

**DA**

**DA**

**DA**



EUROPA-KOMMISSIONEN

Bruxelles, den 20.5.2011  
KOM(2011) 142 endelig/2

2011/0062 (COD)

**CORRIGENDUM**

Annule et remplace le document COM(2011) 142 final du 31/03/2011

Concerne la version danoise, pages 11 (avant-dernier paragraphe), 22 (considérant 22), 38 (Article 18, paragraphe 2, alinéa 2):

Forslag til

**EUROPA-PARLAMENTETS OG RÅDETS DIREKTIV**

**om kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse**

**(EØS-relevant tekst)**

SEK(2011) 355 endelig  
SEK(2011) 356 endelig  
SEK(2011) 357 endelig

## BEGRUNDELSE

### 1. BAGGRUND FOR FORSLAGET

#### **Begrundelse og formål**

Nærværende forslag skal ses som led i bestræbelserne på at skabe et indre marked for realkredit og på baggrund af finanskrisen.

Finanskrisen har haft store konsekvenser for EU-borgerne. Selv om en vigtig medvirkende faktor var væksten inden for securitisation, som gjorde det muligt for kreditgivere<sup>1</sup> at videregive risikoen i forbindelse med deres porteføljer for udlån til investorerne, har forbrugerne selv erfaret konsekvenserne. Mange har mistet tilliden til finanssektoren, og visse former for udlånspraksis, som før var dominerende, oplever nu de direkte følger<sup>2</sup>. I takt med at låntagere har oplevet, at deres lån i stigende grad er blevet for dyre, er antallet af misligholdelser og tvangsauktioner steget. Det er derfor vigtigt i forbindelse med finansreformer at gøre en indsats mod uansvarlig långivning og låntagning.

Kommissionen har i en årrække beskæftiget sig med en omfattende reform af EU's realkreditmarkeder i forbindelse med fast ejendom til beboelse for at sikre, at det indre marked fungerer effektivt. I hvidbogen om integration af EU's realkreditmarkeder<sup>3</sup> er der tidligere blevet udpeget områder, der er direkte relevante i forbindelse med ansvarlig långivning og låntagning (f.eks. oplysninger forud for aftaleindgåelse, rådgivning, kreditværdighedsvurdering, førtidig indfrielse og kreditformidling), og hvor der findes hindringer for, at det indre marked fungerer effektivt. Disse hindringer gør det sværere at drive forretning og øger omkostningerne ved at drive forretning i en anden medlemsstat og er til ulempe for forbrugeren i form af lav forbrugertillid, højere omkostninger og forringet forbrugermobilitet, både i hjemlandet og på tværs af grænserne. Set i lyset af de problemer, der er kommet til syne under finanskrisen, og i forbindelse med bestræbelserne på at sikre et effektivt og konkurrencedygtigt indre marked, påtog Kommissionen sig at foreslå foranstaltninger i forbindelse med ansvarlig långivning og låntagning, herunder pålidelige rammer for kreditformidling<sup>4</sup>. Forslaget har i den forbindelse følgende to målsætninger: For det første sigter det mod at skabe et effektivt og konkurrencedygtigt indre marked for forbrugere, kreditgivere og kreditformidlere med en høj grad af beskyttelse gennem en styrkelse af forbrugertilliden, forbrugermobiliteten og kreditgivers og kreditformidlers tværnationale virksomhed og ved at sikre ensartede vilkår for alle, samtidig med at man overholder de grundlæggende rettigheder, herunder især rettigheden til at beskytte personoplysninger, som er nedfældet i *Den Europæiske Unions charter om grundlæggende rettigheder*. For det andet har forslaget til formål at fremme finansiel stabilitet ved at sikre, at realkreditmarkederne drives ansvarligt.

#### **Generel baggrund**

EU's realkreditmarkeder har en anseelig størrelse: I 2008 var den udestående realkredit i forbindelse med fast ejendom til beboelse i EU-27 på næsten 6 trillioner EUR eller på ca.

---

<sup>1</sup> Kreditgivere defineres som kreditinstitutter og ikke-kreditinstitutter.

<sup>2</sup> F.eks. lån i fremmed valuta, lån uden verificerbar dokumentation for indkomstforhold.

<sup>3</sup> KOM(2007) 807 af 18.12.2007.

<sup>4</sup> Fremdrift i den europæiske genopretning (KOM(2009) 114 af 4.3.2009).

50 % af BNP for Unionen.<sup>5</sup> EU's realkreditmarked er også af afgørende betydning for millioner af europæiske borgere, der løbende betaler af på et realkreditlån, og for kommende ejere af fast ejendom til beboelse. At optage et realkreditlån er en af de vigtigste beslutninger i en persons liv og medfører en finansiel forpligtelse, der ofte kan vare årtier.

Stigende gæld i husholdningerne kendes i hele Europa. Det forhold er imidlertid i sig selv ikke et tegn på uansvarlig långivning og låntagning, så længe det er et bæredygtigt gælds niveau, og tilbagebetalingerne kan finde sted. Tallene viser imidlertid, at borgerne har stadig større vanskeligheder ved at opfylde deres gældsforpligtelser. Vanskeligheden ved at gennemføre tilbagebetalingerne har ført til en stigning i antallet af misligholdelser og tvangsauktioner. Dataene kan påvirkes af andre faktorer end uansvarlig långivning og låntagning, f.eks. af den generelle økonomiske afmatning. Statistiske oplysninger kombineret med kvalitativ dokumentation indsamlet af de berørte parter og uofficielle oplysninger fra hele Europa viser, at der ikke bare er tale om et cyklisk problem eller et problem, der er begrænset til én eller to medlemsstater, men at det findes i hele Unionen.

Der er en række faktorer, som er udslagsgivende for at bevilge en bestemt realkredit, for låntagers valg af realkreditprodukt og for låntagers evne til at tilbagebetale lånet. Blandt disse kan nævnes det økonomiske klima, forskelligheder med hensyn til information og interessekonflikter, huller og uoverensstemmelser i lovgivningen såvel som andre faktorer, f.eks. låntagers kendskab til økonomi og strukturerne inden for realkreditfinansiering. Mens disse andre faktorer klart spiller en rolle, er det et faktum, at uansvarlig adfærd udvist af visse markedsaktører har bidraget til en boligboble, og at det var en væsentlig del af finanskrisen. Der er derfor klart, at det er nødvendigt at beskæftige sig med uansvarlig långivning og låntagning for at undgå en gentagelse af de forhold, der førte til den nuværende finanskrisen.

### **Gældende bestemmelser på det område, som forslaget vedrører**

Vildledende reklame er underlagt Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2006/114/EF af 12. december 2006 om vildledende og sammenlignende reklame<sup>6</sup>, som gælder for forhold mellem erhvervsdrivende, og Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2005/29/EF af 11. maj 2005 om virksomheders urimelige handelspraksis over for forbrugerne på det indre marked<sup>7</sup>. Disse bestemmelser tager imidlertid ikke højde for de særlige karakteristika, der gør sig gældende for realkredit, og de omhandler heller ikke forbrugernes behov for at kunne sammenligne reklamer.

Urimelige kontraktvilkår i forbrugerkontrakter reguleres af Rådets direktiv 93/13/EØF af 5. april 1993 om urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler<sup>8</sup>, ved hvilket der indføres et begreb "at der er handlet i god tro" for at forhindre betydelige ubalancer i forbindelse med forbrugernes rettigheder og forpligtelser på den ene side og sælgere og leverandører på den anden side. Dette generelle krav er suppleret med en liste over eksempler på vilkår, der kan betragtes som urimelige. Disse bestemmelser tager imidlertid ikke højde for de særlige karakteristika, der gør sig gældende for realkredit. Oplysninger forud for indgåelsen af et realkreditlån er underlagt en europæisk adfærdskodeks vedrørende oplysninger forud for

---

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

<sup>6</sup> EUT L 376 af 27.12.2006, s. 21

<sup>7</sup> EUT L 149 af 11.6.2005, s. 22.

<sup>8</sup> EFT L 95 af 21.4.1993, s. 29.

aftaleindgåelse i forbindelse med boliglån ("kodeksen") af marts 2001<sup>9</sup>. Kodeksen blev anerkendt af Kommissionen ved henstilling 2001/193/EF af 1. marts 2001 om oplysninger forud for indgåelse af kontrakt, der skal gives til forbrugerne af långivere, der tilbyder boliglån<sup>10</sup>. Formålet med kodeksen var at fastlægge de generelle oplysninger, der skal være tilgængelige for forbrugeren, og at skabe enighed om et europæisk standardiseret informationsark, som forbrugeren kan bruge til at sammenligne boliglån både i hjemlandet og tværnationalt. Gennemførelsen af kodeksen er imidlertid ikke konsekvent og langt fra optimal.

En række medlemsstater anvender udvalgte bestemmelser fra Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2008/48/EF af 23. april 2008 om forbrugerkreditaftaler (forbrugerkreditdirektivet)<sup>11</sup> på realkredit. Dette direktiv omfatter forbrugerkredit fra 200 EUR til 75 000 EUR og indeholder bestemmelser om reklame, oplysninger forud for aftaleindgåelse, aftaleoplysninger, kreditværdighedsvurdering, fyldestgørende forklaringer såvel som krav til fremlæggelse af oplysninger for kreditformidlere. Kreditter til anskaffelse af en ejendom sikret ved pant eller ved en anden tilsvarende sikkerhed eller lån til renovering, som overstiger 75 000 EUR, falder uden for direktivets anvendelsesområde.

Kreditinstitutter er underlagt krav om tilladelse, registrering og tilsyn i henhold til Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2006/48/EF af 14. juni 2006 om adgang til at optage og udøve virksomhed som kreditinstitut<sup>12</sup>. Der findes ikke sådanne krav på EU-niveau for ikke-kreditinstitutter, som yder realkredit, eller for kreditformidlere.

### **Overensstemmelse med andre EU-politikker og -mål**

Forslagets målsætninger er i overensstemmelse med EU's øvrige politikker og mål. Traktaten fastsætter bestemmelser, der skal sikre, at der oprettes et velfungerende indre marked med et højt forbrugerbeskyttelsesniveau, og sikre fri udveksling af tjenesteydelser. Et sådant realkreditmarked for ejendomme til fast beboelse er langt fra færdigudviklet, da der findes en række hindringer for den frie udveksling af tjenesteydelser.

Forslaget er endvidere i overensstemmelse med og supplerer andre EU-retsfor skrifter og -politikker, særlig på området for forbrugerbeskyttelse og forsigtighedstilsyn. Forbrugerkreditdirektivet<sup>13</sup> blev vedtaget i 2008 med det formål at styrke forbrugerbeskyttelsen og lette integrationen af markedet for forbrugerkredit. Dette forslag supplerer forbrugerkreditdirektivet ved at skabe tilsvarende rammer for realkredit. Forslaget tager stort set udgangspunkt i bestemmelserne om forretningsadfærd i forbrugerkreditdirektivet, men om fornødent under hensyntagen til de særlige karakteristika for realkredit, f.eks. ved at indføre risikoadvarsler i bestemmelserne om oplysninger forud for aftaleindgåelse og ved at skærpe bestemmelserne om en kreditværdighedsvurdering. Derigennem tager forslaget også hensyn til det forhold, at nogle medlemsstater allerede har besluttet at anvende visse bestemmelser fra forbrugerkreditdirektivet på realkredit. Endvidere vil planlagte eller igangværende ændringer i bestemmelserne om forsigtighedstilsyn, der gælder for banksektoren, f.eks. ændringer i kapitalkravene og i bestemmelserne om

---

<sup>9</sup> "European Agreement on a voluntary Code of Conduct on pre-contractual information for home loans" af 5.3.2001.

<sup>10</sup> EFT L 69 af 10.3.2001, s. 25.

<sup>11</sup> EUT L 133 af 22.5.2008, s. 66.

<sup>12</sup> EUT L 177 af 30.6.2006, s. 1.

<sup>13</sup> Direktiv 2008/48/EF om forbrugerkreditaftaler af 23.4.2008.

securitisation, have en direkte indvirkning på bankernes udlånspraksis. Med dette forslag suppleres arbejdet i forbindelse med tilsyn ved, at der fokuseres på ansvarlig forretningsadfærd, og det sikres, at der er etableret en lovgivningsmæssig ramme for alle de involverede parter på udlånssiden. Disse initiativer bør tilsammen bidrage til at opnå et lavere kreditrisikoniveau og større finansiel stabilitet.

## **2. HØRING AF INTERESSEREDE PARTER OG KONSEKVENSANALYSE**

### **Høring af interesserede parter**

#### *Høringsmetoder, hovedmålgrupper og respondenternes overordnede profil*

I de senere år har Kommissionen foretaget en grundig gennemgang af EU-realkreditmarkederne, som mundede ud i hvidbogen om integration af EU's realkreditmarkeder<sup>14</sup>. Hvidbogen og det omfattende rådgivende arbejde, der førte til hvidbogen, er en integreret del af det forberedende arbejde i forbindelse med initiativet om ansvarlig långivning og låntagning.

På den baggrund og i kølvandet på finanskrisen iværksatte Kommissionen en offentlig høring for at styrke og uddybe forståelsen af de emner, der har relation til ansvarlig långivning og låntagning. Kommissionens tjenestegrene afholdt også en række møder igennem hele processen med medlemsstaterne, repræsentanter for kreditgivere og kreditformidlere og repræsentanter for fagforeninger og forbrugere. Europa-Parlamentet og Det Europæiske Økonomiske og Sociale Udvalg har vedtaget en række rapporter om emner vedrørende ansvarlig långivning og låntagning. Kommissionen har hørt den europæiske tilsynsførende for databeskyttelse om beskyttelsen af forbrugernes personlige oplysninger. Kommissionen har også noteret sig den betydelige forskning, som har fundet sted i andre fora, f.eks. OECD og Verdensbanken.

#### *Sammenfatning af svarene og af, hvordan der er taget hensyn til dem*

Ved den omfattende høringsproces er der kommet en række centrale synspunkter frem. For det første hævder banksektoren, at der ikke findes uansvarlig långivning i Unionen i samme omfang som i USA, og at der derfor ikke er behov for intervention fra EU's side. Selv om problemerne på EU's realkreditmarkeder ikke har været så udtalte som i USA, er der konstateret lignende svagheder i reguleringen af EU-markederne, f.eks. manglende effektiv regulering af visse aktører og svagheder i reguleringen af markedsføringen af realkredit og salgsprocesserne. For det andet støtter repræsentanter for forbrugerne et initiativ, som vil sikre et højt forbrugerbeskyttelsesniveau, og som kan forhindre en for stor gældsætning. De støtter også foranstaltninger, som vil gøre det muligt for forbrugerne at sammenligne tilbud og give forbrugerne tillid til de aktører, som de kommer i forbindelse med. De foretrækker et forslag i EU-regi, hvorved der kun indføres minimumsstandarder, og det overlades til medlemsstaterne at styrke forbrugerbeskyttelsen i tråd med lokale vilkår og kulturelle forhold. For det tredje hævder nogle aktører på baggrund af det aktuelle begrænsede marked for tværnational realkredit, at det vil være mere hensigtsmæssigt at træffe foranstaltninger på nationalt plan frem for på EU-plan. De tre emner, som fik den mest konsekvente opbakning fra forskellige aktører med hensyn til intervention fra EU's side, var forpligtelsen til at foretage en vurdering af kreditværdigheden, behovet for utvetydige, omfattende og sammenlignelige oplysninger

---

<sup>14</sup> KOM(2007) 807 af 18.12.2007.

forud for aftaleindgåelsen og behovet for at sikre, at alle aktører på udlånsmarkedet er underlagt en hensigtsmæssig regulering og et passende tilsyn.

De indsamlede oplysninger har bekræftet, at der er behov for en EU-indsats inden for ansvarlig långivning og låntagning i forbindelse med realkredit, og har bidraget væsentligt til prioriteringen og udformningen af direktivet.

### **Ekspertbistand**

Kommissionen har også benyttet sig af en række undersøgelser og rapporter om emner vedrørende ansvarlig långivning og låntagning, herunder undersøgelsen udført af London Economics om ikke-kreditinstitutters rolle og regulering på EU's realkreditmarked (december 2008), undersøgelsen udført af London Economics om kreditformidlere på det indre marked (januar 2009), rapporten fra ekspertgruppen vedrørende kredithistorie (juni 2009), rapporten fra OPTEM om forbrugerundersøgelser af et eventuelt nyt format og nyt indhold i forbindelse med det europæiske standardiserede informationsark for boliglån (oktober 2009) samt undersøgelsen udført af London Economics om omkostninger og fordele i forbindelse med forskellige politikvalgmuligheder inden for realkredit (marts 2011).

### **Konsekvensanalyse**

Kommissionen har gennemført en konsekvensanalyse.

Gennem konsekvensanalysen er der blevet indkredset en række problemer på EU realkreditmarkeder i forbindelse med uansvarlig långivning og låntagning i fasen forud for aftaleindgåelse og de potentielle muligheder for uansvarlig adfærd hos kreditformidlere og ikke-kreditinstitutter. Disse problemer skyldes markeds- og lovgivningsmæssige fejl såvel som andre faktorer, f.eks. det generelle økonomiske klima og det ringe kendskab til det finansielle område. I fasen forud for aftaleindgåelse blev følgende problemer identificeret: reklamematerialer, der var ikke-sammenlignelige, unuancerede, ufuldstændige og tvetydige; oplysninger forud for aftaleindgåelsen, der var utilstrækkelige, ikke-rettidige, komplekse, ikke-sammenlignelige og tvetydige; uhensigtsmæssig rådgivning; utilstrækkelige vurderinger af kreditværdighed og lånenes egnethed. Andre problemer omfattede ineffektiv, inkonsekvent eller ikke-eksisterende registrerings-, tilladelses- og tilsynsordninger for kreditformidlere og ikke-kreditinstitutter, der tilbyder realkreditaftaler. Problemerne kan have betydelige makroøkonomiske afsmittende virkninger, kan være til ulempe for forbrugeren, optræde som økonomiske eller juridiske hindringer for tværnational virksomhed og skabe ulige betingelser for aktørerne.

I konsekvensanalysen behandles en række politikvalgmuligheder inden for de enkelte problematiske områder, herunder også muligheden for at undlade at gøre noget, principbaserede bestemmelser og mere detaljerede eller specifikke bestemmelser på EU-plan. Analysen vurderer også, hvilket instrument - selvregulering, direktiv, forordning, meddelelse eller henstilling - der er bedst egnet som foranstaltning.

I konsekvensanalysen konkluderes det, at det er nødvendigt med en pakke af foretrukne politikvalgmuligheder for at sikre ansvarlig långivning og låntagning i hele EU, og at det foretrukne middel er et direktiv.

De foretrukne muligheder i konsekvensanalysen bør resultere i en væsentlig forbedring i form af færre ulemper for forbrugerne. Det øger forbrugertilliden til kreditgivere, kreditformidlere og realkreditprodukter og reducerer sandsynligheden for, at forbrugerne køber et produkt, de

ikke har råd til, som vil kunne føre til for stor gældsætning, misligholdelse og i sidste ende tvangsauktion. Den særdeles positive virkning på forbrugertilliden forventes også at underbygge efterspørgslen efter realkreditprodukter og fremme forbrugermobiliteten på både nationalt plan og - om end i mindre grad - på tværnationalt plan. Gennemførelsen af nogle af de udvalgte muligheder vil på udbudssiden ikke føre til betydelige ændringer i aktørernes markedsadfærd i en række medlemsstater, hvor der allerede findes lignende forpligtelser. Men de foretrukne politikvalgmuligheder vil have en betydelig indvirkning på kreditgiverne og kreditformidlernes tværnationale virksomhed. Gennemførelsen af de foretrukne valgmuligheder vil fremme den tværnationale virksomhed ved at give nye forretningsmuligheder og stordriftsfordele og synergieffekter. Det vil få en positiv indvirkning både på markedsaktørerne og på forbrugerne. At der kommer udenlandske udbydere og formidlere af kredit ind på markedet bør øge konkurrencen og derigennem medføre et større udvalg af kreditprodukter for forbrugeren og måske også en marginal sænkning af priserne. De foretrukne politikvalgmuligheder medfører også omkostninger for kreditgivere og kreditformidlere. Imidlertid vil disse omkostninger blive begrænset af en række faktorer, herunder det forhold, at en række af de foretrukne politikvalgmuligheder allerede er gennemført i flere medlemsstater, at mange af de foretrukne politikvalgmuligheder allerede er almindelig praksis i store dele af erhvervslivet, og at der forventes væsentlige synergieffekter mellem de foretrukne politikvalgmuligheder. De anslåede samlede fordele ved pakken af foranstaltninger er på 1 272-1 931 mio. EUR. De forventede samlede engangsomkostninger og løbende omkostninger er på henholdsvis 383-621 mio. EUR og på 268-330 mio. EUR.

De forskellige politikvalgmuligheder og deres indvirkning på aktørerne drøftes indgående i konsekvensanalysen.

### **3. FORSLAGETS RETLIGE ASPEKTER**

#### **Retsgrundlag:**

Artikel 114 i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde.

#### **Nærhedsprincippet**

Nærhedsprincippet finder anvendelse, idet forslaget ikke hører under Unionens enekompetence.

Den foreslåede foranstaltnings målsætninger kan ikke i tilstrækkelig grad opfyldes af medlemsstaterne, men kan på grund af handlingens omfang og virkninger bedre gennemføres på EU-plan af følgende grunde:

Traktaten fastsætter bestemmelser, der skal sikre, at der oprettes et velfungerende indre marked med et højt forbrugerbeskyttelsesniveau, og sikre fri udveksling af tjenesteydelser. Et sådant realkreditmarked for ejendomme til fast beboelse er langt fra færdigudviklet, da der findes en række hindringer for den frie udveksling af tjenesteydelser og for oprettelsen af et indre marked. Disse hindringer begrænser omfanget af den tværnationale aktivitet på udbuds- og efterspørgselsiden, hvilket begrænser konkurrencen. Kreditgiverne er måske mindre effektive, end de kunne være, og låntagerne kan risikere at lide skade.

Faktorer, der forhindrer forretningsdrift eller øger omkostningerne ved at drive forretning i en anden medlemsstat i forhold til de omkostninger, som hjemlige udbydere står over for, kan



gribes an gennem egnede politiske initiativer på EU-plan. Nogle af de problemer, der er blevet peget på, kan øge omkostningerne ved realkredit for de hjemlige udbydere eller forhindre dem i at drive forretning. Omkostningerne ved at drive forretning forstærkes imidlertid for kreditgivere, der ønsker at drive tværnational virksomhed, og kan afskrække nye markedsdeltagere og derigennem begrænse konkurrencen.

På et konkurrencedygtigt og effektivt indre marked med en høj grad af forbrugerbeskyttelse vil forbrugerne lede efter det tilbud, der bedst passer til deres behov, uanset om det er i deres eget land eller i en anden medlemsstat. EU-forbrugerne handler dog først og fremmest lokalt i forbindelse med et realkreditlån. Det skyldes bl.a. en mangel på forbrugerbevidsthed om, hvad der findes andre steder, og manglende forbrugertillid som følge af utilstrækkelige eller dårlige oplysninger, uvished med hensyn til opretholdelsen af juridiske rettigheder eller dårlig juridisk beskyttelse i tilfælde af problemer.

Finansiel integration og stabilitet er målsætninger, der gensidigt styrker hinanden, som fungerer på nationalt plan, men som forudsætter visse opgaver, der kun kan løses på EU-plan. Som det fremgik af den seneste finanskriser, kan virkningerne af uansvarlig långivning i et land hurtigt sprede sig ud over de nationale grænser til dels som følge af den multinationale tilstedeværelse af visse bankkoncerner, men også på grund af det internationale aspekt i securitiserede risici. Dette direktiv fokuserer på samspillet mellem kreditgivere/ formidlere og borgere. Uansvarlig långivning og låntagning var én af faktorerne bag finanskrisen, som i høj grad bidrog til finansiel uro. De foreslåede bestemmelser bør sikre, at realkreditlån i Unionen gives på en ansvarlig måde og dermed bidrager til at fremme EU's finansielle, økonomiske og sociale stabilitet.

At skabe et indre marked for realkredit med en høj grad af forbrugerbeskyttelse og lette udvekslingen af tjenesteydelser i Unionen er i fuld overensstemmelse med traktaten. En indsats fra medlemsstaternes side alene vil sandsynligvis medføre, at der opstår forskellige sæt regler, hvilket kan underminere det indre marked, eller skabe nye hindringer for det indre marked eller medføre en uensartet forbrugerbeskyttelse i Unionen. Fælles standarder på EU-plan som de foreslåede bør fremme et effektivt og konkurrencedygtigt indre marked med en høj grad af forbrugerbeskyttelse. Sådanne standarder er yderligere vigtige for at sikre, at der høstes de rigtige erfaringer fra krisen på det amerikanske subprime-marked, og sikre, at en sådan finanskriser ikke opstår i fremtiden.

Forslaget er derfor i overensstemmelse med nærhedsprincippet.

### **Proportionalitetsprincippet**

Forslaget er i overensstemmelse med proportionalitetsprincippet af følgende grunde:

Forslaget begrænser sig til, hvad der er nødvendigt for at nå forslagens målsætninger. Det regulerer ikke alle aspekter af långivning og låntagning, men fokuserer på nogle centrale aspekter af realkredittransaktionen.

Alle de foreslåede bestemmelser har gennemgået en proportionalitetstest og en intensiv høring for at sikre en hensigtsmæssig og forholdsmæssig regulering.

Forslaget giver mulighed for senere at vedtage gennemførelsesforanstaltninger eller tekniske standarder, hvis særlige emner kræver, at der udarbejdes en mere teknisk vejledning eller præcisering.

Den 23. september 2009 vedtog Kommissionen forslag til forordninger om oprettelse af en europæisk banktilsynsmyndighed (EBA), en forordning om oprettelse af en europæisk tilsynsmyndighed for forsikrings- og arbejdsmarkedspensionsordninger (EIOPA) og en forordning om oprettelse af en europæisk værdipapirtilsynsmyndighed (ESMA)<sup>15</sup>. I den forbindelse ønsker Kommissionen at minde om de erklæringer i forbindelse med artikel 290 og 291 i TEUF, som den udarbejdede, da forordningerne om oprettelse af de europæiske tilsynsmyndigheder blev vedtaget, og hvori det hedder: "For så vidt angår proceduren for vedtagelse af reguleringsstandarder understreger Kommissionen den unikke karakter af sektoren for finansielle tjenesteydelser som følge af Lamfalussystrukturen, hvilket er udtrykkeligt anerkendt i erklæring 39 til TEUF. Kommissionen er imidlertid i alvorlig tvivl om, hvorvidt begrænsningerne i dens funktion i forbindelse med vedtagelsen af delegerede retsakter og gennemførelsesretsakter er i overensstemmelse med artikel 290 og 291 i TEUF."

### **Reguleringsmiddel/reguleringsform**

Foreslået retsakt: direktiv.

Andre midler vil ikke være hensigtsmæssige af følgende grunde:

Fuld harmonisering er ikke altid nødvendig eller hensigtsmæssig: F.eks. er der forskel på strukturen på bolig- og realkreditmarkederne i hele Unionen, og produkter og lønstrukturer varierer også. En intervention på EU-plan skal være tilstrækkelig detaljeret for at være effektiv, men på så højt et plan, at der tages hensyn til EU's mangfoldighed. Et direktiv giver en vis fleksibilitet med hensyn til harmoniseringsniveauet. Sådanne målrettede bestemmelser kan rumme den mangfoldighed, der findes på EU's realkreditmarkeder.

Det henstilles, at det retlige instrument i form af et direktiv anvendes i forbindelse med pakken af foreslåede foranstaltninger.

### **4. BUDGETMÆSSIGE KONSEKVENSER**

Forslaget har ingen budgetmæssige konsekvenser bortset fra de administrative omkostninger, der normalt er forbundet med at sikre overholdelse af EU-lovgivning, for der oprettes ikke nye udvalg, og der indgås ikke finansielle forpligtelser.

### **5. YDERLIGERE OPLYSNINGER**

#### **Fornyet gennemgang/revision/udløbsklausul**

Forslaget omfatter en klausul om fornyet gennemgang.

#### **Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde**

Den foreslåede retsakt er af relevans for EØS og bør derfor omfatte hele Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde.

#### **Nærmere redegørelse for forslaget**

---

<sup>15</sup> [http://ec.europa.eu/internal\\_market/finances/committees/index\\_en.htm#package](http://ec.europa.eu/internal_market/finances/committees/index_en.htm#package)

Følgende korte resumé har til formål at lette beslutningsprocessen ved at skitsere direktivets hovedindhold.

Artikel 1 (formål) fastlægger, at direktivet fokuserer på realkredit til forbrugere og på visse forsigtigheds- og tilsynskrav for kreditgivere og kreditformidlere. Direktivet fokuserer som sådan på fast ejendom til beboelse frem for på erhvervsejendomme.

Artikel 2 (anvendelsesområde) fastlægger direktivets anvendelsesområde, som omfatter kreditaftaler sikret ved pant eller ved en anden sikkerhed eller lån til anskaffelse af fast ejendom og visse kreditaftaler, der tager sigte på at finansiere renoveringen af en ejendom. Direktivet udelukker ikke muligheden for, at nogle medlemsstater kan ønske at udvide anvendelsesområdet til at omfatte andre modtagere, f.eks. små og mellemstore virksomheder, eller bestemte transaktioner i forbindelse med erhvervsejendomme.

Artikel 3 (definitioner) definerer de begreber, der er anvendt i dette direktiv. Definitionerne er i størst muligt omfang blevet tilpasset til definitionerne i andre EU-tekster, især Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2008/48/EF af 23. april 2008, som fastsætter bestemmelser på EU-plan om forbrugerkreditaftaler, og Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2002/92/EF af 9. december 2002 om forsikringsformidling<sup>16</sup>. I betragtning af de særlige karakteristika, der gør sig gældende for dette direktiv, er nogle af definitionerne blevet skræddersyet til dette forslag.

Artikel 4 (kompetente myndigheder) fastlægger, at medlemsstaterne skal udpege specifikke kompetente myndigheder, der skal gennemføre dette direktiv.

Artikel 5 (forpligtelser med hensyn til forretningsadfærd ved ydelsen af forbrugerkredit) og artikel 6 (minimumskompetencekrav) fastlægger vigtige betingelser for både kreditgivere og kreditformidlere for at kunne sikre en høj grad af professionalisme i forbindelse med ydelsen af realkredit, f.eks. en forpligtelse til at handle i forbrugerens bedste interesser og krav om at have et hensigtsmæssigt viden- og kompetenceniveau.

Artikel 7 (generelle bestemmelser om reklame og markedsføring) og artikel 8 (standardoplysninger, der skal indgå i reklame) indfører generelle principper for markedsføring og reklamemeddelelser og fastsætter form og indhold i forbindelse med de oplysninger, der skal indgå i reklamer. Standardoplysningerne vedrører centrale træk angående kreditten, og når kreditten er sikret ved pant, en advarsel om konsekvenserne for forbrugeren i tilfælde af manglende overholdelse af den pågældendes forpligtelser i forbindelse med kreditaftalen. Disse bestemmelser supplerer og udvider forpligtelserne i Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2005/29/EF af 11. maj 2005 om virksomheders urimelige handelspraksis over for forbrugerne på det indre marked og om ændring af Rådets direktiv 84/450/EØF og Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 97/7/EF, 98/27/EF og 2002/65/EF samt Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EF) nr. 2006/2004 ("direktivet om urimelig handelspraksis").

Artikel 9 (oplysninger forud for aftaleindgåelsen) skaber en forpligtelse for kreditgiverne og kreditformidlerne til at gøre almindelige oplysninger tilgængelige om de til enhver tid eksisterende kreditprodukter. Derudover indfører artiklen en forpligtelse for kreditgiverne og i givet fald kreditformidlerne til at tilvejebringe persontilpassede oplysninger til forbrugeren ud fra et europæisk standardiseret informationsark (ESIS). Disse krav afspejler i det store og hele

---

<sup>16</sup> EFT L 9 af 15.1.2003, s. 3.

de frivillige forpligtelser, som er nedfældet i den europæiske adfærdskodeks i forbindelse med boliglån. Indholdet og udformningen af det europæiske standardiserede informationsark (ESIS), som vist i bilag II, er imidlertid blevet ajourført for at tage højde for resultaterne af forbrugerundersøgelserne i 27 medlemsstater.

Artikel 10 (oplysningskrav vedrørende kreditformidlere) fastlægger, at kreditformidlerne skal fremlægge oplysninger for forbrugerne om deres identitet, status og forhold til kreditgiver, inden de udfører deres tjenesteydelser, for således at øge transparensen i forbindelse med eventuelle interessekonflikter.

Artikel 11 (fyldestående forklaringer) indfører en forpligtelse for kreditgiverne og kreditformidlerne til at afgive forklaringer om den eller de foreslåede kreditaftaler til forbrugeren inden aftaleindgåelsen afhængigt af forbrugers viden om og erfaring med kredit.

Artikel 12 (beregning af de årlige omkostninger i procent) vedrører hovedindikatoren, der anvendes til sammenligning af realkreditprodukter. Artiklen kræver i forbindelse med realkreditprodukter, at man anvender den definition på de årlige omkostninger i procent (ÅOP), som er anvendt i Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2008/48/EF af 23. april 2008, der fastlægger bestemmelser på EU-plan om forbrugerkreditaftaler. Nærmere oplysninger om beregningsmetoden for ÅOP findes i bilag I, og der fastlægges bestemmelser om ændring af metoden for at kunne tage højde for markedsudviklinger.

Artikel 13 (oplysninger om ændring af debitorrenten) vedrører oplysninger, som skal gives til forbrugeren, hvis der sker ændringer i debitorrenten.

Artikel 14 (forpligtelse til at vurdere forbrugers kreditværdighed) fastlægger, at kreditgiveren skal vurdere forbrugers evne til at tilbagebetale kreditten under hensyntagen til forbrugers personlige forhold og ud fra tilstrækkelige oplysninger. Den indfører også en pligt for kreditgiver til at afvise at yde kreditten, hvis resultaterne af kreditværdighedsvurderingen er negative.

Artikel 15 (forbrugers forpligtelse til at fremlægge oplysninger) indfører kravet om "ansvarlig låntagning", nemlig at låntager skal fremlægge alle nødvendige og korrekte oplysninger for at gøre det muligt at udføre kreditværdighedsvurderingen.

Artikel 16 (adgang til databaser) indfører bestemmelser, der skal sikre, at kreditgiverne kan få oplysninger fra relevante databaser på en ikke-diskriminerende måde.

Artikel 17 (rådgivningsstandarder) etablerer standarder, der sikrer, at i tilfælde af rådgivning er det klart for låntager, at der er tale om rådgivning, men at der indføres ikke en forpligtelse til at rådgive. Artiklen indfører et krav om, at et tilstrækkeligt antal kreditaftaler på markedet skal tages i betragtning, og at rådgivning skal gives i overensstemmelse med låntagers profil.

Artikel 18 (førtidig indfrielse) kræver, at medlemsstaterne sikrer, at forbrugerne har en ret til at indfri deres kredit før kreditaftalens udløb, hvilket giver medlemsstaterne frihed til at fastsætte betingelserne for udøvelsen af denne ret, under forudsætning af at sådanne betingelser ikke er unødigt byrdefulde.

Artikel 19 til 22 (meddelelse af tilladelse til, registrering af og tilsyn med kreditformidlere) fastsætter principperne for en lovgivnings- og tilsynsramme i forbindelse med kreditformidlere. Disse rammer indeholder bestemmelser om meddelelse af tilladelse til og

registrering af kreditformidlere under forbehold af opfyldelsen af visse krav i forbindelse med etablering af forretning og til enhver tid derefter og i forbindelse med indførelse af en pasordning. Kravene gælder for alle kreditformidlere, uanset om de er bundet eller ej, for at kunne sikre en høj grad af professionalisme i sektoren.

Artikel 23 (meddelelse af tilladelse til, registrering af og tilsyn med ikke-kreditinstitutter) fastlægger, at ikke-kreditinstitutter skal gøres til genstand for en hensigtsmæssig ordning vedrørende tilladelse, registrering og tilsyn. Dette bør sikre, at alle kreditgivere, uanset om de er et kreditinstitut eller ej, er underlagt hensigtsmæssige ordninger for regulering og tilsyn.

Artikel 24 (sanktioner) fastsætter, at medlemsstaterne skal sikre, at der kan træffes passende administrative foranstaltninger eller sanktioner, hvis direktivet ikke overholdes.

Artikel 25 (tvistbilæggelsesordninger) fastlægger, at medlemsstaterne skal etablere udenretslige klageorganer til at bilægge tvister mellem kreditgivere og forbrugere og mellem kreditformidlere og forbrugere.

Artikel 26 til 28 (delegerede retsakter) indeholder de procedurer, der skal følges for at kunne tilpasse, præcisere eller ajourføre visse dele af direktivet.

Artikel 29 (direktivets ufravigelige karakter) og artikel 30 (gennemførelse) fastsætter, at direktivet bør gennemføres af medlemsstaterne, og hvordan det bør gennemføres.

Artikel 31 (revisionsklausul) indeholder en bestemmelse om, at direktivet skal gennemgås efter fem år med henblik på at fastslå, om det er hensigtsmæssigt og effektivt med hensyn til at nå de fastsatte mål.

Forslag til

**EUROPA-PARLAMENTETS OG RÅDETS DIREKTIV**  
**om kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse**

**(EØS-relevant tekst)**

EUROPA-PARLAMENTET OG RÅDET FOR DEN EUROPÆISKE UNION HAR —  
under henvisning til traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde, særlig artikel 114,  
under henvisning til forslag fra Europa-Kommissionen<sup>17</sup>,  
efter fremsendelse af udkast til lovgivningsmæssig retsakt til de nationale parlamenter<sup>18</sup>,  
under henvisning til udtalelse fra Det Europæiske Økonomiske og Sociale Udvalg<sup>19</sup>,  
under henvisning til udtalelse fra Regionsudvalget<sup>20</sup>,  
under henvisning til udtalelse fra Den Europæiske Centralbank<sup>21</sup>,  
efter at have hørt den europæiske tilsynsførende for databeskyttelse<sup>22</sup>,  
efter den almindelige lovgivningsprocedure<sup>23</sup>, og  
ud fra følgende betragtninger:

- (1) I marts 2003 iværksatte Kommissionen en proces med det formål at fastslå, hvilke hindringer der findes for det indre marked for kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse, og evaluere virkningen heraf. I 2007 vedtog den en hvidbog om integration af EU's realkreditmarkeder<sup>24</sup>. I hvidbogen meddelte Kommissionen, at den havde til hensigt at foretage en konsekvensanalyse af de forskellige politikvalgmuligheder med hensyn til indhentning af oplysninger forud for aftaleindgåelse, kreditdatabaser, kreditværdighed, de årlige omkostninger i procent og rådgivning. Kommissionen nedsatte også en ekspertgruppe vedrørende kredithistorie,

---

<sup>17</sup> EUT C XX af XX, s. xx.

<sup>18</sup> EUT C XX af XX, s. xx.

<sup>19</sup> EUT C XX af XX, s. xx.

<sup>20</sup> EUT C XX af XX, s. xx.

<sup>21</sup> EUT C XX af XX, s. xx.

<sup>22</sup> EUT C XX af XX, s. xx.

<sup>23</sup> EUT C XX af XX, s. xx.

<sup>24</sup> KOM(2007) 807 af 18.12.2007.

der skal bistå Kommissionen med at forberede foranstaltninger, som skal forbedre adgangen til, sammenligneligheden af og fuldstændigheden af kreditoplysninger. Der blev også indledt undersøgelser af den rolle, som kreditformidlere og ikke-kreditinstitutter, der tilbyder kreditaftaler, spiller, og de transaktioner, som de påtager sig i forbindelse med fast ejendom til beboelse.

- (2) I henhold til traktaten omfatter det indre marked et område uden indre grænser med fri bevægelighed for varer og tjenesteydelser samt etableringsfrihed. Det er af vital betydning, at der udvikles et mere gennemskueligt og effektivt kreditmarked på dette område for at fremme udviklingen af tværnational virksomhed og skabe et indre marked for kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse. Der findes væsentlige forskelle i lovgivningen i de forskellige medlemsstater med hensyn til forretningspraksis vedrørende kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse og reguleringen af og tilsynet med de kreditformidlere og ikke-kreditinstitutter, der tilbyder kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse. Sådanne forskelle skaber hindringer, som begrænser omfanget af den tværnationale aktivitet både hvad angår udbud og efterspørgsel, hvilket begrænser konkurrencen og valgmulighederne på markedet, og dermed øges omkostningerne for kreditudbydere, og de hindres i at udøve virksomhed.
- (3) Finanskrisen har vist, at uansvarlig optræden hos markedsdeltagerne kan undergrave det finansielle system og føre til manglende tillid hos alle parter, især hos forbrugerne, og have alvorlige sociale og økonomiske konsekvenser. Mange forbrugere har mistet tilliden til finanssektoren, og låntagere har oplevet, at deres lån bliver for dyre med stadig flere misligholdelser og tvangsauktioner til følge. Set i lyset af de problemer, der er kommet frem under finanskrisen, og som led i bestræbelserne på at sikre et effektivt og konkurrencedygtigt indre marked har Kommissionen foreslået foranstaltninger for kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse, herunder også solide rammer for kreditformidling med henblik på at skabe ansvarlige og pålidelige markeder for fremtiden og genetablere forbrugertilliden<sup>25</sup>.
- (4) Der er blevet indkredset en række problemer på realkreditmarkederne i EU i forbindelse med uansvarlig långivning og låntagning i fasen forud for aftaleindgåelse og potentielt uansvarlig adfærd hos kreditformidlere og ikke-kreditinstitutter. Nogle af problemerne vedrørte lån i en udenlandsk valuta, som forbrugerne havde optaget i den pågældende valuta for at få den fordelagtige rente, men uden tilstrækkelig forståelse af valutakursrisikoen. Disse problemer skyldes markeds- og lovgivningsmæssige fejl såvel som andre faktorer, f.eks. det generelle økonomiske klima og det ringe kendskab til det finansielle område. Blandt andre problemer kan nævnes ineffektive, inkonsekvente eller ikke-eksisterende registrerings-, tilladelses- og tilsynsordninger for kreditformidlere og ikke-kreditinstitutter, der tilbyder kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse. Alle disse problemer har potentielt betydelige makroøkonomiske afsmittende virkninger, kan være til skade for forbrugeren, udgøre økonomiske eller juridiske hindringer for tværnational virksomhed og skabe ulige betingelser for de forskellige aktører.
- (5) For at få etableret et velfungerende indre marked med en høj grad af forbrugerbeskyttelse inden for området kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til

---

<sup>25</sup> "Fremdrift i den europæiske genopretning" (KOM(2009) 114 af 4.3.2009).

beboelse er det nødvendigt at indføre harmoniserede EU-rammer på en række områder. Det er yderligere nødvendigt at etablere harmoniserede standarder for at sikre, at forbrugere, der ønsker kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse, kan indgå disse i tillid til, at de institutioner, som de indgår aftale med, handler på en professionel og ansvarlig måde.

- (6) Med dette direktiv forbedres betingelserne for etableringen af et velfungerende indre marked gennem tilnærmelse af medlemsstaternes lovgivning og fastsættelse af kvalitetsstandarder for visse tjenesteydelser, især med hensyn til distribution og formidling af kredit gennem kreditgivere og kreditformidlere. Etableringen af kvalitetsstandarder for kreditydelsestjenester involverer nødvendigvis indførelsen af bestemmelser om tilladelse og tilsyn.
- (7) Det står medlemsstaterne frit for at beholde eller indføre national lovgivning for de områder, der ikke er omfattet af dette direktiv. Medlemsstaterne bør kunne beholde eller indføre nationale bestemmelser inden for områder som aftalelov i forbindelse med kreditaftalernes gyldighed, ejendomsvurdering, tinglysning, informationer i forbindelse med aftaleindgåelse, anliggender efter aftaleindgåelse og håndtering af misligholdelse.
- (8) Da forbrugere og virksomheder ikke er i samme situation, har de ikke behov for det samme beskyttelsesniveau. Mens det er vigtigt at sikre forbrugernes rettigheder gennem bestemmelser, der ikke kan fraviges ved aftale, er det rimeligt at give virksomheder og organisationer mulighed for at indgå andre aftaler. Dette direktiv bør derfor finde anvendelse på kredit, der ydes til forbrugere. Medlemsstaterne bør imidlertid have mulighed for at udvide omfanget til at omfatte fysiske eller juridiske personer, som ikke er forbrugere, især mikrovirksomheder som defineret i Kommissionens henstilling 2003/361/EF af 6. maj 2003 om definitionen af mikrovirksomheder, små og mellemstore virksomheder<sup>26</sup>.
- (9) Formålet med dette direktiv er at sikre, at alle forbrugerkreditter har et højt beskyttelsesniveau. Det bør derfor finde anvendelse på kreditter sikret ved ejendoms pant eller kreditter, som anvendes til anskaffelse af ejendom i nogle medlemsstater, og kreditter til renovering af fast ejendom til beboelse, som ikke er omfattet af direktiv 2008/48/EF om forbrugerkreditaftaler og om ophævelse af Rådets direktiv 87/102/EØF<sup>27</sup>, der indeholder bestemmelser på EU-plan om forbrugerkreditaftaler. Desuden bør dette direktiv ikke finde anvendelse på visse former for kreditaftaler, hvor kreditten ydes af en arbejdsgiver til dennes arbejdstagere i særlige tilfælde, som allerede fastlagt i direktiv 2008/48/EF.
- (10) Dette direktiv bør ikke finde anvendelse på visse kreditaftaler, hvor lånet i sidste ende tilbagebetales af provenuet ved salg af en fast ejendom, og hvis primære formål er at lette forbruget, f.eks. friværdibelåningsprodukter eller andre tilsvarende specialiserede produkter. Sådanne kreditaftaler har særlige karakteristika, der ligger uden for dette direktivs anvendelsesområde. En vurdering af låntagerens kreditværdighed er f.eks. irrelevant, da betalingerne sker fra kreditor til låntager og ikke omvendt. En sådan transaktion vil bl.a. også kræve væsentligt anderledes informationer forud for aftaleindgåelsen. Endvidere indebærer andre produkter inden for friværdibelåning

---

<sup>26</sup> EUT L 124 af 20.5.2003, s. 36.

<sup>27</sup> EUT L 133 af 22.5.2008, s. 66.



(f.eks. "home reversions"), som kan sammenlignes med nedsparingslån eller livslange realkreditlån, ikke, at der ydes kredit, og forbliver således uden for dette direktivs anvendelsesområde. Imidlertid bør dette direktiv finde anvendelse på lån mod sikkerhed, hvis hovedformål er at lette anskaffelsen af fast ejendom, herunder afdragsfri lån, eller som har til formål at skaffe midlertidig finansiering mellem salget af én fast ejendom og anskaffelsen af en anden.

- (11) Af hensyn til retssikkerheden bør EU's rammer på området for kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse være i overensstemmelse med og supplere andre EU-retsfor skrifter, særlig på området for forbrugerbeskyttelse og forsigtighedstilsyn. Væsentlige definitioner på begreber som "forbruger", "kreditgiver", "kreditformidler", "kreditaftaler og "varigt medium" samt nøglebegreber, der anvendes i standardoplysningerne for at betegne de finansielle karakteristika i forbindelse med kreditten, f.eks. de samlede omkostninger i forbindelse med forbruger kreditten, samlet beløb, der skal betales af forbrugeren, de årlige omkostninger i procent og debitorrenten, bør være i overensstemmelse med begreberne i direktiv 2008/48/EF, således at den samme terminologi henviser til samme form for forhold, uanset om kreditten er en forbrugerkredit eller en kredit til fast ejendom til beboelse. Medlemsstaterne bør derfor ved gennemførelsen af dette direktiv sikre, at der er overensstemmelse med hensyn til anvendelse og fortolkning.
- (12) For at sikre en ensartet ramme for forbrugerne på kreditområdet og mindske den administrative byrde for kreditgivere og kreditformidlere bør selve rammen i dette direktiv følge strukturen i direktiv 2008/48/EF, især med hensyn til at oplysninger i reklame for kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse bør gives til forbrugeren ved hjælp af et repræsentativt eksempel, at detaljerede oplysninger forud for aftaleindgåelsen bør gives til den pågældende ved hjælp af en standardiseret informationsformular, at forbrugeren bør modtage fyldestgørende forklaringer inden kreditaftalens indgåelse, og at kreditgiverne bør vurdere forbrugeren kreditværdighed, inden der ydes et lån. På samme måde bør der også gives en ikke-diskriminerende adgang for kreditgivere til relevante kreditdatabaser for at sikre lige vilkår i forbindelse med bestemmelserne som garanteret ved direktiv 2008/48/EF. På samme måde som direktiv 2008/48/EF bør dette direktiv sikre passende meddelelse af tilladelse til, registrering af og tilsyn med alle kreditgivere, der tilbyder kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse, og bør indføre krav med hensyn til etableringen af og adgangen til udenretslige tvistbilæggelsesordninger.
- (13) Dette direktiv bør supplere Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2002/65/EF af 23. september 2002 om fjernsalg af finansielle tjenesteydelser til forbrugerne og om ændring af Rådets direktiv 90/619/EØF samt direktiv 97/7/EF og 98/27/EF<sup>28</sup>, der dels fastlægger, at forbrugeren skal informeres om, hvorvidt der findes en fortrydelsesret, dels indeholder bestemmelser om fortrydelsesret. Mens direktiv 2002/65/EF giver mulighed for, at udbyderen meddeler oplysninger fra tidspunktet før aftaleindgåelsen efter aftalens indgåelse, vil dette imidlertid ikke være hensigtsmæssigt for kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse i betragtning af forbrugeren betydelige finansielle forpligtelser. Desuden bør forbrugerne have en fortrydelsesret ved kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse, der er indgået uden for fast forretningssted, som fastsat i direktiv 85/577/EØF af 20. december 1985 om

---

<sup>28</sup> EFT L 271 af 9.10.2002, s. 16.

forbrugerbeskyttelse i forbindelse med aftaler indgået uden for fast forretningssted (direktivet om dørsalg)<sup>29</sup>, og de bør informeres om, at der findes en sådan ret.

- (14) Samtidig er det vigtigt at tage de særlige karakteristika, der gør sig gældende for kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse, i betragtning, hvilket giver grundlag for en differentieret tilgang. I betragtning af arten af kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse og de eventuelle konsekvenser for forbrugeren bør reklamemateriale og persontilpassede oplysninger forud for aftaleindgåelsen indeholde specifikke risiciadvarsler, f.eks. om arten af og konsekvenserne ved sikkerhedsstillelse. Parallelt med det, som allerede fandtes som en frivillig tilgang i sektoren for boliglån, bør også de generelle oplysninger forud for aftaleindgåelsen gøres tilgængelige til enhver tid sammen med de persontilpassede oplysninger forud for aftaleindgåelsen. Desuden er det berettiget med en differentieret tilgang for at kunne tage erfaringerne fra finanskrisen i betragtning og sikre, at låntagning sker på et forsvarligt grundlag. I den forbindelse bør bestemmelserne om kreditværdighedsvurderingen strammes i forhold til forbrugercredit, kreditformidlere skal give mere præcise oplysninger om deres status og forhold til kreditgivere for at afsløre eventuelle interessekonflikter, og alle de parter, der er involveret i etableringen af kreditaftalen i forbindelse med fast ejendom til beboelse, bør meddeles tilladelse, registreres og underkastes tilsyn på passende vis.
- (15) Kreditformidlere er ofte involveret i flere aktiviteter end bare kreditformidling, især formidling af forsikringer eller investeringstjenesteydelser. Dette direktiv bør derfor også sikre en grad af kohærens med Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2002/92/EF af 9. december 2002 om forsikringsformidling<sup>30</sup> og Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2004/39/EF af 21. april 2004 om markeder for finansielle instrumenter, om ændring af Rådets direktiv 85/611/EØF og 93/6/EØF samt Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2000/12/EF og om ophævelse af Rådets direktiv 93/22/EØF<sup>31</sup>. Navnlig bør tilsynskravene for kreditformidlere være i tråd med direktiv 2002/92/EF for at forenkle etableringsprocessen som kreditformidler og gøre det lettere at arbejde tværnationalt.
- (16) Den gældende juridiske ramme bør give forbrugerne tillid til, at kreditgiverne og kreditformidlerne handler i forbrugerenes interesse. Et centralt aspekt med hensyn til at sikre en sådan forbrugertillid er kravet om at sikre en høj grad af rimelighed, redelighed og professionel holdning inden for branchen. Dette direktiv bør kræve, at kreditinstitutter kan godtgøre, at de har den relevante viden og kompetence, hvorimod medlemsstaterne bør stå frit med hensyn til at indføre eller opretholde sådanne krav, der gælder for fysiske personer.
- (17) Kreditgivere og kreditformidlere anvender ofte reklame, hvor der hyppigt er anført særlige vilkår for at tiltrække forbrugerne til et bestemt produkt. Forbrugerne bør derfor beskyttes mod illoyal og vildledende reklamepraksis og skal kunne sammenligne reklamerne. Det er nødvendigt med særlige bestemmelser om reklamer for kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse og med en liste over de elementer, der skal inkluderes i reklamerne og markedsføringsmaterialet til forbrugerne, således at de kan sammenligne forskellige tilbud. Sådanne bestemmelser

---

<sup>29</sup> EFT L 372 af 31.12.1985, s. 31.

<sup>30</sup> EFT L 9 af 15.1.2003, s. 3.

<sup>31</sup> EUT L 145 af 30.4.2004, s. 1.

tager hensyn til de særlige karakteristika ved kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse, f.eks. det forhold, at der er risiko for, at forbrugeren mister sin ejendom, hvis lånet ikke tilbagebetales. Medlemsstaterne bør fortsat frit kunne fastsætte eller opretholde oplysningskrav i deres nationale lovgivning med hensyn til reklame, der ikke indeholder oplysninger om kreditomkostningerne.

- (18) Reklame har tendens til at fokusere på især et eller flere produkter, men forbrugerne bør være i stand til at træffe deres beslutninger på grundlag af viden om alle de tilbudte kreditprodukter. I den henseende spiller generelle oplysninger en vigtig rolle, da de medvirker til at forklare forbrugeren om det brede udvalg af produkter og tjenesteydelser fra en bestemt kreditgiver eller kreditformidler og de særlige kendetegn i den forbindelse. Forbrugerne bør derfor til enhver tid kunne få adgang til generelle oplysninger om eksisterende kreditprodukter. De bør desuden modtage persontilpassede oplysninger i god tid forud for indgåelsen af kreditaftalen for således at kunne sammenligne disse og overveje kreditprodukternes særlige karakteristika.
- (19) For at sikre lige betingelser, og for at forbrugernes beslutning kan bygge på detaljerede oplysninger om de tilbudte kreditprodukter frem for på den distributionskanal, gennem hvilken der er adgang til sådanne kreditprodukter, bør forbrugerne modtage oplysninger om kreditten, uanset om de handler direkte med en kreditgiver eller en kreditformidler.
- (20) Ved Kommissionens henstilling 2001/193/EF om informationer forud for aftaleindgåelse, som skal gives til forbrugerne af de långivere, der tilbyder boliglån<sup>32</sup>, anerkendtes den frivillige adfærdskodeks, som blev aftalt i 2001 mellem sammenslutninger og foreninger, der repræsenterer långivere og forbrugere og indeholder en formular, benævnt europæisk standardiseret informationsark (ESIS). Formularen indeholder persontilpassede oplysninger til låntager om den kreditaftale, der tilbydes. Kommissionen forpligtede sig i sin henstilling til at føre tilsyn med overholdelsen af adfærdskodeksen såvel som dens effektivitet og til at overveje at fremlægge bindende lovgivning, hvis bestemmelserne i henstillingen ikke overholdes fuldt ud. Den dokumentation, som Kommissionen har indsamlet, har siden vist, at der er behov for at revidere indholdet og præsentationen af det europæiske standardiserede informationsark for at sikre, at det er utvetydigt og forståeligt og indeholder alle de oplysninger, der anses for relevante for forbrugerne. Indholdet og præsentationen af det europæiske standardiserede informationsark bør omfatte de nødvendige forbedringer, som der er blevet peget på gennem forbrugerundersøgelser i alle medlemsstater. Strukturen i ESIS-formularen (især oplysningernes rækkefølge) bør revideres, formuleringen bør være mere brugervenlig, og afsnit som "nominel rente" og "de årlige omkostninger i procent" skal slås sammen, mens nye afsnit, f.eks. "eksternt klageorgan" og "risici og advarsler" bør tilføjes.
- (21) For at sikre størst mulig transparens og forhindre misbrug som følge af interessekonflikter, når forbrugerne anvender kreditformidlernes tjenesteydelser, bør kreditformidlerne være underlagt visse oplysningsforpligtelser, inden de udfører deres tjenesteydelser. Sådanne oplysninger bør bl.a. omfatte deres identitet og forbindelse til kreditgivere, f.eks. om de overvejer at anvende produkter fra mange forskellige kreditgivere eller kun fra et mere begrænset antal kreditgivere. De kreditformidlere,

---

<sup>32</sup> EFT L 69 af 10.3.2001, s. 25.

som ikke er bundet til én kreditgiver eller til én gruppe af kreditgivere, bør yderligere fremlægge oplysninger for forbrugerne om, hvorvidt der findes provisioner, som de kreditgivere, for hvem de handler, skal betale, såvel som de mulige forskelle mellem disse provisioner.

- (22) Forbrugeren har muligvis behov for yderligere bistand for at kunne afgøre, hvilken kreditaftale blandt de foreslåede produkter der er mest hensigtsmæssig i forhold til den pågældendes behov og finansielle situation. Kreditgivere og kreditformidlere, såfremt transaktionen sker gennem en sådan, bør yde en sådan bistand i forbindelse med de kreditprodukter, som de tilbyder forbrugeren. De relevante oplysninger samt de vigtigste karakteristika ved de foreslåede produkter bør derfor forklares for forbrugeren med udgangspunkt i den pågældendes personlige forhold, så forbrugeren kan forstå de konsekvenser, produkterne kan få for vedkommendes økonomiske situation. Medlemsstaterne kan bestemme, hvornår og i hvilket omfang forbrugeren skal gives en sådan forklaring, idet der tages hensyn til de særlige omstændigheder, hvorunder den pågældende kredit tilbydes, forbrugers behov for bistand og arten af de enkelte kreditprodukter.
- (23) For at fremme oprettelsen af et velfungerende indre marked med et højt forbrugerbeskyttelsesniveau i hele Unionen er det nødvendigt at sikre, at oplysningerne om de årlige omkostninger i procent er sammenlignelige i hele Unionen. De samlede omkostninger i forbindelse med forbruger kreditten bør omfatte alle de omkostninger, som forbrugeren skal betale i forbindelse med kreditaftalen, med undtagelse af notaromkostninger. De bør derfor omfatte renter, provisioner, afgifter, gebyrer til kreditformidlere og ethvert andet gebyr såvel som omkostningerne til forsikring eller andre accessoriske varer i de tilfælde, hvor disse er obligatoriske for at kunne få kreditten på de oplyste betingelser. Da de årlige omkostninger i procent i fasen forud for aftaleindgåelsen kun kan angives via et eksempel, bør eksemplet være repræsentativt. Det bør derfor f.eks. afspejle den gennemsnitlige løbetid og det samlede kreditbeløb, der bevilges i forbindelse med den påtænkte type kreditaftale. I betragtning af kompleksiteten i beregningen af de årlige omkostninger i procent (f.eks. for kreditter med variable renter eller et ikke-standardiseret afdragsmønster) og for at kunne imødekomme produktinnovation kan man anvende tekniske regulerende standarder for at ændre eller specificere beregningsmetoden for de årlige omkostninger i procent. Definitionen på og den metode, der anvendes i forbindelse med beregningen af de årlige omkostninger i procent i dette direktiv, bør svare til angivelserne i direktiv 2008/48/EF for således at gøre det lettere for forbrugeren at forstå og foretage sammenligninger. Disse definitioner og metoder kan imidlertid forandre sig i fremtiden, hvis direktiv 2008/48/EF ændres på et senere tidspunkt. Det står medlemsstaterne frit for at opretholde eller indføre forbud om ensidige ændringer af debitorrenten fra kreditgiverens side.
- (24) En vurdering af kreditværdigheden bør tage hensyn til alle nødvendige faktorer, som kan påvirke forbrugers evne til at tilbagebetale i løbet af lånets løbetid, inklusive - men ikke begrænset til - forbrugers indtægt, løbende udgifter, kreditvurdering, tidligere kredithistorie, evne til at tilpasse sig renteændringer og andre eksisterende kreditforpligtelser. Det kan være nødvendigt med yderligere bestemmelser for at uddybe de forskellige elementer, der kan tages i betragtning i en vurdering af kreditværdigheden. Medlemsstaterne kan udsende en vejledning om metoden og kriterierne i forbindelse med en vurdering af en forbrugers kreditværdighed, f.eks. ved at sætte lofter for belåningsprocenten eller for forholdet mellem lån og indkomst.

- (25) En negativ vurdering af kreditværdigheden bør vise kreditgiveren, at forbrugeren ikke har råd til kreditten, og at kreditgiveren derfor ikke bør yde denne kredit. Et sådant negativt resultat kan have en lang række årsager, inklusive - men ikke begrænset til - anvendelse af en database eller en negativ kreditvurdering. En positiv vurdering af kreditværdigheden bør ikke udgøre en forpligtelse for kreditgiveren til at yde kredit.
- (26) Forbrugerne bør stille alle relevante oplysninger til rådighed om deres finansielle situation og personlige forhold for kreditgiveren eller kreditformidleren for således at gøre det lettere at udarbejde en vurdering af kreditværdigheden. Forbrugeren bør imidlertid ikke straffes, hvis den pågældende ikke kan fremskaffe visse oplysninger eller vurderinger af den fremtidige udvikling i dennes egen finansielle situation. I situationer, hvor forbrugere bevidst leverer ufuldstændige eller unøjagtige oplysninger, bør medlemsstaterne kunne fastsætte passende sanktioner.
- (27) Anvendelsen af en kreditdatabase er et nyttigt element i forbindelse med vurderingen af kreditværdigheden. Nogle medlemsstater kræver, at kreditgiverne vurderer forbrugerens kreditværdighed på grundlag af en søgning i den relevante database. Kreditgiveren bør også kunne søge i kreditdatabase over lånenes løbetid for at kunne påvise og vurdere eventuelle risici for misligholdelse. Er en sådan risiko åbenlys, eller kan den objektivt påvises, bør kreditgiveren kontakte forbrugeren for at drøfte de forskellige muligheder for at undgå misligholdelse, f.eks. en omlægning af lånet. Under alle omstændigheder bør kreditgiveren ikke overveje at opsiges kreditten uden først at have undersøgt alle muligheder sammen med forbrugeren for at undgå misligholdelse. I henhold til Europa-Parlamentet og Rådets direktiv 95/46/EF af 24. oktober 1995 om beskyttelse af fysiske personer i forbindelse med behandling af personoplysninger og om fri udveksling af sådanne oplysninger<sup>33</sup> bør forbrugerne underrettes af kreditgiverne om søgningen i kreditdatabase, inden den foretages, og bør have ret til at få adgang til de oplysninger om dem i en sådan kreditdatabase for i givet fald at foretage berigtigelse af, slette eller blokere personoplysninger om dem, såfremt disse er unøjagtige eller behandlet ulovligt.
- (28) For at forhindre konkurrenceforvridning blandt kreditgiverne bør det sikres, at alle kreditgivere (inklusive kreditinstitutter eller ikke-kreditinstitutter, som tilbyder kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse) har adgang til alle offentlige og private kreditdatabaser om forbrugere på ikke-diskriminerende vilkår. Sådanne vilkår bør derfor ikke indeholde et krav om etablering som kreditinstitut. Adgangsbetingelser, f.eks. gebyr for adgang eller krav om, at enhver anmodning om oplysning skal være baseret på en kreditanmodning, vil fortsat finde anvendelse. Det står medlemsstaterne frit for at fastsætte, om kreditformidlere inden for deres område også kan få adgang til sådanne databaser.
- (29) Hvis et afslag på en kreditanmodning bygger på oplysninger fundet ved en søgning i en database eller på mangel på data heri, bør kreditgiveren underrette forbrugeren herom, give oplysninger om navnet på den pågældende database og enhver anden oplysning, som kræves i direktiv 95/46/EF, således at forbrugeren kan udøve sin ret til adgang og i givet fald foretage berigtigelse af, slette eller blokere de deri behandlede personoplysninger om sig selv. Hvis et afslag på en kreditanmodning bygger på en it-baseret afgørelse eller på systematiske metoder, f.eks. et kreditvurderingssystem, bør

---

<sup>33</sup> EFT L 281 af 23.11.1995, s. 31.

kreditgiveren underrette forbrugeren herom og gøre rede for, hvilken logik der ligger bag denne afgørelse, og for de ordninger, der gør det muligt for forbrugeren at anmode om, at den it-baserede afgørelse tages op til manuel revision. Kreditgiveren bør imidlertid ikke være forpligtet til at give sådanne oplysninger, hvis det er forbudt i henhold til anden EU-lovgivning, f.eks. lovgivning om hvidvaskning af penge eller finansiering af terrorisme. Endvidere bør sådanne oplysninger heller ikke gives, hvis det strider mod den offentlige orden eller den offentlige sikkerhed, f.eks. forebyggelse, efterforskning, afsløring og retsforfølgelse af straffelovsovertrædelser.

- (30) Dette direktiv vedrører anvendelsen af personoplysninger i forbindelse med vurderingen af forbrugers kreditværdighed. For at sikre beskyttelsen af personoplysninger finder direktiv 95/46/EF anvendelse på databehandlingsaktiviteter, der er udført i forbindelse med sådanne vurderinger.
- (31) For at kunne forstå tjenesteydelsens art bør forbrugerne gøres bekendt med, hvad der udgør en persontilpasset henstilling om hensigtsmæssige kreditaftaler i forhold til den pågældende forbrugers behov og finansielle situation ("rådgivning"), og hvornår den gives, og hvornår den ikke gives. Rådgiverne bør overholde generelle standarder for at sikre, at forbrugeren får forelagt en række produkter, der passer til den pågældendes behov og forhold. Tjenesteydelsen bør baseres på en rimelig og tilstrækkeligt vidtgående analyse af de produkter, der findes på markedet, og på en nøje undersøgelse af forbrugers finansielle situation, præferencer og målsætninger. En sådan vurdering bør være baseret på ajourførte oplysninger og rimelige antagelser med hensyn til forbrugers forhold under lånets løbetid. Medlemsstaterne kan præcisere, hvordan en forbrugers egnethed i forbindelse med et givet produkt vurderes i forbindelse med rådgivning.
- (32) En forbrugers mulighed for at tilbagebetale sin kredit, inden kreditaftalen udløber, kan spille en vigtig rolle, når det handler om at fremme konkurrencen på det indre marked og EU-borgernes frie bevægelighed. Der findes imidlertid væsentlige forskelle mellem de nationale principper og betingelser, i henhold til hvilke forbrugerne har mulighed for at indfri før tiden, og de betingelser, i henhold til hvilke en sådan indfrielse før tiden kan finde sted. På trods af forskelligartetheden i mekanismerne bag realkreditfinansiering og det eksisterende produktudvalg er det dog væsentligt på EU-plan at have visse standarder med hensyn til førtidig indfrielse af kreditter for at sikre, at forbrugerne har mulighed for at frigøre sig for deres forpligtelser inden den aftalte dato i kreditaftalen og mulighed for at søge de bedste produkter i forhold til deres behov. Medlemsstaterne bør derfor enten ved lovgivning eller ved aftalebestemmelser sikre, at forbrugerne har en ved lov eller aftale fastsat ret til førtidig indfrielse; medlemsstaterne bør imidlertid kunne definere betingelserne for udøvelsen af en sådan ret. Disse betingelser kan omfatte tidsbegrænsninger for udøvelsen af retten, forskellig behandling, afhængigt af hvilken type debitorrente der er tale om, og hvorvidt den er fast eller variabel, restriktioner med hensyn til de forhold, under hvilke denne ret kan udøves. Medlemsstaterne kan også fastsætte, at kreditgiver bør have ret til en rimelig og objektivt berettiget kompensation for eventuelle omkostninger, som er direkte forbundet med førtidig indfrielse af kreditten. Under alle omstændigheder kan udøvelsen af denne ret gøres betinget af, at der foreligger en særlig interesse hos forbrugeren, hvis den førtidige indfrielse sker i en periode, for hvilken der er aftalt fast forrentning. En sådan særlig interesse kan f.eks. opstå i tilfælde af skilsmisse eller arbejdsløshed. Hvis en medlemsstat vælger at fastsætte sådanne betingelser, bør disse ikke gøre udøvelsen af denne ret urimelig vanskelig eller byrdefuld for forbrugeren.

- (33) Selv om kreditformidlere spiller en central rolle med hensyn til distribution af kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse i Unionen, er der fortsat væsentlige forskelle mellem de nationale bestemmelser om udøvelse af virksomhed som kreditformidler og om tilsyn med kreditformidlere, som skaber hindringer for etablering og udøvelse af virksomhed som kreditformidler på det indre marked. Kreditformidlernes manglende mulighed for frit at udøve virksomhed i Unionen hindrer det indre marked for kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse i at fungere ordentligt. Under hensyntagen til de forskellige aktører, der er involveret i kreditformidling, er det væsentligt med visse standarder på EU-plan for at sikre en høj grad af professionalisme og service.
- (34) Kreditformidlere bør registreres hos den kompetente myndighed i den medlemsstat, hvor de har deres bopæl eller hovedkontor, forudsat at de er blevet meddelt tilladelse i henhold til strenge faglige krav til deres kompetence, gode omdømme og erhvervsansvarsforsikring. Med det formål at fremme forbrugertilliden til kreditformidlere bør medlemsstaterne sikre, at de kreditformidlere, der er blevet meddelt tilladelse, underkastes løbende og grundig kontrol af den kompetente myndighed i deres hjemland. Sådanne krav bør som minimum finde anvendelse på kreditinstitutplan; medlemsstaterne kan imidlertid præcisere, om sådanne krav til tilladelse og efterfølgende registrering gælder for de enkelte arbejdstagere i kreditformidlingsinstituttet.
- (35) Kravene til registrering og tilladelse bør give kreditformidlere ret til at udøve deres virksomhed i andre medlemsstater i henhold til principperne om etableringsfrihed og fri udveksling af tjenesteydelser, forudsat at der har fundet behørig underretning sted mellem de kompetente myndigheder. Selv i tilfælde, hvor medlemsstaterne beslutter at registrere og give tilladelse til alle de enkelte ansatte i kreditformidlingsinstituttet, bør meddelelsen om hensigten om at udveksle tjenesteydelser tage udgangspunkt i kreditformidlingsinstituttet frem for den enkelte arbejdstager.
- (36) For at sikre lige betingelser for kreditgivere og fremme finansiel stabilitet og i forventning om yderligere harmonisering bør medlemsstaterne sikre, at der findes hensigtsmæssige foranstaltninger med henblik på meddelelse af tilladelse til, registrering af og tilsyn med ikke-kreditinstitutter, som tilbyder kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse. Under hensyn til proportionalitetsprincippet bør der ikke fastlægges detaljerede betingelser i dette direktiv for meddelelse af tilladelse til, registrering af og tilsyn med kreditgivere, som tilbyder kreditaftaler, og som ikke er kreditinstitutter, jf. Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2006/48/EF af 14. juni 2006 om adgang til at optage og udøve virksomhed som kreditinstitut<sup>34</sup>; antallet af sådanne institutter, som er aktive i Unionen i øjeblikket, er begrænset, især siden finanskrisen, og det samme gælder deres markedsandel og antallet af medlemsstater, hvori de er aktive. Af samme grund bør der heller ikke fastsættes bestemmelser for indførelsen af en pasordning for sådanne institutter.
- (37) Medlemsstaterne bør fastsætte regler for sanktioner for overtrædelse af de nationale bestemmelser, der vedtages i medfør af dette direktiv, og sikre deres gennemførelse. Valget af sanktioner er fortsat op til medlemsstaterne, men de fastsatte sanktioner bør

---

<sup>34</sup> EUT L 177 af 30.6.2006, s. 1.

være effektive, stå i et rimeligt forhold til overtrædelsen og have afskrækkende virkning.

- (38) Forbrugerne bør have adgang til udenretslige klage- og tvistbilæggelsesprocedurer i forbindelse med tvister, der måtte opstå på grundlag af de rettigheder og forpligtelser, som er fastlagt i dette direktiv, mellem udbydere af kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse og forbrugere såvel som mellem kreditformidlere og forbrugere.
- (39) For at tage højde for udviklingen på kreditmarkederne i forbindelse med fast ejendom til beboelse eller udviklingen inden for kreditprodukter samt den økonomiske udvikling, f.eks. inflationen, og for at tilvejebringe yderligere forklaringer på, hvordan nogle af de krav, der findes i dette direktiv, skal håndteres, bør Kommissionen tillægges beføjelse til at vedtage delegerede retsakter i overensstemmelse med artikel 290 i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde. Kommissionen bør især tillægges beføjelser til at vedtage delegerede retsakter, som skal præcisere de faglige krav, der gælder for kreditgivers personale og kreditformidlerne, de kriterier, der anvendes til at vurdere forbrugers kreditværdighed samt sikre, at kreditprodukterne ikke er uegnede for forbrugeren, og fremme harmoniseringen af nøglebegreber, f.eks. "misligholdelse", registreringskriterier og de betingelser for databehandling, der skal anvendes i forbindelse med kreditdatabaserne.
- (40) For at tage højde for udviklingen på kreditmarkederne i forbindelse med fast ejendom til beboelse, herunder også udvalget af de tilgængelige produkter, bør Kommissionen tillægges beføjelser til at vedtage delegerede retsakter i overensstemmelse med artikel 290 i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde for at ændre indholdet af de standardoplysninger, der skal indgå i reklame, indholdet og formatet af det europæiske standardiserede informationsark (ESIS), indholdet af kreditformidlernes fremlæggelse af oplysninger, beregningsmåden og de antagelser, der anvendes i forbindelse med beregningen af de årlige omkostninger i procent, samt de kriterier, der skal tages højde for ved vurderingen af forbrugers kreditværdighed.
- (41) For at tage højde for den økonomiske udvikling, f.eks. inflationen, og udviklingen på markederne for kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse bør Kommissionen tillægges beføjelser til at fastsætte minimumsbeløbet på erhvervsansvarsforsikringen eller den tilsvarende garanti for kreditformidlere gennem vedtagelse af tekniske reguleringsstandarder.
- (42) For at lette kreditformidlernes mulighed for at levere deres tjenesteydelser på tværs af grænserne og af hensyn til samarbejde, informationsudveksling og tvistbilæggelse mellem de kompetente myndigheder bør de kompetente myndigheder med ansvar for tilladelse og tilsyn vedrørende kreditformidlere være de myndigheder, der handler under Den Europæiske Banktilsynsmyndighed (EBA), jf. artikel 4, stk. 2, i Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 1093/2010 af 24. november 2010 om oprettelse af en europæisk tilsynsmyndighed (Den Europæiske Banktilsynsmyndighed)<sup>35</sup>.
- (43) Europa-Parlamentet og Rådet bør have to måneder fra meddelelsen om en delegeret retsakt til at gøre indsigelse herimod. På Europa-Parlamentets eller Rådets initiativ bør det være muligt at forlænge denne periode med en måned inden for områder af særlig

---

<sup>35</sup> EUT L 331 af 15.12.2010, s. 12.



betydning. Det bør også være muligt for Europa-Parlamentet og Rådet at underrette andre institutioner om deres hensigt om ikke at gøre indsigelse.

- (44) Det er nødvendigt at holde øje med, om dette direktiv fungerer efter hensigten, og om det lykkes af etablere et indre marked med en høj grad af forbrugerbeskyttelse på området for kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse. Kommissionen bør derfor tage dette direktiv op til fornyet overvejelse fem år efter fristen for dets gennemførelse. Heri bør bl.a. indgå en analyse af udviklingen af markedet for ikke-kreditinstitutter, som tilbyder kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse, og en vurdering af behovet for yderligere foranstaltninger, herunder en pasordning for sådanne ikke-kreditinstitutter, en undersøgelse af nødvendigheden af at indføre rettigheder og forpligtelser i fasen efter kreditaftalernes indgåelse samt en vurdering af, om det er berettiget at udvide anvendelsesområdet til at omfatte udlån til små virksomheder.
- (45) En indsats fra medlemsstaternes side alene vil sandsynligvis medføre forskellige sæt regler, hvilket kan underminere det indre marked eller skabe nye hindringer for det indre marked. Da et effektivt og konkurrencedygtigt indre marked for kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse med en høj grad af forbrugerbeskyttelse ikke i tilstrækkelig grad kan opnås af medlemsstaterne og derfor mere effektivt kan opnås på EU-plan, kan Unionen træffe foranstaltninger i overensstemmelse med nærhedsprincippet, jf. artikel 5 i traktaten. I overensstemmelse med proportionalitetsprincippet, jf. samme artikel, går dette direktiv ikke ud over, end hvad der er nødvendigt for at nå disse mål.
- (46) I overensstemmelse med punkt 34 i den interinstitutionelle aftale om bedre lovgivning<sup>36</sup> tilskyndes medlemsstaterne til, både i egen og i Unionens interesse, at udarbejde og offentliggøre deres egne oversigter, der så vidt muligt viser overensstemmelsen mellem dette direktiv og gennemførelsesforanstaltningerne -

VEDTAGET DETTE DIREKTIV:

## **Kapitel 1**

### **Formål, anvendelsesområde, definitioner og kompetente myndigheder**

#### *Artikel 1*

#### *Formål*

Formålet med dette direktiv er at fastlægge en ramme for visse aspekter af medlemsstaternes love og administrative bestemmelser om forbrugerkreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse og vedrørende visse aspekter i forbindelse med forsigtigheds- og tilsynskrav for kreditformidlere og kreditgivere.

---

<sup>36</sup> EUT C 321 af 31.12.2003, s. 1.

*Artikel 2*  
*Anvendelsesområde*

1. Dette direktiv finder anvendelse på følgende kreditaftaler:
  - a) Kreditaftaler, som er sikret enten ved pant eller ved en anden tilsvarende sikkerhedsstillelse, der almindeligvis anvendes i en medlemsstat i forbindelse med fast ejendom til beboelse, eller som er sikret i form af en rettighed, der er knyttet til fast ejendom til beboelse.
  - b) Kreditaftaler, som har til formål at finansiere anskaffelsen eller bevarelsen af ejendomsrettigheder til grundarealer eller til eksisterende eller projekterede bygninger til beboelse.
  - c) Kreditaftaler, som har til formål at finansiere renovering af fast ejendom til beboelse, der ejes af en person, eller som denne person har til hensigt at anskaffe, og som ikke er omfattet af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2008/48/EF af 23. april 2008.
  
2. Direktivet gælder ikke for:
  - a) Kreditaftaler, hvor kreditten i sidste ende vil blive tilbagebetalt af proventet ved salg af en fast ejendom.
  - b) Kreditaftaler, hvor kreditten ydes af en arbejdsgiver til dennes ansatte som led i en bibeskæftigelse, og hvor en sådan kreditaftale er rentefri eller med årlige omkostninger i procent, der er lavere end dem på markedet, og som ikke tilbydes offentligheden i almindelighed.

*Artikel 3*  
*Definitioner*

I dette direktiv forstås ved:

- a) "Forbruger": enhver forbruger som defineret i artikel 3, litra a), i direktiv 2008/48/EF.
- b) "Kreditgiver": en fysisk eller juridisk person, der yder eller giver tilsagn om at yde kredit, jf. artikel 2, som led i udøvelsen af sin erhvervmæssige virksomhed.
- c) "Kreditaftale": en aftale, i henhold til hvilken en kreditgiver direkte eller gennem en kreditformidler yder eller giver tilsagn om at yde en forbruger kredit, jf. artikel 2, i form af udskudt betaling, lån eller anden tilsvarende form for finansiel facilitet.
- d) "Accessorisk tjenesteydelse": en finansiel tjenesteydelse, som kreditgiveren eller kreditformidleren yder forbrugeren i forbindelse med kreditaftalen.
- e) "Kreditformidler": en fysisk eller juridisk person, der ikke optræder som kreditgiver, og som mod betaling af et honorar, der kan antage form af penge

eller en anden aftalt form for finansiel modydelse, som led i udøvelsen af sin erhvervsmæssige virksomhed:

- i) tilbyder kreditaftaler til forbrugere, jf. artikel 2
  - ii) bistår forbrugere med at udføre andet forberedende arbejde i forbindelse med kreditaftaler, jf. artikel 2, end det, der er omhandlet i nr. i), eller
  - iii) indgår kreditaftaler, jf. artikel 2, med forbrugere på kreditgivers vegne.
- f) "Bunden kreditformidler": enhver kreditformidler, der handler på vegne af kun én kreditgiver eller én gruppe og på dennes fulde ansvar.
- g) "Gruppe": kreditgivere, som er gået sammen for at opnå konsoliderede regnskaber, jf. definitionen i direktiv 83/349/EØF<sup>37</sup>.
- h) "Kreditinstitut": et kreditinstitut, som defineret i artikel 4, stk. 1, i direktiv 2006/48/EF.
- i) "Ikke-kreditinstitut": en fysisk eller juridisk person, der yder eller giver tilsagn om at yde kredit, jf. artikel 2, som led i udøvelsen af sin erhvervsmæssige virksomhed, og som ikke er et kreditinstitut.
- j) "Personale": enhver ansat hos kreditgiveren eller kreditformidleren, som har kontakt til forbrugerne, og som er involveret i de af dette direktiv omfattede aktiviteter.
- k) "Samlede omkostninger i forbindelse med forbrugerkreditten": alle omkostninger i forbindelse med kreditten, som forbrugeren skal betale, som defineret i artikel 3, litra g), i direktiv 2008/48/EF.
- l) "Samlet beløb, der skal betales af forbrugeren": hele det beløb, som forbrugeren skal betale, som defineret i artikel 3, litra h), i direktiv 2008/48/EF.
- (m) "Årlige omkostninger i procent": de samlede omkostninger for forbrugeren i forbindelse med kreditten udtrykt i procent pr. år af det samlede kreditbeløb i givet fald inklusive de omkostninger, der er nævnt i artikel 12, stk. 2.
- n) "Debitorrente": den rente, som debitor skal betale, som defineret i artikel 3, litra j), i direktiv 2008/48/EF.
- o) "Vurdering af kreditværdigheden": en evaluering af forbrugers evne til at opfylde sine gældsforpligtelser.
- p) "Varigt medium": det varige medium som defineret i artikel 3, litra m), i direktiv 2008/48/EF.
- q) "Hjemland":

---

<sup>37</sup> EFT L 193 af 18.7.1993, s. 1.

- i) hvis kreditgiveren eller kreditformidleren er en fysisk person, den medlemsstat, hvor den pågældendes bopæl er beliggende, og hvorfra den pågældende driver virksomhed
  - ii) hvis kreditgiveren eller kreditformidleren er en juridisk person, den medlemsstat, hvor den pågældende har sit vedtægtsmæssige hjemsted, eller, hvis den pågældende i henhold til denne medlemsstats lovgivning ikke har noget vedtægtsmæssigt hjemsted, den medlemsstat, hvor den pågældendes hovedkontor er beliggende.
- r) "Værtsland": den medlemsstat, hvor kreditgiveren eller kreditformidleren har en filial, eller hvorfra der leveres tjenesteydelser.

#### *Artikel 4* *Kompetente myndigheder*

1. Medlemsstaterne udpeger de kompetente myndigheder, som har til opgave at sikre gennemførelsen af dette direktiv, og sørger for, at de har de nødvendige beføjelser til at kunne udføre deres opgaver.

Medlemsstaterne sørger for, at de myndigheder, der er udpeget som værende kompetente med hensyn til at sikre gennemførelsen af artikel 18, 19, 20 og 21 i dette direktiv, er en af de kompetente myndigheder, der er omfattet af artikel 4, stk. 2, i forordning (EU) nr. 1093/2010 om oprettelse af en europæisk tilsynsmyndighed (Den Europæiske Banktilsynsmyndighed).

Medlemsstaterne underretter Kommissionen om, hvilke kompetente myndigheder der er udpeget, og anfører enhver fordeling af de respektive opgaver mellem forskellige kompetente myndigheder.

2. Hvis der er to eller flere kompetente myndigheder på en medlemsstats område, sørger medlemsstaten for at fremme et tæt samarbejde mellem disse myndigheder, således at de er i stand til at varetage deres respektive opgaver effektivt.

## **Kapitel 2** **Betingelser for kreditgivere og kreditformidlere**

#### *Artikel 5* *Forpligtelser med hensyn til forretningsadfærd ved ydelsen af forbrugerkredit*

1. Medlemsstaterne kræver, at kreditgiver eller kreditformidler over for forbrugerne handler redeligt, rimeligt og professionelt i forbrugerens bedste interesse, når der ydes, formidles eller rådgives om kredit og i givet fald accessoriske tjenesteydelser.
2. Medlemsstaterne sikrer, at den måde, hvorpå kreditgiverne aflønner deres personale og de relevante kreditformidlere, og den måde hvorpå kreditformidlerne aflønner deres personale, ikke er til hinder for en opfyldelse af forpligtelsen til at handle i forbrugerens bedste interesse, jf. stk. 1.

*Artikel 6*  
*Minimumskompetencekrav*

1. Hjemlandene sikrer, at:
  - a) Personale hos kreditgivere og kreditformidlere råder over et hensigtsmæssigt viden- og kompetenceniveau med hensyn til at tilbyde og udstede kreditaftaler, jf. artikel 2, eller med hensyn til aktiviteten som kreditformidler, som defineret i artikel 3, litra e). Hvis indgåelsen af en kreditaftale omfatter en accessorisk tjenesteydelse i forbindelse med aftalen, især forsikrings- eller investeringstjenesteydelser, skal personalet også være i besiddelse af passende viden og kompetence i forbindelse med den accessoriske tjenesteydelse for at opfylde kravene i artikel 19 i direktiv 2004/39/EF og i artikel 4 i direktiv 2002/92/EF.
  - b) De fysiske personer i ledelsen hos kreditgivere og kreditformidlere, som er ansvarlige for eller spiller en rolle inden for formidling af, rådgivning om og godkendelse af kreditaftalen, råder over et hensigtsmæssigt viden- og kompetenceniveau inden for kreditaftaler.
  - c) Der føres tilsyn med kreditgivere og kreditformidlere for at kunne vurdere, om kravene i stk. 1, litra a) og b) til stadighed er opfyldt.
2. Hjemlandene sikrer, at det hensigtsmæssige viden- og kompetenceniveau fastsættes ud fra anerkendte kvalifikationer eller anerkendt erfaring.
3. Hjemlandene offentliggør de kriterier, som de har fastsat, for at personale hos kreditformidlere eller kreditgivere kan opfylde kravene til kompetence. Sådanne kriterier skal også omfatte en liste over anerkendte kvalifikationer.
4. I overensstemmelse med artikel 26 og med forbehold af betingelserne i artikel 27 og 28 tillægges Kommissionen beføjelser til at specificere kravene i stk. 1 og 2 i denne artikel og især de nødvendige krav i forbindelse med viden og kompetence.

**Kapitel 3**  
**Oplysninger og praksis**  
**forud for indgåelse af kreditaftalen**

*Artikel 7*  
*Generelle bestemmelser om reklame og markedsføring*

Medlemsstaterne kræver, at reklame- og markedsføringsmeddelelser om kreditaftaler som omhandlet i artikel 2 er rimelige, entydige og ikke vildledende, jf. artikel 6 og 7 i Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2005/29/EF af 11. maj 2005 om virksomheders urimelige handelspraksis over for forbrugerne på det indre marked<sup>38</sup>. Det forbydes især at anvende en

---

<sup>38</sup> EUT L 149 af 11.6.2005, s. 22

ordlyd, der kan skabe forkerte forventninger hos forbrugeren til en kredits tilgængelighed eller omkostninger.

*Artikel 8*  
*Standardoplysninger, der skal indgå i reklame*

1. Medlemsstaterne sikrer, at enhver reklame for kreditaftaler som omhandlet i artikel 2, der angiver en rentesats eller talstørrelser vedrørende omkostningerne i forbindelse med forbrugerkreditten, indeholder standardoplysninger i overensstemmelse med denne artikel.
2. Standardoplysningerne skal utvetydigt, præcist og på fremtrædende vis gennem et repræsentativt eksempel angive følgende:
  - a) kreditgiverens eller i påkommende tilfælde kreditformidlerens identitet
  - b) at det produkt, der gøres reklame for, er en kreditaftale, som i givet fald er sikret enten ved pant eller ved en anden tilsvarende sikkerhedsstillelse, der almindeligvis anvendes i en medlemsstat i forbindelse med fast ejendom til beboelse, eller som er sikret i form af en rettighed, der er knyttet til fast ejendom til beboelse
  - c) debitorrenten, og hvorvidt den er fast eller variabel eller begge dele, tillige med oplysninger om de gebyrer, der indgår i omkostningerne i forbindelse med forbrugerkreditten
  - d) det samlede kreditbeløb
  - e) de årlige omkostninger i procent
  - f) kreditaftalens løbetid
  - g) afdragernes størrelse
  - h) det samlede beløb, der skal betales af forbrugeren
  - i) i givet fald en advarsel om risikoen for at miste den faste ejendom i tilfælde af manglende overholdelse af forpligtelserne under kreditaftalen, når kreditten er sikret enten ved pant eller ved en anden tilsvarende sikkerhedsstillelse, der almindeligvis anvendes i en medlemsstat i forbindelse med fast ejendom til beboelse, eller sikret i form af en rettighed, der er knyttet til fast ejendom til beboelse.

Standardoplysningerne skal være let læselige eller skal kunne høres tydeligt afhængigt af det medie, der anvendes til reklame og markedsføring.

3. Såfremt indgåelsen af en aftale om en accessorisk tjenesteydelse i forbindelse med kreditaftalen, navnlig en forsikring, er obligatorisk for at opnå kreditten eller for at opnå kreditten på de oplyste vilkår og betingelser, og en sådan aftales omkostninger ikke kan beregnes på forhånd, skal forpligtelsen til at indgå denne aftale også være

angivet utvetydigt, præcist og på fremtrædende vis sammen med de årlige omkostninger i procent.

4. I overensstemmelse med artikel 26 og med forbehold af betingelserne i artikel 27 og 28 tillægges Kommissionen beføjelser til yderligere at specificere listen over de punkter, der er en del af standardoplysningerne, og som skal indgå i reklamerne.

Kommissionen skal navnlig, når den vedtager sådanne delegerede retsakter, om nødvendigt ændre listen over de punkter, der er en del af standardoplysningerne, og som er fastlagt i stk. 2, litra a) til i), i denne artikel.

5. Denne artikel berører ikke direktiv 2005/29/EF.

#### *Artikel 9*

#### *Oplysninger forud for aftaleindgåelsen*

1. Medlemsstaterne sikrer, at kreditgiverne eller i påkommende tilfælde kreditformidlerne til enhver tid gør de generelle oplysninger om kreditaftalerne tilgængelige på et varigt medium eller i elektronisk form.

De generelle oplysninger skal som minimum omfatte følgende:

- a) navn og fysisk adresse på kreditgiveren samt i påkommende tilfælde navn og fysisk adresse på den involverede kreditformidler
- b) de formål, hvortil kreditten kan anvendes
- c) former for sikkerhedsstillelse
- d) kreditaftalernes løbetid
- e) beskrivelse af de forskellige kreditformer med en kort beskrivelse af karakteristika for fastforrentede eller variabelt forrentede produkter, herunder de dermed forbundne implikationer for forbrugeren
- f) angivelse af den valuta eller de valutaer, der anvendes til kreditterne, herunder en forklaring på konsekvenserne for forbrugeren, hvis kreditten er angivet i udenlandsk valuta
- g) et vejledende eksempel på de samlede omkostninger i forbindelse med forbruger kreditten og de årlige omkostninger i procent
- h) de forskellige muligheder for tilbagebetaling af kreditten til kreditgiveren (inklusive de periodiske afdrags antal, hyppighed og størrelse)
- i) hvorvidt det er muligt at indfri før tiden og i så fald en beskrivelse af de vilkår, der gælder for førtidig indfrielse
- j) hvorvidt det er nødvendigt med en vurdering af ejendommen og i så fald, hvem der udfører den

k) oplysninger om, hvordan man opnår skattelempler for renter af kreditaftaler eller andre offentlige subsidier.

2. Medlemsstaterne sikrer, at kreditgiveren og i påkommende tilfælde kreditformidleren - uden unødigt forsinkelse, efter at forbrugeren har afgivet de nødvendige oplysninger om sit behov, sin finansielle situation og sine præferencer i henhold til artikel 14 - giver forbrugeren de persontilpassede oplysninger, som er nødvendige for at kunne sammenligne de kreditter, der findes på markedet, vurdere, hvad de indebærer, og træffe en informeret beslutning om, hvorvidt den pågældende skal indgå en kreditaftale. Oplysningerne gives via det europæiske standardiserede informationsark (ESIS), jf. bilag II, på papir eller ved hjælp af et andet varigt medium.

Medlemsstaterne sikrer, at et tilbud, der er bindende for kreditgiveren, ledsages af en ESIS-formular, når det afgives til forbrugeren. Under sådanne omstændigheder sikrer medlemsstaterne, at kreditaftalen ikke kan indgås, førend forbrugeren har haft tilstrækkelig tid til at sammenligne tilbuddene, vurdere, hvad de indebærer, og træffe en informeret beslutning om, hvorvidt forbrugeren vil acceptere et tilbud, uanset hvordan aftalen er indgås.

Kreditgiveren og i påkommende tilfælde kreditformidleren anses for at have opfyldt oplysningskravene over for forbrugeren forud for indgåelsen af fjernsalgsaftalen som fastsat i artikel 3 i direktiv 2002/65/EF, hvis de har afleveret en ESIS-formular.

Eventuelle supplerende oplysninger fra kreditgiveren og i påkommende tilfælde kreditformidleren til forbrugeren gives i et særskilt dokument, der kan knyttes som bilag til ESIS-formularen.

3. I overensstemmelse med artikel 26 og med forbehold af betingelserne i artikel 27 og 28 tillægges Kommissionen beføjelser til at ændre standardoplysningerne i stk. 1 i denne artikel og indholdet og formatet af ESIS-formularen i bilag II.

De delegerede retsakter skal, om nødvendigt, især give mulighed for at:

- a) ændre listen over de standardoplysninger, der er anført i stk. 1 i denne artikel
- b) slette de oplysninger, der er anført i bilag II
- c) foretage tilføjelser til listen over de oplysninger, der er anført i bilag II
- d) ændre præsentationen af indholdet af ESIS-formularen, der er anført i bilag II
- e) præcisere instruktionerne i forbindelse med udfyldelsen af ESIS-formularen, der er anført i bilag II.

4. Hvis der anvendes taletelefoni som omhandlet i artikel 3, stk. 3, i direktiv 2002/65/EF, skal beskrivelsen af den finansielle tjenesteydelses vigtigste karakteristika, jf. artikel 3, stk. 3, litra b), andet led, i samme direktiv, som minimum indeholde de elementer, der er nævnt i del A, afsnit 2), 3), 4) og 5), i bilag II.

5. Medlemsstaterne sikrer, at kreditgiveren og i påkommende tilfælde kreditformidleren på forbrugers anmodning og uden beregning tilvejebringer en kopi af udkastet til kreditaftalen til forbrugeren. Denne bestemmelse finder ikke anvendelse, hvis



kreditgiveren på tidspunktet for anmodningen ikke er villig til at indgå kreditaftalen med forbrugeren.

*Artikel 10*  
*Oplysningskrav vedrørende kreditformidlere*

1. Inden udførelsen af de tjenesteydelser, der er opført i artikel 3, litra e), giver kreditformidleren som minimum forbrugeren følgende oplysninger:
  - a) navn og fysisk adresse på kreditformidleren
  - b) det register, som den pågældende er optaget i, med angivelse af, hvordan det kan kontrolleres, at den pågældende er registreret
  - c) såfremt den pågældende er en bunden kreditformidler, tilkendegiver den pågældende sig som sådan og leverer på forbrugers anmodning navnene på den eller de kreditgivere, på hvis vegne den pågældende handler
  - d) hvorvidt den pågældende har en direkte eller indirekte andel på over 10 % af stemmerettighederne eller kapitalen hos en bestemt kreditgiver
  - e) hvorvidt en bestemt kreditgiver eller moderselskabet til en bestemt kreditgiver har en direkte eller indirekte andel på over 10 % af stemmerettighederne eller kapitalen hos kreditformidleren
  - f) det eventuelle gebyr, forbrugeren skal betale til kreditformidleren for dennes tjenesteydelser
  - g) de procedurer, hvorefter forbrugere og andre berørte parter kan indbringe klager over kreditformidlere, samt i påkommende tilfælde de udenretslige klage- og tvistbilæggelsesprocedurer, der kan anvendes
  - h) hvorvidt der findes provisioner for de kreditformidlere, som ikke er bundet til én kreditgiver, og som kreditgiveren skal betale til kreditformidleren for den pågældendes tjenesteydelser.
2. De ikke bundne kreditformidlere tilvejebringer på forbrugers anmodning oplysninger om, hvor meget den provision varierer, som de forskellige kreditgivere, der tilbyder kreditaftaler til forbrugeren, skal betale. Forbrugeren underrettes om sin ret til at anmode om sådanne oplysninger.
3. I overensstemmelse med artikel 26 og med forbehold af betingelserne i artikel 27 og 28 tillægges Kommissionen beføjelser til at ajourføre oplysningerne om kreditformidlere til forbrugeren, jf. stk. 1 i denne artikel.

Kommissionen skal navnlig, når den vedtager sådanne delegerede retsakter, om nødvendigt, ændre listen over oplysningerne, jf. stk. 1 i denne artikel.
4. For at sikre lige betingelser for anvendelsen af stk. 1 i denne artikel tillægges Kommissionen beføjelser til i påkommende tilfælde at fastlægge et standardiseret format og præsentationen af de oplysninger, der er fastlagt i stk. 1 i denne artikel.

*Artikel 11*  
*Fyldestgørende forklaringer*

Medlemsstaterne sikrer, at kreditgivere og i påkommende tilfælde kreditformidlere giver forbrugeren fyldestgørende forklaringer om den eller de foreslåede kreditaftaler såvel som om enhver accessorisk tjenesteydelse, således at forbrugeren er i stand til at vurdere, om de foreslåede kreditaftaler passer til vedkommendes behov og finansielle situation. En fyldestgørende forklaring omfatter bl.a. tilvejebringelsen af persontilpassede oplysninger om de tilbudte kreditaftalers karakteristika, dog uden at der fremsættes anbefalinger. Kreditgivere og i påkommende tilfælde kreditformidlere vurderer nøje omfanget af forbrugeren viden om og erfaring med kredit på enhver måde, der måtte være nødvendig for at give kreditgiveren eller formidleren mulighed for at afgøre, hvilke forklaringer der skal gives til forbrugeren, og tilpasse sådanne forklaringer til forbrugeren.

Sådanne fyldestgørende forklaringer omfatter desuden en forklaring på de oplysninger og de udtryk, som indgår i oplysningerne forud for aftaleindgåelsen, jf. artikel 9 og 10, og de konsekvenser, som indgåelsen af kreditaftalen kan have for forbrugeren, herunder også misligholdelse i forbindelse med forbrugeren betaling.

## **Kapitel 4** **Årlige omkostninger i procent**

*Artikel 12*  
*Beregning af de årlige omkostninger i procent*

1. De årlige omkostninger i procent, som på årsbasis svarer til nutidsværdien af alle fremtidige eller eksisterende forpligtelser (udnyttede kreditmuligheder, tilbagebetalinger og omkostninger), der er aftalt mellem kreditgiveren og forbrugeren, beregnes ud fra den matematiske formel i bilag I.
2. Ved beregningen af de årlige omkostninger i procent lægges de samlede omkostninger i forbindelse med forbruger kreditten til grund, bortset fra de omkostninger, som forbrugeren skal betale ved misligholdelse af en af de forpligtelser, der er fastsat i kreditaftalen.

Hvis det er obligatorisk at åbne en konto for at få kreditten, skal omkostningerne ved forvaltning af sådan en konto, omkostningerne ved anvendelse af et betalingsmiddel i forbindelse med både betalingstransaktioner og udnyttelse af kreditmuligheden for denne konto og andre omkostninger i forbindelse med betalingstransaktioner indgå i de samlede omkostninger i forbindelse med forbruger kreditten, medmindre omkostningerne klart fremgår separat af kreditaftalen eller af en eventuel anden aftale, der er indgået med forbrugeren.

3. Beregningen af de årlige omkostninger i procent baseres på den antagelse, at kreditaftalen forbliver gyldig i det aftalte tidsrum, og at kreditgiveren og forbrugeren opfylder deres forpligtelser på de vilkår og datoer, der er angivet i kreditaftalen.
4. I forbindelse med kreditaftaler, der indeholder vilkår, som tillader variationer i debitorrenten, og i påkommende tilfælde i de omkostninger, der indgår i de årlige

omkostninger i procent, men som ikke kan opgøres på beregningstidspunktet, beregnes de årlige omkostninger i procent ud fra den antagelse, at debitorrenten og andre omkostninger beregnes ud fra niveauet på tidspunktet for underskrivelsen af kreditaftalen.

5. I overensstemmelse med artikel 26 og under forbehold af betingelserne i artikel 27 og 28 tillægges Kommissionen beføjelser til at ændre den beregningsmåde og de antagelser, der anvendes i forbindelse med beregningen af de årlige omkostninger i procent som fastlagt i bilag I.

Kommissionen ændrer, om nødvendigt, når den vedtager sådanne delegerede retsakter, den beregningsmåde og de antagelser, der er fastlagt i bilag I, navnlig hvis antagelserne i denne artikel og i bilag I ikke er tilstrækkelige til at beregne de årlige omkostninger i procent på en ensartet måde eller ikke længere er tilpasset til den økonomiske situation på markedet.

### *Artikel 13*

#### *Oplysninger om debitorrenten*

1. Medlemsstaterne sikrer, at kreditgiveren på papir eller ved hjælp af et andet varigt medium underretter forbrugeren om enhver ændring i debitorrenten, inden ændringen træder i kraft. Oplysningerne skal indeholde afdragsbeløbets størrelse, efter at den nye debitorrente er trådt i kraft, og såfremt afdragenes antal eller hyppighed ændres nærmere oplysning herom.
2. Parterne kan dog i kreditaftalen blive enige om, at de i stk. 1 omhandlede oplysninger gives til forbrugeren med jævne mellemrum, såfremt ændringen i debitorrenten hænger direkte sammen med en ændring i en referencesats, at den nye referencesats offentliggøres på en hensigtsmæssig måde, og at oplysninger om den nye referencesats også er tilgængelige i kreditgiverens lokaler.

## **Kapitel 5**

### **Vurdering af kreditværdigheden**

### *Artikel 14*

#### *Forpligtelse til at vurdere forbrugers kreditværdighed*

1. Medlemsstaterne sikrer, at kreditgiveren foretager en grundig vurdering af forbrugers kreditværdighed inden indgåelsen af kreditaftalen ud fra kriterier, der bl.a. omfatter forbrugers indtægt, opsparing, gæld og andre finansielle forpligtelser. Vurderingen foretages på grundlag af de nødvendige oplysninger, som kreditgiveren eller i påkommende tilfælde kreditformidleren har fået fra forbrugeren og fra relevante interne eller eksterne kilder, og skal opfylde kravene med hensyn til nødvendighed og proportionalitet, som fastlagt i artikel 6 i direktiv 95/46/EF. Medlemsstaterne sikrer, at kreditgiverne fastlægger hensigtsmæssige procedurer med hensyn til at vurdere forbrugers kreditværdighed. Disse procedurer gennemgås med jævne mellemrum, og der føres opdaterede fortegnelser over disse procedurer.
2. Medlemsstaterne sikrer:

- a) Hvis det efter vurderingen af forbrugerens kreditværdighed må konkluderes, at denne ikke har udsigt til at kunne tilbagebetale kreditten i løbet af kreditaftalens løbetid, afviser kreditgiveren at yde kreditten.
  - b) Hvis en kreditanmodning afslås, underretter kreditgiveren forbrugeren omgående og uden beregning om årsagerne til afslaget.
  - c) I overensstemmelse med artikel 10 i direktiv 95/46/EF underretter kreditgiveren på forhånd forbrugeren om, at der vil blive foretaget søgning i en database.
  - d) Hvis en kreditanmodning afslås ud fra de anførte oplysninger eller manglen på samme i en dertil anvendt database, underretter kreditgiveren forbrugeren omgående og uden beregning om navnet på den anvendte database såvel som om databasens tilsynsførende og forbrugerens ret til adgang og i påkommende tilfælde ret til at foretage berigtigelser i databasen.
  - e) Hvis en kreditanmodning afslås via en it-baseret afgørelse eller en afgørelse, der baseres på metoder som f.eks. it-baseret kreditvurdering, underretter kreditgiveren forbrugeren omgående og uden beregning og redegør over for forbrugeren for begrundelsen bag den it-baserede afgørelse - uden at dette berører den almene ret til adgang i henhold til artikel 12 i direktiv 95/46/EF.
  - f) Forbrugeren har mulighed for at kræve, at afgørelsen tages op til manuel revision.
3. Medlemsstaterne sikrer, at hvis parterne overvejer at øge det samlede kreditbeløb til forbrugeren efter indgåelsen af kreditaftalen, ajourføres de finansielle oplysninger, som kreditgiveren har om forbrugeren, og forbrugerens kreditværdighed tages op til ny vurdering, inden der bevilges en betydelig stigning i det samlede kreditbeløb.
  4. I forbindelse med en vurdering af forbrugerens kreditværdighed sikrer medlemsstaterne, at kreditgivere og kreditformidlere får de nødvendige oplysninger om forbrugerens personlige og finansielle situation, dennes præferencer og målsætninger, og at de tager et tilstrækkeligt stort antal kreditaftaler fra deres produktudvalg i betragtning for at kunne udpege de produkter, der ikke er uegnede til forbrugeren på baggrund af dennes behov, finansielle situation og personlige forhold. Sådanne overvejelser baseres på oplysninger, der er aktuelle på det pågældende tidspunkt, og på rimelige antagelser med hensyn til forbrugerens situation i den foreslåede kreditaftales løbetid.
  5. I overensstemmelse med artikel 26 og med forbehold af betingelserne i artikel 27 og 28 tillægges Kommissionen beføjelser til at præcisere og ændre de kriterier, der skal overvejes i forbindelse med en vurdering af kreditværdigheden, jf. stk. 1 i denne artikel, og til at sikre, at kreditprodukter ikke er uegnede for forbrugeren, jf. stk. 4 i denne artikel.

#### *Artikel 15*

##### *Forbrugerens forpligtelse til at fremlægge oplysninger*

1. Medlemsstaterne sikrer, at forbrugerne giver kreditgivere og i påkommende tilfælde kreditformidlere fuldstændige og korrekte oplysninger om deres finansielle situation

og personlige forhold i forbindelse med kreditanmodningen. Disse oplysninger støttes, om nødvendigt, af dokumentation fra uafhængige og kontrollerbare kilder.

2. Med hensyn til de oplysninger, som forbrugeren skal fremlægge, således at kreditgiveren kan foretage en grundig vurdering af forbrugers kreditværdighed og træffe en afgørelse om, hvorvidt kreditten skal ydes, sikrer medlemsstaterne, at kreditgiverne forud for aftalens indgåelse klart præciserer de oplysninger, herunder om nødvendigt den uafhængige og kontrollerbare dokumentation, som forbrugeren skal fremlægge. Medlemsstaterne sikrer også, at kreditgiverne angiver den nøjagtige tidsplan for, hvornår forbrugerne skal fremlægge sådanne oplysninger.

Medlemsstaterne sikrer, at i tilfælde, hvor forbrugeren vælger ikke at fremlægge de oplysninger, der er nødvendige for en vurdering af dennes kreditværdighed, advarer kreditgiveren eller kreditformidleren forbrugeren om, at de ikke kan foretage en vurdering af kreditværdigheden, og at kreditten derfor måske ikke vil blive bevilget. Denne advarsel kan gives i et standardiseret format.

3. Denne artikel berører ikke anvendelsen af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 95/46/EF af 24. oktober 1995 om beskyttelse af fysiske personer i forbindelse med behandling af personoplysninger og om fri udveksling af sådanne oplysninger, særlig artikel 6.

## **Kapitel 6**

### **Adgang til databaser**

#### *Artikel 16* *Adgang til databaser*

1. Hver medlemsstat sikrer en ikke-diskriminerende adgang for alle kreditgivere til de databaser, som anvendes i den pågældende medlemsstat i forbindelse med vurderingen af forbrugernes kreditværdighed og tilsyn med forbrugernes overholdelse af kreditforpligtelserne i kreditaftalens løbetid. Sådanne databaser omfatter baser, der drives af private kreditbureauer eller kreditoplysningsbureauer og offentlige kreditregistre.
2. I overensstemmelse med artikel 26 og med forbehold af betingelserne i artikel 27 og 28 tillægges Kommissionen beføjelser til at fastlægge ensartede kriterier for kreditregistrering og betingelser for databehandling, der skal anvendes på de i stk. 1 i denne artikel nævnte databaser.

Disse delegerede retsakter fastlægger navnlig de grænser for registrering, der skal anvendes på sådanne databaser, og indeholder aftalte definitioner på de nøglebegreber, der anvendes af databaserne.

3. Oplysningerne i databaserne gives, medmindre dette er forbudt i henhold til anden EU-lovgivning eller strider mod den offentlige orden eller den offentlige sikkerhed.

4. Denne artikel berører ikke anvendelsen af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 95/46/EF af 24. oktober 1995 om beskyttelse af fysiske personer i forbindelse med behandling af personoplysninger og om fri udveksling af sådanne oplysninger.

## **Kapitel 7**

### **Rådgivning**

#### *Artikel 17*

#### *Rådgivningsstandarder*

1. I dette direktiv forstås ved "rådgivning" en tjenesteydelse, der er uafhængig af kreditbevillingen. En sådan tjenesteydelse kan kun markedsføres som rådgivning, når aflønningen af den enkelte udbyder af tjenesteydelsen er transparent for forbrugeren.
2. Medlemsstaterne sikrer, at kreditgiveren eller kreditformidleren i forbindelse med en given transaktion underretter forbrugeren om, hvorvidt der ydes rådgivning, eller om rådgivning tilbydes senere. Det kan ske gennem yderligere oplysninger forud for aftaleindgåelsen. Når der ydes rådgivning til forbrugerne ud over de krav, der er fastsat i artikel 5 og 6, sikrer medlemsstaterne, at kreditgivere og kreditformidlere:
  - a) inddrager et tilstrækkeligt stort antal kreditaftaler på markedet for således at kunne anbefale de bedst egnede kreditaftaler i forhold til forbrugernes behov, finansielle situation og personlige forhold
  - b) indhenter de nødvendige oplysninger om forbrugers personlige og finansielle situation, dennes præferencer og målsætninger for således at kunne anbefale de bedst egnede kreditaftaler. Sådanne overvejelser baseres på oplysninger, der er aktuelle på det pågældende tidspunkt, og på rimelige antagelser med hensyn til forbrugers situation i den foreslåede kreditaftales løbetid.

## **Kapitel 8**

### **Førtidig indfrielse**

#### *Artikel 18*

#### *Førtidig indfrielse*

1. Medlemsstaterne sikrer, at forbrugeren har en ved lov eller aftale fastsat ret til at frigøre sig fra sine forpligtelser under en kreditaftale, før aftalen udløber. I sådanne tilfælde har forbrugeren ret til en reduktion af de samlede kreditomkostninger, der består af renter og omkostninger i den resterende del af aftalens løbetid.
2. Medlemsstaterne kan fastlægge, at udøvelsen af den i stk. 1 nævnte ret er underlagt visse betingelser. Disse betingelser kan omfatte tidsbegrænsninger på udøvelsen af rettigheden, forskellig behandling, afhængigt af hvilken type debitorrente der er tale om, eller restriktioner med hensyn til de forhold, under hvilke denne rettighed kan udøves. Medlemsstaterne kan også fastsætte, at kreditgiver bør få ret til en rimelig og objektivt berettiget kompensation for eventuelle omkostninger, som er direkte

forbundet med førtidig indfrielse af kreditten. Under alle omstændigheder kan udøvelsen af denne ret gøres betinget af, at der foreligger en særlig interesse hos forbrugeren, hvis den førtidige indfrielse sker i en periode, for hvilken der er aftalt fast forrentning.

Hvis en medlemsstat vælger at fastsætte sådanne betingelser, må disse ikke gøre udøvelsen af den i stk. 1 nævnte ret urimelig vanskelig eller byrdefuld for forbrugeren.

## **Kapitel 9**

### **Forsigtigheds- og tilsynskrav**

#### *Artikel 19*

##### *Meddelelse af tilladelse til og tilsyn med kreditformidlere*

1. For at kunne udøve de aktiviteter, der er fastsat i artikel 3, litra e), skal kreditformidlere være blevet meddelt behørig tilladelse hertil af en kompetent myndighed i deres hjemland, jf. artikel 4. En sådan tilladelse gives på grundlag af de krav, der er fastsat i kreditformidlerens hjemland, og skal omfatte opfyldelsen af de faglige krav, der er nævnt i artikel 20.
2. Hjemlandene sikrer, at de kreditformidlere, der er blevet meddelt tilladelse, til enhver tid opfylder de betingelser, der kræves for at få den første tilladelse.
3. Hjemlandene sikrer, at kreditformidlernes tilladelse inddrages, såfremt:
  - a) kreditformidleren ikke længere opfylder de krav, i henhold til hvilke tilladelsen blev givet
  - b) kreditformidleren har fået tilladelsen ved hjælp af urigtige erklæringer eller ved hjælp af ethvert andet middel i strid med gældende bestemmelser.
4. Medlemsstaterne sikrer, at de kreditformidlere, der er blevet meddelt tilladelse, af deres hjemlands kompetente myndighed, jf. artikel 4, underkastes tilsyn med hensyn til deres igangværende aktiviteter.

#### *Artikel 20*

##### *Registrering af kreditformidlere*

1. Medlemsstaterne sikrer, at der oprettes et register over de kreditformidlere, der er blevet meddelt tilladelse, og at det ajourføres.
2. Medlemsstaterne sikrer, at alle kreditformidlere, der er blevet meddelt tilladelse, uanset om det er fysiske eller juridiske personer, registreres hos én kompetent myndighed, jf. artikel 4, i deres hjemland.

Med hensyn til juridiske personer skal det i stk. 1 nævnte register indeholde navnene på de personer i ledelsen, som er ansvarlige for formidlingsforretningerne.

Medlemsstaterne kan også kræve, at fysiske personer, som har en kundevendt funktion i en virksomhed inden for kreditformidling, registreres.

I registret anføres den eller de medlemsstater, hvor kreditformidleren har til hensigt at drive forretning i henhold til bestemmelserne om etableringsfrihed eller om frihed til at udveksle tjenesteydelser, og det anføres, at den kompetente myndighed i det hjemland er underrettet derom.

3. Medlemsstaterne sikrer, at de kreditformidlere, som har fået deres tilladelse inddraget, fjernes fra registret uden unødigt forsinkelse.
4. Medlemsstaterne sikrer, at der oprettes ét kontaktsted, der giver nem og hurtig offentlig adgang til oplysninger fra det nationale register, som samles elektronisk og opdateres løbende. Dette kontaktsted skal desuden levere oplysningerne om hver medlemsstats kompetente myndigheder, jf. stk. 4.

#### *Artikel 21*

##### *Faglige krav til kreditformidlere*

1. Ud over de krav, der er fastsat i artikel 6, gælder følgende bestemmelser for alle kreditformidlere til enhver tid:
  - a) Kreditformidlere skal have et godt omdømme. De skal som et minimum have en ren straffeattest eller en anden tilsvarende national attest for så vidt angår alvorlige strafbare handlinger i forbindelse med formueforbrydelser eller anden kriminalitet vedrørende finansielle aktiviteter, og de må ikke tidligere have været erklæret konkurs, medmindre de er blevet rehabiliteret efter national lovgivning.
  - b) Kreditformidlere skal have en erhvervsansvarsforsikring, som dækker de geografiske områder, hvor de tilbyder deres tjenesteydelser, eller en anden tilsvarende garanti mod erstatningskrav som følge af faglig forsømmelighed, medmindre en sådan forsikring eller tilsvarende garanti allerede stilles af en kreditgiver eller en anden virksomhed, på hvis vegne kreditformidleren handler, eller for hvilken kreditformidleren er bemyndiget til at handle, eller en sådan virksomhed har påtaget sig det fulde ansvar for formidlerens handlinger.
2. Medlemsstaterne sikrer offentliggørelsen af de kriterier, der er fastsat, for at personale hos kreditformidlere eller kreditgivere kan opfylde deres faglige krav.
3. Kommissionen tillægges beføjelser til at vedtage og, om nødvendigt, ændre tekniske reguleringsstandarder for at fastsætte minimumsbeløbet for erhvervsansvarsforsikringen eller den i stk. 1, litra b), nævnte tilsvarende garanti.

De tekniske reguleringsstandarder, der er omhandlet i første afsnit, vedtages i overensstemmelse med artikel 10 til 14 i forordning (EU) nr. 1093/2010.

EBA udarbejder et udkast til de tekniske reguleringsstandarder for at fastsætte minimumsbeløbet for erhvervsansvarsforsikringen eller den i stk. 1, litra b), nævnte tilsvarende garanti og forelægger dette for Kommissionen [senest 6 måneder efter vedtagelsen af forslaget]. EBA gennemgår og udarbejder, om nødvendigt, et udkast



til ændring af de tekniske reguleringsstandarder hvad angår minimumsbeløbet for erhvervsansvarsforsikringen eller den i stk. 1, litra b), nævnte tilsvarende garanti og forelægger dette for Kommissionen første gang [4 år efter direktivets ikrafttrædelse] og derefter hvert andet år.

## Artikel 22

### *Etableringsfrihed for kreditformidlere og frihed til at udveksle kreditformidlingstjenester i andre medlemsstater*

1. Den tilladelse, som kreditformidlere er blevet meddelt af deres hjemlande, gælder for hele EU's geografiske område uden krav om yderligere tilladelse fra de kompetente myndigheder i værtslandet eller værtslandene.
2. En kreditformidler, der agter at udøve virksomhed for første gang i én eller flere medlemsstater i henhold til bestemmelserne om fri udveksling af tjenesteydelser eller bestemmelserne om etableringsfrihed, underretter hjemlandets kompetente myndigheder herom.

Senest en måned efter denne underretning meddeler disse kompetente myndigheder de kompetente myndigheder i det eller de pågældende værtslande, at kreditformidleren agter at udøve virksomhed, og underretter samtidig den pågældende formidler om denne meddelelse.

Kreditformidleren kan påbegynde sin virksomhed en måned efter den dato, hvor den pågældende af hjemlandets kompetente myndigheder blev underrettet om den i andet afsnit nævnte meddelelse.

3. Såfremt kreditformidlerens tilladelse inddrages af hjemlandet, underretter hjemlandet værtslandet eller værtslandene på enhver hensigtsmæssig måde om en sådan inddragelse så hurtigt som muligt og senest inden for en måned.

De kompetente myndigheder i de forskellige medlemsstater samarbejder med hinanden på grundlag af deres beføjelser enten i henhold til dette direktiv eller til national lovgivning, når det er nødvendigt for, at de kan udøve de opgaver, der er fastsat i dette direktiv. De kompetente myndigheder bistår de øvrige medlemsstaters kompetente myndigheder. De udveksler især oplysninger og samarbejder om undersøgelser eller tilsyn.

Såfremt en anmodning om samarbejde, navnlig om udveksling af oplysninger, er blevet afvist eller ikke er blevet behandlet inden for en rimelig frist, kan de kompetente myndigheder forelægge sagen for EBA og anmode denne om hjælp, jf. artikel 19 i forordning (EU) nr. 1093/2010. I sådanne tilfælde kan EBA handle i overensstemmelse med de beføjelser, som den har fået i henhold til nævnte artikel.

4. Hvis værtslandet har klare og påviselige grunde til at tro, at en kreditformidler, der virker på dets område i henhold til reglerne om fri udveksling af tjenesteydelser eller gennem en filial, på dets område har tilsidesat forpligtelserne i dette direktiv, forelægger værtslandet disse grunde for den kompetente myndighed i hjemlandet, som træffer de nødvendige foranstaltninger. Såfremt en kreditformidler til trods for de foranstaltninger, som hjemlandets kompetente myndighed har truffet, fortsætter

med at handle på en måde, der klart er til skade for forbrugerinteresserne i værtslandet, eller som hindrer markederne i at fungere korrekt, gælder følgende:

- a) Den kompetente myndighed i værtslandet træffer, efter at have underrettet den kompetente myndighed i hjemlandet herom, alle nødvendige foranstaltninger for at beskytte forbrugerne og sikre, at markederne fungerer korrekt og forhindrer, at den overtrædende kreditformidler iværksætter yderligere transaktioner inden for dette lands grænser. Kommissionen skal uden unødigt forsinkelse have meddelelse om sådanne foranstaltninger.
- b) Den kompetente myndighed i værtslandet kan desuden forelægge sagen for EBA og anmode denne om hjælp, jf. artikel 19 i forordning (EU) nr. 1093/2010. I sådanne tilfælde kan EBA handle i overensstemmelse med de beføjelser, som tilsynsmyndigheden har fået i henhold til nævnte artikel.

#### *Artikel 23*

#### *Meddelelse af tilladelse til, registrering af og tilsyn med ikke-kreditinstitutter*

Medlemsstaterne sikrer, at ikke-kreditinstitutter, som omhandlet i artikel 3, litra i), er underlagt en hensigtsmæssig ordning, hvor en kompetent myndighed, jf. artikel 4, forestår meddelelse af tilladelse, registrering og tilsyn.

## **Kapitel 10**

### **Afsluttende bestemmelser**

#### *Artikel 24*

#### *Sanktioner*

1. Uden at dette berører procedurene for inddragelse af tilladelsen eller medlemsstaternes ret til at iværksætte strafferetlige sanktioner, sikrer medlemsstaterne jf. national lovgivning, at der kan træffes passende administrative foranstaltninger over for de ansvarlige personer, eller at de kan pålægges administrative sanktioner, såfremt de bestemmelser, der vedtages i forbindelse med gennemførelsen af dette direktiv, ikke overholdes. Medlemsstaterne sikrer, at disse foranstaltninger er effektive, står i rimeligt forhold til overtrædelsen og har afskrækkende virkning.

Medlemsstaterne sørger for sanktioner især i de tilfælde, hvor forbrugerne bevidst fremlægger ufuldstændige eller forkerte oplysninger for at få en positiv kreditværdighedsvurdering, og hvor fuldstændige og korrekte oplysninger ville have ført til en negativ kreditværdighedsvurdering, og hvor de efterfølgende ikke kan opfylde aftalens betingelser, og medlemsstaterne træffer alle de foranstaltninger, der er nødvendige for gennemførelsen.

2. Medlemsstaterne sikrer, at den kompetente myndighed offentliggør, hvilke foranstaltninger eller sanktioner der vil blive pålagt for overtrædelse af bestemmelser vedtaget i forbindelse med gennemførelsen af dette direktiv, medmindre en sådan

meddelelse er til alvorlig fare for finansmarkederne eller vil forvolde de involverede parter uforholdsmæssig stor skade.

*Artikel 25*  
*Twistbilæggelsesordninger*

1. Medlemsstaterne sikrer, at der findes egnede og effektive procedurer for udenretslig klage- og twistbilæggelse vedrørende rettigheder og forpligtelser i henhold til dette direktiv mellem kreditgivere og forbrugere og mellem kreditformidlere og forbrugere, og anvender i påkommende tilfælde de eksisterende organer. Medlemsstaterne sikrer endvidere, at alle kreditgivere og kreditformidlere er medlem af et eller flere af disse organer, som gennemfører sådanne klage- og twistbilæggelsesprocedurer.
2. Medlemsstaterne sikrer, at disse organer samarbejder aktivt i bilæggelsen af tværnationale tvister.

*Artikel 26*  
*Udøvelse af delegerede beføjelser*

1. De beføjelser til at vedtage delegerede retsakter, der er omhandlet i artikel 6, stk. 4, artikel 8, stk. 4, artikel 9, stk. 3, artikel 10, stk. 3, artikel 14, stk. 5 og artikel 16, stk. 2, tillægges Kommissionen for en ubestemt periode efter dette direktivs ikrafttrædelse.
2. Så snart Kommissionen har vedtaget en delegeret retsakt, sender den meddelelse herom til Europa-Parlamentet og Rådet på én gang.
3. Beføjelserne til at vedtage delegerede retsakter tillægges Kommissionen på de betingelser, der er fastsat i artikel 27 og 28.

*Artikel 27*  
*Tilbagekaldelse af delegerede beføjelser*

1. De delegerede beføjelser, der er omhandlet i artikel 6, stk. 4, artikel 8, stk. 4, artikel 9, stk. 3, artikel 10, stk. 3, artikel 14, stk. 5, og artikel 16, stk. 2 kan når som helst tilbagekaldes af Europa-Parlamentet eller Rådet.
2. Den institution, der har indledt en intern procedure for at afgøre, om den vil tilbagekalde en delegation af beføjelser, giver så vidt muligt den anden institution og Kommissionen meddelelse herom senest en måned inden den endelige afgørelse træffes, og oplyser, hvilke delegerede beføjelser der i givet fald vil blive tilbagekaldt, og årsagerne til tilbagekaldelsen.
3. Afgørelsen om tilbagekaldelse bringer delegationen af de beføjelser, den angiver, til ophør. Den får virkning straks, eller på et senere tidspunkt, der i så fald fastsættes i afgørelsen. Den berører ikke gyldigheden af delegerede retsakter, der allerede er i kraft. Afgørelsen offentliggøres i Den Europæiske Unions Tidende.

*Artikel 28*  
*Indsigelse mod delegerede retsakter*

1. Europa-Parlamentet og Rådet kan gøre indsigelse mod en delegeret retsakt, indtil to måneder efter at den er meddelt. Fristen forlænges med en måned på foranledning af Europa-Parlamentet eller Rådet.
2. Har hverken Europa-Parlamentet eller Rådet efter udløbet af fristen i stk. 1 gjort indsigelse mod en delegeret retsakt, offentliggøres den i Den Europæiske Unions Tidende og træder i kraft på den dato, der er anført i retsakten. Den delegerede retsakt kan offentliggøres i Den Europæiske Unions Tidende og træde i kraft inden fristens udløb, hvis Europa-Parlamentet og Rådet begge har meddelt Kommissionen, at de ikke vil gøre indsigelse.
3. Gør Europa-Parlamentet eller Rådet indsigelse mod en delegeret retsakt inden udløbet af fristen i stk. 1, træder den ikke i kraft. Indsigelser begrundes.

*Artikel 29*  
*Direktivets ufravigelige karakter*

1. Medlemsstaterne sikrer, at forbrugerne ikke kan give afkald på de rettigheder, der tilkommer dem i medfør af de bestemmelser i national ret, der gennemfører dette direktiv eller svarer til dette direktivs bestemmelser.
2. Medlemsstaterne sikrer endvidere, at de bestemmelser, som de vedtager til gennemførelse af dette direktiv, ikke kan omgås ved den måde, aftalerne udformes på, f.eks. ved at lade de kreditaftaler, der falder ind under dette direktivs anvendelsesområde, indgå i kreditaftaler, hvis art eller formål kunne gøre det muligt at undgå anvendelsen af dette direktiv.
3. Medlemsstaterne træffer de nødvendige foranstaltninger til at sikre, at forbrugerne ikke berøves den beskyttelse, som dette direktiv giver, gennem valget af et tredjelandts lov som den lov, der skal anvendes på kreditaftalen.

*Artikel 30*  
*Gennemførelse*

1. Medlemsstaterne vedtager og offentliggør senest den [2 år efter ikrafttrædelsen] de love og administrative bestemmelser, der er nødvendige for at efterkomme dette direktiv. De tilsender straks Kommissionen disse bestemmelser med en sammenligningstabel, som viser sammenhængen mellem de pågældende bestemmelser og dette direktiv.

De anvender disse bestemmelser fra den [2 år efter ikrafttrædelsen].

Bestemmelserne skal ved vedtagelsen indeholde en henvisning til dette direktiv eller skal ved offentliggørelsen ledsages af en sådan henvisning. De nærmere regler for henvisningen fastsættes af medlemsstaterne.

2. Medlemsstaterne tilsender Kommissionen de vigtigste nationale bestemmelser, som de vedtager på det område, der er omfattet af dette direktiv.

*Artikel 31*  
*Revisionsklausul*

Kommissionen foretager en gennemgang af dette direktiv fem år efter dets ikrafttrædelse. Ved gennemgangen tages effektiviteten og hensigtsmæssigheden af bestemmelserne for forbrugeren og det indre marked op til overvejelse.

Gennemgangen omfatter følgende:

- a) en vurdering af forbrugers tilfredshed med ESIS-formularen
- b) andre oplysninger forud for aftaleindgåelse
- c) en analyse af tværnationale forretninger udført af kreditformidlere og kreditgivere
- d) en analyse af udviklingen af markedet for ikke-kreditinstitutter, som tilbyder kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse
- e) en vurdering af behovet for yderligere foranstaltninger, herunder en pasordning for ikke-kreditinstitutter, som tilbyder kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse
- f) en undersøgelse af nødvendigheden af at indføre rettigheder og forpligtelser i fasen efter kreditaftalernes indgåelse
- g) en vurdering af behovet for at udvide anvendelsesområdet til at omfatte små virksomheder.

*Artikel 32*

Dette direktiv træder i kraft på tyvendedagen efter offentliggørelsen i *Den Europæiske Unions Tidende*.

*Artikel 33*

Dette direktiv er rettet til medlemsstaterne i overensstemmelse med traktaterne.

Udfærdiget i Bruxelles, den [...].

*På Europa-Parlamentets vegne*

*På Rådets vegne*

*Formand*

*Formand*

## Bilag I Beregning af de årlige omkostninger i procent

I. Grundligning, der angiver ækvivalensen mellem udnyttede kreditmuligheder på den ene side og tilbagebetalinger og omkostninger på den anden side.

Grundligningen, som bestemmer de årlige omkostninger i procent (ÅOP), sætter på årsbasis lighedstegn mellem den samlede nutidsværdi af udnyttede kreditmuligheder og den samlede nutidsværdi af tilbagebetalinger og betalinger af omkostninger:

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

hvor :

- X er ÅOP
- m er nummeret for sidste udnyttelse af kreditmuligheden
- k er nummeret på en udnyttelse af kreditmuligheden, hvor  $1 \leq k \leq m$
- $C_k$  er størrelsen af den udnyttede kreditmulighed k
- $t_k$  er tidsintervallet, udtrykt i år eller brøkdele af et år, mellem tidspunktet for første udnyttelse af kreditmuligheden og tidspunkterne for hver efterfølgende udnyttelse af kreditmuligheden, hvor  $t_1 = 0$
- $m'$  er nummeret på sidste tilbagebetaling eller betaling af omkostninger
- l er nummeret på en tilbagebetaling eller betaling af omkostninger
- $D_l$  er størrelsen af en tilbagebetaling eller betaling af omkostninger
- $s_l$  er tidsintervallet, udtrykt i år eller brøkdele af et år, mellem tidspunktet for første udnyttelse af kreditmuligheden og tidspunkterne for hver tilbagebetaling eller betaling af omkostninger.

Yderligere bemærkninger:

- a) De beløb, der betales af parterne på forskellige tidspunkter, er ikke nødvendigvis lige store og betales ikke nødvendigvis med lige store tidsintervaller.
- b) Begyndelsestidspunktet er tidspunktet for første udnyttelse af kreditmuligheden.
- c) Tidsintervallet mellem de ved beregningen anvendte tidspunkter udtrykkes i år eller brøkdele af et år. Et år antages at have 365 dage (skudår 366 dage), 52 uger eller 12 lige lange måneder. Hver måned antages at have 30,41666 dage (= 365/12), uanset om der er tale om et skudår.
- d) Beregningens resultat angives med mindst én decimals nøjagtighed. Hvis næste decimal er 5 eller derover, forhøjes den bestemmende decimal med én.
- e) Ligningen kan skrives om, så der blot bruges en enkelt sum og begrebet bevægelser ( $A_k$ ), som vil være positive eller negative, dvs. henholdsvis betalt eller modtaget i

perioderne 1 til k, udtrykt i år, dvs.:

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

hvor S er den aktuelle bevægelsessaldo. Hvis målet er at bibeholde ækvivalensen mellem bevægelserne, vil værdien være nul.

## II. Supplerende antagelser til brug ved beregningen af de årlige omkostninger i procent

- a) Hvis en kreditaftale stiller forbrugeren frit med hensyn til at udnytte kreditmuligheden, anses det samlede kreditbeløb for udnyttet i sin helhed med det samme.
- b) Hvis en kreditaftale giver forskellige muligheder for at udnytte kreditmuligheden med forskellige omkostninger eller debitorrenter, anses det samlede kreditbeløb for udnyttet ved den højeste omkostning og debitorrente anvendt på den mulighed for at udnytte kreditmuligheden, der oftest benyttes under den pågældende type kreditaftale.
- c) Hvis en kreditaftale generelt stiller forbrugeren frit med hensyn til at udnytte kreditmuligheden, men også - blandt de forskellige muligheder for udnyttelse af kreditmuligheden – fastsætter en begrænsning med hensyn til beløb og tidsrum, anses kreditbeløbet for at være udnyttet på den tidligste af de i aftalen fastsatte datoer og i overensstemmelse med disse begrænsninger for udnyttelse af kreditmuligheden.
- d) Hvis der ikke er en fast tidsplan for tilbagebetalingen, antages det:
  - i) at kreditten er stillet til rådighed for en periode på 20 år, og
  - ii) at kreditten tilbagebetales i 240 lige store månedlige rater.
- e) Hvis der er en fast tidsplan for tilbagebetaling, men størrelsen af tilbagebetalingen er fleksibel, skal størrelsen af hver tilbagebetaling anses for at være den laveste, som er fastsat i aftalen.
- f) Når kreditaftalen indeholder mere end en tilbagebetalingsdato, anses kreditten for stillet til rådighed og tilbagebetalingerne for foretaget på den tidligste af de i aftalen fastsatte datoer, medmindre andet er angivet.
- g) Hvis der endnu ikke er aftalt et loft for kreditten, anses loftet for at være på 180 000 EUR.
- h) Hvis der er tale om et foreløbigt lån, anses det samlede kreditbeløb for udnyttet i sin helhed og for kreditaftalens fulde løbetid. Hvis kreditaftalens løbetid ikke kendes, beregnes de årlige omkostninger i procent ud fra den antagelse, at kredittens løbetid er tre måneder.
- i) Hvis der i en begrænset periode eller for et begrænset beløb tilbydes forskellige rentesatser og omkostninger, anses rentesatsen og omkostningerne for at være de højest mulige i hele kreditaftalens løbetid.

- j) I forbindelse med kreditaftaler, for hvilke der er aftalt en fast debitorrente i den første periode, ved hvis udløb der fastsættes en ny debitorrente, som derefter med jævne mellemrum tilpasses i forhold til en aftalt indikator, beregnes de årlige omkostninger i procent ud fra den antagelse, at fra og med udløbet af perioden med den faste debitorrente er debitorrenten den samme som debitorrenten på tidspunktet for beregningen af de årlige omkostninger i procent baseret på værdien af den aftalte indikator på det pågældende tidspunkt.



**Bilag II**  
**Europæisk standardiseret informationsark (ESIS)**

**DEL A**

Teksten i denne model gengives som sådan i ESIS. Teksten i skarp parentes erstattes af de relevante oplysninger. Del B indeholder en vejledning i, hvordan man udfylder ESIS.

Når der er angivet "hvis relevant", skal kreditgiver udfylde rubrikken, hvis oplysningerne er relevante for kreditaftalen. Hvis oplysningerne ikke er relevante, sletter kreditgiveren de pågældende oplysninger eller hele afsnittet. I sidstnævnte tilfælde tilpasses nummereringen af ESIS-afsnittene tilsvarende.

Nedennævnte oplysninger gives i ét dokument. Den anvendte skrifttype skal være klart læsbar. Der anvendes fede typer, skygger eller større skrifttype, hvis nogle oplysninger skal fremhæves.

**ESIS Model**

<i>(Indledende tekst)</i>
Dette dokument blev udarbejdet den [dags dato] som svar på Deres anmodning om oplysninger. Dokumentet forpligter os ikke til at yde Dem lån.  Dette dokument blev udarbejdet ud fra de oplysninger, som De hidtil har givet, og ud fra de i øjeblikket gældende betingelser på finansmarkedet. Nedenstående oplysninger er gyldige indtil [gyldighedsdato]. Efter denne dato kan de ændre sig afhængigt af markedsbetingelserne.
<b>1. Långiver</b>
[Navn]  [Fysisk adresse ]  [Telefonnummer]  [E-mail-adresse]  [Websted]  Tilsynsmyndighed: [Navn og websted på tilsynsmyndighed]  Kontaktperson: [Navn og adresse på kontaktperson]
<b>2. Lånets hovedtræk</b>
Lånebeløb og –valuta: [værdi][valuta]  <i>(Hvis relevant)</i> "Dette lån er ikke i [national valuta]"  Lånets løbetid: [løbetid]  [Låntype]  [Gældende rentetype]

<p>Samlet beløb, der skal tilbagebetales:</p> <p>[Maximalt lånebeløb i forhold til ejendommens værdi]:</p> <p>(Hvis relevant) [Sikkerhedsstillelse]</p>
<p>3. Rentesats</p>
<p>ÅOP er de samlede omkostninger ved lånet udtrykt som en årlig procentsats. ÅOP anføres for at hjælpe Dem med at sammenligne forskellige tilbud. Den gældende ÅOP for Deres lån er på [ÅOP]. heraf:</p> <p>Rentesats [i procent]</p> <p>[Andre elementer af ÅOP]</p>
<p>4. Betalingernes hyppighed og antal</p>
<p>Betalingernes hyppighed [hyppighed]</p> <p>Antal betalinger: [antal]</p>
<p>5. Ydelsens størrelse</p>
<p>[Beløb] [valuta]</p> <p>(Hvis relevant) Den valutakurs, der anvendes til at konvertere Deres tilbagebetaling i [lånevaluta] til [national valuta], er den kurs, som offentliggøres af [navnet på det institut, der offentliggør valutakursen] den [dato].</p>
<p>6. Illustrativ tilbagebetalingstabel</p>
<p>Denne tabel viser det beløb, der skal betales hver [hyppighed].</p> <p>Ydelserne (kolonne [relevant nr.]) er summen af den rente, der skal betales (kolonne [relevant nr.]), den kapital, der skal betales (kolonne [relevant nr.]), og i givet fald andre omkostninger (kolonne [relevant nr.]). Omkostningerne i den anden kolonne med omkostninger (hvis relevant) vedrører [liste over omkostninger]. Restgæld (kolonne [relevant nr.]) er det resterende lånebeløb efter hver ydelse.</p> <p>[Lånebeløb og –valuta]</p> <p>[Lånets løbetid]</p> <p>[Rentesats]</p> <p>[Tabel]</p> <p>(Hvis relevant) [Advarsel om, at ydelserne kan variere]</p>
<p>7. Yderligere forpligtelser og omkostninger</p>
<p>Låntager skal opfylde følgende forpligtelser for at kunne drage fordel af de lånebetingelser, der er anført i dette dokument.</p> <p>[Forpligtelser]</p> <p>(Hvis relevant) Bemærk venligst, at lånebetingelserne som beskrevet i dette dokument (inklusive rentesatsen) kan ændre sig, hvis disse forpligtelser ikke er opfyldt.</p>

Ud over de omkostninger, som allerede er inkluderet i de [hyppighed] ydelser, medfører dette lån følgende omkostninger:

Engangsomkostninger

Periodiske omkostninger

Vær venligst opmærksom på eventuelle andre afgifter og omkostninger (f.eks. notaromkostninger) i forbindelse med dette lån.

#### 8. Førtidig indfrielse

*(Hvis relevant)* De har ikke mulighed for at indfri lånet før tiden.

*(Hvis relevant)* De har mulighed for at indfri lånet helt eller delvist før tiden.

*(Hvis relevant)* [Betingelser]

[Procedure]

*(Hvis relevant)* Gebyr ved førtidig indfrielse:

*(Hvis relevant)* Hvis De beslutter Dem for at indfri dette lån før tiden, bedes De kontakte os for at få oplysning om det nøjagtige gebyr for førtidig indfrielse.

#### 9. *(Hvis relevant)* Fortrydelsesret

I en periode på [fortrydelsesrettens varighed] efter underskrivelsen af kreditaftalen kan låntager benytte sig af sin ret til at annullere aftalen.

#### 10. Intern klageordning

[Navn på den relevante afdeling]

[Fysisk adresse ]

[Telefonnummer]

[E-mail-adresse]

Kontaktperson: [Kontaktoplysninger]

#### 11. Eksternt klageorgan

Opstår der mellem långiver og låntager spørgsmål, som der ikke kan opnås enighed om, har låntager mulighed for at indgive en klage til:

[Klageorganets navn]

[Fysisk adresse ]

[Telefonnummer]

[E-mail-adresse]

#### 12. Manglende overholdelse af forpligtelserne i forbindelse med lånet: konsekvenser for låntager

[Kategori af manglende overholdelse]

[Økonomiske og/eller retlige konsekvenser]

Hvis De får problemer med at betale de [hyppighed] ydelser, opfordrer vi Dem til at kontakte os så hurtigt som muligt med henblik på at finde mulige løsninger.

13. *(Hvis relevant)* Supplerende oplysninger i tilfælde af fjernsalg

*(Hvis relevant)* Den lovgivning, kreditgiver har valgt at lægge til grund for etableringen af forbindelserne med Dem forud for kreditaftalens indgåelse, er [gældende lovgivning].

Oplysninger og aftalevilkår gives på [sprog]. Hvis De er indforstået hermed, vil vi kommunikere på [sprog] i kreditaftalens løbetid.

14. Risici og advarsler

- Vi henleder Deres opmærksomhed på de risici, der er ved at optage et realkreditlån.
- *(Hvis relevant)* Renten på dette lån forbliver ikke fast i hele lånets løbetid.
- *(Hvis relevant)* Dette lån er ikke i [national valuta]. Bemærk venligst, at det beløb i [national valuta] som De skal betale ved hver ydelse, vil variere alt efter valutakursen for [[lånets valuta/nationale valuta].
- *(Hvis relevant)* Dette er et afdragsfrit lån. Det betyder, at De er nødt til at samle tilstrækkelig kapital sammen for at kunne tilbagebetale lånebeløbet, når det forfalder.
- De er også nødt til at betale andre afgifter og omkostninger *(hvis relevant)*, f.eks. notaromkostninger.
- Deres indtægt kan ændre sig. Vær venligst opmærksom på, om De stadig har råd til at betale Deres [hyppighed] afdrag, hvis Deres indtægt falder.
- *(Hvis relevant)* De kan miste Deres hjem, hvis De ikke kan overholde betalingerne.

## DEL B

### Vejledning i udfyldelsen af ESIS

Når ESIS udfyldes, skal følgende vejledning følges:

#### *Afsnit "Indledende tekst"*

- (1) Gyldighedsdatoen skal fremhæves tydeligt.

#### *Afsnit 1. Långiver*

- (1) Navn, telefonnummer, fysisk adresse og websted på kreditgiveren skal henviser til kreditgivers hovedkontor. Den relevante myndighed med ansvar for tilsyn med udlånsaktiviteter anføres.
- (2) Det er frivilligt at angive oplysninger om kontaktperson
- (3) I henhold til artikel 3 i direktiv 2002/65/EF skal der i givet fald angives navn og fysisk adresse på kreditgivers repræsentant i låntagers bopælsmedlemsstat, hvis

transaktionen tilbydes som en fjernsalgsaftale. Det er frivilligt at angive telefonnummer, e-mail-adresse og websted på kreditgivers repræsentant.

- (4) I henhold til artikel 3 i direktiv 2002/65/EF skal kreditgiveren angive navnet på det handelsregister, hvor kreditgiveren er opført, samt dennes registreringsnummer eller en tilsvarende identifikation i dette register, hvis transaktionen tilbydes som en fjernsalgsaftale.

#### *Afsnit 2. Lånets hovedtræk*

- (1) Lånets varighed angives i år eller måneder, alt efter hvad der er mest relevant. Hvis lånets varighed ikke ligger fast i lånets løbetid, redegør kreditgiver for, hvornår og på hvilke betingelser dette kan være tilfældet.

Beskrivelsen af låntype skal indeholde klare angivelser af, hvordan kapital og rente tilbagebetales i lånets løbetid (f.eks. faste, stigende eller faldende ydelser).

- (2) I dette afsnit forklares også, om renten er fast eller variabel, og i givet fald angives de perioder, hvor renten er fast; hyppigheden af de efterfølgende ændringer og eksistensen af begrænsninger på rentens udsving, såsom renteloft og fastsættelse af minimumsrentesats. Den formel, der anvendes til at ændre rentesatsen, forklares. Kreditgiveren anfører også, hvorvidt oplysninger om de indeks eller satser, som anvendes i formlen, kan findes. I tilfælde hvor lånevalutaen er forskellig fra den nationale valuta, medtager kreditgiveren oplysninger om den formel, der anvendes til at beregne kursforskellene, og om hyppigheden af justeringer i kursforskellene.
- (3) "Samlet beløb, der skal tilbagebetales" beregnes som summen af lånebeløbet og de samlede renteomkostninger.
- (4) "Maksimalt lånebeløb i forhold til ejendommens værdi" angiver belåningsprocenten. Belåningsprocenten ledsages af et eksempel i absolutte tal på det maksimalt mulige beløb, der kan lånes til en given ejendomsværdi.
- (5) Hvis der stilles sikkerhed for lånet i form af pant i ejendommen eller en anden almindeligt anvendt sikkerhed, henleder kreditgiver låntagers opmærksomhed herpå.

#### *Afsnit 3. Rentesats*

- (1) Ud over rentesatsen anføres alle andre omkostninger, der indgår i ÅOP (betegnelse og ækvivalens i procent). Hvis det ikke er muligt at angive en procentsats for hver enkelt af disse omkostninger, eller hvis det ikke giver mening, anfører kreditgiveren en samlet procentsats.

#### *Afsnit 4. Betalingernes hyppighed og antal*

- (1) Hvis der skal foretages regelmæssige betalinger, angives betalingernes hyppighed (f.eks. månedligt). Hvis betalingerne skal indbetales uregelmæssigt, forklares dette udtrykkeligt for låntager. De anførte antal betalinger skal omfatte hele lånets løbetid.

#### *Afsnit 5. Ydelsernes størrelse*

- (1) Lånets valuta skal fremgå tydeligt.

- (2) Hvis ydelserne kan variere i lånets løbetid, præciserer kreditgiveren den periode, i hvilken den oprindelige ydelse forbliver uændret, og hvornår og hvor hyppigt den derefter ændrer sig.
- (3) Hvis lånets valuta er forskellig fra låntagers nationale valuta, angiver kreditgiveren taleksempler, hvoraf det klart fremgår, hvordan ændringer i den relevante valutakurs kan påvirke ydelserne. De viste eksempler på valutakursændringer skal være realistiske, i op- og nedadgående retning og omfatte lige så mange negative som positive eksempler.
- (4) Hvis den valuta, der anvendes til betaling af ydelserne er forskellig fra lånevalutaen, angives den anvendte valutakurs tydeligt. Sådanne oplysninger skal indeholde navnet på det institut, der offentliggør valutakursen, og beregningstidspunktet for den gældende valutakurs.

#### *Afsnit 6. Illustrativ tilbagebetalingstabel*

- (1) Hvis renten kan variere i lånets løbetid, anfører kreditgiveren efter henvisningen til rentesatsen den periode, i løbet af hvilken den oprindelige rentesats forbliver uændret.
- (2) Den tabel, der skal medtages i dette afsnit, skal indeholde følgende kolonner: "tilbagebetalingstidspunkt", "ydelse", "rente, der betales pr. ydelse", "andre omkostninger, der indgår i ydelsen" (hvis relevant), "kapital, der betales pr. ydelse" og "restgæld efter hver ydelse".
- (3) I det første tilbagebetalingsår anføres der oplysninger for hver ydelse, og der anføres en subtotal for hver kolonne ved udgangen af det første år. For de følgende år kan oplysningerne gives på årsbasis. I slutningen af tabellen anføres der en række med en samlet total, der indeholder de samlede beløb for hver kolonne. Det samlede beløb, som låntager skal betale, (dvs. det samlede beløb fra kolonnen "ydelse") fremhæves tydeligt og angives som sådant.
- (4) Hvis rentesatsen ikke er fast, og ydelsen efter hver ændring er ukendt, kan kreditgiveren i tilbagebetalingstabellen angive den samme ydelse i hele lånets løbetid. I et sådant tilfælde skal kreditgiver henlede låntagers opmærksomhed på det forhold ved visuelt at gøre forskel på de kendte beløb og de hypotetiske beløb (f.eks. ved at anvende en anden skrifttype, rammer eller skygge). Derudover skal en tydelig og læsbar tekst forklare, for hvilke perioder beløbene i tabellen kan variere og hvorfor. Kreditgiver skal også inkludere: 1) i givet fald de gældende renteløfter og minimumsrentesatser 2) et eksempel på, hvordan ydelsen kan variere, hvis rentesatsen stiger eller falder med 1 % eller med en højere procentsats, hvis det er mere realistisk i betragtning af størrelsen af de normale ændringer i rentesatsen, og 3) ydelsen i det værst tænkelige tilfælde, hvis der findes et renteloft.

#### *Afsnit 7. Yderligere forpligtelser og omkostninger*

- (1) Kreditgiveren skal i dette afsnit henvise til forpligtelser, f.eks. behovet for at forsikre ejendommen, tegne livsforsikring eller købe enhver anden vare eller tjenesteydelse. Kreditgiveren skal for den enkelte forpligtelse præcisere, over for hvem og hvornår forpligtelsen skal opfyldes.

- (2) Kreditgiveren skal også opføre hver enkelt omkostning pr. kategori og anføre beløb, modtager og tidspunkt. Hvis beløbet er ukendt, angiver kreditgiveren et muligt interval eller angiver, hvordan beløbet udregnes.

#### *Afsnit 8. Førtidig indfrielse*

- (1) Såfremt kreditten kan indfries før tiden, anfører kreditgiveren, på hvilke betingelser låntager eventuelt kan gøre dette. Kreditgiveren anfører også, hvilke skridt låntager bør tage for at anmode om førtidig indfrielse,
- (2) Hvis der anvendes et gebyr for førtidig indfrielse, henleder kreditgiveren låntagers opmærksomhed på dette og anfører beløbet. Hvis gebyret for førtidig indfrielse afhænger af forskellige faktorer, f.eks. det tilbagebetalte beløb eller den gældende rentesats på tidspunktet for den førtidige indfrielse, oplyser kreditgiveren, hvordan gebyret for førtidige indfrielse beregnes. Kreditgiveren giver dernæst låntager mindst to eksempler for at vise, hvor stort gebyret for førtidig indfrielse kan være i forskellige situationer.

#### *Afsnit 9. Fortrydelsesret*

- (1) Hvis der findes en fortrydelsesret, anfører kreditgiveren betingelserne for denne ret, den procedure, som låntager skal følge for at udøve denne ret, bl.a. den adresse, hvortil meddelelsen om fortrydelse skal sendes, og de eventuelle relevante gebyrer.
- (2) I henhold til artikel 3 i direktiv 2002/65/EF underrettes forbrugeren om, hvorvidt der findes en fortrydelsesret, hvis transaktionen tilbydes som en fjernsalgsaftale.
- (3) I henhold til artikel 5 i direktiv 85/577/EØF underrettes forbrugeren om, at der findes en fortrydelsesret, hvis aftalen indgås uden for fast forretningssted.

#### *Afsnit 10. Intern klageordning*

- (1) Det er frivilligt at angive oplysninger om kontaktperson.

#### *Afsnit 11. Eksternt klageorgan*

- (1) I henhold til artikel 3 i direktiv 2002/65/EF anfører kreditgiveren også, hvorvidt der er klageadgang og adgang til udenretslig bilæggelse af tvister for låntager, og i bekræftende fald gøres der rede for metoderne og for adgangen til den, hvis transaktionen tilbydes som en fjernsalgsaftale.

#### *Afsnit 12. Manglende overholdelse af forpligtelserne i forbindelse med lånet: konsekvenser for låntager*

- (1) Såfremt manglende overholdelse af låntagers forpligtelser i forbindelse med kreditten kan have finansielle eller juridiske konsekvenser for låntageren, skal kreditgiveren i dette afsnit beskrive de mulige situationer (dvs. for sen betaling/misligholdelse, manglende overholdelse af forpligtelserne i afsnit 7 "Yderligere forpligtelser og omkostninger").

- (2) For hvert enkelt af disse tilfælde beskriver kreditgiveren på en utvetydig og forståelig måde de sanktioner eller konsekvenser, som kan være en følge. Henvisning til alvorlige konsekvenser bør fremhæves.

*Afsnit 13. Supplerende oplysninger i tilfælde af fjernsalg*

- (1) Om nødvendigt vil dette afsnit omfatte en bestemmelse om, hvilken lovgivning der skal anvendes på kreditaftalen, og/eller hvilken domstol der er kompetent.

*Afsnit 14. Risici og advarsler*

- (1) Alle anførte advarsler skal fremhæves.
- (2) Om nødvendigt giver kreditgiveren i dette afsnit et sammendrag af de generelle bestemmelser om ændring af renten og anfører et kvantitativt eksempel på, hvordan ydelserne vil stige, hvis lånets rentesats stiger med X % (som forklaret i afsnittet "Illustrativ tilbagebetalingstabel") og/eller i det værst tænkelige tilfælde (hvis der er et loft for udsving i rentesatsen).