenten lämnar följande uppgifter på paper eller annat varaktigt medium:

a) Huruvida rekommendationen kommer att grundas på enbart deras eget produktsortiment i enlighet med punkt 3 b eller ett brett produktutbud från hela marknaden i enlighet med punkt 3 c så att konsumenten kan förstå grunden för rekommendationen.

b) I förekommande fall, storleken på den avgift som ska betalas av konsumenten för rådgivningstjänster eller, om beloppet inte kan fastställas då informationen ska lämnas, den metod med vilken avgiften beräknas.

De uppgifter som avses i första stycket leden a och b får tillhandahållas konsumenten i form av kompletterande information innan avtalet ingås.

3. Om rådgivningstjänster tillhandahålls konsumenter ska medlemsstaterna utöver kraven i artiklarna 7 och 9 säkerställa att

a) kreditgivare, kreditförmedlare eller utsedda representanter 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 ta hänsyn till rimliga antaganden om riskerna för konsumentens situation under det föreslagna kreditavtalets löptid,

b) kreditgivare, anknutna kreditförmedlare eller de utsedda representanter för anknutna kreditförmedlare bedömer ett tillräckligt stort antal kreditavtal i sitt utbud av produkter och rekommenderar konsumenten ett lämpligt kreditavtal eller flera lämpliga kreditavtal från sitt produktutbud med tanke på dennes behov, ekonomiska situation och personliga omständigheter,

c) ej anknutna kreditförmedlare eller de utsedda representanter för ej anknutna kreditförmedlare bedömer ett tillräckligt stort antal kreditavtal på marknaden och rekommenderar konsumenten ett lämpligt kreditavtal eller flera lämpliga kreditavtal på marknaden med tanke på dennes behov, ekonomiska situation och personliga omständigheter,



- d) kreditgivare, kreditförmedlare eller utsedda representanter agerar i konsumentens bästa intresse genom
- i) att informera sig om konsumentens behov och omständigheter, och genom att
- ii) rekommendera lämpliga kreditavtal i enlighet med leden a, b och c, och
- e) kreditgivare, kreditförmedlare eller de utsedda representanterna som ger konsumenterna en redogörelse på papper eller annat varaktigt medium av den rekommendation som gets.
4. Medlemsstaterna får förbjuda användningen av termerna "rådgivning" eller "rådgivare" eller liknande, när rådgivningstjänster tillhandahålls konsumenten av kreditgivare, anknutna kreditförmedlare eller anknutna kreditförmedlares utsedda representanter.
- Om medlemsstaterna inte förbjuder användningen av termerna "rådgivning" och "rådgivare" ska de införa följande villkor för användningen av termen "oberoende rådgivning" eller "oberoende rådgivare" av kreditgivare, kreditförmedlare eller utsedda representanter som tillhandahåller rådgivningstjänster:
- a) Kreditgivare, kreditförmedlare eller utsedda representanter ska bedöma ett tillräckligt stort antal kreditavtal på marknaden, och
- b) kreditgivare, kreditförmedlare eller utsedda representanter ska inte få ersättning från någon eller några kreditgivare för dessa rådgivningstjänster.
- Andra stycket led b ska endast tillämpas om antalet kreditgivare som bedöms är mindre än majoriteten på marknaden.
- Medlemsstaterna kan införa striktare krav vad gäller användningen av termerna "oberoende rådgivning" eller "oberoende rådgivare" av kreditgivare, kreditförmedlare eller utsedda representanter, inbegripet ett förbud mot att ta emot ersättning från en kreditgivare.
5. Medlemsstaterna får fastställa en skyldighet för kreditgivare, kreditförmedlare och utsedda representanter att varna en konsument när ett kreditavtal kan medföra en särskild risk för konsumenten med tanke på konsumentens ekonomiska situation.
6. Medlemsstaterna ska säkerställa att rådgivningstjänster bara tillhandahålls av kreditgivare, kreditförmedlare eller utsedda representanter.
- Medlemsstaterna får besluta att inte tillämpa första stycket på personer
- a) som utövar kreditförmedlingsverksamhet enligt artikel 4.5, eller som tillhandahåller rådgivningstjänster om verksamheten utförs eller tjänsterna tillhandahålls tillfälligt i samband med annan yrkesmässig verksamhet som regleras av bestämmelser i lag eller annan författning eller av etiska regler som avser yrkesverksamheten i fråga och som inte utesluter att den verksamheten utförs eller dessa tjänster tillhandahålls,
- b) som tillhandahåller rådgivningstjänster i samband med hanteringen av en existerande skuld som är konkursförvaltare om verksamheten regleras av lagar eller andra bestämmelser eller offentliga eller frivilliga skuldrådgivningstjänster utan kommersiellt syfte, och
- c) som tillhandahåller rådgivningstjänster som inte är kreditgivare, kreditförmedlare eller utsedda representanter om sådana personer är godkända och övervakas av de behöriga myndigheterna i enlighet med kraven på kreditförmedlare enligt detta direktiv.
- Personer som omfattas av undantaget i andra stycket ska inte åtnjuta rätten i artikel 32.1 att tillhandahålla tjänster över hela unionens territorium.
7. Denna artikel ska inte påverka tillämpningen av artikel 16 eller medlemsstaternas behörighet att se till att konsumenterna erbjuds tjänster som hjälper dem att förstå sina ekonomiska behov och vilka produkter som sannolikt uppfyller dessa behov.

## KAPITEL 9

## LÅN I UTLÄNDSK VALUTA OCH LÅN MED RÖRLIG RÄNTA

## Artikel 23

## Lån i utländsk valuta

1. Medlemsstaterna ska i fall där ett kreditavtal avser ett lån i utländsk valuta säkerställa att ett lämpligt regelverk införts när kreditavtalet ingås så att det minst garanteras att
- a) konsumenten har rätt att konvertera kreditavtalet till en alternativ valuta enligt särskilt angivna villkor, eller att
- b) det finns andra arrangemang på plats för att begränsa den valutakursrisk som konsumenten utsätts för i och med kreditavtalet.

2. Den alternativa valuta som avses i punkt 1 a ska vara endera

- a) den valuta i vilken konsumenten huvudsakligen erhåller sin inkomst eller innehar tillgångar från vilka krediten ska återbetalas, enligt uppgifterna vid tidpunkten för den senaste kreditprövning som gjorts i samband med kreditavtalet, eller
- b) valutan i den medlemsstat där konsumenten antingen var bosatt då kreditavtalet ingicks eller där han/hon är bosatt för närvarande.

Medlemsstaterna får specificera om båda de alternativ som avses i första stycket a och b står till konsumentens förfogande, eller bara ett av dem, eller låta kreditgivarna specificera om båda de alternativ som avses i första stycket a och b står till konsumentens förfogande eller bara ett av dem.

3. Om en konsument har rätt att konvertera kreditavtalet till en alternativ valuta i enlighet med punkt 1 a ska medlemsstaterna säkerställa att den valutakurs som används för konverteringen är den marknadsvalutakurs som gäller den dag då ansökan om konvertering görs om inget annat anges i kreditavtalet.

4. Medlemsstaterna ska säkerställa att kreditgivaren i händelse att en konsument har ett lån i utländsk valuta med jämna mellanrum och på papper eller annat varaktigt medium varnar konsumenten åtminstone på det fall att det sammanlagda, fortfarande utestående belopp som ska betalas av konsumenten eller beloppet för de regelbundna amorteringarna skiljer sig med mer än 20 % från vad det skulle ha varit om man hade tillämpat valutakursen mellan valutan för kreditavtalet och valutan i den medlemsstat som var tillämplig när kreditavtalet ingicks. Varningen ska informera konsumenten om en ökning av det sammanlagda belopp som ska betalas av konsumenten, i tillämpliga fall informeras om rätten att konvertera till en alternativ valuta och om villkoren för att göra detta samt upplysas om eventuella andra tillämpliga mekanismer för att begränsa den valutakursrisk som konsumenten utsätts för.

5. Medlemsstaterna får reglera lån i utländsk valuta ytterligare, förutsatt att sådana regler inte tillämpas retroaktivt.

6. Konsumenten ska i det standardiserade EU-faktabladet och i kreditavtalet informeras om de arrangemang som gäller enligt denna artikel. Om kreditavtalet inte innehåller någon bestämmelse om begränsning av den valutakursrisk som konsumenten utsätts för en valutakursfluktuation på mindre än 20 %, ska det standardiserade EU-faktabladet innehålla ett exempel på konsekvenserna av en 20-procentig valutakursfluktuation.

#### Artikel 24

##### Krediter med rörlig ränta

När kreditavtalet avser en kredit med rörlig ränta ska medlemsstaterna se till att:

- a) Index eller referensräntor som används för att beräkna krediträntan är tydliga, tillgängliga, objektiva och kontrollerbara av kreditavtalets parter och de behöriga myndigheterna.
- b) Index för att beräkna krediträntorna registerförs av antingen tillhandahållarna av dessa index eller kreditgivarna.

#### KAPITEL 10

##### KORREKT GENOMFÖRANDE AV KREDITAVTAL OCH RELATERADE RÄTTIGHETER

#### Artikel 25

##### Förtidsbetalning

1. Medlemsstaterna ska se till att konsumenten har rätt att helt eller delvis fullgöra sina förpliktelser enligt ett kreditavtal innan detta löper ut. I sådana fall ska konsumenten ha rätt till en nedsättning av konsumentens sammanlagda kreditkostnad, där nedsättningen ska utgöras av räntan och kostnaderna under avtalets återstående löptid.

2. Medlemsstaterna får fastställa att utövandet av rätten enligt punkt 1 ska omfattas av vissa villkor. Sådana villkor kan vara tidsbegränsningar för utövandet av denna rätt, olika behandling alltefter typen av kreditränta eller tidpunkten då konsumenten utövar rätten, eller restriktioner beträffande omständigheterna för utövandet av rätten.

3. Medlemsstaterna får föreskriva att kreditgivaren, om det är motiverat, ska ha rätt till skälig och objektiv ersättning för eventuella direkta kostnader för förtidsåterbetalningen men får inte ålägga konsumenten någon sanktion. Ersättningen får i det avseendet inte överstiga kreditgivarens finansiella förlust. Medlemsstaterna får på dessa villkor föreskriva att ersättningen inte ska överstiga en viss nivå eller endast ska tillåtas för en viss tidsperiod.

4. Om en konsument vill återbetala sina skulder enligt ett kreditavtal innan detta löper ut, ska kreditgivaren utan dröjsmål efter det att begäran mottagits på papper eller annat varaktigt medium till konsumenten lämna den information som behövs för att bedöma detta alternativ. Denna information ska åtminstone innehålla en uppskattning av kostnaderna för konsumenten av att återbetala skulderna innan kreditavtalet löper ut och klart och tydligt ange alla antaganden som tillämpas. Alla antaganden som använts ska vara rimliga och kunna motiveras.

5. Om förtidsbetalningen infaller under en period där krediträntan är bunden får medlemsstaterna föreskriva att utövandet av den rätt som avses i punkt 1 ska vara förbundet med villkoret att konsumenten ska ha ett legitimt intresse av förtidsbetalningen.

#### Artikel 26

##### Flexibla och pålitliga marknader

1. Medlemsstaterna ska ha lämpliga mekanismer på plats för att säkerställa att fordran på säkerheten kan drivas in av kreditgivare eller på deras vägnar. Medlemsstaterna ska också säkerställa att kreditgivare för lämpliga register över de fastighetstyper som godtas som säkerhet samt, kopplat till detta, vilken policy för tecknande av hypotekslån man tillämpar.

2. Medlemsstaterna ska vidta de åtgärder som är nödvändiga för att säkerställa lämplig statistisk övervakning av bostadsmarknaden, inbegripet i marknadsövervakningssyfte och i lämpliga fall genom att uppmuntra till utarbetande och användning av särskilda prisindex som kan vara antingen offentliga eller privata eller båda.

#### Artikel 27

##### Information om ändringar i krediträntan

1. Medlemsstaterna ska se till att kreditgivaren på papper eller annat varaktigt medium informerar konsumenten om varje ändring av krediträntan innan ändringen börjat gälla. Informationen ska åtminstone innehålla betalningsbeloppen efter att den nya krediträntan har börjat gälla och, om betalningarnas antal eller frekvens ändras, uppgift om detta.

2. Medlemsstaterna kan dock låta parterna i kreditavtalet komma överens om att informationen enligt punkt 1 ska lämnas till konsumenten periodiskt, om ändringen av krediträntan hänger samman med en ändring av referensräntan och den nya referensräntan offentliggörs på vederbörligt sätt och informationen om den nya referensräntan finns tillgänglig i kreditgivarens lokaler och meddelas direkt till konsumenten tillsammans med de nya periodiska avbetalningarnas belopp.

3. Kreditgivare får fortsätta att informera konsumenterna periodiskt i händelse av ändring av krediträntan inte hänger samman med en ändring av referensräntan om detta var tillåtet enligt nationell lagstiftning före den 20 mars 2014.

4. I de fall då ändringar av krediträntan fastställs genom auktioner på kapitalmarknaderna, och det därför är omöjligt för kreditgivaren att informera konsumenten om en ändring innan ändringen börjar gälla, ska kreditgivaren i god tid före auktionen skriftligen på papper eller annat varaktigt medium

informera konsumenten om det kommande förfarandet och lämna uppgift om hur krediträntan kan påverkas.

#### Artikel 28

##### Försnad betalning och utmätning

1. Medlemsstaterna ska införa åtgärder för att uppmuntra kreditgivare att medge skäliga anstånd innan utmätningförfaranden inleds.

2. I fall där kreditgivaren har rätt att fastställa och påföra konsumenten avgifter p.g.a. betalningsförsummelsen kan medlemsstaterna bestämma att dessa avgifter inte får vara högre än vad som är nödvändigt för att ersätta kreditgivaren för de kostnader som denne ådragit sig till följd av betalningsförsummelsen.

3. Medlemsstaterna får tillåta kreditgivare att påföra konsumenten ytterligare avgifter i händelse av betalningsförsummelse. I sådana fall ska medlemsstaterna fastställa ett tak för sådana avgifter.

4. Medlemsstaterna får inte förhindra parterna i ett kreditavtal från att uttryckligen komma överens om att återlämnande eller överföring till kreditgivaren av säkerheten eller intäkter från försäljningen av säkerheten är tillräckligt för att återbetala krediten.

5. I fall där det pris som erhålls för den fasta egendomen påverkar det belopp som konsumenten är skyldig ska medlemsstaterna ha förfaranden eller åtgärder för att möjliggöra att bästa möjliga pris kan erhållas för den utmäta fasta egendomen.

Om skulder kvarstår efter utmätningförfaranden ska medlemsstaterna se till att åtgärder för att underlätta återbetalning för att skydda konsumenterna införs.

#### KAPITEL 11

##### KRAV PÅ ETABLERING OCH ÖVERVAKNING AV KREDITFÖRMEDLARE OCH UTSEDDA REPRESENTANTER

#### Artikel 29

##### Godkännande av kreditförmedlare

1. För att få utöva alla eller vissa aspekter av de kreditförmedlingsverksamheter som anges i artikel 4.5 eller tillhandahålla rådgivningsjänster ska kreditförmedlare vara vederbörligen godkända av en behörig myndighet i sin hemmedlemsstat. Om en medlemsstat tillåter utsedda representanter enligt artikel 31 ska en sådan utsedd representant inte därutöver behöva ett godkännande som kreditförmedlare enligt denna artikel.

2. Medlemsstaterna ska säkerställa att godkännande av kreditförmedlare villkoras av att åtminstone följande yrkesmässiga krav är uppfyllda, utöver kraven i artikel 9:

- a) Kreditförmedlare ska ha en yrkesmässig ansvarsförsäkring för det geografiska område där de tillhandahåller tjänster eller annan jämförbar garanti mot skadeståndsansvar på grund av fel eller försumlighet i verksamheten. För anknutna kreditförmedlare får hemmedlemsstaten dock föreskriva att sådan försäkring eller jämförbar garanti får tillhandahållas av en kreditgivare med vars bemyndigande kreditförmedlaren verkar.

Kommissionen ska delegeras befogenhet att anta och vid behov ändra tekniska standarder för tillsyn och fastställa ett minimibelopp för den ansvarsförsäkring eller jämförbara garanti som avses i första stycket i denna punkt. Dessa tekniska standarder för tillsyn ska antas i enlighet med artiklarna 10–14 i förordning (EU) nr 1093/2010.

EBA ska för fastställande av minimibeloppet för den ansvarsförsäkring eller jämförbara garanti som avses i första stycket i denna punkt utforma utkast till tekniska standarder för tillsyn för vidarebefordran till kommissionen senast den 21 september 2014. EBA ska se över och vid behov utforma utkast till tekniska tillsynsstandarder för ändringar av minimibeloppet för den ansvarsförsäkring eller jämförbara garanti som avses i första stycket i denna punkt för vidarebefordran till kommissionen första gången senast den 21 mars 2018 och därefter vartannat år.

- b) En fysisk person etablerad som kreditförmedlare, medlemmarna i styrelsen i en kreditförmedlare etablerad som en juridisk person och fysiska personer som utför motsvarande uppgifter hos en kreditförmedlare som är en juridisk person men saknar styrelse ska ha gott anseende. Ett minikrav är att de inte finns i kriminalregistret eller i annat motsvarande nationellt register för allvarliga brott med anknytning till egendomsbrott eller andra brott i samband med ekonomisk verksamhet och ska inte tidigare ha försatts i konkurs, såvida de inte har blivit rehabiliterade i enlighet med nationell rätt.
- c) En fysisk person etablerad som kreditförmedlare, medlemmarna i styrelsen i en kreditförmedlare etablerad som en juridisk person och fysiska personer som utför motsvarande uppgifter hos en kreditförmedlare som är en juridisk person men saknar styrelse ska ha lämpliga kunskaper och kompetens i fråga om kreditavtal. Hemmedlemsstaten ska fastställa den lämpliga nivån för kunskaper och kompetens i enlighet med principerna i bilaga III.

3. Medlemsstaterna ska se till att de kriterier som fastställts för kreditförmedlars eller kreditgivarens personals uppfyllande av sina yrkesmässiga krav offentliggörs.

4. 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. Medlemsstaterna ska se till att registret över kreditförmedlare uppdateras och finns offentligt tillgängligt elektroniskt.

Registret över kreditförmedlare ska innehålla åtminstone följande information:

- a) Namnen på de personer i ledningen som ansvarar för förmedlingsverksamheten. Medlemsstaterna får kräva registrering av alla fysiska personer med kundkontakt i företaget som sysslar med kreditförmedling.
- b) Uppgift om de medlemsstater i vilka kreditförmedlaren bedriver affärsverksamhet enligt reglerna om etableringsfrihet eller friheten att tillhandahålla tjänster och som kreditförmedlaren har underrättat hemmedlemsstatens behöriga myndigheten om i enlighet med artikel 32.3.
- c) Uppgift om huruvida kreditförmedlaren är anknuten eller inte.

Medlemsstater som beslutar att utnyttja möjligheten enligt artikel 30 ska se till att registret innehåller uppgift om den kreditgivare för vars räkning den anknutna kreditförmedlaren agerar.

Medlemsstater som beslutar att utnyttja möjligheten enligt artikel 31 ska se till att registret innehåller uppgift om kreditförmedlaren eller, när det gäller en anknuten kreditförmedlars utsedda representant, den kreditgivare för vars räkning den utsedda representanten agerar.

5. Medlemsstaterna ska se till att

- a) varje kreditförmedlare som är en juridisk person har sitt huvudkontor i den medlemsstat där den har sitt säte, om kreditförmedlaren har ett registrerat säte enligt nationell rätt,
- b) varje kreditförmedlare som inte är en juridisk person eller en kreditförmedlare som är en juridisk person, men som enligt sin tillämpliga nationella rätt inte har något säte, har sitt huvudkontor i den medlemsstat där den faktiskt bedriver sin huvudsakliga verksamhet.

6. Varje medlemsstat ska inrätta ett enda informationsställe, som möjliggör snabb och enkel offentlig tillgång till upplysningar ur det nationella registret, vilket ska upprättas på elektronisk väg och uppdateras kontinuerligt. Dessa informationsställen ska innehålla identifieringsuppgifter om de behöriga myndigheterna i varje medlemsstat.

EBA ska på sin webbplats offentliggöra referenser eller hyperlänkar till detta informationsställe.

7. Hemmedlemsstater ska se till att alla godkända kreditförmedlare och utsedda representanter alltid uppfyller kraven i punkt 2. Denna punkt ska inte påverka tillämpningen av artiklarna 30 och 31.

8. Medlemsstaterna får besluta att inte tillämpa denna artikel på personer som utövar kreditförmedlingsverksamhet enligt artikel 4.5, om denna verksamhet utförs tillfälligt i samband med annan yrkesmässig verksamhet som regleras av bestämmelser i lag eller annan författning eller av etiska regler som avser yrkesverksamheten i fråga och som inte utesluter att denna verksamhet utförs.

9. Denna artikel ska inte gälla för kreditinstitut som är godkända i enlighet med direktiv 2013/36/EU eller för andra finansinstitut som enligt nationell lagstiftning omfattas av en motsvarande auktorisations- och övervakningsordning.

#### Artikel 30

##### **Kreditförmedlare som är anknutna till bara en kreditgivare**

1. Utan att det påverkar tillämpningen av artikel 31.1 får medlemsstaterna tillåta att de anknutna kreditförmedlare som avses i artikel 4.7 a godkänns av behöriga myndigheter genom den kreditgivare för vars räkning den anknutna kreditförmedlaren exklusivt agerar.

I sådana fall ska kreditgivaren förbli fullt och villkorslöst ansvarig för varje handling eller underlåtenhet från den anknutna kreditförmedlarens sida, när denna agerar för kreditgivarens räkning på områden som regleras i detta direktiv. Medlemsstaterna ska kräva att kreditgivaren ser till att de anslutna kreditförmedlarna åtminstone uppfyller de yrkesmässiga kraven i artikel 29.2.

2. Utan att det påverkar tillämpningen av artikel 34 ska kreditgivare övervaka den verksamhet som bedrivs av anknutna kreditförmedlare som anges i artikel 4.7 a, så att det säkerställs att de fortsätter att följa detta direktiv. Kreditgivaren ska särskilt ansvara för övervakningen av att kraven på den anknutna kreditförmedlarens och dess personals kunskaper och kompetens uppfylls.

#### Artikel 31

##### **Utsedda representanter**

1. Medlemsstaterna får besluta att tillåta att en kreditförmedlare utser utsedda representanter.

När den utsedda representanten är utsedd av en anknuten kreditförmedlare enligt artikel 4.7 a ska kreditgivaren förbli fullt och villkorslöst ansvarig för varje handling eller underlåtenhet från den utsedda representantens sida när denna agerar för den anknutna kreditförmedlarens räkning på områden som regleras i detta direktiv. I övriga fall ska kreditförmedlaren förbli fullt och villkorslöst ansvarig för varje handling eller underlåtenhet från den utsedda representantens sida när denna agerar för kreditförmedlarens räkning på områden som regleras i detta direktiv.

2. Kreditförmedlaren ska säkerställa att de utsedda representanterna uppfyller åtminstone kraven i artikel 29.2. Hemmedlemsstaten får dock föreskriva att ansvarsförsäkring eller jämförbar garanti kan tillhandahållas av en kreditförmedlare med vars bemyndigande den utsedda representanten verkar.

3. Utan att det påverkar tillämpningen av artikel 34 ska kreditförmedlare övervaka sina utsedda representanters verksamhet så att full överensstämmelse med detta direktiv säkerställs. Kreditförmedlarna ska särskilt ansvara för övervakningen av att kraven på de utsedda representanternas och deras personals kunskaper och kompetens uppfylls.

4. Medlemsstater som beslutar att tillåta att kreditförmedlare utser utsedda representanter ska upprätta ett offentligt register som ska innehålla åtminstone den information som anges i artikel 29.4. Utsedda representanter ska införas i det offentliga registret i den medlemsstat där de är etablerade. Registret ska uppdateras regelbundet. Det ska vara offentligt och kunna konsulteras elektroniskt av allmänheten.

#### Artikel 32

##### **Kreditförmedlares etableringsfrihet och frihet att tillhandahålla tjänster**

1. Om en kreditförmedlare av den behöriga myndigheten i sin hemmedlemsstat har fått godkännande i enlighet med artikel 29.1 ska godkännandet gälla inom hela unionen utan att det krävs ytterligare godkännande av värdmedlemsstaternas behöriga myndigheter för att bedriva de verksamheter och tillhandahålla de tjänster som omfattas av godkännandet, förutsatt att de verksamheter som kreditförmedlaren avser att utöva i värdmedlemsstaterna omfattas av godkännandet. Kreditförmedlare ska dock inte tillåtas att tillhandahålla sina tjänster i samband med kreditavtal som erbjuds av andra tillhandahållare än kreditinstitut till konsument i en medlemsstat där sådana andra tillhandahållare än kreditinstitut inte har rätt att verka.

2. Utsedda representanter som utsetts i medlemsstater som utnyttjar möjligheten enligt artikel 31 får inte utöva vissa eller alla kreditförmedlingsverksamheter som återfinns i artikel 4.5 eller tillhandahålla rådgivningstjänster i medlemsstater där sådana utsedda representanter inte har rätt att verka.

3. Varje godkänd kreditförmedlare som avser att för första gången utöva verksamhet i en eller flera medlemsstater inom ramen för friheten att tillhandahålla tjänster eller i samband med etablering av en filial ska anmäla detta till de behöriga myndigheterna i sin hemmedlemsstat.

Inom en månad efter denna anmälan ska dessa behöriga myndigheter underrätta de behöriga myndigheterna i de berörda värdmedlemsstaterna om kreditförmedlaren avsett och samtidigt underrätta den berörda kreditförmedlaren om detta. De ska underrätta de behöriga myndigheterna i de berörda värdmedlemsstaterna om de kreditgivare till vilken kreditförmedlaren är anknuten och om huruvida kreditgivaren tar fullt och villkorslöst ansvar för kreditförmedlaren verksamhet. Värdmedlemsstaten ska använda den information som hemmedlemsstaten lämnat för att föra in nödvändig information i sitt register.

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

4. Innan en filial till en kreditförmedlare inleder sin verksamhet eller inom två månader från det att den underrättelse som avses i punkt 3 andra stycket erhållits ska de behöriga myndigheterna i värdmedlemsstaten förbereda övervakning av kreditförmedlaren i enlighet med artikel 34 och vid behov upplysa kreditförmedlaren om på vilka villkor verksamheten ska bedrivas i värdmedlemsstaten, på områden som inte har harmoniserats i unionslagstiftningen.

#### Artikel 33

##### Indragning av godkännande av kreditförmedlare

1. Den behöriga myndigheten i hemmedlemsstaten får dra in det godkännande som beviljats en kreditförmedlare i enlighet med artikel 29, om kreditförmedlaren

a) uttryckligen avstår från godkännandet eller varken har bedrivit kreditförmedlingsverksamhet som avses i artikel 4.5 eller har tillhandahållit rådgivningstjänster under de föregående sex månaderna, såvida inte den berörda medlemsstaten har bestämmelser om att godkännandet förfaller i sådana fall,

b) har blivit godkänd på grundval av oriktiga eller vilselärande uppgifter eller på annat sätt som strider mot gällande regler,

c) inte längre uppfyller villkoren för godkännande,

d) omfattas av något i nationell rätt angivet fall utanför detta direktivs tillämpningsområde som leder till indragning,

e) allvarligt eller systematiskt har brutit mot de bestämmelser om villkor för kreditförmedlaren verksamhet som antagits i enlighet med detta direktiv.

2. Om den behöriga myndigheten i hemmedlemsstaten drar in en kreditförmedlaren godkännande ska den utan dröjsmål och senast inom 14 dagar på lämpligt vis underrätta de behöriga myndigheterna i värdmedlemsstaterna om detta.

3. Medlemsstaterna ska säkerställa att kreditförmedlare vilkas godkännande dragits in utan onödigt dröjsmål avförs från registret.

#### Artikel 34

##### Övervakning av kreditförmedlare och utsedda representanter

1. Medlemsstaterna ska se till att kreditförmedlaren löpande verksamhet övervakas av de behöriga myndigheterna i hemmedlemsstaten.

Hemmedlemsstater ska föreskriva att anknutna kreditförmedlare övervakas direkt eller inom ramen för övervakningen av den kreditgivare för vars räkning de agerar, om kreditgivaren är ett kreditinstitut som är auktoriserat i enlighet med direktiv 2013/36/EU eller ett annat finansinstitut som enligt nationell rätt omfattas av en motsvarande auktorisations- och övervakningsordning. Om den anknutna kreditförmedlaren tillhandahåller tjänster i en annan medlemsstat än hemmedlemsstaten ska dock den anknutna kreditförmedlaren övervakas direkt.

Hemmedlemsstater som tillåter kreditförmedlare att utse representanter i enlighet med artikel 31 ska se till att dessa är föremål för tillsyn antingen direkt eller som en del av tillsynen över den kreditförmedlare på vars vägnar den agerar.

2. De behöriga myndigheterna i medlemsstaterna där en kreditförmedlare har en filial ska ansvara för att de tjänster som kreditförmedlaren tillhandahåller på dess territorium uppfyller kraven i artiklarna 7.1, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 22 och 39 och i bestämmelser som antagits i enlighet med dessa artiklar.

Om de behöriga myndigheterna i en värdmedlemsstat visar att en kreditförmedlare som har en filial inom landets territorium bryter mot de bestämmelser som har antagits i den medlemsstaten enligt artiklarna 7.1, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 22 eller 39 ska dessa myndigheter kräva att den berörda kreditförmedlaren upphör att bryta mot bestämmelserna.

Om den berörda kreditförmedlaren underlåter att vidta erforderliga åtgärder ska de behöriga myndigheterna i värdmedlemsstaten vidta alla lämpliga åtgärder för att säkerställa att den berörda kreditförmedlaren upphör att bryta mot bestämmelserna. De behöriga myndigheterna i hemmedlemsstaten ska underrättas om de åtgärder som vidtas.

Om kreditförmedlaren trots att värdmedlemsstaten vidtagit åtgärder fortsätter att bryta mot de bestämmelser som avses i första stycket som gäller i värdmedlemsstaten får värdmedlemsstaten, efter att ha underrättat de behöriga myndigheterna i hemmedlemsstaten, vidta lämpliga åtgärder för att hindra eller bestraffa ytterligare överträdelse och i mån av behov förhindra att kreditförmedlaren inleder fler transaktioner inom dess territorium. Kommissionen ska utan onödigt dröjsmål informeras om alla sådana åtgärder.

Om den behöriga myndigheten i hemmedlemsstaten har inväningar emot de åtgärder som vidtagits av värdmedlemsstaten kan den hänskjuta ärendet till EBA och begära dess myndighets bistånd i enlighet med artikel 19 i förordning (EU) nr 1093/2010. I sådana fall får EBA agera i enlighet med de befogenheter den tilldelas genom den artikeln.

3. De behöriga myndigheterna i de medlemsstater där filialen är belägen ska ha rätt att granska verksamhetsformerna vid filialen och begära att de ändringar görs som är oundgängligen nödvändiga för att fullgöra sina skyldigheter enligt punkt 2 och för att de behöriga myndigheterna i hemmedlemsstaten ska kunna sörja för efterlevnaden av kraven i artikel 7.2, 7.3 och 7.4 och i bestämmelser som antagits i enlighet med denna artikel i förhållande till tjänster som tillhandahålls av filialen.

4. Om den behöriga myndigheten i värdmedlemsstaten på goda och påvisbara grunder finner att en kreditförmedlare som verkar på dess territorium enligt friheten att tillhandahålla tjänster bryter mot skyldigheterna enligt de bestämmelser som har antagits enligt detta direktiv eller att en kreditförmedlare som har en filial på dess territorium bryter mot de skyldigheter som följer av de bestämmelser som har antagits enligt detta direktiv, förutom de som anges i punkt 2, ska den meddela den behöriga myndigheten i hemmedlemsstaten dessa undersökningsresultat för vidtagande av lämpliga åtgärder.

Om den behöriga myndigheten i hemmedlemsstaten underlåter att vidta åtgärder inom en månad från det att undersökningsresultaten mottagits eller om en kreditförmedlare, trots åtgärder vidtagna av den behöriga myndigheten i hemmedlemsstaten

fortsätter att agera på ett sätt som klart strider mot värdmedlemsstatens konsumenters intresse eller en väl fungerande marknad ska den behöriga myndigheten i hemmedlemsstaten

a) efter att ha underrättat den behöriga myndigheten i hemmedlemsstaten, vidta alla lämpliga åtgärder för värnandet om konsumenterna och trygghandet av en väl fungerande marknad, inbegripet genom att hindra den skyldiga kreditförmedlaren från att inleda ytterligare transaktioner på sitt territorium. Kommissionen och EBA ska utan onödigt dröjsmål informeras om sådana åtgärder,

b) kan den behöriga myndigheten i värdmedlemsstaten hänskjuta ärendet till EBA och begära dess bistånd i enlighet med artikel 19 i förordning (EU) nr 1093/2010. I sådana fall får EBA agera i enlighet med de befogenheter den tilldelas med stöd av den artikeln.

5. Medlemsstaterna ska, om en kreditförmedlare som är godkänd i en annan medlemsstat har etablerat en filial inom dess territorium, föreskriva att de behöriga myndigheterna i hemmedlemsstaten, under utövandet av sina uppgifter och efter att ha underrättat de behöriga myndigheterna i värdmedlemsstaten, får genomföra inspektioner på plats vid filialen i fråga.

6. Uppgiftsfördelningen mellan de medlemsstater som avses i denna artikel ska inte påverka medlemsstaternas befogenheter avseende områden som inte omfattas av detta direktiv, i enlighet med deras förpliktelser enligt unionsrätten.

#### KAPITEL 12

##### GODKÄNNANDE OCH ÖVERVAKNING AV ANDRA TILLHANDAHÅLLARE ÄN KREDITINSTITUT

###### Artikel 35

##### Godkännande och övervakning av andra tillhandahållare än kreditinstitut

Medlemsstaterna ska se till att andra tillhandahållare än kreditinstitut omfattas av ett lämpligt godkännandeförfarande, som innefattar att en behörig myndighet registrerar och övervakar andra tillhandahållare än kreditinstitut.

#### KAPITEL 13

##### SAMARBETE MELLAN BEHÖRIGA MYNDIGHETER I OLIKA MEDLEMSSTATER

###### Artikel 36

##### Skyldighet att samarbeta

1. Behöriga myndigheter i olika 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 rätt.

28.2.2014

SV

Europeiska unionens officiella tidning

L 60/67

De behöriga myndigheterna ska bistå behöriga myndigheter i övriga medlemsstater. De ska särskilt utbyta information och samarbeta vid all utrednings- eller tillsynsverksamhet.

För att underlätta och påskynda samarbetet, särskilt informationsutbytet, ska medlemsstaterna utse en behörig myndighet till kontaktpunkt för frågor som gäller detta direktiv. Medlemsstaterna ska meddela kommissionen och de andra medlemsstaterna namnen på de myndigheter som har utsetts att motta förfrågningar om utbyte av information eller samarbete enligt denna punkt.

2. Medlemsstaterna ska vidta nödvändiga administrativa och organisatoriska åtgärder för att underlätta det bistånd som föreskrivs i punkt 1.

3. De behöriga myndigheter som i överensstämmelse med punkt 1 har utsetts till kontaktpunkter inom ramen för detta direktiv ska utan onödigt dröjsmål förse varandra med de upplysningar som erfordras för att de, i egenskap av behöriga myndigheter som utsetts i enlighet med artikel 4, ska kunna utföra sina uppgifter i överensstämmelse med de bestämmelser som antas med stöd av detta direktiv.

De behöriga myndigheter som utbyter information med andra behöriga myndigheter i enlighet med detta direktiv får samtidigt med meddelandet ange att sådan information inte får överlämnas utan deras uttryckliga samtycke och sådan information får då endast utbytas för det ändamål för vilket dessa myndigheter gav sitt samtycke.

Den behöriga myndighet som har utsetts till kontaktpunkt får översända den information som den har erhållit till de andra behöriga myndigheterna, men de får däremot inte vidarebefordra informationen till andra organ eller fysiska eller juridiska personer utan uttryckligt samtycke från de behöriga myndigheter som överlämnade informationen och endast för de ändamål för vilka dessa myndigheter gav sitt samtycke, med undantag för vederbörligen motiverade fall då den omedelbart ska underrätta den kontaktpunkt som tillhandahåller informationen.

4. En behörig myndighet får endast vägra att tillmötesgå en begäran om samarbete vid genomförandet av utrednings- eller tillsynsverksamhet eller informationsutbyte enligt punkt 3, om

- a) en sådan utredning, kontroll på plats, tillsynsverksamhet eller ett sådant informationsutbyte negativt kan påverka den tillfrågade medlemsstatens suveränitet, säkerhet eller allmänna ordning,

- b) rättsliga förfaranden i fråga om samma gärningar och personer redan har inletts inför myndigheterna i den tillfrågade medlemsstaten,

- c) ett slutligt avgörande redan har meddelats beträffande samma gärningar och personer i den tillfrågade medlemsstaten.

Vid en sådan vägran ska den behöriga myndigheten underrätta den behöriga myndighet som lämnade begäran om avslaget och tillhandahålla så ingående upplysningar som möjligt.

#### Artikel 37

#### Lösande av tvister mellan behöriga myndigheter i olika medlemsstater

De behöriga myndigheterna får hänskjuta frågor till EBA, om en begäran om samarbete, särskilt om informationsutbyte, har avslagits eller inte besvarats inom rimlig tid, och begära dess hjälp i enlighet med artikel 19 i förordning (EU) nr 1093/2010. I detta fall får EBA agera i enlighet med de befogenheter den tilldelas genom samma artikel och varje bindande beslut av bankmyndigheten i enlighet med den artikeln ska vara bindande för de berörda behöriga myndigheterna oavsett om dessa behöriga myndigheter är medlemmar i EBA eller inte.

#### KAPITEL 14

#### SLUTBESTÄMMELSER

#### Artikel 38

#### Sanktioner

1. Medlemsstaterna ska fastställa sanktioner för överträdelse av de nationella bestämmelser som antas på grundval av detta direktiv och vidta de åtgärder som krävs för att garantera att de genomförs. Dessa sanktioner ska vara effektiva, proportionella och avskräckande.

2. Medlemsstaterna ska föreskriva att den behöriga myndigheten får offentliggöra administrativa sanktioner som påförs för överträdelse av de bestämmelser som antas för införlivande av detta direktiv, om inte offentliggörandet allvarligt äventyrar finansmarknaderna eller åsamkar de berörda parterna oproportionell skada.

#### Artikel 39

#### Mekanismer för tvistlösning

1. Medlemsstaterna ska sörja för att lämpliga och effektiva klagomåls- och tvistlösningsförfaranden inrättas för tvistlösning utanför domstol av konsumenttvister med kreditgivare, kreditförmedlare och utsedda representanter avseende kreditavtal, och att befintliga organ används om så är lämpligt. Medlemsstaterna ska sörja för att sådana förfaranden är tillämpliga på kreditgivare, kreditförmedlare och omfattar utsedda representanters verksamhet.



2. Medlemsstaterna ska kräva att de organ som ansvarar för lösning av konsumenttvister utanför domstol samarbetar för att lösa gränsöverskridande tvister om kreditavtal.

#### Artikel 40

##### Utövande av delegeringen

1. Befogenheten att anta delegerade akter ges till kommissionen, med förbehåll för de villkor som anges i denna artikel.

2. Den befogenhet att anta delegerade akter som avses i artiklarna 14.9 och 17.8 ska ges till kommissionen tills vidare från och med den 20 mars 2014.

3. Den delegering av befogenhet som avses i artiklarna 14.9 och 17.8 får när som helst återkallas av Europaparlamentet eller rådet. Ett beslut om återkallelse innebär att delegeringen av den befogenhet som anges i beslutet upphör att gälla. Beslutet får verkan dagen efter det att det offentliggörs i *Europeiska unionens officiella tidning* eller vid ett senare i beslutet angivet datum. Det påverkar inte giltigheten av delegerade akter som redan har trätt i kraft.

4. Så snart kommissionen antar en delegerad akt, ska den samtidigt delge Europaparlamentet och rådet denna.

5. En delegerad akt som antas enligt artiklarna 14.9 och 17.8 ska träda i kraft endast om varken Europaparlamentet eller rådet har gjort invändningar mot den delegerade akten inom en period av tre månader från den dag då akten delgavs Europaparlamentet och rådet eller om både Europaparlamentet och rådet, före utgången av den perioden, har underrättat kommissionen om att de inte kommer att invända. Denna period ska förlängas med tre månader på Europaparlamentets eller rådets initiativ.

#### Artikel 41

##### Direktivets tvingande art

Medlemsstaterna ska säkerställa att

a) konsumenterna inte kan avsäga sig de rättigheter som de tillförsäkras genom bestämmelser i nationell rätt som införlivar detta direktiv,

b) de bestämmelser de antar för att införliva direktivet inte kan kringgås på ett sätt som kan leda till att konsumenterna berövas det skydd som de ges enligt detta direktiv genom det sätt på vilket avtal är formulerade, särskilt genom att integrera sådana kreditavtal som omfattas av detta direktivs tillämpningsområde i kreditavtal vilkas art eller syfte skulle göra det möjligt att undvika tillämpning av dessa bestämmelser.

#### Artikel 42

##### Införlivande

1. Medlemsstaterna ska senast den 21 mars 2016 anta och offentliggöra de lagar och andra författningar som är nödvändiga för att följa detta direktiv. De ska genast översända texten till dessa bestämmelser till kommissionen.

2. Medlemsstaterna ska tillämpa de bestämmelser som avses i punkt 1 från och med den 21 mars 2016.

När medlemsstaterna 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.

3. 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 43

##### Övergångsbestämmelser

1. Detta direktiv ska inte tillämpas på de kreditavtal som löper före den 21 mars 2016.

2. Kreditförmedlare som redan bedriver kreditförmedlingsverksamhet som återfinns i artikel 4.5 före den 21 mars 2016 och som ännu inte är godkända i enlighet med de villkor som föreskrivs i nationell rätt i hemmedlemsstaten om införlivande av detta direktiv får fortsätta att bedriva dessa verksamheter i enlighet med den nationella rätten fram till den 21 mars 2017. Om en kreditförmedlare utnyttjar detta undantag får han endast utöva verksamheten i sin hemmedlemsstat såvida han inte uppfyller de rättsliga villkor som krävs i värdmedlemsstaten.

3. Kreditgivare, kreditförmedlare eller utsedda representanter som bedriver verksamhet som regleras i detta direktiv före den 20 mars 2014 ska följa nationell rätt om införlivande av artikel 9 senast den 21 mars 2017.

#### Artikel 44

##### Översynsklausur

Kommissionen ska göra en översyn av detta direktiv senast den 21 mars 2019. Vid översynen ska det bedömas huruvida de bestämmelser som avser konsumenter och den inre marknaden är effektiva och ändamålsenliga.

Översynen ska omfatta följande:

a) En bedömning av om konsumenterna förstår och är nöjda med det standardiserade EU-faktbladet och hur det används.

28.2.2014

SV

Europeiska unionens officiella tidning

L 60/69

- b) En analys av annan information som lämnas innan avtal ingås.
- c) En analys av kreditförmedlares och kreditgivares verksamhet över gränserna.
- d) En analys av hur marknaden utvecklats för andra tillhandahållare av kreditavtal som avser bostadsfastighet än kreditinstitut.
- e) En bedömning av behovet av ytterligare åtgärder, som ett pass för andra tillhandahållare av kreditavtal som avser bostadsfastighet än kreditinstitut.
- f) En undersökning av behovet av att införa ytterligare rättigheter och skyldigheter för tiden efter kontraktstidens utgång.
- g) En bedömning av huruvida direktivets tillämpningsområde fortfarande är lämpligt med beaktande av hur det påverkar andra, utbytbara former av krediter.
- h) En bedömning av huruvida ytterligare åtgärder krävs för att säkerställa spårbarheten för kreditavtal med säkerhet i bostadsfastigheter.
- i) En bedömning av tillgången till uppgifter om pristrender för bostadsfastigheter och i vilken utsträckning uppgifterna är jämförbara.
- j) En bedömning av huruvida det fortsättningsvis är lämpligt att tillämpa direktiv 2008/48/EG på krediter utan säkerhet i syfte att renovera en bostadsfastighet som avser ett totalt kreditbelopp utöver det maximibelopp som anges i artikel 2.2 c i det direktivet.
- k) En bedömning av huruvida arrangemangen för offentliggörande av sanktioner enligt artikel 38.2 medger tillräcklig öppenhet.
- l) En bedömning av proportionaliteten hos de varningar som avses i artikel 11.6 och i artikel 13.2 samt potentialen för ytterligare harmonisering av riskvarningar.

#### Artikel 45

#### Ytterligare initiativ för en ansvarsfull utlåning och ett ansvarsfullt låntagande

Senast den 21 mars 2019 ska kommissionen lägga fram en utförlig rapport om de större problem med privat överskuldssättning som har direkt samband med kreditverksamhet. Den ska

också undersöka behovet av tillsyn över kreditregister och möjligheten att utveckla mer flexibla och pålitliga marknader. Den rapporten ska vid behov åtföljas av lagstiftningsförslag.

#### Artikel 46

#### Ändring av direktiv 2008/48/EG

I artikel 2 i direktiv 2008/48/EG ska följande punkt införas:

"2a. Utan hinder av punkt 2 c ska detta direktiv tillämpas på kreditavtal utan säkerhet i syfte att renovera en bostadsfastighet som avser ett totalt kreditbelopp utöver 75 000 EUR."

#### Artikel 47

#### Ändring av direktiv 2013/36/EU

I direktiv 2013/36/EU ska följande artikel införas:

#### "Artikel 54a

Artiklarna 53 och 54 ska inte påverka utredningsbefogenheter som tilldelats Europaparlamentet enligt artikel 226 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt."

#### Artikel 48

#### Ändring av förordning (EU) nr 1093/2010

Förordning (EU) nr 1093/2010 ska ändras på följande sätt:

1. Andra stycket i artikel 13.1 ska ersättas med följande:

"Om kommissionen antar en teknisk standard för tillsyn som är identisk med det förslag till teknisk standard för tillsyn som myndigheten överlämnat, ska den period under vilken Europaparlamentet och rådet kan invända vara en månad från delgivningsdagen. På Europaparlamentets eller rådets initiativ ska tidsfristen förlängas med en första period på en månad och ska kunna förlängas ytterligare en period på en månad."

2. Andra stycket i artikel 17.2 ska ersättas med följande:

"Utän att det påverkar de befogenheter som fastställs i artikel 35, ska den behöriga myndigheten utan dröjsmål förse myndigheten med alla de uppgifter som denna finner vara nödvändiga för sin utredning, inbegripet hur akterna som avses i artikel 1.2 tillämpas i enlighet med unionsrätten."

*Artikel 49***Ikraftträdande**

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

*Artikel 50***Adressater**

Detta direktiv riktar sig till medlemsstaterna.

Utfärdat i Strasbourg den 4 februari 2014.

*På Europaparlamentets vägnar*  
M. SCHULZ  
Ordförande

*På rådets vägnar*  
E. VENIZELOS  
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  $k$ ,
- $t_k$  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.

## Anmärkning:

- a) De belopp som betalas av båda parter vid olika tidpunkter behöver inte nödvändigtvis vara lika stora och behöver inte nödvändigtvis betalas med lika stora intervaller.
- b) Begynnelsepunkt ska vara datumet för det första kreditutnyttjandet.
- c) Intervallen mellan de vid beräkningen använda tidpunkterna ska anges i år eller delar av år. Ett år ska anses ha 365 dagar (skottår 366 dagar), 52 veckor eller tolv jämlånga månader. En jämlång månad anses ha 30,41666 dagar (dvs.  $365/12$ ), oavsett om det är skottår eller inte.

Om intervallen mellan de vid beräkningen använda tidpunkterna inte kan anges som heltal av veckor, månader eller år, ska intervallen anges som heltal av en av dessa perioder i kombination med ett antal dagar. Om dagar används, ska

- i) varje dag räknas, inklusive veckoslut och helgdagar,
  - ii) jämlånga perioder och sedan dagar räknas bakåt till tidpunkten för det första kreditutnyttjandet,
  - iii) längden av en period av dagar bestämmas exklusive den första dagen och inklusive den sista dagen och uttryckas i år genom att den aktuella perioden divideras med antalet dagar (365 eller 366 dagar) av hela året räknat bakåt från och med den sista dagen till samma dag under det föregående året.
- d) Resultatet av beräkningen ska uttryckas med åtminstone en decimals noggrannhet. Om siffran i den följande decimalen är större än eller lika med 5, ska siffran i den föregående decimalen höjas med ett.

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

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

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

II. Ytterligare antaganden vid beräkningen av den effektiva räntan:

- a) Om konsumenten enligt kreditavtalet har ett fritt val att utnyttja kreditmöjligheten 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 den högsta avgift och kreditränta som tillämpas på den form för utnyttjande av krediten som är vanligast inom denna typ av kreditavtal.
- c) Om kreditavtalet allmänt ger konsumenten ett fritt val att utnyttja kreditmöjligheten men bland de olika sätten för kreditutnyttjande fastställs en begränsning med avseende på kreditbelopp och tidsperiod ska kreditbeloppet anses vara utnyttjat vid den tidigaste av de tidpunkter som anges i kreditavtalet enligt dessa begränsningar för kreditutnyttjandet.
- d) Om olika krediträntor och avgifter erbjuds under en begränsad period eller för ett begränsat belopp ska krediträntan och avgifterna anses vara den högsta krediträntan och avgifterna under kreditavtalets hela löptid.
- e) För kreditavtal där en bunden kreditränta fastställs för den inledande perioden, vid vars utgång en ny kreditränta fastställs och därefter regelbundet anpassas enligt en överenskommen indikator eller intern referensränta, 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, på grundval av den överenskomna indikatorns eller den interna referensräntans värde vid denna tidpunkt, men inte lägre än den fasta krediträntan.
- f) Om inget tak för krediten ännu har fastställts ska taket antas vara 170 000 EUR. För andra kreditavtal än ansvarsförbindelser eller garantier, där avsikten inte är att förvärva eller behålla äganderätt till fast egendom eller mark, kontokrediter eller betal- eller kreditkort ska taket antas vara 1 500 EUR.
- g) För andra kreditavtal än kontokrediter, överbrygningskrediter, värderelaterade kreditavtal, ansvarsförbindelser eller garantier och kreditavtal utan tidsbegränsning enligt antagandena i leden i, j, k, l och m ska följande gälla:
- i) Om det inte går att fastställa datum eller belopp för en återbetalning av kapital som konsumenten ska göra ska det antas att återbetalningen görs vid den tidigaste av de tidpunkter som anges i kreditavtalet med det lägsta belopp som fastställs i kreditavtalet.
- ii) Om det inte går att fastställa intervallet mellan tidpunkten för det första kreditutnyttjandet och den tidpunkt då konsumenten ska göra den första betalningen ska det antas att detta är det kortaste intervallet.
- h) Om det på grundval av kreditavtalet eller antagandena i leden g, i, j, k, l eller m inte går att fastställa datum eller belopp för en betalning som konsumenten ska göra ska det antas att betalningen görs vid de tidpunkter och på de villkor som kreditgivaren har uppställt och, om dessa är okända, ska
- i) räntor betalas tillsammans med återbetalningarna av kapital,
- ii) en avgift som inte är ränta, i form av ett engångsbelopp, betalas det datum kreditavtalet ingås,
- iii) avgifter som inte är räntor ska betalas regelbundet i form av flera betalningar, med början det datum då den första återbetalningen av kapital görs, och om beloppet för betalningarna inte är känt ska betalningarna antas vara lika stora,
- iv) slutbetalningen innebär att kapitalskulden, räntorna och eventuella andra avgifter är färdigbetalda.

- i) När det gäller en kontokredit ska hela det sammanlagda kreditbeloppet anses vara utnyttjat under kreditavtalets hela löptid. Om kreditavtalets löptid inte är känd, ska beräkningen av den effektiva räntan utgå från antagandet att kreditens löptid är tre månader.
- j) När det gäller en överbryggningskredit, ska hela det sammanlagda kreditbeloppet anses vara utnyttjat under kreditavtalets hela löptid. Om kreditavtalets löptid inte är känd, ska beräkningen av den effektiva räntan utgå från antagandet att kreditens löptid är tolv månader.
- k) När det gäller andra kreditavtal utan tidsbegränsning än kontokredit och överbryggningskredit, ska det antas att
- i) kredit inom ramen för kreditavtal som syftar till att förvärva eller behålla äganderätten till fast egendom lämnas för en period på 20 år från och med datumet för det första kreditutnyttjandet och att konsumentens slutbetalning innebär att kapitalsskuden, räntorna och andra eventuella avgifter är färdigbetalda; för kreditavtal som inte syftar till att förvärva eller behålla äganderätt till fast egendom eller som utnyttjas genom betal- eller kreditkort ska denna period vara ett år,
  - ii) konsumenten betalar tillbaka kapitalet med lika stora månadsbetalningar, med början en månad efter datumet för det första kreditutnyttjandet. I de fall när kapitalet måste betalas tillbaka i sin helhet i form av en engångsbetalning inom varje betalningsperiod ska dock konsumentens senare kreditutnyttjanden och återbetalningar av hela kapitalet antas ske under en ettårsperiod. Ränta och andra avgifter ska avpassas efter dessa utnyttjade krediter och återbetalningar av kapitalet i enlighet med kreditavtalet.
- I detta led avses med kreditavtal utan tidsbegränsning ett kreditavtal utan fast löptid, samt krediter som ska återbetalas i sin helhet inom eller efter en viss tid men som kan utnyttjas igen när de har återbetalats.
- l) När det gäller ansvarsförbindelser eller garantier, ska det sammanlagda kreditbeloppet anses vara till fullo utnyttjat som ett enda belopp vid den tidigare av följande tidpunkter:
- a) Senaste tillåtna datum för kreditutnyttjande enligt det kreditavtal som utgör den potentiella grunden för ansvarsförbindelsen eller garantin, eller
  - b) om det rör sig om ett avtal om löpande kredit, vid utgången av den inledande perioden före avtalets förlängning.
- m) När det gäller värderelaterade kreditavtal ska
- i) konsumentens betalningar anses äga rum vid det eller de senaste datum som medges enligt kreditavtalet,
  - ii) procentuella värdeökningar i den fasta egendom som har ställts som säkerhet för värderelaterade kreditavtal och procentsatsen för eventuella inflationsindex som det hänvisas till i avtalet antas vara en procentsats som är lika med det högre värdet av centralbankens aktuella procentsats för inflationsmålet eller inflationsnivån i den medlemsstat där den fasta egendomen är belägen vid tidpunkten för ingåendet av kreditavtalet eller 0 %, om dessa procentsatser är negativa.

## BILAGA II

## STANDARDISERAT EU-FAKTABLAD

## DEL A

Texten i denna modell ska återges i denna form i det standardiserade EU-faktabladet. Uppgifterna inom hakparentes ska ersättas med relevanta uppgifter. Instruktioner för kreditgivaren eller i tillämpliga fall kreditförmedlaren om hur faktabladet fylls i lämnas i del B.

När formuleringen "i tillämpliga fall" anges, ska kreditgivaren fylla i de efterfrågade uppgifterna, om de är relevanta för kreditavtalet. Om uppgifterna inte är relevanta, ska kreditgivaren ta bort ifrågakarande uppgifter eller hela avsnittet (t.ex. i de fall avsnittet inte är tillämpligt). Om då hela avsnittet tas bort ska även numreringen av faktabladsavsnitten justeras.

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

## Modell för standardiserat EU-faktablad

(Inledningstext)
<p>Detta dokument framställdes för [konsumentens namn] den [dagens datum].</p> <p>Dokumentet är framställt på grundval av de uppgifter du hittills har lämnat och de aktuella förhållandena på finansmarknaden.</p> <p>Informationen nedan är giltig t.o.m. den [giltighetsdatum], (i tillämpliga fall) förutom räntan och övriga kostnader. Efter detta datum kan den på förändras med marknadsförhållandena.</p> <p>(i tillämpliga fall) Detta dokument medför ingen skyldighet för [kreditgivarens namn] att bevilja dig ett lån.</p>
1. Långivare
<p>[Namn]</p> <p>[Telefon]</p> <p>[Geografisk adress]</p> <p>(Frivillig uppgift) [e-postadress]</p> <p>(Frivillig uppgift) [Faxnummer]</p> <p>(Frivillig uppgift) [Webbadress]</p> <p>(Frivillig uppgift) [Kontaktperson/kontaktpunkt].</p> <p>(i förekommande fall uppgifter om huruvida rådgivningstjänster tillhandahålls: (Efter en bedömning av dina behov och omständigheter rekommenderar vi att du väljer detta bostadslån / Vi rekommenderar inte något visst bostadslån för dig. Baserat på dina svar på några frågor informerar vi dig om detta bostadslån så att du kan fatta ett eget beslut.))</p>
2. (i tillämpliga fall) Kreditförmedlare:
<p>[Namn]</p> <p>[Telefon]</p> <p>[Geografisk adress]</p>

<p>(Frivillig uppgift) [e-postadress]</p> <p>(Frivillig uppgift) [Faxnummer]</p> <p>(Frivillig uppgift) [Webbadress]</p> <p>(Frivillig uppgift) [Kontaktperson/kontaktpunkt].</p> <p>(I förekommande fall [uppgifter om huruvida rådgivningstjänster tillhandahålls]) (Efter en bedömning av dina behov och omständigheter rekommenderar vi att du väljer detta bostadslån / Vi rekommenderar inte något visst bostadslån för dig. Baserat på dina svar på några frågor informerar vi dig om detta bostadslån så att du kan fatta ett eget beslut.)</p> <p>[Ersättning]</p>
<p>3. Lånet i huvuddrag</p> <p>Beloppet och valutan för det lån som kommer att beviljas: [värde] [valuta]</p> <p>(I tillämpliga fall) Detta lån är inte uttryckt i [låntagarens nationella valuta].</p> <p>(I tillämpliga fall) Värdet på ditt lån i [låntagarens nationella valuta] kan förändras.</p> <p>(I tillämpliga fall) Till exempel om värdet på [låntagarens nationella valuta] skulle sjunka med 20 % jämfört med [lånevalutan] skulle värdet på ditt lån öka till [för in belopp i låntagarens nationella valuta]. Detta skulle dock kunna vara högre om värdet på [låntagarens nationella valuta] sjunker med mer än 20 %.</p> <p>(I tillämpliga fall) Det maximala värdet på ditt lån kommer att vara [för in belopp i låntagarens nationella valuta]. (I tillämpliga fall) Du kommer att få en varning om lånebeloppet når [för in belopp i låntagarens nationella valuta]. (I tillämpliga fall) Du kommer att ha möjlighet att [för in rätt att omförhandla lånet i utländsk valuta eller rätt att konvertera lånet till [relevant valuta] och villkor].</p> <p>Lånets löptid: [löptid]</p> <p>[Typ av lån]</p> <p>[Typ av tillämplig ränta]</p> <p>Sammanlagt belopp som ska återbetalas:</p> <p>Detta innebär att du kommer att betala tillbaka [belopp] för varje [valutaenhet] som du lånat.</p> <p>(I tillämpliga fall) [Detta/En del av detta] är ett amorteringsfritt lån. Du kommer fortfarande att vara skyldig [infoga det lånebelopp som är ett amorteringsfritt lån] i slutet av låneperioden.</p> <p>(I tillämpliga fall) Egendomens uppskattade värde för ifyllandet av detta faktablad: [infoga belopp]</p> <p>(I tillämpliga fall) Högsta tillgängliga lånebelopp i förhållande till egendomens värde [för in förhållande] eller minsta värde på egendomen som krävs för att få låna det exemplifierade beloppet [infoga belopp]</p> <p>(I tillämpliga fall) [Säkerhet]</p>
<p>4. Räntesats och andra kostnader</p> <p>Den effektiva räntan är den sammanlagda kostnaden för lånet uttryckt som en årlig procentsats. Den effektiva räntan lämnas för att hjälpa dig att jämföra olika erbjudanden.</p> <p>Den effektiva ränta som är tillämplig på ditt lån är [den effektiva räntan].</p>



<p>Häri ingår följande:</p> <p>Ränta [procentvärde eller i tillämpliga fall en referensränta och en procentsats som anger kreditgivarens risk för räntespread]</p> <p>[Andra komponenter i den effektiva räntan]</p> <p>Engångskostnader</p> <p>(I tillämpliga fall) Du kommer att behöva betala en avgift för att registrera inteckningen. [Infoga avgiftsbeloppet om detta är känt eller grunderna för uträkningen.]</p> <p>Periodiska kostnader</p> <p>(I tillämpliga fall) Denna effektiva ränta beräknas med hjälp av antaganden avseende räntesatsen.</p> <p>(I tillämpliga fall) Eftersom [en del av] ditt lån är ett lån med rörlig ränta kan den verkliga effektiva räntan avvika från denna effektiva ränta om räntesatsen för ditt lån ändras, om till exempel räntesatsen för ditt lån ökar till [enligt scenariot som beskrivs i del B] kan den effektiva räntan öka till [infoga exemplet på effektiv ränta som motsvarar scenariot].</p> <p>(I tillämpliga fall) Observera att denna effektiva ränta är beräknad utgående från att räntesatsen förblir på den nivå som fastställdes under början av löptiden under avtalets hela löptid.</p> <p>(I tillämpliga fall) Följande kostnader är inte kända av långivaren och ingår följaktligen inte i den effektiva räntan: [kostnader]</p> <p>(I tillämpliga fall) Du kommer att behöva betala en avgift för att registrera inteckningen.</p> <p>Se till att du vet vilka andra skatter och kostnader som är förknippade med ditt lån.</p>
<p>5. Betalningarnas antal och frekvens</p> <p>Återbetalningsfrekvens: [frekvens]</p> <p>Antal betalningar: [antal]</p>
<p>6. Belopp per avbetalning</p> <p>[Belopp] [Valuta]</p> <p>Din inkomst kan förändras. Tänk på att du, om din inkomst sjunker, fortfarande måste ha råd att betala dina avbetalningar [frekvens].</p> <p>(I tillämpliga fall) Eftersom detta/en del av detta är ett amorteringsfritt lån behöver du på annat sätt se till att du kan återbeta [infoga det lånebelopp som är ett amorteringsfritt lån] som du kommer att vara skyldig i slutet av låneperioden. Kom ihåg att lägga till eventuella ytterligare betalningar som måste göra till det avbetalningsbelopp som visas här.</p> <p>(I tillämpliga fall) Räntan på [en del] av detta lån kan förändras. Detta betyder att avbetalningsbeloppet kan öka eller minska. Om till exempel räntesatsen för ditt lån ökar till [enligt scenariot som beskrivs i del B] kan dina betalningar öka till [infoga det avbetalningsbelopp som motsvarar scenariot].</p> <p>(I tillämpliga fall) Värdet på det belopp i [låntagarens nationella valuta] som du ska betala varje [avbetalningarnas periodicitet] kan förändras. (I tillämpliga fall) Dina betalningar skulle kunna öka till [för in maximalt belopp i låntagarens nationella valuta] varje [infoga period]. (I tillämpliga fall). Om till exempel värdet på [låntagarens nationella valuta] sjunker med 20 % jämfört med [lånevalutan] skulle du behöva betala ytterligare [för in belopp i låntagarens nationella valuta] varje [infoga period]. Dina betalningar skulle kunna öka mer än detta.</p> <p>(I tillämpliga fall) Valutakursen för växling av din återbetalning i [kreditvalutan] till [låntagarens nationella valuta] ska vara den kurs som offentliggörs av [namnet på det institut som offentliggör valutakursen] den [datum] eller kommer att beräknas den [datum] med hjälp av [inför namnet på referensränta eller beräkningsmetod].</p>

(I tillämpliga fall) [Närmare uppgifter om anknutna sparprodukter, lån med möjlighet till negativ amortering]
7. (I tillämpliga fall) Exempel på betalningsplan
<p>Tabellen visar vilket belopp som ska betalas varje [frekvens].</p> <p>Avbetalningarna (kolumn [nr]) är summan av räntebetalningar som ska betalas (kolumn [nr]), i tillämpliga fall amorteringar (kolumn [nr]) och i tillämpliga fall andra kostnader (kolumn [nr]). (I tillämpliga fall) Kostnaderna i den andra kostnadskolumnen avser [lista över kostnader]. Utestående kapital (kolumn [nr]) är det lånebelopp som återstår efter varje avbetalning.</p> <p>[Tabell]</p>
8. Övriga skyldigheter
<p>Låntagaren måste fullgöra följande skyldigheter för att komma i åtnjutande av de lånevillkor som beskrivs i detta dokument.</p> <p>[Skyldigheter]</p> <p>(I tillämpliga fall) Observera att de lånevillkor som beskrivs i detta dokument (inklusive räntesatsen) kan ändras, om dessa skyldigheter inte fullgörs.</p> <p>(I tillämpliga fall) Observera de eventuella konsekvenserna av en uppsägning längre fram av någon av de kompletterande tjänster som är knutna till lånet:</p> <p>[Konsekvenser]</p>
9. Förtidsåterbetalning
<p>Du kan återbetala lånet i förtid, antingen helt eller delvis.</p> <p>(I tillämpliga fall) [Villkor]</p> <p>(I tillämpliga fall) Avgift vid förtidsbetalning: [inför belopp eller, om detta inte är möjligt, beräkningsmetod]</p> <p>(I tillämpliga fall) Skulle du besluta att återbetala lånet i förtid, kontakta oss för att få veta den exakta avgiften vid den tidpunkten.</p>
10. Flexibla inslag
<p>(I tillämpliga fall) [Information om överförbarhet/subrogation] Du har rätt att överföra detta lån till en annan [långivare] [eller] [fastighet]. [Inför villkor]</p> <p>(I tillämpliga fall) Du kan inte överföra detta lån till en annan [långivare] [eller] [fastighet].</p> <p>(I tillämpliga fall) Ytterligare funktioner: [inför förklaring av de ytterligare funktioner som förtecknas i del B och valfritt andra funktioner som långivaren erbjuder som en del av kreditavtalet och som inte nämns i tidigare avsnitt].</p>
11. Låntagarens övriga rättigheter
<p>(I tillämpliga fall) Du har [längd på betänketiden] efter [tidpunkt när betänketiden börjar] att tänka igenom situationen innan du åtar dig att lyfta lånet. (I tillämpliga fall) När du har erhållit kreditavtalet från långivaren får du inte godta det före utgången av [längd på betänketiden].</p> <p>(I tillämpliga fall) Under en period på [ångerperiodens längd] efter [den tidpunkt vid vilken ångerperioden börjar löpa] får du utöva din rätt att frånträda avtalet. [Villkor] [Inför förfarande]</p>

<p>(I tillämpliga fall) Du kan förlora din rätt att frånträda avtalet om du, under denna period säljer eller köper en fastighet som har anknytning till detta kreditavtal.</p> <p>(I tillämpliga fall) Om du väljer att utöva din rätt att frånträda [kreditavtalet], se till att kontrollera om du kommer att förbli bunden av dina övriga skyldigheter till följd av lånet [inklusive kompletterande tjänster med anknytning till lånet] [, se punkt 8].</p>
12. Klagomål
<p>Om du har ett klagomål var vänlig kontakta [inför intern kontaktpunkt eller informationskälla om förfarandet].</p> <p>(I tillämpliga fall) Maximal tidsfrist för behandling av klagomålet [tidsperiod]</p> <p>(I tillämpliga fall) [Om du inte är nöjd med hur vi internt hanterat ditt klagomål] kan du också kontakta [inför namnet på den externa instansen för klagomåls- och prövningsförfaranden utanför domstol] (i tillämpliga fall) eller kontakta nätverket för klagomål mot finansiella tjänster (FIN-Net) för närmare uppgifter om motsvarande organ i ditt eget land.</p>
13. Om åtagandena enligt lånet inte uppfylls: konsekvenser för låntagaren
<p>[Typer av bristande efterlevnad]</p> <p>[Ekonomiska och/eller rättsliga konsekvenser]</p> <p>Skulle du få problem med att fullgöra dina [frekvens] inbetalningar kontakta oss omedelbart för att hitta möjliga lösningar.</p> <p>(I tillämpliga fall) Om du inte sköter betalningarna, kan som en sista utväg ditt hem komma att återtas.</p>
(I tillämpliga fall) 14. Övriga upplysningar
<p>(I tillämpliga fall) [Uppgifter om tillämplig lagstiftning för kreditavtalet].</p> <p>(Om långivaren avser att använda ett annat språk än faktablads språk) Information och avtalsvillkor kommer att lämnas på [språk]. Med ditt samtycke avser vi att under kreditavtalets löptid kommunicera på [språk].</p> <p>[Infoga förklaring om rätten, beroende på vad som är tillämpligt, att få eller bli erbjuden ett utkast till kreditavtal]</p>
15. Tillsynsorgan
<p>Denna kreditgivare övervakas av [tillsynsmyndighetens/tillsynsmyndigheternas namn och webbadress].</p> <p>(I tillämpliga fall) Denna kreditförmedlare övervakas av [tillsynsmyndighetens namn och webbadress].</p>

## DEL B

## Instruktioner för att fylla i EU-faktabladet

När EU-faktabladet fylls i ska åtminstone följande instruktioner följas. Medlemsstaterna får dock förfina eller ta fram ytterligare instruktioner för hur EU-faktabladet ska fyllas i.

## Avsnitt "Inledningstext"

1. Giltighetsdatum ska vara ordentligt markerat. Med "giltighetsdatum" avses i detta avsnitt den tidsperiod som informationen i EU-faktabladet om t.ex. krediträntan förblir oförändrad och giltig, om kreditgivaren under denna period skulle besluta att bevilja kredit. I de fall fastställandet av tillämplig kreditränta och övriga kostnader är avhängigt av resultatet av en försäljning av underliggande obligationer kan den slutliga krediträntan och övriga kostnader vara annorlunda än de som angetts. Det är endast under de omständigheterna det ska anges att giltighetsdatumet inte gäller för krediträntan och andra kostnader genom att lägga till orden "förutom räntan och övriga kostnader".

## Avsnitt "1. Långgivare"

1. Kreditgivarens namn, telefonnummer och geografiska adress ska innehålla kontaktuppgifter som konsumenten kan använda för framtida korrespondens.
2. Uppgifter om e-postadress, faxnummer, webbadress och kontaktperson/kontaktpunkt är frivilliga.
3. När transaktionen tillhandahålls på distans ska kreditgivaren i enlighet med artikel 3 i direktiv 2002/65/EG i tillämpliga fall uppgi sin representants namn och geografiska adress i den medlemsstat där konsumenten är bosatt. Uppgift om kreditgivarens representants namn, telefonnummer, e-postadress och webbadress är frivillig.
4. Om avsnitt 2 inte är tillämpligt ska kreditgivaren informera konsumenten om rådgivningstjänster tillhandahålls och på vilka grunder detta i så fall sker med användning av ordalydelsen i del A.

## (I tillämpliga fall) Avsnitt "2. Kreditförmedlare"

När produktinformationen ges till konsumenten via en kreditförmedlare ska denna förmedlare inbegripa följande information:

1. Kreditgivarens namn, telefonnummer och geografiska adress ska innehålla kontaktuppgifter som konsumenten kan använda för framtida korrespondens.
2. Uppgifter om e-postadress, faxnummer, webbadress och kontaktperson är frivilliga.
3. Kreditgivaren ska informera konsumenten om rådgivningstjänster tillhandahålls och på vilka grunder detta i så fall sker med användning av ordalydelsen i del A.
4. En förklaring om hur kreditförmedlaren ersätts. Om kreditförmedlaren mottar en provision från en kreditgivare ska beloppet och namnet på kreditgivaren anges, om detta avviker från det namn som anges i avsnitt.

## Avsnitt "3. Lånet i huvuddrag"

1. I detta avsnitt ska kreditens särdrag tydligt förklaras, inbegripet värde och valuta samt potentiella risker i samband med krediträntan, inklusive de risker som anges i punkt 8, samt amorteringsstrukturen.
2. Om kreditvalutan inte är densamma som konsumentens nationella valuta ska kreditgivaren ange att konsumenten åtminstone kommer att få en regelbunden varning när valutakursen fluktuerar mer än 20 %, i förekommande fall rätt att konvertera kreditavtalets valuta eller möjlighet att omförhandla villkoren samt alla andra arrangemang som konsumenten har tillgång till för att begränsa sin exponering för valutarisken. Om det finns en bestämmelse i kreditavtalet om begränsning av valutakursrisken, ska kreditgivaren ange det maximibelopp som konsumenten kan vara skyldig att återbetala. Om det inte finns en bestämmelse i kreditavtalet om begränsning av den valutakursrisk som konsumenten utsätts för vid en valutakursfluktuation på mindre än 20 %, ska kreditgivaren ange ett exempel på effekterna på värdet av krediten om konsumentens nationella valuta sjunker med 20 % jämfört med kreditvalutan.
3. Kreditens löptid ska anges i år eller månader, beroende på vad som är mest relevant. Om kreditens löptid kan variera under avtalstiden, ska kreditgivaren förklara när och på vilka villkor detta sker. Om krediten är utan tidsbegränsning, exempelvis för ett kreditkort med säkerhet, ska kreditgivaren tydligt ange detta.
4. Typen av kredit ska tydligt anges (t.ex. hypotekslån, bostadslån, kreditkort med säkerhet osv.). Vid beskrivningen av typen av kredit ska det klart anges hur kapital och ränta ska betalas under kreditens löptid (dvs. amorteringsstrukturen). Det ska klart anges om kreditavtalet är ett lån med amortering eller ett amorteringsfritt lån, eller en kombination av dessa.
5. Om hela eller en del av krediten är en amorteringsfri kredit ska en förklaring där detta tydligt anges infogas på en väl synlig plats i slutet av detta avsnitt med användning av ordalydelsen i del A.
6. I detta avsnitt ska det förklaras om krediträntan är bunden eller rörlig och i tillämpliga fall under vilka perioder den kommer att vara bunden, frekvensen för senare räntejusteringar och förekomsten av begränsningar för kreditränteförändringarna, som räntetak eller lägsta ränta.

Den använda modellen för justeringar av krediträntan och dess olika delar (t.ex. referensränta, räntespread) ska förklaras. Kreditgivaren ska också uppge, t.ex. genom en webbadress, var ytterligare information kan hittas om sådana index eller räntesatser som används i modellen, t.ex. Euribor och centralbankens referensränta.

7. Om olika krediträntor gäller i olika sammanhang, ska informationen tillhandahållas för samtliga gällande räntesatser.
8. "Sammanlagt belopp som ska återbetalas" motsvarar det sammanlagda belopp som ska betalas av konsumenten. Det sammanlagda belopp som ska återbetalas ska anges som summan av kreditbeloppet och den sammanlagda kostnaden för krediten för konsumenten. Om krediträntan inte är bunden för avtalets hela löptid, ska det framhållas att beloppet är ett exempel och kan varieras särskilt i förhållande till variationerna i krediträntan.
9. Om krediten ska garanteras av en inteckning i den fasta egendomen eller annan jämförbar säkerhet eller genom en rättighet som avser fast egendom, ska kreditgivaren uppmärksamma konsumenten på detta. I tillämpliga fall ska kreditgivaren också ange den fasta egendomens uppskattade värde eller annan säkerhet som använts för att fylla i detta faktablad.
10. Kreditgivaren ska i tillämpliga fall antingen uppge
  - a) "Högsta tillgängliga lånebelopp i förhållande till egendomens värde" och ange belåningsgraden. Denna kvot ska åtföljas av ett exempel i absoluta tal på det maximala lånebeloppet för ett visst fastighetsvärde, eller
  - b) Minsta värde på egendomen som krävs av kreditgivaren för att låna ut det exemplifierade beloppet.
11. Om en kredit består av flera delar (t.ex. samtidigt en del med fast ränta, en del med rörlig ränta) ska detta återspeglas i angivelsen av typen av kredit och den begärda informationen ska lämnas för varje del av krediten.

#### Avsnitt "4. Räntesats och andra kostnader"

1. Hänvisningen till "räntan" avser krediträntan eller krediträntorna.
2. Krediträntan ska anges i procent. Om krediträntan är rörlig och baseras på en referensränta får kreditgivaren ange krediträntan genom att ange en referensränta och en procentsats för kreditgivarens räntespread. Kreditgivaren ska emellertid ange värdet på den referensränta som var tillämplig dagen då EU-faktabladet utfärdades.

Om krediträntan är rörlig ska informationen inbegripa: a) de antaganden som har använts för att beräkna den effektiva räntan, b) i tillämpliga fall övre och undre gränser för räntan och c) en varning om att variationerna kan påverka den faktiska nivån på den effektiva räntan. För att fånga konsumentens uppmärksamhet ska fontstorleken på varningen vara större och den ska inta en framträdande plats i huvuddelen av EU-faktabladet. Varningen bör åtföljas av ett exempel på den effektiva räntan. Om det finns ett krediträtetak bör man i exemplet utgå ifrån att krediträntan snarast möjligt stiger till den högsta nivå som anges i kreditavtalet. Om det inte finns något tak ska exemplet belysa den högsta nivån på den effektiva krediträntan under åtminstone de senaste 20 åren, eller om de underliggande uppgifterna för beräkningen av krediträntan finns tillgängliga för en kortare period än 20 år, den längsta period under vilken sådan uppgifter finns tillgängliga, på grundval av det högsta värdet på varje extern referensränta som använts för beräkningen av krediträntan, i tillämpliga fall, eller det högsta värdet på en referensränta som faststälts av en behörig myndighet eller EBA om kreditgivaren inte använder en extern referensränta. Ett sådant krav ska inte gälla kreditavtal där krediträntan är bunden under en inledande period på flera år och som sedan får bindas för ytterligare en period efter förhandlingar mellan kreditgivaren och konsumenten. För kreditavtal där krediträntan är bunden under en inledande period på flera år och som sedan får bindas för ytterligare en period efter förhandlingar mellan kreditgivaren och konsumenten ska informationen innehålla en varning om att den effektiva räntan beräknas på grundval av krediträntan under den inledande perioden. Varningen ska åtföljas av ytterligare ett exempel på effektiv ränta som beräknats i enlighet med artikel 12.4. Om krediterna består av olika delar (t.ex. samtidigt en del fast ränta, en del rörlig ränta) ska information lämnas för varje del av krediten.

3. I avsnittet "Andra komponenter i den effektiva räntan" ska alla övriga kostnader som ingår i den effektiva räntan anges, däribland sådana engångskostnader som administrationsavgifter och sådana periodiska kostnader som årliga administrationsavgifter. Kreditgivaren ska förteckna alla kostnader enligt kategori (engångskostnader, kostnader som ska betalas periodiskt och ingår i avbetalningarna, kostnader som ska betalas periodiskt men inte ingår i avbetalningarna) och ange beloppet för dessa, vem de ska betalas till och när. Detta behöver inte inbegripa kostnader som uppstått till följd av avtalsbrott. Om beloppet är okänt, ska kreditgivaren om möjligt tillhandahålla en uppskattning av beloppet eller, om detta inte är möjligt, hur beloppet kommer att beräknas och ange att det angivna beloppet endast utgör en uppskattning. Om vissa kostnader inte ingår i den effektiva räntan, eftersom de inte är kända för kreditgivaren, ska detta påpekas.

Om konsumenten har informerat kreditgivaren om en eller flera faktorer i den önskade krediten, såsom kreditavtalets löptid och det sammanlagda kreditbeloppet ska kreditgivaren om möjligt använda dessa faktorer. Om kreditavtalet ger möjlighet att utnyttja krediten på olika sätt med olika avgifter eller krediträntor och kreditgivaren använder sig av antagandena i bilaga I del II, ska det av kreditavtalet framgå att andra möjligheter att utnyttja krediten för denna typ av kreditavtal kan innebära högre effektiv ränta. Om villkoren för utnyttjande av krediten används för att beräkna den effektiva räntan, ska kreditgivaren framhålla avgifterna i samband med andra möjligheter att utnyttja krediten, vilka inte nödvändigtvis är desamma som används för att beräkna den effektiva räntan.

4. Om en avgift ska betalas för registrering av inteckningen eller motsvarande säkerhet ska uppgift om detta lämnas i detta avsnitt tillsammans med beloppet, om detta är känt, eller om detta inte är möjligt, grunden för fastställande av beloppet. Om avgifterna är kända och ingår i den effektiva räntan ska förekomsten av och beloppet på avgiften anges under "Engångskostnader". Om avgifterna inte är kända för kreditgivaren och därför inte ingår i den effektiva räntan ska förekomsten av avgiften tydligt anges i förteckningen över kostnader som inte är kända för kreditgivaren. I båda fallen ska standardformuleringen i del A användas under lämplig rubrik.

#### Avsnitt "5. Betalningarnas antal och frekvens"

1. Om betalningarna ska ske regelbundet, ska deras frekvens anges (exempelvis månatligen). Om betalningarna kommer att vara oregelbundna, ska detta klart och tydligt förklaras för konsumenten.
2. Uppgiften om betalningarnas antal ska täcka kreditens hela löptid.

#### Avsnitt "6. Belopp per avbetalning"

1. Kreditvalutan och valutan för avbetalningarna ska anges klart och tydligt.
2. Om avbetalningarnas belopp kan ändras under kreditens löptid, ska kreditgivaren särskilt ange hur länge det första avbetalningsbeloppet kommer att vara oförändrat samt när och hur ofta det därefter kommer att ändras.
3. Om hela eller en del av krediten är en amorteringsfri kredit ska en förklaring där detta tydligt anges infogas på en väl synlig plats i slutet av detta avsnitt med användning av ordalydelsen i del A.

Om det föreligger ett krav att konsumenten ska teckna en sparprodukt för att beviljas en amorteringsfri kredit som garanteras av en inteckning eller motsvarande säkerhet, ska belopp och frekvens för eventuella betalningar för denna produkt också lämnas.

4. Om krediträntan är rörlig ska informationen också inbegripa en förklaring där detta anges med användning av ordalydelsen i del A och ett exempel på högsta avbetalningsbelopp. Om det finns ett räntetak ska exemplet visa beloppet på avbetalningarna om krediträntan stiger till räntetaket. Om det inte finns ett räntetak ska det värsta tänkbara scenariot belysa avbetalningsbeloppet vid den högsta nivån på krediträntan under de senaste 20 åren, eller om de underliggande uppgifterna för beräkningen av krediträntan finns tillgängliga för en kortare period än 20 år den längsta period under vilken sådan uppgifter finns tillgängliga på grundval av det högsta värdet på en referensränta som använts för beräkningen av krediträntan i tillämpliga fall eller det högsta värdet på en referensränta som fastställs av en behörig myndighet eller EBA om kreditgivaren inte använder en extern referensränta. Kravet på att använda sig av exempel ska inte gälla kreditavtal där krediträntan är bunden under en inledande period på flera år och som sedan får bindas för ytterligare en period efter förhandlingar mellan kreditgivaren och konsumenten. Om en kredit består av flera delar (t.ex. samtidigt en del fast ränta, en del rörlig ränta) ska information lämnas för varje del av krediten, och som helhet.
5. (I tillämpliga fall) Om kreditvalutan inte är konsumentens nationella valuta eller om krediten indexeras i förhållande till en annan valuta än konsumentens nationella valuta, ska kreditgivaren genom ett numeriskt exempel klart och tydligt visa hur förändringar av den tillämpliga valutakursen kan påverka avbetalningsbeloppet med användning av ordalydelsen i del A. Det exemplet ska bygga på en minskning på 20 % av värdet på konsumentens nationella valuta tillsammans med en förklaring på väl synlig plats om att avbetalningarna kan öka med mer än det belopp som antas i det exemplet. Om det finns ett räntetak som begränsar den ökningen till mindre än 20 %, ska det maximala värdet på betalningarna i konsumentens nationella valuta anges i stället och förklaringen om ytterligare öknings utgå.
6. Om krediten helt eller delvis är en kredit med rörlig ränta och punkt 3 är tillämplig ska exemplet i punkt 3 anges på grundval av det avbetalningsbelopp som avses i punkt 1.

7. Om avbetalningarna görs i en annan valuta än kreditvalutan eller om ett avbetalningsbelopp uttryckt i konsumentens nationella valuta är avhängigt av motsvarande belopp i en annan valuta, ska detta avsnitt innehålla uppgift om när den tillämpliga valutakursen beräknas och antingen valutakursen eller den grund på vilken den beräknas och hur ofta de justeras. Upplysningarna ska i tillämpliga fall omfatta namnet på det institut som offentliggör valutakursen.
8. Om krediten är en kredit med upplupen ränta enligt vilket utestående ränta inte återbetalas i sin helhet genom avbetalningarna och läggs till det sammanlagda, utestående kreditbeloppet ska följande anges: hur och när den upplupna räntan ska läggas till lånet som ett kontantbelopp, och vilka konsekvenser detta får för konsumenten när det gäller den kvarstående skulden.

#### Avsnitt "7. Exempel på återbetalningsplan"

1. Detta avsnitt ska införas om krediten är en kredit med upplupen ränta enligt vilket utestående ränta inte återbetalas i sin helhet genom avbetalningarna och läggs till det utestående kreditbeloppet eller om krediträntan är bunden under kreditavtalets hela löptid. Medlemsstaterna får föreskriva att exemplet på amorteringsplan ska vara obligatoriskt i övriga fall.

Om konsumenten har rätt att få amorteringsplanen reviderad ska detta anges tillsammans med de villkor enligt vilka konsumenten har denna rätt.

2. Medlemsstaterna får föreskriva att om krediträntesatsen kan variera under kreditens löptid, ska kreditgivaren uppge under hur lång period den första krediträntesatsen kommer att förbli oförändrad.
3. Den tabell som ska åtfölja detta avsnitt ska innehålla följande kolumner: "återbetalningsplan" (t.ex. månad 1, månad 2, månad 3), "avbetalningsbelopp", "räntebelopp per avbetalning", "andra kostnader som ingår i avbetalningen" (i tillämpliga fall), "återbetalt kapital per avbetalning" och "utestående kapital efter varje avbetalning".
4. För det första återbetalningsåret ska informationen ges för varje avbetalning och för varje kolumn och en delsumma anges vid utgången av det första året. För påföljande år kan de närmare uppgifterna lämnas på årsbasis. En sammanfattande rad med totalsummorna ska läggas till i slutet av tabellen. Den sammanlagda kostnad för krediten som konsumenten ska betala (dvs. totalsumman i kolumnen "avbetalningsbelopp") ska vara klart markerad och anges som sådan.
5. Om krediträntesatsen ska justeras och om avbetalningsbeloppet efter varje sådan justering är okänt, får kreditgivaren i amorteringsplanen ange samma avbetalningsbelopp för lånets hela löptid. Kreditgivaren ska då uppmärksamma konsumenten 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 beloppen i tabellen kan variera och varför.

#### Avsnitt "8. Övriga skyldigheter"

1. Kreditgivaren ska i detta avsnitt ta upp sådana skyldigheter som skyldigheten att försäkra den fasta egendomen, teckna livförsäkring, ha en automatisk överföring av lön till kreditgivarens konto eller köpa annan produkt eller tjänst. För varje skyldighet ska kreditgivaren ange gentemot vem och när skyldigheten ska ha fullgjorts.
2. Kreditgivaren ska ange hur länge skyldigheten kommer att gälla, t.ex. under kreditavtalets hela löptid. För varje skyldighet ska kreditgivaren specificera alla kostnader som konsumenten ska betala som inte ingår i den effektiva räntan.
3. Kreditgivaren ska ange om det är obligatoriskt för konsumenten att teckna sig för några sidotjänster för att få lånet på de angivna villkoren, och i så fall huruvida konsumenten är förpliktad att köpa dem från kreditgivarens rekommenderade leverantör eller om de får köpas från en valfri leverantör. Om denna möjlighet är villkorad av att sidotjänsterna uppvisar vissa minimiegenskaper, ska dessa egenskaper beskrivas i detta avsnitt.

Om kreditavtalet paketeras med andra produkter ska kreditgivaren förklara de viktigaste egenskaperna hos dessa andra produkter och klart och tydligt ange huruvida konsumenten har rätt att avsluta kreditavtalet eller de paketerade tjänsterna separat och villkoren för och följderna av att göra detta och, i tillämpliga fall, de eventuella konsekvenserna av uppsägning av de sidotjänster som krävs för kreditavtalet.

#### Avsnitt "9. Förtidsåterbetalning"

1. Kreditgivaren ska uppge på vilka villkor konsumenten kan återbetala krediten, antingen helt eller delvis, i förtid.

2. I avsnittet Avgifter för förtidsåterbetalning, ska kreditgivaren uppmärksamma konsumenten på en eventuell avgift eller andra kostnader för förtidsåterbetalning för att kompensera kreditgivaren och om möjligt ange beloppet för dessa. Om kompensationsbeloppet är beroende av olika faktorer, såsom hur mycket som redan har betalats tillbaka eller vilken räntesats som gäller vid tidpunkten för förtidsåterbetalningen, ska kreditgivaren ange hur kompensationen kommer att beräknas och vilken den högsta avgiften kan bli, eller om detta inte är möjligt, genom att använda exempel visa konsumenten hur kompensationsnivån varierar vid olika scenarier.

#### Avsnitt "10. Flexibla inslag"

1. I tillämpliga fall ska kreditgivaren förklara möjligheten till och villkoren för att överföra krediten till en annan kreditgivare eller fast egendom.
2. (I tillämpliga fall) Ytterligare funktioner: När produkten har någon av de funktioner som anges i punkt 5 måste dessa funktioner samt en kort förklaring av följande anges i detta avsnitt: när konsumenten kan utnyttja denna funktion, om den är förknippad med några villkor, om det faktum att funktionen ingår i krediten som har säkerhet i en inteckning eller motsvarande värdehandling innebär att konsumenten förlorar ett lagstadgat skydd eller annat skydd som vanligtvis är förknippat med funktionen samt det företag som tillhandahåller funktionen (om det inte är kreditgivaren).
3. Om funktionen medför en ytterligare kredit måste följande förklaras för konsumenten i detta avsnitt: kreditens totalbelopp (inbegripet krediten som garanteras av inteckningen eller motsvarande säkerhet), om den ytterligare krediten är säkrad eller inte, relevanta krediträntesatser och om den är reglerad eller inte. Ett sådant ytterligare kreditbelopp ska antingen ingå i den ursprungliga kreditprövningen, eller, om så inte är fallet, ska det klart och tydligt framgå i detta avsnitt att tillgången till det ytterligare beloppet är beroende av en ytterligare bedömning av konsumentens förmåga att återbetala lånet.
4. Om funktionen inbegriper ett sparinstrument måste den relevanta räntesatsen anges.
5. Möjliga ytterligare funktioner är "överbetalning/underbetalning" [att betala mer eller mindre än den avbetalning som normalt krävs i amorteringsstrukturen], "betalningsuppehåll" [perioder då konsumenten inte är skyldig att göra betalningar], "möjlighet att återfå överbetalningar (*borrow back*)" [möjlighet för konsumenten att ta upp ett nytt lån för redan utnyttjade och återbetalade belopp], "ytterligare belåning tillgänglig utan extra godkännande", "ytterligare säkrad belåning eller belåning utan säkerhet" [i enlighet med punkt 3 ovan] "kreditkort", "kopplat lönekonto", och "kopplat sparkonto".
6. Kreditgivaren får inbegripa andra funktioner som denne erbjuder som en del av kreditavtalet och som inte nämns i tidigare avsnitt.

#### Avsnitt "11. Läntagarens övriga rättigheter"

1. Kreditgivaren ange vilka rättigheter såsom ängerrätt, betänketid och i tillämpliga fall andra rättigheter såsom överförbarhet (inklusive subrogation) det rör sig om, villkoren för att komma i åtnjutande av dessa, de förfaranden som konsumenten måste följa för att utöva dem, bl.a. den adress dit underrättelsen om att ängerrätten kommer att utövas ska skickas samt (i tillämpliga fall) tillämpliga avgifter.
2. Om en betänketid eller ängerrätt för konsumenten är tillämplig ska detta tydligt anges.
3. Om transaktionen tillhandahålls på distans, ska konsumenten i överensstämmelse med artikel 3 i direktiv 2002/65/EG informeras om huruvida det finns en ängerrätt eller inte.

#### Avsnitt "12. Klagomål"

1. Detta avsnitt ska innehålla uppgifter om intern kontaktpunkt [namn på vederbörande avdelning] och ett sätt att kontakta dem för att klaga [geografisk adress] eller [telefonnummer] eller kontaktperson: [kontaktoppgifter] och en länk till klagomålsförfarandet på relevant sida på en webbplats eller liknande informationskälla.
2. Det ska ange namnet på den relevanta externa instansen för klagomåls- och prövningsförfaranden utanför domstol och om en användning av det interna klagomålsförfarandet är en förutsättning för tillgång till denna instans ska detta anges med användning av ordalydelsen i del A.
3. Vid kreditavtal med en konsument som är bosatt i en annan medlemsstat ska kreditgivaren lämna en referens till FIN-Net ([http://ec.europa.eu/internal\\_market/fin-net/](http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/)).



Avsnitt "13. Om villkoren för krediten inte efterlevs: konsekvenser för låntagaren"

1. Om konsumentens skyldigheter i samband med krediten inte iakttas och detta kan få ekonomiska eller rättsliga konsekvenser för denne, ska kreditgivaren i detta avsnitt beskriva de viktigaste olika fallen (t.ex. försenade/luteblivna betalningar, underlåtelse att fullgöra de skyldigheter som anges i avsnitt 7 under "Övriga skyldigheter") och ange var ytterligare information kan erhållas.
2. Kreditgivaren ska för vart och ett av dessa fall på ett klart och lättbegripligt sätt redogöra för vilka påföljder eller konsekvenser de kan ge upphov till. Allvarliga konsekvenser ska framhåvas.
3. Om den fasta egendom som används som säkerhet för krediten kan återlämnas eller överföras till kreditgivaren, om konsumenten inte iaktar sina skyldigheter ska detta avsnitt innehålla en förklaring där detta anges med användning av ordalydelsen i del A.

Avsnitt "14. Övriga upplysningar"

1. Vid distansförsäljning ska detta avsnitt innehålla klausuler om tillämplig lagstiftning för kreditavtalet eller behörig domstol.
2. Om kreditgivaren avser att under kontraktets löptid kommunicera med konsumenten på ett annat språk än EU-faktabladdets ska detta faktum nämnas liksom språket i fråga. Detta påverkar inte tillämpningen av artikel 3.1 led 3 g i direktiv 2002/65/EG.
3. Kreditgivaren eller kreditförmedlaren ska ange konsumentens rätt att få eller erbjudas en kopia av utkastet till kreditavtal åtminstone så snart ett erbjudande som är bindande för kreditgivaren lämnas.

Avsnitt "15. Tillsynsorgan"

1. Relevant(a) tillsynsmyndighet(er) under studiet före ingående av kreditavtalet ska anges.

## BILAGA III

## MINIMIKRAV PÅ KUNSKAPER OCH KOMPETENS

1. Bland de minimikrav på kunskaper och kompetens som uppställs för personal hos kreditgivare, kreditförmedlare och utsedda representanter som avses i artikel 9 och personer i ledningen för kreditförmedlare eller utsedda representanter som avses i artikel 29.2 c och 31.2 måste åtminstone följande tas med:
  - a) Lämplig kunskap om de kreditprodukter som omfattas av tillämpningsområdet för artikel 3 och de kompletterande tjänster som normalt sett erbjuds tillsammans med dessa.
  - b) Lämplig kunskap om lagar som berör kreditavtal för konsumenter, särskilt konsumentskydd.
  - c) Lämplig kunskap om och förståelse av köpprocessen för fast egendom.
  - d) Lämplig kunskap om värdering av säkerheter.
  - e) Lämplig kunskap om hur fastighetsregister är uppbyggda och fungerar.
  - f) Lämplig kunskap om marknaden i den relevanta medlemsstaten.
  - g) Lämplig kunskap om affäretiska normer.
  - h) Lämplig kunskap om förfarandet för bedömning av konsumenters kreditvärdighet eller, i tillämpliga fall, kompetens för att bedöma konsumenters kreditvärdighet.
  - i) Lämplig finansiell och ekonomisk kompetensnivå.
2. När medlemsstaterna fastställer minimikrav för kunskaper och kompetens får de särskilja mellan olika nivåer och typer av krav för personal hos kreditgivare, kreditförmedlare eller utsedda representanter och ledningen för kreditförmedlare eller utsedda representanter.
3. Medlemsstaterna ska fastställa den lämpliga kunskaps- och kompetensnivån på grundval av
  - a) yrkeskvalifikationer, t.ex. diplom, examensbevis, vidareutbildning, kompetenstest, eller
  - b) yrkeserfarenhet, som kan definieras som ett minsta antal yrkesverksamma år med upprättande, distribution och förmedling av kreditprodukter.

Efter den 21 mars 2019 ska avgörandet av en lämplig kunskapsnivå och lämplig kompetens inte enbart grunda sig på de metoder som förtecknas i första stycket b.

# Parallelluppställning över genomförandet av bolånedirektivet

## Förkortningar i parallelluppställningen

AvtalsL	Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område
Distansavtalslagen	Lag (2005:59) om distansavtal och avtal utanför affärslokaler
EBA	Europeiska bankmyndigheten
ESIS	det standardiserade EU-faktabladet enligt bilaga II i bolånedirektivet
Finansinspektionens instruktion	Förordning (2009:93) med instruktion för Finansinspektionen
KKrL	Konsumentkreditlagen (2010:1846)
KO	Konsumentombudsmannen
Konsumentverkets instruktion	Förordning (2009:607) med instruktion för Konsumentverket
lag (2016:000)	Förslaget till lag om kreditgivare och kreditförmedlare av bostadskrediter, se avsnitt 1.1
OSL	Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)

Artikel i direktivet	Svenska bestämmelser
1	Avser direktivets syfte
2	Avser direktivets harmoniseringsnivå
3.1 och 3.3 d	2 § KKRL (definitionen av <i>bostadskredit</i> ) 1 kap. 5 § lag (2016:000)
3.2 a	12 c KKRL
3.2 b–f	Undantagen införs inte i författning
3.3 a–c samt e	Medlemsstatsoptionerna utnyttjas inte
3.4–3.5	Inte tillämplig om medlemsstatsoptionerna i 3.3 b, c eller e inte utnyttjas
4.1–4.3	2 § KKRL
4.13	Se även 1 kap. 5 § lag (2016:000)
4.15	
4.16	
4.21	
4.28	
4.4	En beskrivning av vad som avses finns i 4 kap. 2 § andra stycket lag (2016:000)
4.5	48 § KKRL 1 kap. 6 § lag (2016:000)
4.6–4.8	Uttrycken används inte vid genomförandet eftersom medlemsstatsoptionerna i art. 30 och 31 inte utnyttjas.
4.11	Uttrycket kräver ingen särskild definition men används i 4 kap. 2–5 §§ lag (2016:000)
4.12	Uttrycket kräver ingen särskild definition, jfr 2 § KKRL
4.14	Uttrycket kräver ingen särskild definition men används i 7 och 7 b § KKRL
4.17	12 § KKRL
4.18	Uttrycket ”i en handling eller i någon annan läsbar och varaktig form som är tillgänglig för konsumenten” används i författningstext, se t.ex. 9 a § KKRL
4.19	<i>Hemland</i> definieras i 1 kap. 7 § 5 lag (2016:000) Jfr att endast svenska aktiebolag och svenska ekonomiska föreningar kan få tillstånd att bedriva kreditförmedlingsverksamhet enligt 3 kap. 1 § lag (2016:000), dessa har säte i Sverige enligt 3 kap. 1 § första stycket 2 aktiebolagslagen (2005:551) respektive 2 kap. 2 § första stycket 2 lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar
4.20	Uttrycket kräver ingen särskild definition
4.22	1 kap. 7 § 1 lag (2016:000)

Artikel i direktivet	Svenska bestämmelser
4.23	Uttrycket kräver ingen särskild definition men används i 2 § KKrL
4.24	Vid behov i förordning
4.25	Medlemsstatsoptionen i art. 12, där uttrycket används, utnyttjas inte
4.26–27	13 c § KKrL
5.1	Finansinspektionen och Konsumentverket/KO
5.2	30 kap. 4, 7, 23 och 24 §§ OSL
5.3 a	Finansinspektionen är en EBA-myndighet 5 a § i Finansinspektionens instruktion
5.3 b	Konsumentverkets instruktion Finansinspektionens instruktion Förordning avseende Konsumentverkets samarbete med EBA m.m.
5.4	Underrättelseskyldigheten behöver inte framgå av författning
5.5	Finansinspektionen och Konsumentverket/KO har direkta befogenheter att utöva tillsyn och ingripa enligt 11, 48, 48 a, 48 h och 49 §§ KKrL respektive 5 och 6 kap. lag (2016:000)
5.6	Konsumentverkets instruktion Finansinspektionens instruktion Samarbetsavtal mellan myndigheterna Konsumentverkets och Finansinspektionens befogenheter följer av 11, 48, 48 a, 48 h och 49 §§ KKrL respektive 5 och 6 kap. lag (2016:000)
5.7	Avser åtgärder av kommissionen
6	Konsumentstödjande åtgärder, utbildningsinsatser och information till konsumenter finns redan genom bl.a. verksamheten vid Konsumentverket och Finansinspektionen
7.1	4 kap. 1 § lag (2016:000)
7.2–4	4 kap. 3–6 §§ lag (2016:000 och Finansinspektionens föreskrifter
7.5	Medlemsstatsoptionen utnyttjas inte
8	6 § KKrL
9.1–2	4 kap. 2 § lag (2016:000) och Finansinspektionens föreskrifter
9.3	1 kap. 2 och 3 §§ lag (2016:000) 4 kap. 2 § lag (2016:000) och Finansinspektionens föreskrifter
9.4	5 kap. 2 § lag (2016:000)
9.5	5 kap. 7 § lag (2016:000)

Artikel i direktivet	Svenska bestämmelser
10	Marknadsföringslagen (2008:486)
11	7 och 7 a § KKrL
12.1 12.2 a	13 c § KKrL
12.2 b–12.4	Medlemsstatsoptionerna utnyttjas inte
13	7 b § KKrL
14.1–3 14.8 14.11	9 a § och 13 a § KKrL, ESIS tas in i förordning
14.4	Medlemsstatsoptionen utnyttjas inte
14.5	Medlemsstatsoptionen inte tillämplig för Sveriges del
14.6	13 b § KKrL
14.7	3 kap. 3 § distansavtalslagen
14.9	Avser Kommissionens befogenheter
14.10	3 kap. 4 § distansavtalslagen 10 och 10 a §§ KKrL
15.1–4	48 och 48 a §§ KKrL
15.5	Medlemsstatsoptionen att tillåta utsedda representanter utnyttjas inte.
16	48 § andra stycket och 6 §§ KKrL
17	Förordning
18.1	12 § KKrL
18.2	12 a KKrL
18.3	12 c KKrL
18.4	AvtalsL, allmän avtalsrätt, jfr 37 § KKrL
18.5 a	12 § KKrL
18.5 b	12 b KKrL
18.5 c	13 § KKrL
18.6	12 § andra stycket KKrL
18.7	Föreskriver ingen åtgärd som ska vidtas av medlemsstaterna, genomförandet av artikel 18 påverkar inte svenska bestämmelser som genomför direktiv 95/46/EG
19	4 kap. 7 § lag (2016:000)
20.1	12 och 12 a § KKrL
20.2	48 b § KKrL
20.3 första stycket	12 b § KKrL
20.3 andra–tredje stycket	AvtalsL, allmän avtalsrätt, jfr 37 § KKrL
20.4	12 b KKrL

Artikel i direktivet	Svenska bestämmelser
20.5	Föreskriver ingen åtgärd som ska vidtas av medlemsstaterna, genomförandet av artikel 20 påverkar inte tillämpningen av svenska bestämmelser som genomför direktiv 95/46/EG
21	Kreditupplysningslagen (1973:1173)
22.1–4	48 c–48 i §§ KKRL
22.5	Medlemsstatsoptionen utnyttjas inte
22.6	1 kap. 4 § lag (2016:000)
22.7	Föreskriver ingen åtgärd som ska vidtas av medlemsstaterna, genomförandet av artikel 22 påverkar inte svenska bestämmelser som genomför artikel 16
23.1	20 a § KKRL
23.2–3	Medlemsstatsoptionen utnyttjas inte
23.4	20 b § KKRL
23.6	ESIS tas in i förordning
23.5	Medlemsstatsoptionen utnyttjas inte
24	17 § andra stycket KKRL
25.1–4	32 och 36 §§ KKRL
25.5	Medlemsstatsoptionen utnyttjas inte
26.1	4 kap. 9 § lag (2016:000)
26.2	Statistisk övervakning av bolånemarknaden sker redan av myndigheter och privata aktörer
27	19 § KKRL
28.1	Branschpraxis EBA:s kommande riktlinjer är att betrakta som myndigheters allmänna råd Finansinspektionens och Konsumentverket följer och analyser marknaderna och kan föreslå eller vidta åtgärder vid behov.
28.2	Lagen (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.
28.3	
28.4	Det beskrivna förbudet finns inte i svensk gällande rätt
28.5	9 och 12 kap. utskölningsbalken (1981:774); Kommunernas budget- och skuldrådgivning Skuldsaneringslagen (2006:548)
29.1	3 kap. 1 § lag (2016:000)
29.2	3 kap. 3 § lag (2016:000)
29.3	Alla svenska författningar offentliggörs
29.4	5 kap. 1 § lag (2016:000) Förordning om registrets innehåll m.m.
29.5	3 kap. 3 § 6 lag (2016:000)

Artikel i direktivet	Svenska bestämmelser
29.6	5 kap. 1 § lag (2016:000) Finansinspektionen blir informationsställe
29.7	5 kap. 2 § lag (2016:000)
29.8	3 kap. 2 § lag (2016:000)
29.9	1 kap. 2 § lag (2016:000)
30	Medlemsstatsoptionen utnyttjas inte
31	Medlemsstatsoptionen utnyttjas inte
32.1 32.3–4	3 kap. 5–7 §§ lag (2016:000)
32.2	Krävs ingen åtgärd när medlemsstatsoptionen i art. 31 inte utnyttjas
33.1	6 kap. 1 och 2 §§ lag (2016:000)
33.2–3	Förordning om register över kreditförmedlare m.m.
34.1–2 första stycket	5 kap. 2 § lag (2016:000) 11, 48, 48 a, 48 h och 49 §§ KKrL
34.2 andra–fjärde stycket	6 kap. 15 § lag (2016:000) 11, 48, 48 a, 48 h KKrL Förordning avseende Konsumentverkets ingripanden mot utländska kreditförmedlare
34.2 femte stycket	5 kap. 7 § lag (2016:000)
34.3	5 kap. 4 och 8 §§ lag (2016:000)
34.4	6 kap. 16 § och 6 kap. 5 § lag (2016:000) 11, 48, 48 a, 48 h KKrL Förordning avseende Konsumentverkets ingripanden mot utländska kreditförmedlare
34.5	5 kap. 9 § lag (2016:000)
34.6	Föreskriver inte att medlemsstaterna ska vidta någon åtgärd
35	2 kap. 1 § och 5 kap. 2 § lag (2016:000)
36.1–2 36.4	5 kap. 7 och 8 §§ lag (2016:000)
36.3	8 kap. 3 §, 30 kap. 4 och 7 §§ OSL
37	5 kap. 7 § lag (2016:000)
38	Sanktioner enligt 11, 48, 48 a, 48 h KKrL Ingreppmöjligheter i 6 kap. lagen (2016:000)
39	Möjlighet till tvistlösning vid Allmänna reklamationsnämnden
40	Avser delegation till kommissionen
41	5 § KKrL
42	Ikraftträdande 21 mars 2016
43	Övergångsbestämmelser till ändringar i KKrL och införandet av lag (2016:000)



Artikel i direktivet	Svenska bestämmelser
44	Berör åtgärder av kommissionen
45	
46	KKrL omfattar de avsedda krediterna
47	Avser Europaparlamentets utredningsbefogenheter
48	Ändring i en EU-förordning
49	Avser direktivets ikraftträdande och adressater
50	

# Statens offentliga utredningar 2015

## Kronologisk förteckning

---

1. Deltagande med väpnad styrka i utbildning utomlands. En utökad beslutsbefogenhet för regeringen. Fö.
2. Värdepappersmarknaden MiFID II och MiFIR. + Bilagor. Fi.
3. Med fokus på kärnuppgifterna. En angelägen anpassning av Polismyndighetens uppgifter på djurområdet. Ju.
4. Ett svenskt tonnageskattesystem. Fi.
5. En ny svensk tullagstiftning. Fi.
6. Mer gemensamma tobaksregler. Ett genomförande av tobaksprodukt-direktivet. S.
7. Krav på privata aktörer i välfärden. Fi.
8. En översyn av årsredovisningslagarna. Ju.
9. En modern reglering av järnvägstransporter. Ju.
10. Gränser i havet. UD.
11. Kunskapsläget på kärnavfallsområdet 2015. Kontroll, dokumentation och finansiering för ökad säkerhet. M.
12. Överprövning av upphandlingsmål m.m. Fi.
13. Tillämpningsdirektivet till utstationeringsdirektivet – Del I. A.
14. Sedd, hörd och respekterad. Ett ändamålsenligt klagomålssystem i hälso- och sjukvården. S.
15. Attraktiv, innovativ och hållbar – strategi för en konkurrenskraftig jordbruks- och trädgårdsnäring. N L.
16. Ökat värdeskapande ur immateriella tillgångar. N.
17. För kvalitet – Med gemensamt ansvar. S.
18. Lösöreköp och registerpant. Ju.
19. En ny ordning för redovisningstillsyn. Fi.
20. Trygg och effektiv utskrivning från slutna vård. S.
21. Mer trygghet och bättre försäkring. Del 1 + 2. S.
22. Rektorn och styrkedjan. U.
23. Informations- och cybersäkerhet i Sverige. Strategi och åtgärder för säker information i staten. Ju Fö.
24. En kommunallag för framtiden. Del A + B . Fi.
25. En ny säkerhetsskyddslag. Ju.
26. Begravningsclearing. Ku.
27. Skatt på dubbdäcksanvändning i tätort? Fi.
28. Gör Sverige i framtiden – digital kompetens. N.
29. En yrkesinriktning inom teknikprogrammet. U.
30. Kemikalieskatt. Skatt på vissa konsumentvaror som innehåller kemikalier. Fi.
31. Datalagring och integritet. Ju.
32. Nästa fas i e-hälsoarbetet. S.
33. Uppgiftslämnarservice för företagen. N.
34. Ett effektivare främjandeförbud i lotterilagen. Fi.
35. Service i glesbygd. N.
36. Systematiska jämförelser. För lärande i staten. S.
37. Översyn av lagen om skiljeförfarande. Ju.
38. Tillämpningsdirektivet till utstationeringsdirektivet – Del II. A.
39. Myndighetsdatalag. Ju.
40. Stärkt konsumentskydd på bolånemarknaden. Ju.

# Statens offentliga utredningar 2015

## Systematisk förteckning

---

### Arbetsmarknadsdepartementet

- Tillämpningsdirektivet till  
utstationeringsdirektivet – Del I. [13]  
Tillämpningsdirektivet till  
utstationeringsdirektivet – Del II. [38]

### Finansdepartementet

- Värdepappersmarknaden  
MiFID II och MiFIR. + Bilagor [2]  
Ett svenskt tonnageskattesystem. [4]  
En ny svensk tullagstiftning. [5]  
Krav på privata aktörer i välfärden. [7]  
Överprövning av upphandlingsmål m.m.  
[12]  
En ny ordning för redovisningstillsyn. [19]  
En kommunallag för framtiden.  
Del A + B. [24]  
Skatt på dubbdäcksanvändning i tätort?  
[27]  
Kemikalieskatt. Skatt på vissa konsu-  
mentvaror som innehåller kemikalier.  
[30]  
Ett effektivare främjandeförbud i  
lotterilagen. [34]

### Försvarsdepartementet

- Deltagande med väpnad styrka  
i utbildning utomlands. En utökad  
beslutsbefogenhet för regeringen. [1]

### Justitiedepartementet

- Med fokus på kärnuppgifterna. En ange-  
lägen anpassning av Polismyndig-  
hetens uppgifter på djurområdet. [3]  
En översyn av årsredovisningslagarna. [8]  
En modern reglering  
av järnvägstransporter. [9]  
Lösöreköp och registerpant. [18]  
Informations- och cybersäkerhet  
i Sverige. Strategi och åtgärder för säker  
information i staten. [23]  
En ny säkerhetsskyddslag. [25]

- Datalagring och integritet. [31]  
Översyn av lagen om skiljeförfarande. [37]  
Myndighetsdatalag. [39]  
Stärkt konsumentskydd på  
bolånemarknaden. [40]

### Kulturdepartementet

- Begravningsclearing. [26]

### Miljö- och energidepartementet

- Kunskapsläget på kärnavfallsområdet 2015.  
Kontroll, dokumentation och finansie-  
ring för ökad säkerhet. [11]

### Näringsdepartementet

- Attraktiv, innovativ och hållbar – strategi  
för en konkurrenskraftig jordbruks-  
och trädgårdsnäring. [15]  
Ökat värdeskapande ur immateriella  
tillgångar. [16]  
Gör Sverige i framtiden – digital  
kompetens. [28]  
Uppgiftslämnarservice för företagen. [33]  
Service i glesbygd. [35]

### Socialdepartementet

- Mer gemensamma tobaksregler.  
Ett genomförande av tobaks-  
produktmyndigheten. [6]  
Sedd, hörd och respekterad. Ett  
ändamålsenligt klagomålssystem  
i hälso- och sjukvården. [14]  
För kvalitet – Med gemensamt ansvar. [17]  
Trygg och effektiv utskrivning från slutna  
vård. [20]  
Mer trygghet och bättre försäkring.  
Del 1 + 2. [21]  
Nästa fas i e-hälsoarbetet. [32]  
Systematiska jämförelser. För lärande i  
staten. [36]

**Utbildningsdepartementet**

Rektorn och styrkedjan. [22]

En yrkesinriktning inom teknik-  
programmet. [29]

**Utrikesdepartementet**

Gränser i havet. [10]