

## DIREKTIV

## EUROPAPARLAMENTETS OCH RÅDETS DIREKTIV 2014/17/EU

av den 4 februari 2014

**om konsumentkreditavtal som avser bostadsfastighet och om ändring av direktiven 2008/48/EG och 2013/36/EU och förordning (EU) nr 1093/2010**

(Text av betydelse för EES)

EUROPAPARLAMENTET OCH EUROPEISKA UNIONENS RÅD HAR  
ANTAGIT DETTA DIREKTIV

tillhandahållare av kreditavtal avseende bostadsfastighet  
än kreditinstitut har och om deras verksamhet.

med beaktande av fördraget om Europeiska unionens funktions-  
sätt, särskilt artikel 114,

med beaktande av Europeiska kommissionens förslag,

efter översändande av utkastet till lagstiftningsakt till de natio-  
nella parlamenten,

med beaktande av Europeiska centralbankens yttrande <sup>(1)</sup>,

med beaktande av Europeiska ekonomiska och sociala kommit-  
téns yttrande <sup>(2)</sup>,

i enlighet med det ordinarie lagstiftningsförfarandet <sup>(3)</sup>, och

av följande skäl:

(1) I mars 2003 inledde kommissionen en process för att kartlägga och bedöma effekterna av hinder på den inre marknaden för kreditavtal som avser bostadsfastighet. Den 18 december 2007 antog den en vitbok om integreringen av marknaden för hypotekslån i EU. I vitboken angav kommissionen att den avser att genomföra en konsekvensanalys bl.a. av de politiska alternativen för information innan avtal ingås, kreditdatabaser, kreditvärdighet, effektiv ränta och rådgivning om kreditavtal. Kommissionen har inrättat en expertgrupp för kredithistorik i syfte att bistå den vid utarbetandet av åtgärder för att förbättra kredituppgifternas tillgänglighet, jämförbarhet och fullständighet. Därutöver har undersökningar inletts om den funktion som kreditförmedlare liksom andra

(2) Enligt fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (EUF-fördraget) ska den inre marknaden omfatta ett område utan inre gränser, där fri rörlighet för varor och tjänster samt etableringsfrihet säkerställs. För att främja gränsöverskridande verksamhet och skapa en inre marknad för kreditavtal som avser bostadsfastighet är det mycket viktigt att en öppnare och effektivare kreditmarknad utvecklas på det området. Det råder avsevärda skillnader i lagstiftningen mellan de olika medlemsstaterna när det gäller affärsmetoderna för beviljande av kreditavtal som avser bostadsfastighet samt regleringen och övervakningen av kreditförmedlare och andra tillhandahållare av kreditavtal som avser bostadsfastighet än kreditinstitut. Dessa skillnader skapar hinder som hämmar verksamheten över nationsgränserna på utbuds- och efterfrågesidan och därmed minskar konkurrensen och urvalet på marknaden, vilket leder till ökade utlåningskostnader för tillhandahållarna och till och med hindrar dem från att bedriva verksamhet.

(3) Finanskrisen har visat att ett oansvarigt beteende från marknadsaktörernas sida kan underminera det finansiella systemet och leda till ett bristande förtroende hos alla parter, i synnerhet konsumenterna, samt få allvarliga sociala och ekonomiska konsekvenser. Många konsumenter har tappat förtroendet för finanssektorn och låntagare har allt svårare att klara sina lån, vilket leder till att antalet betalningsförsummelser och tvångsförsäljningar ökar. Därför har G20 givit FSB (*Financial Stability Board*) i uppdrag att fastställa principer för sunda kreditriskprinciper när det gäller bostadsfastigheter. Visserligen uppstod de största problemen under finanskrisen utanför unionen men konsumenter i unionen har betydande skulder som till stor del koncentreras till bostadskrediter. Det bör därför säkerställas att unionens regelverk på detta område är robust, förenligt med internationella principer och i lämplig omfattning utnyttjar de verktyg som står till förfogande, dvs. t.ex. utnyttjar förhållandet mellan lån och värde (belåningsgrad), lån och inkomst, skuld och inkomst eller liknande nyckeltal, miniminivåer under vilka krediten inte skulle anses godtagbar eller andra kompensatoriska åtgärder för situationer där de underliggande riskerna är högre för konsumenterna eller där det behövs för att förhindra överskuldssättning av

<sup>(1)</sup> EUT C 240, 18.8.2011, s. 3.

<sup>(2)</sup> EUT C 318, 29.10.2011, s. 133.

<sup>(3)</sup> Europaparlamentets ståndpunkt av den 10 december 2013 (ännu ej offentliggjord i EUT) och rådets beslut av den 28 januari 2014.

- hushåll. Mot bakgrund av de problem som kommit i dagen under finanskrisen har kommissionen, för att säkerställa en effektiv och konkurrenskraftig inre marknad som bidrar till finansiell stabilitet, i sitt meddelande av den 4 mars 2009 *Främja återhämtning i Europa* lagt fram förslag till åtgärder avseende kreditavtal som avser bostadsfastighet, bl.a. en tillförlitlig ram för kreditförmedling, i syfte att sörja för ansvarsfulla och tillförlitliga marknader i framtiden och återupprätta konsumenternas förtroende. Kommissionen upprepade sitt åtagande för en effektiv och konkurrenskraftig inre marknad i meddelandet av den 13 april 2011 *Inre marknadsakten: Tolv åtgärder för att stimulera tillväxten och stärka förtroendet för inre marknaden*.
- (4) En rad problem har kunnat konstateras på hypotekslåne-marknaderna inom unionen vad gäller oansvarig utlåning och oansvarigt låntagande och potentiellt utrymme för oansvarigt handlande av marknadsaktörer, bl.a. kreditförmedlare och andra tillhandahållare än kreditinstitut. Vissa problem handlade om att konsumenter tagit krediter denominerade i utländsk valuta för att utnyttja en erbjuden kreditränta men utan att ha tillräckliga upplysningar om eller insikter i valutakursriskerna. Orsaken till problemen är marknadsmisslyckanden och en bristfällig reglering samt andra faktorer som det allmänna ekonomiska klimatet och svårigheter att förstå finansiell information. Andra problem är bland annat att systemen för kreditförmedlare och andra tillhandahållare av lån som avser bostadsfastighet än kreditinstitut är ineffektiva, motstridiga eller att sådana saknas helt. De konstaterade problemen kan få avsevärda makroekonomiska spridningseffekter, leda till nackdelar för konsumenterna, fungera som ekonomiska eller rättsliga hinder för gränsöverskridande verksamhet och skapa ojämlika konkurrensvillkor mellan aktörerna.
- (5) För att underlätta utvecklingen av en väl fungerande inre marknad med ett starkt konsumentskydd när det gäller kreditavtal som avser fast egendom, och för att se till att konsumenter som söker efter sådana avtal kan göra så i trygg förvisning om att de institut som de har att göra med agerar på ett professionellt och ansvarsfullt sätt, måste en lämpligt harmoniserad rättslig ram för unionen skapas på en rad områden, med beaktande av skillnaderna när det gäller kreditavtal till följd av framför allt skillnader när det gäller de nationella och regionala fastighetsmarknaderna.
- (6) Detta direktiv bör därför bidra till att en mer transparent, effektiv och konkurrenskraftig inre marknad utvecklas genom konsekventa, flexibla och rättvisa kreditavtal avseende fast egendom samtidigt som en hållbar utlåning och ett hållbart låntagande främjas, vilket därmed skapar ett starkt konsumentskydd.
- (7) För att det ska skapas en verklig inre marknad med ett starkt och likvärdigt konsumentskydd fastställs i detta direktiv bestämmelser som ska harmoniseras maximalt vad gäller tillhandahållande av information innan avtal ingås genom det standardiserade EU-faktabladet samt beräkning av den effektiva räntan. Med hänsyn till de särskilda egenskaperna hos kreditavtal som avser fast egendom och skillnaderna vad gäller marknadsutveckling och villkor mellan olika medlemsstaterna, särskilt i fråga om marknadsstruktur och marknadsaktörer, produktkategorier och förfaranden i samband med kreditgivningsprocessen, bör medlemsstaterna dock ha rätt att behålla eller införa bestämmelser som är striktare än de som fastställs i detta direktiv inom områden som det inte tydligt angetts ska omfattas av maximal harmonisering. En sådan riktad strategi är nödvändig för att undvika en negativ effekt på nivån på skyddet för konsumenter vad avser kreditavtal inom tillämpningsområdet för detta direktiv. Medlemsstaterna bör till exempel ha rätt att behålla eller införa striktare bestämmelser vad gäller kunskaps- och kompetenskrav på personal och instruktionerna för ifyllnad av det standardiserade EU-faktabladet.
- (8) Detta direktiv bör förbättra villkoren för upprättandet av den inre marknaden och dess funktion genom att medlemsstaternas lagstiftning tillnärmas och kvalitetsstandarder fastställs för vissa tjänster, särskilt i samband med kreditgivares och kreditförmedlares distribution och tillhandahållande av krediter samt främjandet av god praxis. Om kvalitetsstandarder fastställs för tjänster i samband med att krediter tillhandahålls är det nödvändigt att även införa vissa bestämmelser om godkännande, tillsyn och försiktighetskrav.
- (9) På de områden som inte omfattas av detta direktiv står det medlemsstaterna fritt att behålla eller införa andra nationella bestämmelser. Medlemsstaterna i synnerhet får behålla eller införa nationella bestämmelser på områden som avtalsrätt rörande kreditavtalens giltighet, sakrätt, fastighetsregistrering, information i samband med avtal och, såtillvida de inte regleras i detta direktiv, frågor efter det att avtal ingås. Medlemsstaterna får föreskriva att värderingsmannen eller värderingsföretaget eller notarier får utses efter överenskommelse mellan parterna. Det finns, på grund av skillnaderna mellan förfarandena för köp och försäljning av bostadsfastighet i medlemsstaterna, utrymme för kreditgivare och kreditförmedlare att försöka få förskottsbetalningar från konsumenter på det villkoret att sådana betalningar kan hjälpa till att säkra ingående av ett kreditavtal eller köp eller försäljning av bostadsfastighet, samt för missbruk av sådana förfaranden, särskilt om konsumenterna inte är bekanta med kraven och vedertagen praxis i medlemsstaten i fråga. Det är därför lämpligt att ge medlemsstaterna rätt att införa restriktioner beträffande sådana betalningar.

- (10) Detta direktiv bör gälla oberoende av huruvida kreditgivaren eller kreditförmedlaren är en juridisk eller fysisk person. Detta direktiv bör emellertid inte påverka medlemsstaternas rätt att i överensstämmelse med unionslagstiftningen föreskriva att endast juridiska personer eller vissa typer av juridiska personer får agera som kreditgivare eller kreditförmedlare enligt detta direktiv.
- (11) Eftersom konsumenter och företag inte är i samma situation behöver de inte samma skyddsnivå. Trots att det är viktigt att säkerställa konsumenternas rättigheter genom att införa bestämmelser från vilka det inte går att avtala om undantag, är det rimligt att låta företag och organisationer ingå andra avtal.
- (12) Definitionen av konsument bör omfatta fysiska personer som agerar utanför sin närings- eller yrkesverksamhet. Om det rör sig om ett avtal med dubbla syften, där avtalet ingås för ändamål som faller delvis inom och delvis utanför en persons närings- eller yrkesverksamhet och närings- eller yrkesändamålet är så begränsat att det inte dominerar i avtalsammanshanget, bör dock personen i fråga också betraktas som konsument.
- (13) Detta direktiv reglerar kreditavtal som endast eller till övervägande del avser bostadsfastighet, men detta hindrar inte medlemsstaterna från att utvidga tillämpningsområdet för de åtgärder som vidtas i enlighet med detta direktiv för att skydda konsumenter i förhållande till kreditavtal som avser andra former av fast egendom, eller från att på annat vis reglera sådana kreditavtal.
- (14) Definitionerna i detta direktiv bestämmer harmoniseringens räckvidd. Medlemsstaternas skyldighet att införliva detta direktiv bör därför begränsas till direktivets tillämpningsområde såsom det fastställs genom dessa definitioner. Exempelvis är medlemsstaternas skyldighet att införliva detta direktiv begränsad till kreditavtal som ingås med konsumenter, dvs. med fysiska personer som vid transaktioner som omfattas av detta direktiv agerar utanför sin närings- eller yrkesverksamhet. Medlemsstaterna är också skyldiga att införliva bestämmelser i detta direktiv som reglerar den verksamhet som bedrivs av personer som agerar som kreditförmedlare enligt definitionen i direktivet. Detta direktiv bör emellertid inte påverka medlemsstaternas tillämpning, i enlighet med unionsrätten, av detta direktiv på områden som inte omfattas av dess tillämpningsområde. Vidare ska definitionerna i detta direktiv inte påverka medlemsstaternas möjlighet att anta underdefinitioner i nationell rätt för särskilda ändamål, förutsatt att de överensstämmer med definitionerna i detta direktiv. Exempelvis kan medlemsstaterna i nationell rätt bestämma om underkategorier av kreditförmedlare som inte anges i detta direktiv, om sådana underkategorier är nödvändiga på nationell nivå för att till exempel skilja mellan olika nivåer av kunskaps- och kompetenskrav som ska uppfyllas av olika kreditförmedlare.
- (15) Syftet med detta direktiv är att se till att konsumenter som ingår kreditavtal som avser fast egendom ges ett starkt skydd. Det bör därför vara tillämpligt på krediter med säkerhet i fast egendom, oavsett ändamålet med krediten, refinansieringsavtalen eller andra kreditavtal som hjälper en ägare eller delägare att behålla äganderätt till fast egendom eller mark och krediter som används för förvärv av fast egendom i några medlemsstater, inklusive amorteringsfria krediter eller, såvida inte medlemsstaterna har ett lämpligt alternativt ramverk, krediter som syftar till att tillhandahålla tillfällig finansiering mellan en försäljning av fast egendom och förvärvet av en annan samt på säkrade krediter för renovering av bostadsfastighet.
- (16) Detta direktiv bör inte vara tillämpligt på vissa kreditavtal där kreditgivaren bidrar med en klumpsumma, periodiska betalningar eller andra former av betalningar i utbyte mot ett belopp från försäljning av fast egendom och vars främsta mål är att underlätta förbrukning, t.ex. produkter för att frigöra kapital (*equity release*) eller andra liknande specialiserade produkter. Sådana kreditavtal har särskilda egenskaper som inte omfattas av detta direktivs tillämpningsområde. Det är t.ex. inte relevant med en kreditprövning av konsumenten, eftersom kreditgivaren betalar konsumenten och inte omvänt. En sådan transaktion skulle bl.a. kräva helt annan information innan avtal ingås. Andra produkter (t.ex. *home reversion*, dvs. att man säljer (en del av) sin bostad men med rätt att bo kvar resten av livet) som har en funktion som är jämförbar med s.k. omvända hypotekslån eller "livslånga" hypotekslån innebär inte att kredit tillhandahålls och omfattas därmed inte av direktivets tillämpningsområde.
- (17) Detta direktiv bör heller inte omfatta andra uttryckligen angivna typer av nischkreditavtal som är annorlunda till karaktären och innebär annorlunda risker än standardhypotekslån och därför kräver ett särskilt anpassat förfarande, särskilt kreditavtal som är resultatet av en förlikning i domstol eller annan i lag bemyndigad instans, samt vissa typer av kreditavtal där krediten beviljas en arbetstagare av dennes arbetsgivare på särskilda villkor, vilket redan omfattas av Europaparlamentets och rådets direktiv 2008/48/EG av den 23 april 2008 om konsumentkreditavtal<sup>(1)</sup>. Det är lämpligt att tillåta medlemsstaterna att undanta vissa kreditavtal, såsom dem som beviljas till en begränsad målgrupp på förmånliga villkor

(<sup>1</sup>) EUT L 133, 22.5.2008, s. 66.

eller som erbjuds av kooperativa banker (*credit unions*), förutsatt att det finns ett lämpligt alternativt regelverk på plats för att säkerställa att politiska mål avseende finansiell stabilitet och den inre marknaden kan uppfyllas utan att finansiellt inkluderande och tillgång till kredit hämmas. Kreditavtal där den fasta egendomen inte ska användas som bostadshus, bostadslägenhet eller annan typ av bostad av konsumenten eller en av konsumentens familjemedlemmar utan används som bostadshus, bostadslägenhet eller annan typ av bostad på basis av ett hyresavtal innebär risker och särdrag som skiljer sig från standardkreditavtal och kan därför kräva ett mer anpassat ramverk. Medlemsstaterna bör därför kunna undanta sådana kreditavtal från direktivet om det finns ett lämpligt nationellt ramverk för dem.

(18) Kreditavtal för renovering av en bostadsfastighet avseende ett totalbelopp på mer än 75 000 EUR bör omfattas av tillämpningsområdet för direktiv 2008/48/EG för att säkerställa ett lika starkt konsumentskydd för dessa konsumenter och undvika luckor i regelverket mellan det direktivet och det här direktivet. Direktiv 2008/48/EG bör därför ändras i enlighet därmed.

(19) För att det ska råda klarhet om rättsläget bör unionens rättsliga ram för kreditavtal som avser bostadsfastighet stämma överens med och komplettera andra unionsakter, särskilt när det gäller konsumentskydd och tillsyn. Vissa grundläggande definitioner, bland annat definitionen av "konsument" och "varaktigt medium" samt centrala begrepp som används i standardinformationen för att beteckna kreditens finansiella egenskaper, bland annat "sammanlagt belopp som ska betalas av konsumenten" och "kreditränta", bör stämma överens med dem som anges i direktiv 2008/48/EG, så att samma terminologi avser samma typ av förhållanden, oavsett om det rör sig om en konsumentkredit eller en kredit som avser bostadsfastighet. När detta direktiv införlivas bör medlemsstaterna därför se till att tillämpningen och tolkningen av dessa grundläggande definitioner och centrala begrepp är konsekvent.

(20) För att säkerställa en enhetlig ram för konsumenterna på kreditområdet och för att minimera den administrativa bördan för kreditgivare och kreditförmedlare bör grunden i detta direktiv i möjligaste mån följa strukturen i direktiv 2008/48/EG, särskilt när det gäller konceptet att information i reklam för kreditavtal som avser bostadsfastighet ska ges till konsumenten med hjälp av ett illustrerande exempel, att han eller hon ska få detaljerad information i form av ett standardiserat faktablad innan avtal ingås, att konsumenten ska få de förklaringar som han eller hon behöver innan kreditavtalet ingås, att en gemensam grund ska fastställas för beräkningen av

den effektiva räntan exklusive notariatsavgifter, och att kreditgivaren ska bedöma konsumentens kreditvärdighet innan en kredit ges. På samma sätt bör icke-diskriminerande åtkomst till relevanta kreditdatabaser säkerställas för kreditgivare för att åstadkomma lika villkor som enligt bestämmelserna i direktiv 2008/48/EG. I likhet med direktiv 2008/48/EG bör det här direktivet säkerställa en lämplig godkännandeprocess och övervakning av alla kreditgivare som tillhandahåller kreditavtal som avser fast egendom samt bör fastställa krav på att det ska inrättas och finnas tillgång till mekanismer för tvistlösning utanför domstol.

(21) Detta direktiv bör komplettera Europaparlamentets och rådets direktiv 2002/65/EG av den 23 september 2002 om distansförsäljning av finansiella tjänster till konsumenter<sup>(1)</sup>, som kräver att konsumenten vid distansförsäljning ska informeras om huruvida en ångerrätt föreligger samt föreskriver en ångerrätt. I direktiv 2002/65/EG föreskrivs visserligen en möjlighet för leverantören att lämna förhandsinformation efter det att avtalet ingåtts, men det vore olämpligt i fråga om kreditavtal som avser bostadsfastighet med tanke på konsumentens betydande ekonomiska förpliktelser. Detta direktiv bör inte påverka nationell allmän avtalsrätt, till exempel bestämmelser om ett avtals giltighet, ingående eller verkan, om sådana allmänna avtalsrättsliga aspekter inte regleras i detta direktiv.

(22) Samtidigt är det viktigt att beakta de särskilda egenskaper hos kreditavtal som avser bostadsfastighet vilka motiverar ett annat tillvägagångssätt. Med tanke på de konsekvenser som ett kreditavtal som avser bostadsfastighet kan få för konsumenten och med tanke på avtalets beskaffenhet bör reklammaterial och avpassad information innan avtal ingås innehålla särskilda lämpliga riskvarningar, t.ex. om den påverkan som valutakursfluktuationer kan ha på vad konsumenten måste betala tillbaka och, om det bedöms som lämpligt av medlemsstaterna, om innebörden och följderna av att ställa en säkerhet. Med stöd av ett redan existerande frivilligt initiativ inom bolånebranschen bör man innan avtal ingås alltid tillhandahålla allmän information utöver den avpassade informationen. Vidare är det motiverat med ett annorlunda tillvägagångssätt för att dra lärdom av finanskrisen och se till att kreditgivningen sker på ett förnuftigt sätt. I detta hänseende bör bestämmelserna om kreditprövning skärpas jämfört med konsumentkrediter, kreditförmedlare bör ge mer precis information om sin status och sitt förhållande till kreditgivarna för att synliggöra potentiella intressekonflikter, och alla aktörer som är inbegripna vid upprättandet av kreditavtal som avser fast egendom bör på ett ändamålsenligt sätt vara godkända och föremål för övervakning.

<sup>(1)</sup> EGT L 271, 9.10.2002, s. 16.



- (23) Det är nödvändigt att reglera ytterligare några områden för att beakta de särskilda egenskaperna hos krediter som avser bostadsfastighet. Med tanke på transaktionens betydelse är det nödvändigt att se till att konsumenterna får tillräckligt med tid, minst sju dagar, för att överväga konsekvenserna. Medlemsstaterna bör ges flexibilitet att bestämma om denna tillräckliga tid ska ges i form av en betänketid innan kreditavtalet ingås, eller i form av en ångerperiod efter kreditavtalets ingående, eller i form av en kombination av de båda alternativen. Det är lämpligt att medlemsstaterna ges flexibilitet att göra betänketiden bindande för konsumenten under en period av högst 10 dagar men att i andra fall konsumenter som vill gå vidare under betänketiden kan göra det och att medlemsstaterna, för att det ska råda klarhet om rättsläget i samband med fastighetstransaktioner, ges möjlighet att föreskriva att betänketiden eller ångerrätten bör upphöra om konsumenten vidtar någon åtgärd som enligt nationell lagstiftning resulterar i skapande eller överföring av en äganderätt med anknytning till eller med användning av medel som erhållits genom kreditavtalet eller, i tillämpliga fall, överför medlen till en tredje part.
- (24) Med tanke på de särdrag som utmärker kreditavtal som avser bostadsfastighet är det allmän praxis bland kreditgivare att erbjuda konsumenter en uppsättning produkter eller tjänster som kan köpas tillsammans med kreditavtalet. Med tanke på sådana avtals betydelse för konsumenterna är det därför lämpligt att fastställa särskilda bestämmelser om kopplingsförbehåll. Att kombinera ett kreditavtal med en eller flera andra finansiella tjänster eller produkter i paket är ett sätt för kreditgivare att diversifiera sitt utbud och konkurrera med varandra, förutsatt att komponenterna i paketet även kan köpas separat. Kombinationer av kreditavtal med en eller flera andra finansiella tjänster eller produkter i paket kan gynna konsumenterna men kan också inverka negativt på deras rörlighet och förmåga att göra välgrundade val, om det inte går att köpa komponenterna i paketet separat. Det är viktigt att förhindra bruk som att koppla samman vissa produkter, som kan få konsumenter att ingå kreditavtal som inte är i deras bästa intresse, utan att för den skull begränsa möjligheten att erbjuda produkter i paket, som kan vara gynnsamt för konsumenter. Medlemsstaterna bör dock fortsätta att nära övervaka marknaderna för finansiella tjänster till privatpersoner och mindre företag för att se till att paketförsäljningen inte snedvrider konsumenternas val och konkurrensen på marknaden.
- (25) Kopplingsförbehåll bör, som allmän regel, inte tillåtas såvida det inte är så att den finansiella tjänst eller produkt som erbjuds tillsammans med kreditavtalet inte kan erbjudas separat eftersom den utgör en integrerad del av krediten, som till exempel när det gäller säkrad kontokredit. I andra fall kan det dock vara berättigat att kreditgivare erbjuder eller säljer ett kreditavtal i ett paket med ett betalkonto, sparkonto, en investeringsprodukt eller pensionsprodukt, exempelvis om kapitalet på kontot används för att återbetala krediten eller är en förutsättning för att kunna slå samman resurser så att krediten kan erhållas, eller i situationer där till exempel en investeringsprodukt eller en privat pensionsprodukt tjänar som kompletterande säkerhet för krediten. Samtidigt som det är berättigat att kreditgivare ska kunna kräva att konsumenten har en relevant försäkring, för att garantera återbetalning av krediten eller säkerhetens värde, bör konsumenten ha möjlighet att välja sin egen försäkringsgivare, förutsatt att hans/hennes försäkring har en garantinivå som motsvarar garantinivån för den försäkring som föreslås eller erbjuds av kreditgivaren. Vidare får medlemsstaterna helt eller delvis standardisera det skydd som ges genom försäkringsavtal så att det blir lättare att jämföra olika erbjudanden för konsumenter som vill göra en sådan jämförelse.
- (26) Det är också viktigt att se till att bostadsfastigheten är korrekt värderad både innan kreditavtalet ingås och, särskilt när värderingen påverkar konsumentens kvarstående förpliktelser, vid betalningsförsummelse. Medlemsstaterna bör därför säkerställa att det finns tillförlitliga värderingsstandarder. För att anses vara tillförlitliga bör värderingsstandarder vara utformade med beaktande av internationellt erkända värderingsstandarder, särskilt dem som utvecklats av *International Valuation Standards Committee*, *European Group of Valuers' Associations* eller *Royal Institution of Chartered Surveyors*. Dessa internationellt erkända värderingsstandarder innehåller högnivåprinciper som kräver att bland annat kreditgivare antar och följer lämpliga interna processer för riskhantering och förvaltning av säkerheter, däribland goda värderingsprocesser, att de antar värderingsstandarder och -metoder som leder till realistiska och välgrundade fastighetsvärderingar, för att säkerställa att alla värderingsrapporter utarbetas med lämplig yrkeskompetens och enligt god yrkesed och att värderingsmän uppfyller vissa kvalifikationskrav, samt att de upprättar lämplig värderingsdokumentation för säkerheter som är övergripande och rimlig. I detta avseende är det önskvärt att lämplig övervakning av fastighetsmarknaderna säkerställs och att mekanismerna i dessa bestämmelser överensstämmer med Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/36/EU av den 26 juni 2013 om behörighet att utöva verksamhet i kreditinstitut och om tillsyn av kreditinstitut och värdepappersföretag<sup>(1)</sup>. Bestämmelserna i det här direktivet om fastighetsvärderingsstandarder kan följas genom till exempel rättsregler eller självreglering.
- (27) Med tanke på de betydande konsekvenser som utmätning har för kreditgivare, konsumenter och potentiellt den finansiella stabiliteten är det lämpligt att uppmana kreditgivare att hantera nya kreditrisker på ett proaktivt sätt,

(1) EUT L 176, 27.6.2013, s. 338.

- på ett tidigt stadium, och att nödvändiga åtgärder finns på plats för att säkerställa att kreditgivare medger skäligen anstånd och gör rimliga försök att lösa situationen genom andra metoder innan utmätningsförfaranden inleds. Man bör om möjligt finna lösningar som tar hänsyn till de praktiska förhållandena och ett rimligt levnadskostnadsbehov hos konsumenten. Om det efter utmätningsförfaranden kvarstår skulder bör medlemsstaterna garantera levnadsvillkor som uppfyller vissa minimikrav samt införa åtgärder för att underlätta återbetalning samtidigt som långsiktig överskuldssättning undviks. Åtminstone i fall där det pris som erhålls för den fasta egendomen påverkar det belopp som konsumenten är skyldig bör medlemsstaterna uppmana kreditgivare att vidta rimliga åtgärder för att få bästa möjliga pris för den utmäta fasta egendomen mot bakgrund av marknadsförhållandena. Medlemsstaterna bör inte förhindra parterna i ett kreditavtal från att uttryckligen enas om att överföring av säkerheten till kreditgivaren är tillräckligt för att återbetala krediten.
- (28) Förmedlare arbetar ofta inte bara med kreditförmedling, utan förmedlar bl.a. även försäkringar eller tillhandahåller investeringstjänster. Detta direktiv bör därför även säkerställa en viss grad av överensstämmelse med Europaparlamentets och rådets direktiv 2002/92/EG av den 9 december 2002 om försäkringsförmedling <sup>(1)</sup> samt Europaparlamentets och rådets direktiv 2004/39/EG av den 21 april 2004 om marknader för finansiella instrument <sup>(2)</sup>. För att processen med att etablera sig som kreditförmedlare och bedriva verksamhet över nationsgränser ska underlättas bör det inte för kreditinstitut som auktoriserats i enlighet med direktiv 2013/36/EU och andra finansinstitut som omfattas av ett motsvarande godkännandesystem enligt nationell lag finnas något krav på separat godkännande för att få fungera som kreditförmedlare. Det fulla och ovillkorliga ansvar som åläggs kreditgivare och kreditförmedlare för anknutna kreditförmedlares och utsedda representanters verksamhet bör bara gälla sådan verksamhet som omfattas av detta direktiv, såvida inte medlemsstaterna väljer att utvidga det ansvaret till att gälla andra områden.
- (29) För att öka konsumenternas förmåga att för egen räkning fatta välgrundade beslut om att ta lån och sköta skulder på ett ansvarsfullt sätt bör medlemsstaterna främja åtgärder till stöd för utbildning av konsumenter när det gäller ansvarsfullt låntagande och skuldhantering, särskilt avseende hypotekslåneavtal. Det är särskilt viktigt att ge vägledning åt konsumenter som tar hypotekslån för första gången. I det avseendet bör kommissionen redovisa exempel på bästa praxis för att underlätta vidareutveckling av åtgärder för att öka konsumenternas ekonomiska medvetenhet.
- (30) På grund av de avsevärda riskerna med att låna i en utländsk valuta måste det föreskrivas åtgärder för att säkerställa att konsumenterna är medvetna om den risk de tar och att de har möjlighet att begränsa sin exponering för valutarisker under kreditens löptid. Risken skulle kunna begränsas antingen genom att konsumenten ges rätt att omvandla valutan för krediten eller genom andra arrangemang såsom räntetak eller, om det räcker för att begränsa valutakursrisken, varningar.
- (31) Det tillämpliga regelverket bör ge konsumenterna förtroende för att kreditgivare, kreditförmedlare och utsedda representanter tar hänsyn till konsumentens intresse, med utgångspunkt från den information som finns tillgänglig för kreditgivaren, kreditförmedlaren och den utsedda representanten vid den aktuella tidpunkten och på grundval av rimliga antaganden om riskerna för konsumentens situation under det föreslagna kreditavtalets löptid. Det skulle kunna innebära att kreditgivare inte bör marknadsföra krediten så att marknadsföringen avsevärt inskränker eller sannolikt kommer att inskränka konsumentens förmåga att noga överväga tagandet av krediten, eller att kreditgivaren inte bör använda beviljandet av krediten som huvudsaklig marknadsföringsmetod vid marknadsföring av varor, tjänster eller fast egendom riktad mot konsumenter. Kravet att säkra en hög grad av rättvisa, ärlighet och professionalism inom branschen, lämplig hantering av intressekonflikter, inbegripet dem till följd av ersättningar, och kravet på att rådgivning ska ges i konsumentens bästa intresse, är viktiga aspekter när det gäller att säkerställa ett sådant konsumentförtroende.
- (32) Det är lämpligt att se till att kreditgivares, kreditförmedlares och utsedda representanters relevanta personal har en lämplig kunskaps- och kompetensnivå för att uppnå en hög nivå av professionalism. I detta direktiv bör man därför föreskriva att företaget ska visa att det besitter relevant kunskap och kompetens på basis av de minimikrav på kunskap och kompetens som fastställs i detta direktiv. Medlemsstaterna bör själva kunna införa eller behålla sådana krav på enskilda fysiska personer. Medlemsstaterna bör kunna låta kreditgivare, kreditförmedlare och utsedda representanter skilja mellan olika nivåer av minimikunskapskrav beroende på graden av medverkan i utförandet av en viss tjänst eller process. I detta sammanhang omfattar personal underleverantörspersonal som arbetar för och inom kreditgivaren, kreditförmedlaren eller de utsedda representanterna samt deras anställda. Vid tillämpningen av detta direktiv bör personal som direkt deltar i verksamhet enligt detta direktiv omfatta både frontoffice- och backoffice-personal, inbegripet ledningspersonal, som spelar en viktig roll i kreditavtalsprocessen. Personer som utför stöduppgifter utan koppling till kreditavtalsprocessen (t.ex. personal som arbetar med personalfrågor, it-personal) bör inte betraktas som personal enligt detta direktiv.

<sup>(1)</sup> EGT L 9, 15.1.2003, s. 3.

<sup>(2)</sup> EUT L 145, 30.4.2004, s. 1.

- (33) Om en kreditgivare eller kreditförmedlare tillhandahåller sina tjänster på en annan medlemsstats territorium enligt friheten att tillhandahålla tjänster bör hemmedlemsstaten vara ansvarig för fastställandet av vilka minimikrav på kunskap och kompetens som ska vara tillämpliga på personalen. En värdmedlemsstat som bedömer det som nödvändigt bör dock kunna fastställa egna kompetenskrav inom vissa specificerade områden som är tillämpliga på kreditgivare och kreditförmedlare som enligt friheten att tillhandahålla tjänster tillhandahåller tjänster på det territorium som tillhör medlemsstaten i fråga.
- (34) Med tanke på hur viktigt det är att se till att kunskaps- och kompetenskraven tillämpas och efterlevs i praktiken bör medlemsstaterna kräva att de behöriga myndigheterna övervakar kreditgivare, kreditförmedlare och utsedda representanter samt ge dem befogenhet att inhämta sådana styrkande handlingar som de behöver för att göra en tillförlitlig bedömning av efterlevnaden.
- (35) Kreditgivares, kreditförmedlares och utsedda representanters arvodering av personal bör utgöra en av de viktigaste aspekterna när det gäller att säkerställa konsumenternas förtroende för finanssektorn. I detta direktiv anges bestämmelser för arvodering av personal, i syfte att begränsa försäljning under falska förespeglningar och säkerställa att arvoderingen av personal inte hindrar uppfyllandet av kravet att ta hänsyn till konsumentens intressen. Kreditgivare, kreditförmedlare och utsedda representanter bör framför allt inte utforma sitt arvoderingsystem på ett sätt som uppmuntrar personalen att ingå ett visst antal eller en viss typ av kreditavtal eller erbjuda konsumenter särskilda kompletterande tjänster utan tydlig hänsyn till deras intressen och behov. Härvidlag kan medlemsstaterna komma att bedöma det som nödvändigt att bestämma att en viss praxis, till exempel att anknutna kreditförmedlare tar ut avgifter, strider mot en konsumentens intressen. Medlemsstaterna bör också kunna specificera att personalens ersättning inte beror av räntan eller den typ av kreditavtal som ingås med konsumenten.
- (36) I detta direktiv fastställs harmoniserade bestämmelser om vad för kunskaper och kompetens som kreditgivares, kreditförmedlares och utsedda representanters personal bör besitta vad gäller sammansättning, erbjudande, beviljande och förmedling av ett kreditavtal. I direktivet fastställs inga särskilda bestämmelser som direkt avser erkännande av yrkesmässiga kvalifikationer som erhållits av en person i en medlemsstat för att uppfylla kunskaps- och kompetenskraven i en annan medlemsstat. Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/36/EG av den 7 september 2005 om erkännande av yrkeskvalifikationer<sup>(1)</sup> bör därför fortsätta att gälla i fråga om villkor för erkännande och kompensationsåtgärder som en värdmedlemsstat kan kräva av en person vars kvalifikation inte har utfärdats inom dess jurisdiktion.
- (37) Kreditgivare och kreditförmedlare använder ofta reklam, som i allmänhet innehåller särskilda villkor, för att väcka konsumenternas intresse för en viss produkt. Konsumenterna bör därför skyddas mot otillbörlig eller vilseledande reklam och ha möjlighet att jämföra reklam. Det är nödvändigt med särskilda bestämmelser om reklam för kreditavtal och om att en förteckning över uppgifter ska ingå i reklam- och marknadsföringsmaterial som riktar sig till konsumenter, om det i sådan reklam anges räntesatser eller andra sifferuppgifter om kreditkostnaden, så att de kan jämföra olika erbjudanden. När det gäller reklam som inte anger någon räntesats eller som inte innehåller några sifferuppgifter avseende kreditkostnaden bör medlemsstaterna i sin nationella lagstiftning kunna införa eller behålla krav på sådan information. Sådana bestämmelser måste beakta de särskilda egenskaper som utmärker kreditavtal som avser bostadsfastighet. Under alla omständigheter bör det i enlighet med Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/29/EG av den 11 maj 2005 om otillbörliga affärsmetoder som tillämpas av näringsidkare gentemot konsumenter på den inre marknaden<sup>(2)</sup> säkerställas att reklam för kreditavtal inte ger en vilseledande bild av produkten.
- (38) Reklam brukar särskilt fokusera på en eller flera produkter, men konsumenterna bör ha möjlighet att fatta sina beslut med full kännedom om alla kreditprodukter som erbjuds. I det hänseendet spelar den allmänna informationen en viktig roll för att upplysa konsumenten vad gäller det breda urval av produkter och tjänster som erbjuds och deras viktigaste egenskaper. Konsumenterna bör därför alltid ha tillgång till allmän information om de kreditprodukter som finns. I fall där detta krav inte gäller icke anknutna kreditförmedlare bör dessa likväl vara skyldiga att tillhandahålla konsumenterna avpassad information innan avtal ingås.
- (39) För att säkerställa lika konkurrensvillkor och för att konsumentens beslut ska baseras på uppgifterna om de kreditprodukter som erbjuds och inte på den distributionskanal genom vilken man får tillgång till dessa kreditprodukter bör konsumenterna få information om krediten, oavsett om de har direkt kontakt med en kreditgivare eller med en kreditförmedlare.
- (40) Konsumenterna bör vidare få personanpassad information i god tid innan kreditavtalet ingås så att de kan jämföra kreditprodukternas egenskaper och ta dessa under övervägande. Enligt kommissionens rekommendation

<sup>(1)</sup> EUT L 255, 30.9.2005, s. 22.

<sup>(2)</sup> EUT L 149, 11.6.2005, s. 22.

- 2001/193/EG av den 1 mars 2001 om förhandsinformation som ska lämnas av långivare som erbjuder bostadslån<sup>(1)</sup> har kommissionen åtagit sig att övervaka efterlevnaden av den frivilliga uppförandekoden för information före avtalsteckning vid bostadslån som innehåller det standardiserade EU-faktablad i vilket det ges information som är anpassad till konsumenten om det tillhandahållna kreditavtalet. Uppgifter som kommissionen inhämtat har visat att innehållet i EU-faktabladet och dess form måste revideras så att det blir tydligt och begripligt och innehåller all information som betraktas som relevant för konsumenterna. EU-faktabladets innehåll och utformning bör förbättras på det sätt som konstaterats vara nödvändigt vid konsumenttester i alla medlemsstater. EU-faktabladets struktur, i synnerhet rangordningen av den information som ges, bör revideras, texten bör vara mer lättläst och vissa avsnitt, t.ex. "nominell ränta" och "effektiv ränta" bör slås ihop och nya avsnitt, t.ex. "flexibla inslag" bör läggas till. Som en del av det standardiserade EU-faktabladet bör konsumenten få ett exempel på amorteringsplan om krediten är en kredit med möjlighet till negativ amortering, där återbetalning av kapitalbeloppet skjuts upp under en första period eller om krediträntan är bunden under kreditavtalets hela löptid. Medlemsstaterna bör kunna bestämma att det inte ska vara obligatoriskt med ett sådant exempel på amorteringsplan i det standardiserade EU-faktabladet när det gäller andra kreditavtal.
- (41) Konsumentforskning har visat på betydelsen av att använda enkelt och lättförståeligt språk i information till konsumenter. Av detta skäl är de termer som används i det standardiserade EU-faktabladet inte nödvändigtvis desamma som de rättsliga termer som definieras i detta direktiv, men de har samma betydelse.
- (42) Informationskraven för kreditavtal i det standardiserade EU-faktabladet bör inte påverka informationskrav på unionsnivå eller nationell nivå för andra produkter eller tjänster som eventuellt erbjuds tillsammans med kreditavtalet, som villkor för att erhålla ett kreditavtal som avser fast egendom eller som villkor för att få lånet till en lägre kreditränta, som till exempel brand- eller livförsäkring eller investeringsprodukter. Det bör stå medlemsstaterna fritt att behålla eller införa nationella bestämmelser om det inte finns några harmoniserade bestämmelser, till exempel informationskrav vad gäller nivån på ocker-räntor i skedet innan avtal ingås eller information som kan vara värdefull för förmedling av finansiell kunskap eller tvistlösning utanför domstol. Eventuell kompletterande information bör dock ges i ett separat dokument som kan bifogas det standardiserade EU-faktabladet. Medlemsstaterna bör på sina nationella språk kunna använda en annorlunda vokabulär i det standardiserade EU-faktabladet utan att ändra dess innehåll eller den ordning i vilken informationen ges, om detta krävs för att använda ett språk som eventuellt är mer lättförståeligt för konsumenterna.
- (43) Kreditgivaren bör, för att säkerställa att det standardiserade EU-faktabladet ger konsumenten all relevant information som behövs för att göra ett välgrundat val, följa anvisningarna i detta direktiv vid ifyllandet av det standardiserade EU-faktabladet. Medlemsstaterna bör, med utgångspunkt i anvisningarna i detta direktiv, kunna utarbeta eller närmare specificera anvisningarna för ifyllandet av det standardiserade EU-faktabladet mer omfattande eller detaljerade. Medlemsstaterna bör till exempel närmare kunna specificera vilken information som ska ges för att beskriva typen av kreditränta så att hänsyn tas till de nationella produkternas och den nationella marknads särdrag. Sådana specificeringar bör dock inte strida mot anvisningarna i detta direktiv eller innebära någon ändring av texten i modellen för det standardiserade EU-faktabladet, som bör återges i sin helhet av kreditgivaren. Medlemsstaterna bör kunna ange ytterligare varningar beträffande kreditavtal, vilka är anpassade till deras nationella marknader och förfaranden, om sådana varningar inte redan specifikt anges i det standardiserade EU-faktabladet. Medlemsstaterna bör kunna föreskriva att kreditgivaren är bunden av den information som ges i det standardiserade EU-faktabladet, förutsatt att kreditgivaren beslutar att bevilja krediten.
- (44) Konsumenten bör, efter det att han eller hon har lämnat de nödvändiga uppgifterna om sina behov, sin ekonomiska situation och sina preferenser, utan onödiga dröjsmål och i god tid innan han eller hon är bunden av något kreditavtal eller erbjudande, få information i form av det standardiserade EU-faktabladet så att han eller hon kan jämföra kreditprodukternas egenskaper och ta dessa under övervägande och vid behov erhålla råd från tredje part. Framför allt bör ett bindande erbjudande som lämnas till konsumenten åtföljas av det standardiserade EU-faktabladet, såvida det inte redan lämnats till konsumenten och erbjudandets egenskaper överensstämmer med den information som tidigare getts. Medlemsstaterna bör dock kunna föreskriva en skyldighet att tillhandahålla det standardiserade EU-faktabladet både innan ett bindande erbjudande lämnas och samtidigt som det lämnas, om ett standardiserat EU-faktablad med samma information inte har tillhandahållits tidigare. Det standardiserade EU-faktabladet bör vara avpassat och återspegla de önskemål som uttryckts av konsumenten, men tillhandahållandet av sådan avpassad information bör inte innebära någon skyldighet att ge rådgivning. Kreditavtal bör endast ingås om konsumenten haft tillräcklig tid att jämföra erbjudandena, bedöma deras konsekvenser, vid behov erhålla råd från tredje part och har fatta ett välgrundat beslut om huruvida ett erbjudande bör accepteras.
- (45) Om konsumenten har ett säkrat kreditavtal för förvärv av fast egendom eller mark och säkerhetens löptid är längre än kreditavtalets löptid och om konsumenten kan besluta att ta ut det återbetalade kapitalet igen förutsatt att ett nytt kreditavtal tecknas, bör ett nytt standardiserat EU-faktablad som innehåller uppgift om den nya effektiva räntan och som är baserat på det nya kreditavtalets särskilda egenskaper lämnas till konsumenten innan det nya kreditavtalet undertecknas.

(<sup>1</sup>) EGT L 69, 10.3.2001, s. 25.



- (46) Kreditgivaren eller, i tillämpliga fall, kreditförmedlaren eller en utsedd representant bör, åtminstone om det saknas ångerrätt, ge konsumenten en kopia av utkastet till kreditavtal, i samband med att ett erbjudande som är bindande för kreditgivaren lämnas. I övriga fall bör konsumenten åtminstone erbjudas en kopia av utkastet till kreditavtal i samband med att ett bindande erbjudande lämnas.
- (47) För att säkerställa största möjliga öppenhet och förhindra missbruk till följd av eventuella intressekonflikter när konsumenterna anlitar kreditförmedlare bör kreditförmedlare åläggas viss informationsplikt innan de tillhandahåller sina tjänster. I denna informationsplikt bör det ingå att de informerar om sin identitet och sina förbindelser med kreditgivare, t.ex. om de överväger att använda produkter från många olika kreditgivare eller bara från ett mer begränsat antal kreditgivare. Konsumenter bör informeras om eventuell förekomst av provision eller andra incitament som kreditgivaren eller tredje parter ska betala till kreditförmedlaren med anknytning till kreditavtalet innan några kreditförmedlingsaktiviteter utförs och konsumenterna bör i det skedet upplysas om antingen beloppet för sådana betalningar, om det är känt, eller om att de kommer att informeras om beloppet i ett senare skede innan avtal ingås, i det standardiserade EU-faktabladet, och om sin rätt att i det skedet få information om nivån för sådana betalningar. Konsumenterna bör även informeras om eventuella avgifter som de bör betala till kreditförmedlare (avgifter) för deras tjänster. Utan att det påverkar tillämpningen av konkurrenslagstiftningen bör medlemsstaterna ha rätt att införa eller behålla bestämmelser om förbud mot att avgifter betalas av konsumenter till vissa eller samtliga kategorier av kreditförmedlare.
- (48) En konsument kan behöva ytterligare hjälp att välja vilket av de föreslagna kreditavtalen som bäst lämpar sig för just hans eller hennes behov och ekonomiska situation. Kreditgivare och i tillämpliga fall kreditförmedlare bör ge sådan hjälp med de kreditprodukter som de erbjuder konsumenten genom att förklara relevant information, inbegripet i synnerhet de föreslagna produkternas huvudsakliga egenskaper, för konsumenterna på ett avpassat sätt så att konsumenterna kan förstå de konsekvenser som kreditprodukterna kan få för deras ekonomiska situation. Kreditgivare och i tillämpliga fall kreditförmedlare bör anpassa sättet på vilket dessa förklaringar ges till de förhållanden som råder vid krediterbjudandet och konsumentens behov av hjälp, med beaktande av konsumentens kunskap och erfarenhet vad gäller kredit och de enskilda kreditprodukternas beskaffenhet. Sådana förklaringar bör inte i sig utgöra en personlig rekommendation.
- (49) För att främja upprättandet av en väl fungerande inre marknad och garantera ett starkt konsumentskydd i hela unionen är det nödvändigt att enhetligt säkerställa att uppgifter om den effektiva räntan kan jämföras inom hela unionen.
- (50) Konsumentens sammanlagda kreditkostnad bör omfatta alla kostnader som konsumenten måste betala i samband med kreditavtalet och som kreditgivaren känner till. Den bör därför omfatta ränta, provision, skatter, avgifter till kreditförmedlare, kostnader för fastighetsvärdering för in-teckning och eventuella andra avgifter, med undantag för notariatsavgifter, som krävs för att erhålla krediten, till exempel livförsäkring, eller för att erhålla den på de marknadsförda villkoren, till exempel brandförsäkring. Detta direktivs bestämmelser om kompletterande produkter och tjänster (till exempel om kostnaderna för öppnande och administration av ett bankkonto) bör inte påverka tillämpningen av direktiv 2005/29/EG och rådets direktiv 93/13/EEG av den 5 april 1993 om oskäliga villkor i konsumentavtal <sup>(1)</sup>. Konsumentens sammanlagda kreditkostnad bör inte omfatta kostnader som konsumenten betalar i samband med förvärvet av den fasta egendomen eller mark, såsom därmed sammanhängande skatter och notariatsavgifter eller kostnader för fastighetsregistrering. Kreditgivarens faktiska vetskap om kostnaderna bör bedömas objektivt med beaktande av kraven på god yrkessed. Kreditgivaren bör i det avseendet förmodas ha vetskap om kostnaderna för de kompletterande tjänster som han själv eller för en tredje parts räkning erbjuder konsumenten, om inte priset är avhängigt konsumentens specifika förhållanden eller omständigheter.
- (51) Om uppskattade uppgifter används bör konsumenten göras medveten om detta och om att uppgifterna förväntas vara representativa för den typ av avtal eller praxis som övervägs. De ytterligare antagandena vid beräkningen av den effektiva räntan syftar till att säkerställa att den effektiva räntan beräknas på ett konsekvent sätt och till att säkerställa jämförbarhet. Ytterligare antaganden är nödvändiga för särskilda typer av kreditavtal, då till exempel beloppet, löptiden eller kostnaden för krediten är ovissa eller varierar beroende på hur avtalet fungerar. Om bestämmelserna i sig inte räcker för att beräkna den effektiva räntan bör kreditgivaren använda de ytterligare antaganden som anges i bilaga I. Eftersom beräkningen av den effektiva räntan kommer att bero på villkoren i det enskilda kreditavtalet bör dock endast de antaganden som är nödvändiga och relevanta för kredit-situationen i fråga användas.
- (52) För att ytterligare säkerställa en hög grad av jämförbarhet när det gäller uppgifter om den effektiva räntan i erbjudanden från olika kreditgivare bör intervallen mellan tidpunkter i beräkningen inte uttryckas i dagar om det går att uttrycka dem som hela år, månader eller veckor. Härvidlag är det underförstått att man, om en viss typ av

<sup>(1)</sup> EGT L 95, 21.4.1993, s. 29.

intervall används i formeln för den effektiva räntan, bör använda samma intervall för att fastställa räntebeloppet och andra avgifter som används i formeln. Kreditgivare ska därför använda den metod för beräkning av tidsintervall som beskrivs i bilaga I för att beräkna avgiftsbetalningen. Det gäller dock endast för att beräkna den effektiva räntan och påverkar inte de belopp som kreditgivaren faktiskt tar ut enligt kreditavtalet. Om dessa belopp är annorlunda kan det vara nödvändigt att ge konsumenten en förklaring vad gäller detta, så att han eller hon inte vilseleds. Detta innebär också att den effektiva räntan, i frånvaro av andra avgifter än räntor och under förutsättning att en identisk beräkningsmetod används, kommer att motsvara den faktiska krediträntan.

(53) Eftersom den effektiva räntan på reklamstadiet endast kan anges med hjälp av ett exempel bör detta exempel vara representativt. Det bör därför stämma överens exempelvis med den genomsnittliga löptiden och det totala belopp som beviljats för den typ av kreditavtal som övervägs. När det representativa exemplet fastställs bör hänsyn även tas till hur utbredda vissa typer av kreditavtal är på en bestämd marknad. Det kan vara lämpligt att varje kreditgivare baserar det representativa exemplet på ett kreditbelopp som är representativt för det egna produktutbudet och den egna förväntade kundbasen, eftersom dessa kan variera avsevärt mellan olika kreditgivare. När det gäller den effektiva ränta som anges i det standardiserade EU-faktabladet bör konsumentens preferenser och den information som denne lämnat i möjligaste mån tas i beaktande, och kreditgivaren eller kreditförmedlaren bör klargöra huruvida den information som lämnats är ett exempel eller speglar de angivna preferenserna och den tillhandahållna informationen. De representativa exemplen bör under inga omständigheter strida mot kraven i direktiv 2005/29/EG. Det är också viktigt att det i det standardiserade EU-faktabladet i tillämpliga fall klargörs för konsumenten att den effektiva räntan grundar sig på antaganden och kan komma att ändras så att konsumenterna kan ta detta i beaktande när de jämför produkter. Det är viktigt att den effektiva räntan fastställs med beaktande av alla kreditutnyttjanden enligt kreditavtalet, oberoende av huruvida de betalas direkt till konsumenten eller till en tredje part på konsumentens vägnar.

(54) För att säkerställa konsekvens i beräkningen av den effektiva räntan för olika typer av kredit bör de antaganden som används vid beräkningen för likartade kreditavtal generellt vara konsekventa. Med hänsyn till detta bör ett införlivande ske av antagandena i kommissionens direktiv 2011/90/EU av den 14 november 2011 om ändring av del II i bilaga I till Europaparlamentets och rådets direktiv 2008/48/EG vad gäller ytterligare antaganden vid beräkningen av den effektiva räntan<sup>(1)</sup>, varigenom antagandena vid beräkningen av den effektiva räntan justeras. Alla antagandena kommer inte nödvändigtvis att vara tillämpliga på kreditavtal som nu finns tillgängliga, men samtidigt pågår det produktinnovation inom sektorn och alla antagandena måste därför finnas med. Vid beräkningen av den effektiva räntan bör vidare

fastställandet av den vanligaste transaktionsformen basera sig på rimliga förväntningar i fråga om vilken transaktionsform som konsumenterna använder mest frekvent för den typ av produkt som erbjuds av en viss kreditgivare. För befintliga produkter bör förväntningen basera sig på de föregående tolv månaderna.

(55) Det är av avgörande vikt att konsumentens förmåga och benägenhet att återbetala krediten bedöms och kontrolleras innan ett kreditavtal ingås. Vid den kreditprövningen bör alla nödvändiga och relevanta faktorer beaktas som kan påverka en konsuments utsikter att återbetala krediten under dess löptid. Konsumentens förmåga att betala räntor och fullt återbetala krediten bör i synnerhet inkludera hänsyn till de framtida betalningar eller betalningsökningar som behövs på grund av negativ amortering eller uppskjutna betalningar av kreditbeloppet eller räntor, och ses i ljuset av andra regelbundna utgifter, skulder, andra ekonomiska åtaganden samt inkomster, besparingar och tillgångar. Rimligt utrymme måste ges för framtida händelser under det föreslagna kreditavtalets löptid, såsom en minskad inkomst när kreditens löptid sträcker sig in i pensionsåldern och i förekommande fall en ränteökning eller en negativ växelkursutveckling. Värde på den fasta egendomen är en viktig faktor när det gäller fastställandet av det kreditbelopp som kan beviljas en konsument enligt ett kreditavtal med säkerhet, men kreditprövningen bör ändå vara inriktad på konsumentens förmåga att fullgöra sina skyldigheter i kreditavtalet. Möjligheten att den fasta egendomens värde kommer att överstiga kreditbeloppet eller öka i framtiden bör följaktligen generellt sett inte räcka som villkor för att bevilja krediten i fråga. Om syftet med ett kreditavtal är att bygga eller renovera befintlig fast egendom bör kreditgivaren icke desto mindre kunna ta denna möjlighet i beaktande. Medlemsstaterna bör kunna utfärda ytterligare riktlinjer om dessa eller ytterligare kriterier och om metoder som ska användas vid bedömningen av en konsuments kreditvärdighet, t.ex. genom att fastställa tak för belåningsgrad eller för förhållandet mellan lån och inkomst och bör uppmanas att tillämpa de av rådet för finansiell stabilitet utfärdade principerna för en sund praxis för tecknande av hypotekslån (*Principles for Sound Residential Mortgage Underwriting Practices*).

(56) Särskilda bestämmelser kan bli nödvändiga för de olika element som kan beaktas vid en kreditprövning för vissa typer av kreditavtal. När det gäller kreditavtal som avser fast egendom där det uttryckligen anges att den fasta egendomen inte ska användas som bostadshus, bostadslägenhet eller annan typ av bostad av konsumenten eller en av konsumentens familjemedlemmar (avtal som avser förvärv för uthyrning) bör medlemsstaterna kunna besluta att ange att framtida hyresintäkter ska tas i beaktande vid bedömningen av konsumentens förmåga att återbetala krediten. I medlemsstater där de nationella bestämmelserna inte innehåller någon sådan angivelse kan kreditgivare besluta att låta en försiktig bedömning av framtida hyresintäkter ingå. Bedömningen av kreditvärdigheten bör inte medföra överföring på kreditgivaren av ansvaret för eventuellt framtida underlåtande från konsumentens sida att leva upp till sina skyldigheter enligt kreditavtalet.

<sup>(1)</sup> EUT L 296, 15.11.2011, s. 35.

- (57) Kreditgivarens beslut huruvida lånet ska beviljas bör vara förenligt med resultatet av kreditprövningen. Exempelvis bör kreditgivarens möjlighet att överlåta en del av kreditrisken på en tredje part inte föranleda kreditgivaren att bortse från resultaten av kreditprövningen genom att göra ett kreditavtal tillgängligt för en konsument som sannolikt inte kommer att kunna betala tillbaka lånet. Medlemsstaterna bör kunna införliva denna princip genom att kräva att de behöriga myndigheterna vidtar relevanta åtgärder som ett led i tillsynsverksamheten och övervakar huruvida kreditgivarnas kreditprövningsförfaranden lever upp till kraven. En kreditprövning med positivt utfall bör dock inte utgöra en skyldighet för kreditgivaren att ge kredit.
- (58) I enlighet med rekommendationerna från rådet för finansiell stabilitet bör kreditprövningen grunda sig på uppgifter om konsumentens finansiella och ekonomiska situation, inbegripet inkomster och utgifter. De uppgifterna kan erhållas från olika källor, bland annat konsumenten, och kreditgivaren bör på lämpligt sätt kontrollera sådana uppgifter innan krediten beviljas. Konsumenterna bör lämna sådana uppgifter för att underlätta kreditprövningen, eftersom underlåtenhet att göra detta sannolikt leder till att den kredit som de försöker erhålla nekas såvida inte uppgifterna kan erhållas från annat håll. Utan att det påverkar tillämpningen av privat avtalsrätt bör medlemsstaterna säkerställa att kreditgivare inte kan säga upp ett kreditavtal om de efter undertecknandet av det inser att kreditprövningen utförts på ett inkorrekt sätt p.g.a. ofullständiga uppgifter under kreditprövningen. Detta bör dock inte påverka medlemsstaternas möjlighet att tillåta kreditgivare att säga upp kreditavtalet om det kan fastställas att konsumenten avsiktligt lämnat felaktiga eller förfalskade uppgifter i samband med kreditprövningen eller avsiktligt underlåtit att lämna uppgifter som skulle ha resulterat i en negativ bedömning av kreditvärdigheten eller om det föreligger andra giltiga skäl som är förenliga med unionsrätten. Det vore inte lämpligt att tillämpa sanktioner för konsumenter för att de inte har möjlighet att lämna vissa uppgifter eller bedömningar eller för att de beslutar att avbryta ansökningsprocessen för att få en kredit, men medlemsstaterna bör kunna föreskriva om sanktioner om konsumenter medvetet lämnar ofullständig eller felaktig information för att få en positiv bedömning av kreditvärdigheten, särskilt där fullständig och korrekt information skulle ha resulterat i en negativ bedömning av kreditvärdigheten och konsumenten sedan inte kan uppfylla avtalsvillkoren.
- (59) Vid en kreditprövning är sökningar i en kreditdatabas till nytta. Några medlemsstater kräver att kreditgivare måste göra en kreditprövning på grundval av en sökning i relevant databas. Kreditgivare bör ha möjlighet att söka i kreditdatabasen under kreditens löptid uteslutande för att kunna identifiera och uppskatta eventuella risker för betalningsförsummelse. Sådan sökning i kreditdatabasen bör omfattas av lämpliga skyddsåtgärder så att det säkerställs att den används för att tidigt identifiera och åtgärda kreditrisker för att hjälpa konsumenten och inte för att påverka affärsförhandlingar. Kreditgivaren ska i förväg underrätta konsumenter om en kreditdatabas utnyttjas, i enlighet med Europaparlamentets och rådets direktiv 95/46/EG av den 24 oktober 1995 om skydd för enskilda personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter<sup>(1)</sup>. Konsumenterna ska också ha rätt att få tillgång till uppgifterna om dem i en sådan kreditdatabas, så att de i denna vid behov kan rätta, utplåna eller blockera personuppgifter om dem, om dessa är ofullständiga eller har behandlats på otillåtet sätt.
- (60) För att undvika en snedvridning av konkurrensen mellan kreditgivare bör alla kreditgivare inklusive kreditinstitut eller andra tillhandahållare av kreditavtal avseende bostadsfastighet än kreditinstitut tillförsäkras tillgång till alla privata eller offentliga databaser om konsumenterna på icke-diskriminerande villkor. Dessa villkor bör därför inte omfatta krav på att kreditgivare ska vara etablerade som kreditinstitut. Villkoren för tillgång, t.ex. kostnaderna för att få tillgång till databasen eller krav på att lämna uppgifter till databasen på grundval av reciprocitet bör vara fortsatt tillämpliga. Medlemsstaterna bör inom sina jurisdiktioner själva kunna bestämma om kreditförmedlare får tillgång till dessa databaser.
- (61) När ett beslut om att avslå en kreditansökan har fattats på grundval av uppgifter som inhämtats genom sökning i en databas eller därför att uppgifter saknas där bör kreditgivaren informera konsumenten om detta, om namnet på den databas som utnyttjats och annat som krävs i direktiv 95/46/EG. På så sätt kan denne vid behov utöva sin rätt att få tillgång till och, om så är motiverat, rätta, utplåna eller blockera personuppgifter om sig i denna. När ett beslut om att avslå en kreditansökan har fattats p.g.a. en negativ bedömning av kreditvärdigheten bör kreditgivaren utan onödigt dröjsmål informera konsumenten om avslaget. Medlemsstaterna bör ha rätt att själva besluta huruvida de kräver att kreditgivare ger ytterligare förklaringar till skälen för avslaget. Kreditgivaren bör emellertid inte vara skyldig att ge sådan information om det är förbjudet enligt annan unionsrätt, såsom bestämmelser om penningtvätt eller finansiering av terrorism. Sådan information bör inte ges om det skulle strida mot allmän ordning eller säkerhet, som exempelvis att förebygga, utreda, upptäcka eller lagföra straffbara gärningar.

(<sup>1</sup>) EGT L 281, 23.11.1995, s. 31.

- (62) I detta direktiv behandlas användningen av personuppgifter i samband med kreditprövningen. För säkerställandet av att personuppgifter skyddas bör direktiv 95/46/EG tillämpas på behandlingen av uppgifter i samband med sådan prövning.
- (63) Att ge råd i form av personanpassade rekommendationer är en separat verksamhet som kan men inte behöver kombineras med andra aspekter av att bevilja eller förmedla lån. För att kunna förstå beskaffenheten av de tjänster som tillhandahålls dem bör konsumenterna därför upplysas om huruvida rådgivningstjänster tillhandahålls eller kan tillhandahållas och när de inte tillhandahålls och om vad som utgör rådgivningstjänster. Med tanke på hur stor vikt konsumenter fäster vid användningen av termerna "rådgivning" och "rådgivare" är det lämpligt att tillåta medlemsstaterna att förbjuda användningen av dessa eller liknande termer när rådgivningstjänster tillhandahålls konsumenterna. Det är också lämpligt att säkerställa att medlemsstaterna inför skyddsåtgärder om rådgivning beskrivs som oberoende, för att se till att det produktutbud som övervägs och ersättningsarrangemangen motsvarar konsumenternas förväntningar på sådan rådgivning.
- (64) De som tillhandahåller rådgivningstjänster bör följa vissa standarder för att säkerställa att konsumenten erbjuds produkter som passar hans eller hennes behov och situation. Rådgivningstjänster bör bygga på en opartisk och tillräckligt bred analys av de produkter som erbjuds, om rådgivningstjänsterna tillhandahålls av kreditgivare och anknutna kreditförmedlare, eller, om rådgivningstjänsterna tillhandahålls av kreditförmedlare som inte är anknutna, av de produkter som finns på marknaden. De som tillhandahåller rådgivningstjänster bör kunna specialisera sig på vissa nischprodukter såsom överbrygningsfinansiering, förutsatt att de beaktar ett brett produktutbud inom denna specifika nisch och deras specialisering på dessa nischprodukter klargörs för konsumenten. Kreditgivare och kreditförmedlare bör under alla omständigheter informera konsumenten om huruvida de erbjuder rådgivning om enbart sitt eget produktutbud eller ett brett produktutbud från hela marknaden så att konsumenten förstår utgångspunkten för rekommendationen.
- (65) Rådgivningstjänster bör bygga på en ordentlig förståelse av konsumentens ekonomiska situation, preferenser och avsikter grundad på nödvändiga aktuella uppgifter och rimliga antaganden om riskerna för konsumentens levnadsförhållanden under kreditavtalets löptid. Medlemsstaterna bör kunna klargöra hur en viss produkts ändamålsenlighet ska bedömas i samband med tillhandahållande av rådgivningstjänster.
- (66) Konsumenters förmåga att återbetala krediter före löptidens utgång kan spela en viktig roll för att främja konkurrens på den inre marknaden och unionsmedborgarnas fria rörlighet och hjälpa till att skapa den flexibilitet under kreditavtalets löptid som behövs för att främja finansiell stabilitet i enlighet med rekommendationerna från rådet för finansiell stabilitet. Det föreligger dock stora skillnader mellan de nationella principerna och villkoren för konsumenternas förmåga att återbetala sin kredit och gällande villkor för en sådan förtidsåterbetalning. Med beaktande av mångfalden hypotekslånemekanismer och det breda produktutbudet är vissa standarder för förtidsåterbetalning av kredit väsentliga på unionsnivå för att säkerställa att konsumenterna har möjlighet att återbetala sina skulder i förtid och att tillitsfullt jämföra erbjudanden för att finna de produkter som bäst passar deras behov. Medlemsstaterna bör därför, antingen genom lagstiftning eller genom andra medel som t.ex. avtalsklausuler, se till att konsumenterna har rätt till förtidsåterbetalning. Medlemsstaterna bör dock kunna fastställa villkoren för utövandet av denna rätt. Dessa villkor kan vara tidsbegränsningar för utövandet av denna rätt, olika behandling alltefter typen av kreditränta eller restriktioner beträffande omständigheterna för utövandet av rätten. Om förtidsåterbetalningen skulle infalla under en period där krediträntan är bunden, kan utövandet av denna rätt förenas med ett rättmätigt intresse hos konsumenten som ska fastställas av medlemsstaten. Ett sådant berättigat intresse kan exempelvis föreligga vid skilsmässa eller arbetslöshet. Det får i de villkor som fastställs av medlemsstaterna föreskrivas att kreditgivaren ska ha rätt till skälig och objektivt motiverad ersättning för eventuella kostnader med direkt koppling till förtidsbetalningen av krediten. I fall där medlemsstaterna föreskriver att kreditgivaren ska ha rätt till ersättning bör sådan ersättning vara skälig och objektivt motiverad ersättning för eventuella direkta kostnader för förtidsåterbetalningen av krediten i enlighet med de nationella bestämmelserna om ersättning. Ersättningen bör inte överstiga kreditgivarens finansiella förlust.
- (67) Det är viktigt att se till att tillräcklig transparens råder för att skapa klarhet för konsumenterna om beskaffenheten hos de åtaganden som gjorts för att bevara den finansiella stabiliteten och om var det finns flexibilitet under kreditavtalets löptid. Konsumenterna bör också upplysas om krediträntan både under avtalstiden och i skedet innan avtal ingås. Medlemsstaterna bör kunna behålla eller införa restriktioner eller förbud mot ensidiga ändringar av krediträntan från kreditgivarens sida. Medlemsstaterna bör även kunna föreskriva att konsumenten, om krediträntan förändras, ska ha rätt att få en uppdaterad amorteringsplan.
- (68) Kreditförmedlare spelar en central roll vid förmedlingen av kreditavtal som avser bostadsfastighet i unionen, men det finns fortfarande stora skillnader mellan de nationella bestämmelserna om deras affärsverksamhet och övervakningen av kreditförmedlare, vilket skapar hinder för att



starta och bedriva verksamhet som kreditförmedlare på den inre marknaden. Att kreditförmedlare inte fritt kan bedriva verksamhet i hela unionen gör att den inre marknaden för kreditavtal som avser bostadsfastighet inte fungerar väl. Med beaktande av den mångfald av olika typer av aktörer som arbetar med kreditförmedling är vissa standarder på unionsnivå väsentliga för att säkerställa en hög nivå av professionalism och service.

- (69) Innan de får bedriva sin verksamhet bör kreditförmedlare genomgå en godkännandeprocess av den behöriga myndigheten i sin hemmedlemsstat samt övervakas kontinuerligt så att det säkerställs att de uppfyller höga yrkesmässiga krav på åtminstone kompetens, god vandel och skydd genom ansvarsförsäkring. Dessa krav bör gälla åtminstone på institutnivå; dock kan medlemsstaterna precisera om dessa krav på godkännande gäller för hos kreditförmedlaren anställd personal. Hemmedlemsstaten får föreskriva ytterligare krav, till exempel på att kreditförmedlarens aktieägare ska ha gott anseende eller att en anknuten kreditförmedlare endast får vara anknuten till en kreditgivare, om dessa är proportionella och förenliga med annan unionsrätt. Relevanta uppgifter om godkända kreditförmedlare bör föras in i ett offentligt register. Anknutna kreditförmedlare som endast arbetar med en kreditgivare på dess fulla och ovillkorliga ansvar bör ha möjlighet att godkännas av den behöriga myndigheten under överinseende av den kreditgivare som de agerar för. Medlemsstaterna bör ha rätt att behålla eller införa restriktioner beträffande vissa kreditförmedlares juridiska form, vad gäller huruvida de får handla uteslutande som juridiska personer eller fysiska personer. Medlemsstaterna bör också ha rätt att bestämma om alla kreditförmedlare ska föras in i ett och samma register eller om det krävs olika register beroende på huruvida kreditförmedlaren är anknuten eller arbetar som oberoende kreditförmedlare. Medlemsstaterna bör ha rätt att behålla eller införa restriktioner vad gäller möjligheten för kreditförmedlare som är anknutna till en eller flera kreditgivare att ta ut avgifter från konsumenterna.
- (70) I vissa medlemsstater kan kreditförmedlare besluta att anlita utsedda representanter som utför verksamhet åt dem. Medlemsstaterna bör ha möjlighet att tillämpa de särskilda bestämmelser som fastställs i detta direktiv på utsedda representanter. Det bör dock också stå medlemsstaterna fritt att inte införa sådana bestämmelser eller att låta andra enheter fylla en funktion som är jämförbar med utsedda representanters funktion, förutsatt att samma bestämmelser gäller för de enheterna som för kreditförmedlare. De bestämmelser för utsedda representanter som fastställs i detta direktiv innebär inte någon skyldighet för medlemsstaterna att låta utsedda representanter verka inom deras jurisdiktion såvida inte sådana utsedda representanter betraktas som kreditförmedlare enligt detta direktiv.
- (71) För att säkerställa en effektiv övervakning av kreditförmedlare från de behöriga myndigheternas sida bör en kreditförmedlare som är en juridisk person godkännas i den medlemsstat i vilken den har sitt säte. En kreditförmedlare som inte är en juridisk person bör godkännas i den medlemsstat där den har sitt huvudkontor. Medlemsstaterna bör dessutom kräva att en kreditförmedlare har huvudkontor i sin hemmedlemsstat och att den faktiskt bedriver verksamhet där.
- (72) Kreditförmedlare som är godkända bör tillåtas att bedriva verksamhet i andra medlemsstater i enlighet med principerna om etableringsfrihet och frihet att tillhandahålla tjänster, under förutsättning att ett lämpligt anmälningsförfarande har följts de behöriga myndigheterna emellan. Även om medlemsstaterna beslutar att alla anställda hos kreditförmedlaren ska godkännas bör anmälan om avsikten att tillhandahålla tjänster avse kreditförmedlaren och inte den enskilda arbetstagaren. Detta direktiv utgör en ram enligt vilken alla godkända kreditförmedlare, inbegripet kreditförmedlare som endast är anknutna till en kreditgivare, kan verka i hela unionen, men utgör ingen sådan ram för utsedda representanter. I dessa fall måste utsedda representanter som vill verka i en annan medlemsstat uppfylla de krav för godkännande av kreditförmedlare som fastställs i detta direktiv.
- (73) I vissa medlemsstater får kreditförmedlare bedriva verksamhet avseende kreditavtal som erbjuds av kreditinstitut och andra tillhandahållare än kreditinstitut. Principen bör vara att godkända kreditförmedlare får verka inom hela unionen. Godkännandet från de behöriga myndigheterna i hemmedlemsstaten bör dock inte ge kreditförmedlare rätt att tillhandahålla tjänster som avser kreditavtal som andra tillhandahållare än kreditinstitut erbjuder en konsument i en medlemsstat där andra tillhandahållare än kreditinstitut inte är tillåtna att verka.
- (74) Medlemsstaterna bör kunna föreskriva att personer som endast som en sidoverksamhet ägnar sig åt kreditförmedling i samband med sin professionella verksamhet, som till exempel advokater eller notarier, inte är underställda det godkännandeförfarande som fastställs i detta direktiv, under förutsättning att den professionella verksamheten i fråga är reglerad och de relevanta bestämmelserna inte förbjuder utförande av kreditförmedlingsverksamhet som sidoverksamhet. Ett sådant undantag från det godkännandeförfarande som fastställs i detta direktiv bör dock innebära att sådana personer inte kan dra nytta av det passsystem som föreskrivs i detta direktiv. Personer som i samband med sin professionella verksamhet endast i förbigående upplyser en konsument om, eller hänvisar en konsument till, en kreditgivare eller kreditförmedlare, till exempel genom att för konsumenten nämna en viss kreditgivare eller kreditförmedlare eller en typ av produkt som just denna kreditgivare eller kreditförmedlare erbjuder, utan att göra vidare reklam för eller medverka i presentationen av, erbjudandet av, det förberedande arbetet inför eller ingåendet av kreditavtalet, bör vid

- tillämpningen av detta direktiv inte betraktas som kreditförmedlare. Inte heller konsumenter som endast överför ett kreditavtal på en konsument genom en subrogationsprocess utan att utföra någon annan kreditförmedlingsverksamhet bör betraktas som kreditförmedlare vid tillämpningen av detta direktiv.
- (75) För att säkerställa lika konkurrensvillkor mellan kreditgivare och främja finansiell stabilitet, samt i avvaktan på ytterligare harmonisering, bör medlemsstaterna se till att lämpliga åtgärder vidtas för godkännande och övervakning av andra tillhandahållare av kreditavtal som avser bostadsfastighet än kreditinstitut. I enlighet med proportionalitetsprincipen bör det i detta direktiv inte fastställas närmare villkor för godkännande eller övervakning av kreditgivare som tillhandahåller sådana kreditavtal och inte är kreditinstitut i den mening som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 575/2013 av den 26 juni 2013 om tillsynskrav för kreditinstitut och värdepappersföretag<sup>(1)</sup>. För närvarande finns det få sådana institut i unionen, deras marknadsandel är begränsad och de är bara verksamma i ett fåtal medlemsstater, särskilt efter finanskrisen. Av samma skäl bör det i detta direktiv inte heller införas något "pass" för dessa institut.
- (76) Medlemsstaterna bör fastställa regler om vilka sanktioner som ska tillämpas vid överträdelse av de nationella bestämmelser som antagits till följd av detta direktiv och de bör se till att dessa genomförs. Medlemsstaterna bör fortfarande ha rätt att välja sanktioner, men de fastställda sanktionerna bör vara effektiva, proportionella och avskräckande.
- (77) Konsumenterna bör ha tillgång till klagomåls- och prövningsförfarande utanför domstol för att lösa tvister som följer av de rättigheter och skyldigheter som fastställs i detta direktiv, och som uppstår mellan kreditgivare och konsumenter samt mellan kreditförmedlare och konsumenter. Medlemsstaterna bör se till att deltagande i sådana alternativa tvistlösningsförfaranden inte är frivilligt för kreditgivare och kreditförmedlare. För att de alternativa tvistlösningsförfarandena ska fungera väl i fall som rör gränsöverskridande verksamhet bör medlemsstaterna kräva och uppmana till samarbete mellan de organ som ansvarar för att finna en lösning i klagomåls- och prövningsärenden utanför domstol. Medlemsstaternas organ för klagomåls- och prövningsärenden utanför domstol bör uppmanas att delta i nätverket för klagomål mot finansiella tjänster (FIN-Net), ett nätverk för lösning av finansiella tvister för nationella system utanför domstol med ansvar för att hantera tvister mellan konsumenter och tillhandahållare av finansiella tjänster.
- (78) För att säkerställa en konsekvent harmonisering och beakta utvecklingen på marknaderna för kreditavtal eller utvecklingen när det gäller kreditprodukter eller utvecklingen av de ekonomiska förhållandena och i syfte att närmare precisera vissa krav i detta direktiv bör befogenheten att anta akter i enlighet med artikel 290 i EUF-fördraget delegeras till kommissionen med avseende på ändring av standardformuleringen eller instruktionerna om hur faktabladet fylls i och ändra anmärkningarna eller uppdatera antagandena för beräkningen av den effektiva räntan. Det är av särskild betydelse att kommissionen genomför lämpliga samråd under sitt förberedande arbete, inklusive på expertnivå. När kommissionen förbereder och utarbetar delegerade akter bör den se till att relevanta handlingar översänds samtidigt till Europaparlamentet och rådet och att detta sker så snabbt som möjligt och på lämpligt sätt.
- (79) För att underlätta för kreditförmedlare att tillhandahålla sina tjänster över nationsgränser bör med hänsyn till samarbete, informationsutbyte och tvistlösning mellan behöriga myndigheter de behöriga myndigheter som svarar för godkännande av kreditförmedlare vara de myndigheter som agerar under överinseende av den europeiska tillsynsmyndigheten (Europeiska bankmyndigheten) enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 1093/2010 av den 24 november 2010 om inrättande av en europeisk tillsynsmyndighet (Europeiska bankmyndigheten)<sup>(2)</sup> eller andra nationella myndigheter under förutsättning att de samarbetar med de myndigheter som agerar under överinseende av Europeiska bankmyndigheten vid utförandet av sina uppgifter enligt detta direktiv.
- (80) Medlemsstaterna bör utse behöriga myndigheter med befogenhet att se till att detta direktiv verkställs och säkerställa att dessa myndigheter har utrednings- och verkställighetsbefogenheter och tillräckliga resurser så att de kan fullgöra sitt uppdrag. Behöriga myndigheter skulle, när det gäller vissa aspekter av detta direktiv, kunna agera genom ansökan till domstolar som är behöriga att fatta ett rättsligt beslut, inbegripet, när så är lämpligt, genom överklagande. Detta skulle kunna möjliggöra för medlemsstaterna att, särskilt om detta direktivs bestämmelser införlivas med civillagstiftningen, överlåta verkställandet av dessa bestämmelser på ovannämnda organ och domstolarna. Medlemsstaterna bör kunna utse olika behöriga myndigheter för att genomdriva de vittomfattande krav som anges i detta direktiv. Medlemsstaterna skulle till exempel för vissa bestämmelser kunna utse behöriga myndigheter med ansvar för verkställande av konsumentskyddsbestämmelser och för andra besluta att utse tillsynsmyndigheter. Möjligheten att utse olika behöriga myndigheter bör inte påverka kraven på löpande tillsyn och samarbete mellan de behöriga myndigheterna, enligt detta direktiv.

<sup>(1)</sup> EUT L 176, 27.6.2013, s. 1.

<sup>(2)</sup> EUT L 331, 15.12.2010, s. 12.

- (81) Det är nödvändigt att kontrollera att detta direktiv fungerar effektivt och att framsteg görs i fråga om upprättandet av en inre marknad med ett starkt konsumentskydd för kreditavtal som avser bostadsfastighet. I denna översyn bör det bl.a. ingå en bedömning av efterlevnaden av och konsekvenserna av detta direktiv, en bedömning av huruvida tillämpningsområdet för detta direktiv fortfarande är lämpligt, en analys av tillhandahållandet av kreditavtal från andra tillhandahållare än kreditinstitut, en bedömning av behovet av ytterligare åtgärder, t.ex. ett pass för andra tillhandahållare samt en undersökning av om ytterligare rättigheter och skyldigheter behöver införas för skedet efter det att kreditavtal ingåtts.
- (82) Åtgärder från medlemsstaternas sida enbart leder sannolikt till olika regelsystem, vilket kan undergräva eller skapa nya hinder för den inre marknadens funktion. Eftersom målet för detta direktiv, nämligen att skapa en effektiv och konkurrenskraftig inre marknad för kreditavtal som avser bostadsfastighet och samtidigt säkerställa ett starkt konsumentskydd, inte i tillräcklig utsträckning kan uppnås av medlemsstaterna utan snarare, på grund av åtgärdens verkningar, kan uppnås bättre på unionsnivå, kan unionen vidta åtgärder i enlighet med subsidiaritetsprincipen i artikel 5 i fördraget om Europeiska unionen (EU-fördraget). I enlighet med proportionalitetsprincipen i samma artikel går detta direktiv inte utöver vad som är nödvändigt för att uppnå detta mål.
- (83) Medlemsstaterna får besluta att vissa aspekter som omfattas av detta direktiv ska införlivas genom tillsynsbestämmelser i nationell lagstiftning, till exempel bedömningen av konsumentens kreditvärdighet, och att andra ska införlivas i civil- eller straffrätt, till exempel kraven vad gäller ansvarsfulla låntagare.
- (84) Medlemsstaterna har i enlighet med medlemsstaternas och kommissionens gemensamma politiska förklaring om förklarande dokument av den 28 september 2011 <sup>(1)</sup> åtagit sig att, i motiverade fall, till anmälan av deras införlivandeåtgärder bifoga ett eller flera dokument i vilka förhållandet mellan ett direktivs beståndsdelar och motsvarande delar i de nationella införlivanderättsakterna redovisas. Med avseende på detta direktiv anser lagstiftaren att översändandet av sådana dokument är berättigat.
- (85) Europeiska datatillsynsmannen avgav ett yttrande den 25 juli 2011 <sup>(2)</sup> på grundval av artikel 28.2 i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 45/2001 av den 18 december 2000 om skydd för enskilda då

gemenskapsinstitutionerna och gemenskapsorganen behandlar personuppgifter och om den fria rörligheten för sådana uppgifter <sup>(3)</sup>.

HÄRIGENOM FÖRESKRIVS FÖLJANDE.

## KAPITEL 1

### SYFTE, TILLÄMPNINGSOMRÅDE, DEFINITIONER OCH BEHÖRIGA MYNDIGHETER

#### Artikel 1

##### Syfte

I detta direktiv fastställs ett gemensamt ramverk för vissa aspekter på medlemsstaternas lagar och andra författningar om avtal som gäller konsumentkredit som garanteras av en inteckning eller på annat vis avser bostadsfastighet, inklusive en skyldighet att genomföra en kreditprövning innan en kredit beviljas, som en grund för utvecklingen av effektiva kreditriskprinciper när det gäller bostadsfastigheter i medlemsstaterna, samt för vissa försiktighets- och tillsynskrav, inbegripet för etablering och övervakning av kreditförmedlare, utsedda representanter och andra tillhandahållare än kreditinstitut.

#### Artikel 2

##### Harmoniseringsnivå

1. Detta direktiv ska inte hindra medlemsstaterna från att behålla eller införa striktare bestämmelser för att skydda konsumenterna, förutsatt att sådana bestämmelser står i överensstämmelse med deras förpliktelser enligt unionsrätten.

2. Trots vad som sägs i punkt 1 får medlemsstaterna inte behålla eller införa bestämmelser i sin nationella rätt som avviker från de som fastställs i artikel 14.2 och del A i bilaga II avseende standardinformation innan avtal ingås genom ett standardiserat EU-faktablad och artikel 17.1–17.5, 17.7 och 17.8 och bilaga I vad gäller en gemensam, konsekvent unionsstandard för beräkning av effektiv ränta.

#### Artikel 3

##### Tillämpningsområde

1. Detta direktiv ska tillämpas på

- a) kreditavtal som garanteras av en inteckning eller annan i en medlemsstat allmänt förekommande jämförbar säkerhet i bostadsfastighet eller för vilka det som säkerhet finns en rättighet med anknytning till bostadsfastighet, och
- b) kreditavtal i syfte att förvärva eller behålla äganderätt till mark eller till en befintlig eller planerad byggnad.

<sup>(1)</sup> EUT C 369, 17.12.2011, s. 14.

<sup>(2)</sup> EUT C 377, 23.12.2011, s. 5.

<sup>(3)</sup> EGT L 8, 12.1.2001, s. 1.

2. Detta direktiv ska inte tillämpas på följande:
- a) Kapitalfrigörningskreditavtal där kreditgivaren
    - i) bidrar med en klumpsumma, periodiska betalningar eller andra former av kreditbetalningar mot ett belopp som härrör från den framtida försäljningen av bostadsfastighet eller en till bostadsfastighet knuten rättighet, och
    - ii) inte kommer att kräva återbetalning av krediten förrän en eller flera angivna situationer uppkommer i konsumentens liv, så som fastställts av medlemsstaterna såvida inte konsumenten bryter mot sina avtalsförpliktelser, vilket ger kreditgivaren rätt att säga upp kreditavtalet.
  - b) Kreditavtal där krediten beviljas en arbetstagare av dennes arbetsgivare, räntefritt eller till en lägre effektiv ränta än på marknaden, som en biverksamhet och inte generellt erbjuds allmänheten.
  - c) Kreditavtal där krediten beviljas räntefritt och utan några andra avgifter än sådana som täcker kostnader som direkt avser ställandet av säkerhet för krediten.
  - d) Kreditavtal i form av kontokredit enligt vilka krediten ska betalas tillbaka inom en månad.
  - e) Kreditavtal som är resultatet av en förlikning i domstol eller annan i lag bemyndigad instans.
  - f) Kreditavtal som avser uppskjuten betalning, utan avgift, av en existerande skuld, och som inte omfattas av punkt 1 a.
3. Medlemsstaterna får besluta att inte tillämpa
- a) artiklarna 11 och 14 samt i bilaga II på konsumentkreditavtal som garanteras av en inteckning eller annan i en medlemsstat allmänt förekommande jämförbar säkerhet i bostadsfastighet eller garanteras av en till bostadsfastighet knuten rättighet, vars syfte inte är förvärv eller behållande av rättighet till bostadsfastighet, under förutsättning att medlemsstaterna tillämpar artiklarna 4 och 5 i samt bilagorna II och III till direktiv 2008/48/EG på sådana kreditavtal,
  - b) detta direktiv på kreditavtal som avser fast egendom om det i kreditavtalet fastställs att den fasta egendomen inte vid någon tidpunkt får användas som bostadshus, bostadslägenhet eller annan typ av bostad av konsumenten eller en av konsumentens familjemedlemmar och att den ska användas som bostadshus, bostadslägenhet eller annan typ av bostad på basis av ett hyresavtal,
  - c) detta direktiv på kreditavtal som avser krediter som beviljas en begränsad målgrupp enligt en lagbestämmelse med ett allmännyttigt syfte och med en ränta som är lägre än krediträntorna eller räntefritt eller på andra villkor som är mer fördelaktiga för konsumenten än de som råder på marknaden och till krediträntor som inte är högre än de på marknaden,
  - d) detta direktiv på överbyggningskredit,
  - e) detta direktiv på kreditavtal där kreditgivaren är en organisation som omfattas av artikel 2.5 i direktiv 2008/48/EG.
4. De medlemsstater som utnyttjar den möjlighet som avses i punkt 3 b ska se till att ett lämpligt ramverk tillämpas på nationell nivå för denna typ av kredit.
5. De medlemsstater som utnyttjar den möjlighet som avses i punkt 3 c eller e ska se till att lämpliga alternativa arrangemang tillämpas för att säkerställa att konsumenterna i god tid får information om de huvudsakliga utmärkande dragen för samt riskerna och kostnaderna med sådana kreditavtal innan avtal ingås och att reklamen för sådana kreditavtal är rättvisande, klar och inte vilseledande.

#### Artikel 4

#### Definitioner

I detta direktiv används följande definitioner:

1. *konsument*: en konsument enligt definitionen i artikel 3 a i direktiv 2008/48/EG.
2. *kreditgivare*: en fysisk eller juridisk person som inom ramen för sin närings- eller yrkesverksamhet beviljar eller förbinder sig att bevilja en kredit som omfattas av artikel 3.
3. *kreditavtal*: ett avtal genom vilket en kreditgivare beviljar eller förbinder sig att bevilja en konsument en kredit som omfattas av artikel 3, i form av betalningsansånd, lån eller annan liknande finansieringslösning.
4. *sidotjänst*: en tjänst som konsumenten erbjuds i anslutning till kreditavtalet.



5. *kreditförmedlare*: en fysisk eller juridisk person som inte fungerar som kreditgivare eller notarie och som inte bara aningen direkt eller indirekt introducerar en konsument för en kreditgivare eller kreditförmedlare och som inom ramen för sin närings- eller yrkesverksamhet mot ersättning, som kan utgöras av pengar eller annan form av avtalad ekonomisk förmån,
- a) presenterar eller erbjuder kreditavtal till konsumenter,
- b) bistår konsumenter genom att utföra annat förberedelsearbete eller annan administration innan avtal ingås vad gäller kreditavtal, än sådant som avses i led a, eller
- c) ingår kreditavtal med konsumenter som ombud för kreditgivaren.
6. *koncern*: en grupp av kreditgivare som ska omfattas av en sammanställd redovisning enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/34/EU av den 26 juni 2013 om årsbokslut, koncernredovisning och rapporter i vissa typer av företag <sup>(1)</sup>.
7. *anknuten kreditförmedlare*: en kreditförmedlare som verkar som ombud för och under fullt och ovillkorligt ansvar av
- a) endast en kreditgivare,
- b) endast en koncern, eller
- c) ett antal kreditgivare eller koncerner som inte företräder huvuddelen av marknaden.
8. *utsedd representant*: en fysisk eller juridisk person som utövar verksamhet som avses i led 5 och som agerar som ombud för och under fullt och ovillkorligt ansvar av endast en kreditförmedlare.
9. *kreditinstitut*: enligt definitionen i artikel 4.1.1 i förordning (EU) nr 575/2013.
10. *andra tillhandahållare än kreditinstitut*: kreditgivare som inte är kreditinstitut.
11. *personal*:
- a) varje fysisk person som arbetar för kreditgivaren eller kreditförmedlaren som direkt deltar i verksamhet som omfattas av detta direktiv eller som har kontakt med konsumenter i samband med verksamhet som omfattas av detta direktiv,
- b) varje fysisk person som arbetar för en utsedd representant som har kontakt med konsumenter i samband med verksamhet som omfattas av detta direktiv,
- c) varje fysisk person som direkt leder eller övervakar fysiska personer som avses i leden a och b.
12. *sammanlagt kreditbelopp*: sammanlagt kreditbelopp enligt definitionen i artikel 3 l i direktiv 2008/48/EG.
13. *konsumentens sammanlagda kreditkostnad*: kreditens totala kostnad för konsumenten enligt definitionen i artikel 3 g i direktiv 2008/48/EG, inklusive kostnaden för fastighetsvärdering om sådan värdering krävs för att få krediten men exklusive avgifter för överföring av äganderätt till fastighet. Denna omfattar inte avgifter som ska betalas av konsumenten på grund av bristande efterlevnad av de skyldigheter som fastställs i kreditavtalet.
14. *sammanlagt belopp som ska betalas av konsumenten*: sammanlagt belopp som ska betalas av konsumenten enligt definitionen i artikel 3 h i direktiv 2008/48/EG.
15. *effektiv ränta*: konsumentens sammanlagda kreditkostnad, uttryckt i procent per år av den sammanlagda krediten, i förekommande fall med tillägg av de kostnader som avses i artikel 17.2, och motsvarande på årsbasis det samlade nuvärdet av alla nuvarande och framtida åtaganden (kreditutnyttjanden, avbetalningar och avgifter) som avtalats mellan kreditgivaren och konsumenten.
16. *kreditränta*: kreditränta enligt definitionen i artikel 3 j i direktiv 2008/48/EG.
17. *kreditprövning*: bedömning av utsikterna att den skuldförbindelse som följer av kreditavtalet kommer att fullgöras.
18. *varaktigt medium*: varaktigt medium enligt definitionen i artikel 3 m i direktiv 2008/48/EG.
19. *hemmedlemsstat*:
- a) om kreditgivaren eller kreditförmedlaren är en fysisk person, den medlemsstat där denne har sitt huvudkontor.

<sup>(1)</sup> EUT L 182, 29.6.2013, s. 19.

- b) om kreditgivaren eller kreditförmedlaren är en juridisk person, den medlemsstat där dennes säte är beläget, eller om denne enligt sin nationella rätt inte har något säte, den medlemsstat där dennes huvudkontor är beläget.
20. *värmedlemsstat*: den medlemsstat, utom hemmedlemsstaten, där kreditgivaren eller kreditförmedlaren har en filial eller tillhandahåller tjänster.
21. *rådgivningstjänster*: tillhandahållande av personliga rekommendationer till en konsument avseende en eller flera kreditavtalstransaktioner som utgör en verksamhet som är skild från beviljandet av en kredit och från den kreditförmedlingsverksamhet som anges i led 5.
22. *behörig myndighet*: en myndighet som utsetts som behörig av en medlemsstat i enlighet med artikel 5.
23. *överbrygningskredit*: ett kreditavtal som antingen har obestämd löptid eller som ska återbetalas inom 12 månader, som används av konsumenten som en tillfällig finansieringslösning under övergången till ett annat finansiellt arrangemang för den fasta egendomen.
24. *ansvarsförbindelse eller garanti*: ett kreditavtal som tjänar som garanti för en annan separat men anknuten transaktion, där det kapital som säkrats med fast egendom endast utnyttjas vid inträffande av en händelse eller händelser som särskilt anges i avtalet.
25. *värderelaterat kreditavtal*: ett kreditavtal där det återbetalningspliktiga kapitalet är baserat på en i avtalet fastställd procentandel av värdet på den fasta egendomen vid tidpunkten eller tidpunkterna för återbetalning av kapitalet.
26. *bindningsförfarande*: erbjudande eller försäljning av ett kreditavtal i ett paket med andra separata finansiella produkter eller tjänster där kreditavtalet inte görs tillgängligt för konsumenten separat.
27. *paketeringsförfarande*: erbjudande eller försäljning av ett kreditavtal i ett paket med andra separata finansiella produkter eller tjänster där kreditavtalet också görs tillgängligt för konsumenten separat men inte nödvändigtvis på samma villkor som när det paketeras med de kompletterande tjänsterna.
28. *lån i utländsk valuta*: ett kreditavtal där krediten är
- a) denominerad i en annan valuta än den i vilken konsumenten erhåller sin inkomst eller innehar de tillgångar från vilka krediten ska återbetalas, eller

- b) denominerad i en annan valuta än valutan i den medlemsstat där konsumenten är bosatt.

#### Artikel 5

#### Behöriga myndigheter

1. Medlemsstaterna ska utse nationella behöriga myndigheter med befogenhet att se till att detta direktiv tillämpas och verkställs och ska säkerställa att dessa myndigheter har utrednings- och verkställighetsbefogenheter och tillräckliga resurser så att de kan fullgöra sitt uppdrag på ett effektivt och ändamålsenligt sätt.

De myndigheter som avses i första stycket ska antingen vara offentliga myndigheter eller organ som erkänts enligt nationell rätt eller enligt nationell rätt för ändamålet uttryckligen bemyndigade offentliga myndigheter. De får inte vara kreditgivare, kreditförmedlare eller utsedda representanter.

2. Medlemsstaterna ska säkerställa att de behöriga myndigheterna, alla personer som arbetar eller har arbetat för de behöriga myndigheterna samt revisorer och experter som arbetar på deras uppdrag är bundna av tystnadsplikt. Ingen förtrolig information som erhålls i tjänsten får röjas till någon person eller myndighet utom i sammanfattad eller aggregerad form, dock med förbehåll för fall som omfattas av straffrätt eller detta direktiv. Detta ska emellertid inte hindra de behöriga myndigheterna från att utbyta eller överföra förtrolig information i enlighet med nationell rätt och unionsrätten.

3. Medlemsstaterna ska se till att de myndigheter som givits behörighet att säkerställa tillämpningen och verkställandet av artiklarna 9, 29, 32, 33, 34 och 35 i detta direktiv är någon, eller båda, av följande:

- a) behöriga myndigheter enligt definitionen i artikel 4.2 i förordning (EU) nr 1093/2010, eller
- b) andra myndigheter är de behöriga myndigheter som avses i led a, under förutsättning att nationella lagar eller andra författningar kräver att dessa behöriga myndigheter samarbetar med de behöriga myndigheter som avses i led a närhelst så krävs för att de ska kunna utföra sitt uppdrag enligt detta direktiv, även när det gäller att samarbeta med europeiska tillsynsmyndigheten (Europeiska bankmyndigheten) (EBA) enligt vad som krävs i detta direktiv.

4. Medlemsstaterna ska underrätta kommissionen och EBA om valet av behöriga myndigheter och eventuella ändringar vad gäller detta, med uppgift om eventuell arbetsdelning mellan olika behöriga myndigheter. Den första underrättelsen av detta slag ska ske snarast möjligt och senast den 21 mars 2016.

5. De behöriga myndigheterna ska utöva sina befogenheter i enlighet med nationell rätt antingen

- a) direkt enligt sina egna befogenheter eller under tillsyn av de rättsliga myndigheterna, eller
- b) genom ansökan till domstolar som är behöriga att fatta de beslut som krävs, inbegripet när så är lämpligt, genom överklagande om ansökan om att fatta det nödvändiga beslutet avslås, utom för artiklarna 9, 29, 32, 33, 34 och 35.

6. Om en medlemsstat har mer än en behörig myndighet på sitt territorium ska medlemsstaten se till att deras respektive uppdrag är tydligt definierade och att det råder ett nära samarbete dem emellan så att de kan fullgöra sina respektive uppdrag på ett effektivt sätt.

7. Kommissionen ska minst en gång om året i *Europeiska unionens officiella tidning* offentliggöra en förteckning över de behöriga myndigheterna och kontinuerligt uppdatera den på sin webbplats.

## KAPITEL 2

### FINANSIELL UTBILDNING

#### Artikel 6

#### Finansiell utbildning av konsumenter

1. Medlemsstaterna ska främja åtgärder för att stödja utbildning av konsumenter när det gäller ansvarsfullt låntagande och skuldhantering, särskilt avseende hypotekslåneavtal. Det är nödvändigt med tydlig och allmän information om kreditgivningsprocessen för att ge vägledning åt konsumenter, särskilt åt dem som tar ett hypotekslån för första gången. Information om den vägledning som konsumentorganisationer och nationella myndigheter kan ge konsumenter är också nödvändig.

2. Kommissionen ska offentliggöra en bedömning av den finansiella utbildning som finns att tillgå för konsumenter i medlemsstaterna samt redovisa exempel på bästa praxis som kunde utvecklas vidare för att öka konsumenternas finansiella medvetenhet.

## KAPITEL 3

### KRAV PÅ KREDITGIVARE, KREDITFÖRMEDLARE OCH UTSEDDA REPRESENTANTER

#### Artikel 7

#### Uppföranderegler vid tillhandahållandet av konsumentkrediter

1. Medlemsstaterna ska kräva att kreditgivare, kreditförmedlare eller utsedda representanter när de sätter samman kreditprodukter, beviljar, förmedlar eller tillhandahåller rådgivningstjänster beträffande krediter och, i förekommande fall, kompletterande tjänster, åt konsumenter och när de genomför ett

kreditavtal agerar hederligt, rättvist, transparent och professionellt, med beaktande av konsumentens rättigheter och intressen. När det gäller beviljande, förmedling eller tillhandahållande av rådgivningstjänster avseende krediter och i tillämpliga fall sidotjänster ska verksamheten grunda sig på information om konsumentens förhållanden och eventuella särskilda krav som konsumenten framfört samt rimliga antaganden om riskerna för konsumentens situation under kreditavtalets löptid. När det gäller sådant tillhandahållande av rådgivningstjänster ska verksamheten därutöver grunda sig på den information som krävs enligt artikel 22.3 a.

2. Medlemsstaterna ska se till att kreditgivares arvodering av sin personal och sina kreditförmedlare respektive kreditförmedlares arvodering av sin personal och sina utsedda representanter inte inkräktar på skyldigheten som föreskrivs i punkt 1.

3. Medlemsstaterna ska se till att kreditgivare, då de fastställer och tillämpar arvoderingssystem för personal som ansvarar för kreditprövningen, följer följande principer på ett sätt och i den utsträckning som är lämpliga med tanke på deras storlek och interna organisation och deras verksamhets karaktär, omfattning och komplexitetsgrad:

a) Arvoderingssystemet ska vara förenligt med och främja en sund och effektiv riskhantering och ska inte ge incitament till risktagande som går utöver kreditgivarens tolererade risknivå.

b) Arvoderingssystemet ska överensstämma med kreditgivarens affärsstrategi, mål, värderingar och långsiktiga intressen och omfatta åtgärder för att undvika intressekonflikter, särskilt genom att föreskriva att arvodering inte ska vara avhängig av antalet eller andelen godkända ansökningar.

4. Medlemsstaterna ska, när kreditgivare, kreditförmedlare eller utsedda representanter tillhandahåller rådgivningstjänster, se till att ersättningsstrukturen för den berörda personalen inte påverkar deras förmåga att agera i konsumentens bästa intresse och i synnerhet att den inte är avhängig av försäljningsmål. För att uppnå det målet kan medlemsstaterna därutöver förbjuda provision som betalas av kreditgivaren till kreditförmedlaren.

5. Medlemsstaterna får förbjuda eller införa begränsningar för betalningar från en konsument till en kreditgivare eller kreditförmedlare innan kreditavtal ingås.

#### Artikel 8

#### Skyldighet att kostnadsfritt tillhandahålla konsumenterna information

Medlemsstaterna ska, när information tillhandahålls konsumenterna i överensstämmelse med kraven i detta direktiv, säkerställa att den informationen tillhandahålls utan kostnad för konsumenten.

## Artikel 9

**Kunskaps- och kompetenskrav för personal**

1. Medlemsstaterna ska se till att kreditgivare, kreditförmedlare och utsedda representanter kräver att deras personal har och uppdaterar lämpliga kunskaper och kompetens för att sätta samman, erbjuda eller bevilja kreditavtal, för att utföra kreditförmedlingsverksamhet enligt artikel 4.5 eller för att tillhandahålla rådgivningstjänster. Om ingåendet av ett kreditavtal även inbegriper en kompletterande tjänst ska det krävas lämpliga kunskaper och kompetens för den kompletterande tjänsten.

2. Hemmedlemsstaterna ska, utom under de förhållanden som avses i punkt 3, fastställa minimikrav på kunskap och kompetens för kreditgivares, kreditförmedlars och utsedda representanters personal i enlighet med principerna i bilaga III.

3. Om en kreditgivare eller kreditförmedlare tillhandahåller sina tjänster på en eller flera andra medlemsstaters territorium ska följande gälla:

- i) Om tillhandahållandet sker genom en filial ska värdmedlemsstaten vara ansvarig för att fastställa minimikrav på kunskap och kompetens som ska vara tillämpliga på filialens personal.
- ii) Om tillhandahållandet sker enligt friheten att tillhandahålla tjänster ska hemmedlemsstaten vara ansvarig för att fastställa minimikrav på kunskap och kompetens som ska vara tillämpliga på personalen i enlighet med bilaga III. Värdmedlemsstaterna får dock fastställa minimikrav på kunskap och kompetens för de krav som avses i punkt 1 b, c, e och f i bilaga III.

4. Medlemsstaterna ska säkerställa att de behöriga myndigheterna övervakar efterlevnaden av kraven i punkt 1 och att de behöriga myndigheterna har befogenhet att kräva att kreditgivare, kreditförmedlare och utsedda representanter lämnar de styrkande handlingar som den behöriga myndigheten anser vara nödvändiga för att kunna utföra sådan övervakning.

5. För att det ska ske en effektiv övervakning av kreditgivare och kreditförmedlare som tillhandahåller sina tjänster på en eller flera andra medlemsstaters territorium enligt friheten att tillhandahålla tjänster ska de behöriga myndigheterna i värd- och hemmedlemsstaterna samarbeta nära för en effektiv övervakning och ett effektivt verkställande av värdmedlemsstatens minimikrav på kunskap och kompetens. För det ändamålet kan de delegera uppgifter och ansvar sinsemellan.

## KAPITEL 4

**INFORMATION OCH PRAXIS INNAN KREDITAVTAL INGÅS**

## Artikel 10

**Allmänna bestämmelser om reklam och marknadsföring**

Utan att det påverkar tillämpningen av direktiv 2005/29/EG, ska medlemsstaterna kräva att reklam- och marknadsföringsuppgifter om kreditavtal är rättvisande, klara och inte vilseledande. Förbudet ska särskilt vara formuleringar som hos en konsument kan skapa falska förväntningar på en kredits tillgänglighet eller kostnader.

## Artikel 11

**Obligatorisk standardinformation i reklam**

1. Medlemsstaterna ska se till att all reklam för kreditavtal som anger en räntesats för eller andra sifferuppgifter om kreditkostnaden för konsumenten innehåller standardinformation enligt denna artikel.

Medlemsstaterna kan föreskriva att första stycket inte ska gälla om nationell rätt kräver angivelse av den effektiva räntan i reklam för kreditavtal som inte anger någon räntesats för eller andra sifferuppgifter om kreditkostnaden för konsumenten i den mening som avses i första stycket.

2. Standardinformationen ska på ett klart, koncist och väl synligt sätt upplysa om följande:

- a) Kreditgivarens identitet eller i tillämpliga fall kreditförmedlaren eller den utsedda representantens identitet.
- b) I tillämpliga fall att kreditavtalet kommer att garanteras av en inteckning eller annan i en medlemsstat allmänt förekommande jämförbar säkerhet i bostadsfastighet eller av en till bostadsfastighet knuten rättighet.
- c) Krediträntan, bunden och/eller rörlig eller en kombination av dessa, tillsammans med närmare information om eventuella avgifter som ingår i konsumentens sammanlagda kreditkostnader.
- d) Det sammanlagda kreditbeloppet.
- e) Effektiv ränta som ska finnas med i reklamen på ett minst lika framträdande sätt som övriga räntesatser.
- f) I tillämpliga fall kreditavtalets löptid.
- g) I tillämpliga fall avbetalningsbeloppet.



- h) I tillämpliga fall det sammanlagda belopp som ska betalas av konsumenten.
- i) I tillämpliga fall antalet avbetalningar.
- j) I tillämpliga fall en varning om att eventuella valutakursfluktuationer kan komma att påverka det belopp som ska betalas av konsumenten.

3. Informationen i punkt 2 ska med undantag av den som förtecknas i leden a, b eller j ges med hjälp av ett representativt exempel och genomgående följa det representativa exemplet. Medlemsstaterna ska besluta om kriterier för att fastställa ett representativt exempel.

4. Om det är obligatoriskt att ingå avtal om en sidotjänst, särskilt en försäkring, för att få krediten eller för att få den på de villkor som angavs i marknadsföringen, och kostnaden för den tjänsten inte kan fastställas i förväg, ska skyldigheten att ingå detta avtal anges på ett klart, koncist och väl synligt sätt tillsammans med den effektiva räntan.

5. Den information som avses i punkterna 2 och 4 ska vara lättläst eller höras tydligt, beroende på vilket medium som används för reklam.

6. Medlemsstaterna kan kräva att en koncis och proportionell varning för särskilda risker förknippade med kreditavtal inkluderas. De ska utan dröjsmål anmäla dessa krav till kommissionen.

7. Denna artikel ska inte påverka tillämpningen av direktiv 2005/29/EG.

#### Artikel 12

##### Kopplingsförbehåll och paketförsäljning

1. Medlemsstaterna ska tillåta paketförsäljning men förbjuda kopplingsförbehåll.
2. Trots vad som sägs i punkt 1 får medlemsstaterna föreskriva att kreditgivare kan begära att konsumenten eller en familjemedlem eller nära släkting till konsumenten
- a) öppnar eller upprätthåller ett betal- eller sparkonto, där det enda syftet med ett sådant konto är att bygga upp ett kapital för att återbetala krediten, för att avbetala krediten eller för att slå samman resurser för att erhålla krediten eller att ge kreditgivaren ytterligare säkerhet i händelse av fallissemang,
- b) köpa eller behålla en investeringsprodukt eller en privat pensionsprodukt, där den produkten som främst ger investeringen en inkomst under pensionen också tjänar till att ge kreditgivaren ytterligare säkerhet i händelse av fallissemang

eller till att bygga upp ett kapital för att återbetala krediten, för att avbetala krediten eller för att slå samman resurser för att erhålla krediten,

- c) ingår ett separat kreditavtal i anslutning till ett värderelaterat kreditavtal för att erhålla krediten.

3. Trots vad som sägs i punkt 1 kan medlemsstaterna även tillåta kopplingsförbehåll om kreditgivaren kan visa för sin behöriga myndighet att de kopplade produkter eller produktkategorier som erbjuds, på inbördes liknande villkor, som inte erbjuds separat resulterar i en klar fördel för konsumenterna, med vederbörligt beaktande av tillgången på och priserna för de relevanta erbjudna produkterna på marknaden. Denna punkt ska endast tillämpas på produkter som marknadsförs efter den 20 mars 2014.

4. Medlemsstaterna kan tillåta kreditgivare att kräva att konsumenten har en relevant försäkring med anknytning till kreditavtalet. I sådana fall ska medlemsstaterna säkerställa att kreditgivaren godtar en försäkring från en annan leverantör än den leverantör som kreditgivaren rekommenderar, om en sådan försäkring har en garantinivå som motsvarar garantinivån hos den försäkring som kreditgivaren har föreslagit.

#### Artikel 13

##### Allmän information

1. Medlemsstaterna ska se till att kreditgivare eller i förekommande fall anknutna kreditförmedlare eller deras utsedda representanter alltid tillhandahåller tydlig och övergripande allmän information om kreditavtal på papper eller annat varaktigt medium eller i elektronisk form. Medlemsstaterna kan dessutom föreskriva att icke anknutna kreditförmedlare ska tillhandahålla allmän information.

Sådan allmän information ska åtminstone innehålla följande:

- a) Uppgiftslämnarens identitet och geografiska adress.
- b) De ändamål för vilka krediten får användas.
- c) Former av säkerhet, inbegripet, i tillämpliga fall, möjligheten att säkerheten finns i en annan medlemsstat.
- d) Kreditavtalets möjliga löptid.
- e) Typer av tillgänglig kreditränta samt uppgift om huruvida denna är bunden och/eller rörlig, med en kort beskrivning av kännetecknen för en bunden respektive rörlig ränta och vad detta innebär för konsumenten.
- f) Om lån i utländsk valuta tillhandahålls, uppgift om i vilken eller vilka utländska valutor, inklusive en förklaring av konsekvenserna för konsumenten om krediten är denominerad i utländsk valuta.

- g) Ett representativt exempel på det sammanlagda kreditbeloppet, konsumentens sammanlagda kostnad för krediten, det sammanlagda belopp som ska betalas av konsumenten och den effektiva räntan.
- h) Uppgifter om eventuella ytterligare kostnader, som inte ingår i konsumentens sammanlagda kostnad för krediten, som ska betalas i samband med ett kreditavtal.
- i) De olika alternativen för återbetalning av krediten till kreditgivaren (med de regelbundna amorteringarnas antal, frekvens och belopp).
- j) I tillämpliga fall en tydlig och koncis angivelse att iakttagande av villkoren i kreditavtalet inte garanterar att det totala kreditbeloppet enligt kreditavtalet återbetalas.
- k) En beskrivning av de villkor som direkt rör återbetalning i förtid.
- l) Eventuellt krav på fastighetsvärdering och, i tillämpliga fall, uppgift om vem som är ansvarig för att säkerställa att värderingen utförs och huruvida några tillhörande kostnader kommer att uppstå för konsumenten.
- m) Uppgift om kompletterande tjänster som konsumenten måste köpa för att erhålla krediten eller för att erhålla den på de marknadsförda villkoren och, i tillämpliga fall, ett förtydligande att de kompletterande tjänsterna kan köpas från en tillhandahållare som inte är kreditgivaren.
- n) En allmän varning för vilka konsekvenserna kan bli om skyldigheterna enligt kreditavtalet inte uppfylls.
2. Medlemsstaterna kan ålägga kreditgivare skyldighet att ta med andra typer av varningar som är relevanta i en medlemsstat. De ska utan dröjsmål anmäla dessa krav till kommissionen.

#### Artikel 14

##### Information som ska lämnas innan avtal ingås

1. Medlemsstaterna ska se till att kreditgivaren och i tillämpliga fall kreditförmedlaren eller den utsedda representanten ger konsumenten anpassad information för att kunna jämföra de krediter som tillhandahålls på marknaden, bedöma deras konsekvenser och fatta ett välgrundat beslut om huruvida ett kreditavtal bör ingås
- a) utan onödiga dröjsmål efter det att konsumenten har lämnat de nödvändiga uppgifterna om sina behov, sin ekonomiska situation och sina preferenser i enlighet med artikel 20, och
- b) i god tid innan konsumenten är bunden av något kreditavtal eller erbjudande.
2. Den anpassade information som avses i punkt 1, på papper eller annat varaktigt medium, ska tillhandahållas genom det standardiserade EU-faktabladet enligt bilaga II.

3. Medlemsstaterna ska se till att ett erbjudande som är bindande för kreditgivaren, när detta lämnas till konsumenten, tillhandahålls på papper eller annat varaktigt medium och åtföljs av ett standardiserat EU-faktablad, om

- a) inget standardiserat EU-faktablad tidigare lämnats till konsumenten, eller om
- b) erbjudandets egenskaper skiljer sig från uppgifterna i det standardiserade EU-faktablad som tidigare lämnats.

4. Medlemsstaterna kan föreskriva skyldighet att tillhandahålla det standardiserade EU-faktabladet innan ett erbjudande som är bindande för kreditgivaren lämnas. Om en medlemsstat föreskriver detta ska den föreskriva att det bara ska krävas att det standardiserade EU-faktabladet lämnas på nytt om punkt 3 b är uppfyllt.

5. Medlemsstater som före den 20 mars 2014 har infört ett informationsblad som uppfyller informationskrav motsvarande de som anges i bilaga II får fortsätta att använda det med avseende på tillämpningen av denna artikel till och med den 21 mars 2019.

6. Medlemsstaterna ska ange en tidsperiod på minst sju dagar då konsumenten får tillräcklig tid att jämföra erbjudandena, bedöma deras konsekvenser och fatta ett välgrundat beslut.

Medlemsstaterna ska ange att den tidsperiod som avses i första stycket antingen ska innebära en betänketid innan kreditavtalet ingås eller en period för utövande av ångerrätt efter det att kreditavtalet ingåtts eller en kombination av de båda alternativen.

Om en medlemsstat föreskriver en betänketid innan ett kreditavtal ingås

- a) ska erbjudandet vara bindande för kreditgivaren under betänketiden, och
- b) konsumenten ska kunna acceptera erbjudandet när som helst under betänketiden.

Medlemsstaterna kan föreskriva att konsumenterna inte får acceptera erbjudandet under en period som högst sträcker sig över de första tio dagarna av betänketiden.

Om den kreditränta eller andra kostnader som gäller för erbjudandet fastställs på grundval av en försäljning av underliggande obligationer eller andra långsiktiga finansieringsinstrument kan medlemsstaterna föreskriva att krediträntan eller andra kostnader får skilja sig från det som anges i erbjudandet i enlighet med värdet för den underliggande obligationen eller annat långsiktigt finansieringsinstrument.

Om konsumenten har ångerrätt i enlighet med andra stycket i denna punkt ska artikel 6 i direktiv 2002/65/EG inte gälla.

7. Om kreditgivaren och i tillämpliga fall kreditförmedlaren eller den utsedda representanten lämnat det standardiserade EU-faktabladet till konsumenten ska vederbörande anses ha uppfyllt kravet på information till konsumenten före ingåendet av ett distansavtal enligt artikel 3.1 i direktiv 2002/65/EG samt anses uppfylla kraven i artikel 5.1 i det direktivet endast om de åtminstone lämnat det standardiserade EU-faktabladet före ingåendet av avtalet.

8. Medlemsstaterna får inte ändra modellen för det standardiserade EU-faktabladet utom enligt vad som anges i bilaga II. Alla ytterligare upplysningar som kreditgivaren eller i förekommande fall kreditförmedlaren eller den utsedda representanten kan lämna till konsumenten eller ska lämna till konsumenten enligt nationell rätt ska lämnas i ett separat dokument, vilket kan bifogas faktabladet.

9. Kommissionen ska ges befogenhet att anta delegerade akter i enlighet med artikel 40 för att ändra standardformuleringen i del A i bilaga II eller anvisningarna i del B i den bilagan för att tillgodose behovet av information eller varningar om nya produkter som inte var marknadsförda före den 20 mars 2014. Sådana delegerade akter får dock inte ändra det standardiserade EU-faktabladets struktur eller format.

10. Vid taltelefonikommunikation som avses i artikel 3.3 i direktiv 2002/65/EG ska den beskrivning av den finansiella tjänstens viktigaste egenskaper som ska tillhandahållas enligt artikel 3.3 b andra strecksatsen i det direktivet minst innehålla de uppgifter som anges i del A avsnitten 3–6 i bilaga II till detta direktiv.

11. Medlemsstaterna ska se till att kreditgivaren eller i förekommande fall kreditförmedlaren eller den utsedda representanten, åtminstone i fall där ångerrätt saknas lämnar konsumenten en kopia av utkastet till kreditavtal i samband med att ett erbjudande som är bindande för kreditgivaren lämnas. Om det finns ångerrätt ska medlemsstaterna se till att kreditgivaren eller i tillämpliga fall kreditförmedlaren eller den utsedda representanten erbjuder sig att lämna konsumenten en kopia av utkastet till kreditavtal i samband med att ett erbjudande som är bindande för kreditgivaren lämnas.

#### Artikel 15

#### Informationskrav på kreditförmedlare och utsedda representanter

1. Medlemsstaterna ska säkerställa att kreditförmedlaren eller den utsedda representanten, i god tid innan någon kreditförmedlingsverksamhet som föreskrivs i artikel 4.5 utförs, lämnar åtminstone följande uppgifter till konsumenten på papper eller annat varaktigt medium:

- a) Kreditförmedlarens identitet och geografiska adress.
- b) Det register där denne är upptagen, registreringsnumret (i tillämpliga fall), och hur man kan kontrollera en sådan registrering.
- c) Uppgift om huruvida kreditförmedlaren är anknuten till eller arbetar uteslutande för en eller vissa kreditgivare. Om kreditförmedlaren är anknuten till eller arbetar uteslutande för en eller flera kreditgivare, ska den uppge för vilken/vilka kreditgivare den agerar. Kreditförmedlaren kan ange att den är oberoende om den uppfyller de villkor som fastställts i enlighet med artikel 22.4.
- d) Uppgift om huruvida kreditförmedlaren erbjuder rådgivningstjänster.
- e) I förekommande fall den avgift konsumenten ska betala till kreditförmedlaren för dennas tjänster eller, om detta inte är möjligt, metoden för att beräkna avgiften.
- f) Förfaranden genom vilka konsumenter eller andra berörda parter internt kan lämna in klagomål mot kreditförmedlare och i förekommande fall hur de kan utnyttja klagomåls- och tvistlösningsförfaranden utanför domstol.
- g) I tillämpliga fall uppgift om förekomst av och, om det är känt, beloppet på provision eller andra incitament som kreditgivaren eller tredjeparter ska betala kreditförmedlaren för deras tjänster i samband med kreditavtalet. Om beloppet inte är känt då uppgifterna lämnas ut ska kreditförmedlaren upplysa konsumenten om att det faktiska beloppet kommer att anges i ett senare skede i det standardiserade EU-faktabladet.

2. Kreditförmedlare som inte är anknutna men som får provision från en eller flera kreditförmedlare ska på konsumentens begäran uppge om provisionerna varierar som olika kreditgivare ska betala för kreditavtal som erbjuds konsumenten. Konsumenten ska underrättas om att denne har rätt att begära sådan information.

3. Om kreditförmedlaren tar ut en avgift av konsumenten och dessutom erhåller provision från kreditgivaren eller en tredje part, ska kreditförmedlaren informera konsumenten om huruvida provisionen kommer att räknas av mot avgiften, antingen delvis eller helt och hållet.

4. Medlemsstaterna ska säkerställa att eventuella avgifter som konsumenten ska betala till kreditförmedlaren för dennes tjänster meddelas kreditgivaren av kreditförmedlaren för beräkning av den effektiva räntan.

5. Medlemsstaterna ska ålägga kreditförmedlarna att se till att deras utsedda representant, när han tar kontakt med en konsument eller innan han arbetar med en konsument, utöver att lämna de uppgifter som krävs enligt denna artikel upplyser konsumenten om den egenskap i vilken han agerar och om vilken kreditförmedlare han företräder.

#### Artikel 16

##### Tillräckliga förklaringar

1. Medlemsstaterna ska säkerställa att kreditgivare och eventuella kreditförmedlare eller utsedda representanter ger konsumenterna tillräckliga förklaringar om erbjudet/erbjudna kreditavtal och eventuell(a) sidotjänst(er), så att konsumenten är i stånd att bedöma om de föreslagna kreditavtalen och sidotjänsterna lämpar sig för dennes behov och ekonomiska situation.

I tillämpliga fall ska särskilt följande anges i förklaringarna:

- a) Den förhandsinformation som ska lämnas enligt
  - i) artikel 14 när det gäller kreditgivare,
  - ii) artiklarna 14 och 15 när det gäller kreditförmedlare eller utsedda representanter.
- b) De föreslagna produkternas huvudsakliga egenskaper.
- c) De specifika effekter de föreslagna produkterna kan leda till för konsumenten, inbegripet konsekvenserna av att konsumenten försummar att betala.
- d) Om sidotjänsterna paketerats ihop med ett kreditavtal, huruvida varje komponent i paketet kan avslutas separat och konsekvenserna för konsumenten av att göra detta.

2. Medlemsstaterna får avgöra hur, i vilken omfattning och av vem de förklaringar som avses i punkt 1 ska ges beroende på de omständigheter under vilka kreditavtalet erbjuds, till vem det erbjuds och den typ av kredit som erbjuds.

#### KAPITEL 5

##### EFFEKTIV RÄNTA

#### Artikel 17

##### Beräkning av den effektiva räntan

1. Den effektiva räntan ska beräknas i enlighet med den matematiska formel som anges i bilaga I.

2. Kostnaderna för öppnande och administration av ett särskilt konto och för användning av ett betalningsmedel för att göra transaktioner och utnyttja krediten på kontot samt andra kostnader för betalningstransaktioner ska ingå i konsumentens sammanlagda kreditkostnad, om öppnande eller administration av ett konto är obligatoriskt för att få krediten eller för att få den på de villkor som angavs i marknadsföringen.

3. Beräkningen av den effektiva räntan ska baseras på antagandet att kreditavtalet förblir giltigt för den tid som avtalats och att kreditgivaren och konsumenten fullgör sina skyldigheter enligt de villkor och vid de datum som anges i kreditavtalet.

4. Om kreditavtal innehåller villkor som tillåter variationer i krediträntan och i tillämpliga fall i de avgifter som ingår i den effektiva räntan men som är omöjliga att uppskatta vid beräkningstillfället, ska den effektiva räntan beräknas utifrån antagandet att krediträntan och övriga avgifter är fasta och kommer att ligga på samma nivå som när kreditavtalet ingås.

5. För kreditavtal där en bunden kreditränta fastställs för en inledande period av minst fem år, vid vars utgång förhandlingar sker om krediträntan för att fastställa en ny bunden ränta för ytterligare en period, ska beräkningen av den ytterligare effektiva ränta som ges som exempel i det standardiserade EU-faktabladet endast avse den inledande perioden med bunden ränta och baseras på antagandet att det utestående kapitalet återbetalas vid utgången av perioden med bunden kreditränta.

6. Om det enligt kreditavtalet tillåts variationer i krediträntan ska medlemsstaterna säkerställa att konsumenten åtminstone genom det standardiserade EU-faktabladet informeras om den påverkan som variationer kan ha på vilka belopp som ska betalas och på den effektiva räntan. Detta ska ske genom att konsumenten lämnas uppgift om ytterligare en effektiv ränta som exemplifierar de risker som en väsentlig ökning av krediträntan kan medföra. Om det inte finns något tak för krediträntan ska denna information åtföljas av en varning som betonar att den totala kreditkostnaden för konsumenten, som framgår av den effektiva räntan, kan komma att ändras. Denna bestämmelse ska inte gälla för kreditavtal där krediträntan är bunden under en inledande period av minst fem år vid vars utgång förhandlingar sker om krediträntan för att fastställa en ny bunden ränta för ytterligare en period, där ytterligare en effektiv ränta ska anges som exempel i det standardiserade EU-faktabladet.

7. I tillämpliga fall ska de ytterligare antaganden som anges i bilaga I användas vid beräkningen av den effektiva räntan.

8. Kommissionen ska ges befogenhet att anta delegerade akter i enlighet med artikel 40 för att ändra anmärkningarna eller uppdatera antagandena för beräkningen av den effektiva räntan enligt bilaga I, särskilt om anmärkningarna eller antagandena i denna artikel och i bilaga I är otillräckliga för att beräkna den effektiva räntan på ett enhetligt sätt eller inte längre motsvarar de affärsmässiga förhållandena på marknaden.



## KAPITEL 6

## KREDITPRÖVNING

## Artikel 18

**Skyldighet att bedöma konsumentens kreditvärdighet**

1. Medlemsstaterna ska säkerställa att kreditgivaren innan kreditavtal ingås gör en grundlig bedömning av konsumentens kreditvärdighet. Vid den bedömningen ska vederbörlig hänsyn tas till faktorer som är relevanta för att kontrollera konsumentens utsikter till att kunna att fullgöra sina förpliktelser enligt kreditavtalet.
2. Medlemsstaterna ska säkerställa att de förfaranden och den information som bedömningen grundar sig på fastställs, dokumenteras och bevaras.
3. Kreditprövningen får inte till övervägande del grunda sig på att bostadsfastighetens värde överstiger kreditbeloppet eller antagandet att bostadsfastigheten kommer att stiga i värde, såvida inte syftet med kreditavtalet är att bygga eller renovera bostadsfastigheten.
4. Medlemsstaterna ska, när en kreditgivare ingår ett kreditavtal med en konsument, se till att kreditgivaren inte därefter kan frånträda eller ändra kreditavtalet till nackdel för konsumenten med hänvisning till att kreditprövningen utförts felaktigt. Denna punkt ska inte gälla om det visas att konsumenten medvetet undanhållit eller förfalskat uppgifterna i den mening som avses i artikel 20.
5. Medlemsstaterna ska säkerställa följande:
  - a) Kreditgivaren ska endast tillhandahålla konsumenten krediten om resultatet av kreditprövningen tyder på att de skuldförbindelser som följer av kreditavtalet kommer att kunna återbetalas på det sätt som krävs enligt det avtalet.
  - b) I enlighet med artikel 10 i direktiv 95/46/EG ska kreditgivaren i förväg underrätta konsumenten om att sökning i en databas kommer att ske.
  - c) Om kreditansökan avslås ska kreditgivaren utan dröjsmål underrätta konsumenten om avslaget och i tillämpliga fall om att beslutet grundar sig på automatisk behandling av uppgifter. Om avslaget grundar sig på resultatet från databas-sökningen ska kreditgivaren underrätta konsumenten om resultatet av denna sökning med uppgifter om den databas där sökningen skett.
6. Medlemsstaterna ska säkerställa att konsumentens kreditvärdighet omprövas på grundval av uppdaterade uppgifter innan någon väsentlig höjning av det samlade kreditbeloppet beviljas efter det att kreditavtalet ingåtts såvida inte den ytterligare krediten förutsågs och ingick i den ursprungliga kreditprövningen.

7. Denna artikel ska inte påverka direktiv 95/46/EG.

## Artikel 19

**Fastighetsvärdering**

1. Medlemsstaterna ska säkerställa att tillförlitliga standarder för värdering av bostadsfastigheter för hypotekslåning utarbetas på deras territorium. Medlemsstaterna ska kräva av kreditgivare att de ser till att dessa standarder används när de gör en fastighetsvärdering eller att de vidtar rimliga åtgärder för att se till att dessa standarder tillämpas när en värdering görs av en tredje part. Om de nationella myndigheterna är ansvariga för att reglera oberoende värderingsmän som gör fastighetsvärderingar ska de se till att dessa följer de nationella bestämmelser som finns.
2. Medlemsstaterna ska se till att interna och externa värderingsmän som utför fastighetsvärderingar har yrkeskompetens och är tillräckligt oberoende av kreditriskbedömningsprocessen så att de kan göra en opartisk och objektiv värdering, som ska dokumenteras på ett varaktigt medium och som ska registreras av kreditgivaren.

## Artikel 20

**Rapportering och kontroll av information om konsumenter**

1. Den kreditprövning som avses i artikel 18 ska utföras på grundval av information om konsumentens inkomster och utgifter och andra finansiella och ekonomiska förhållanden som är nödvändig, tillräcklig och proportionell. Informationen ska erhållas av kreditgivaren från relevanta interna och externa källor, inbegripet konsumenten, och inkluderande information som lämnats till kreditförmedlaren eller den utsedda representanten under kreditansökningsprocessen. Informationen ska kontrolleras på lämpligt sätt, vid behov bl.a. genom handlingar vars ursprung kan kontrolleras på oberoende sätt.
2. Medlemsstaterna ska se till att kreditförmedlare eller utsedda representanter på korrekt sätt lämnar den relevanta kreditgivaren den nödvändiga information som erhållits från konsumenten för att kreditprövningen ska kunna göras.
3. Medlemsstaterna ska säkerställa att kreditgivare på ett tydligt och lättfattligt sätt innan avtal ingås specificerar vilka uppgifter och vilket självständigt verifierbart underlag som konsumenten måste lämna samt inom vilken tid konsumenten måste lämna uppgifterna. En sådan begäran om uppgifter ska vara proportionell och begränsa sig till vad som är nödvändigt för att en korrekt kreditprövning ska kunna göras. Medlemsstaterna ska tillåta att kreditgivare begär förtydliganden av den information som mottas som svar på den begäran när så krävs för kreditprövningen.

Medlemsstaterna får inte tillåta en kreditgivare att säga upp kreditavtalet p.g.a. att den information som lämnats av konsumenten innan kreditavtalet ingicks var ofullständig.

Andra stycket ska inte hindra medlemsstaterna från att tillåta kreditgivaren att säga upp kreditavtalet om det visas att konsumenten medvetet undanhållit eller förfalskat uppgifterna.

4. Medlemsstaterna ska ha åtgärder på plats som säkerställer att konsumenterna är medvetna om behovet av att lämna korrekta uppgifter som svar på den begäran som avses i punkt 3 första stycket och att sådana uppgifter är tillräckligt fullständiga för att det ska kunna göras en korrekt kreditprövning. Kreditgivaren, kreditförmedlaren eller den utsedda representanten ska varna konsumenten om att krediten inte kan beviljas om det är omöjligt för kreditgivaren att göra en kreditprövning eftersom konsumenten väljer att inte lämna de uppgifter eller styrkande handlingar som krävs för en kreditprövning. Den varningen får lämnas i standardiserad form.

5. Denna artikel ska inte påverka direktiv 95/46/EG, särskilt artikel 6.

## KAPITEL 7

### ÅTKOMST TILL DATABASER

#### Artikel 21

#### Åtkomst till databaser

1. Varje medlemsstat ska säkerställa att alla kreditgivare från alla medlemsstater kan få åtkomst till databaser som i den medlemsstaten används för att bedöma konsumenters kreditvärdighet och med enda syftet att övervaka konsumenters fullgörande av kreditvillkoren under kreditavtalets löptid. Villkoren för sådan åtkomst ska vara icke-diskriminerande.

2. Punkt 1 ska gälla för både databaser som förvaltas av privata kreditupplysningsinstitut eller kreditupplysningsfirmor och för offentliga register.

3. Denna artikel ska inte påverka direktiv 95/46/EG.

## KAPITEL 8

### RÅDGIVNINGSTJÄNSTER

#### Artikel 22

#### Standarder för rådgivningstjänster

1. Medlemsstaterna ska säkerställa att kreditgivaren, kreditförmedlaren eller den utsedda representanten i samband med

en viss transaktion uttryckligen underrättar konsumenten om huruvida rådgivningstjänster tillhandahålls eller kan tillhandahållas konsumenten.

2. Medlemsstaterna ska se till att kreditgivaren, kreditförmedlaren eller den utsedda representanten, innan rådgivningstjänster tillhandahålls eller i förekommande fall innan avtal om tillhandahållande av rådgivningstjänster ingås, till konsumenten lämnar följande uppgifter på papper eller annat varaktigt medium:

- Huruvida rekommendationen kommer att grundas på enbart deras eget produktsortiment i enlighet med punkt 3 b eller ett brett produktutbud från hela marknaden i enlighet med punkt 3 c så att konsumenten kan förstå grunden för rekommendationen.
- I förekommande fall, storleken på den avgift som ska betalas av konsumenten för rådgivningstjänster eller, om beloppet inte kan fastställas då informationen ska lämnas, den metod med vilken avgiften beräknas.

De uppgifter som avses i första stycket leden a och b får tillhandahållas konsumenten i form av kompletterande information innan avtalet ingås.

3. Om rådgivningstjänster tillhandahålls konsumenter ska medlemsstaterna utöver kraven i artiklarna 7 och 9 säkerställa att

- kreditgivare, kreditförmedlare eller utsedda representanter inhämtar nödvändiga uppgifter om konsumentens personliga och ekonomiska situation, preferenser och avsikter, för att kunna rekommendera lämpliga kreditavtal; en sådan bedömning ska baseras på aktuella uppdaterade uppgifter och ta hänsyn till rimliga antaganden om riskerna för konsumentens situation under det föreslagna kreditavtalets löptid,
- kreditgivare, anknutna kreditförmedlare eller de utsedda representanter för anknutna kreditförmedlare bedömer ett tillräckligt stort antal kreditavtal i sitt utbud av produkter och rekommenderar konsumenten ett lämpligt kreditavtal eller flera lämpliga kreditavtal från sitt produktutbud med tanke på dennes behov, ekonomiska situation och personliga omständigheter,
- ej anknutna kreditförmedlare eller de utsedda representanter för ej anknutna kreditförmedlare bedömer ett tillräckligt stort antal kreditavtal på marknaden och rekommenderar konsumenten ett lämpligt kreditavtal eller flera lämpliga kreditavtal på marknaden med tanke på dennes behov, ekonomiska situation och personliga omständigheter,

d) kreditgivare, kreditförmedlare eller utsedda representanter agerar i konsumentens bästa intresse genom

i) att informera sig om konsumentens behov och omständigheter, och genom att

ii) rekommendera lämpliga kreditavtal i enlighet med leden a, b och c, och

e) kreditgivare, kreditförmedlare eller de utsedda representanterna som ger konsumenterna en redogörelse på papper eller annat varaktigt medium av den rekommendation som getts.

4. Medlemsstaterna får förbjuda användningen av termerna "rådgivning" eller "rådgivare" eller liknande, när rådgivningstjänster tillhandahålls konsumenten av kreditgivare, anknutna kreditförmedlare eller anknutna kreditförmedlars utsedda representanter.

Om medlemsstaterna inte förbjuder användningen av termerna "rådgivning" och "rådgivare" ska de införa följande villkor för användningen av termen "oberoende rådgivning" eller "oberoende rådgivare" av kreditgivare, kreditförmedlare eller utsedda representanter som tillhandahåller rådgivningstjänster:

a) Kreditgivare, kreditförmedlare eller utsedda representanter ska bedöma ett tillräckligt stort antal kreditavtal på marknaden, och

b) kreditgivare, kreditförmedlare eller utsedda representanter ska inte få ersättning från någon eller några kreditgivare för dessa rådgivningstjänster.

Andra stycket led b ska endast tillämpas om antalet kreditgivare som bedöms är mindre än majoriteten på marknaden.

Medlemsstaterna kan införa striktare krav vad gäller användningen av termerna "oberoende rådgivning" eller "oberoende rådgivare" av kreditgivare, kreditförmedlare eller utsedda representanter, inbegripet ett förbud mot att ta emot ersättning från en kreditgivare.

5. Medlemsstaterna får fastställa en skyldighet för kreditgivare, kreditförmedlare och utsedda representanter att varna en konsument när ett kreditavtal kan medföra en särskild risk för konsumenten med tanke på konsumentens ekonomiska situation.

6. Medlemsstaterna ska säkerställa att rådgivningstjänster bara tillhandahålls av kreditgivare, kreditförmedlare eller utsedda representanter.

Medlemsstaterna får besluta att inte tillämpa första stycket på personer

a) som utövar kreditförmedlingsverksamhet enligt artikel 4.5, eller som tillhandahåller rådgivningstjänster om verksamheten utförs eller tjänsterna tillhandahålls tillfälligt i samband med annan yrkesmässig verksamhet som regleras av bestämmelser i lag eller annan författning eller av etiska regler som avser yrkesverksamheten i fråga och som inte utesluter att den verksamheten utförs eller dessa tjänster tillhandahålls,

b) som tillhandahåller rådgivningstjänster i samband med hanteringen av en existerande skuld som är konkursförvaltare om verksamheten regleras av lagar eller andra bestämmelser eller offentliga eller frivilliga skuldrådgivningstjänster utan kommersiellt syfte, och

c) som tillhandahåller rådgivningstjänster som inte är kreditgivare, kreditförmedlare eller utsedda representanter om sådana personer är godkända och övervakas av de behöriga myndigheterna i enlighet med kraven på kreditförmedlare enligt detta direktiv.

Personer som omfattas av undantaget i andra stycket ska inte åtnjuta rätten i artikel 32.1 att tillhandahålla tjänster över hela unionens territorium.

7. Denna artikel ska inte påverka tillämpningen av artikel 16 eller medlemsstaternas behörighet att se till att konsumenterna erbjuds tjänster som hjälper dem att förstå sina ekonomiska behov och vilka produkter som sannolikt uppfyller dessa behov.

## KAPITEL 9

### LÅN I UTLÄNDSK VALUTA OCH LÅN MED RÖRLIG RÄNTA

#### Artikel 23

##### Lån i utländsk valuta

1. Medlemsstaterna ska i fall där ett kreditavtal avser ett lån i utländsk valuta säkerställa att ett lämpligt regelverk införts när kreditavtalet ingås så att det minst garanteras att

a) konsumenten har rätt att konvertera kreditavtalet till en alternativ valuta enligt särskilt angivna villkor, eller att

b) det finns andra arrangemang på plats för att begränsa den valutakursrisk som konsumenten utsätts för i och med kreditavtalet.

2. Den alternativa valuta som avses i punkt 1 a ska vara endera

- a) den valuta i vilken konsumenten huvudsakligen erhåller sin inkomst eller innehar tillgångar från vilka krediten ska återbetalas, enligt uppgifterna vid tidpunkten för den senaste kreditprövning som gjorts i samband med kreditavtalet, eller
- b) valutan i den medlemsstat där konsumenten antingen var bosatt då kreditavtalet ingicks eller där han/hon är bosatt för närvarande.

Medlemsstaterna får specificera om båda de alternativ som avses i första stycket a och b står till konsumentens förfogande, eller bara ett av dem, eller låta kreditgivarna specificera om båda de alternativ som avses i första stycket a och b står till konsumentens förfogande eller bara ett av dem.

3. Om en konsument har rätt att konvertera kreditavtalet till en alternativ valuta i enlighet med punkt 1 a ska medlemsstaterna säkerställa att den valutakurs som används för konverteringen är den marknadsvärdskurs som gäller den dag då ansökan om konvertering görs om inget annat anges i kreditavtalet.

4. Medlemsstaterna ska säkerställa att kreditgivaren i händelse att en konsument har ett lån i utländsk valuta med jämna mellanrum och på papper eller annat varaktigt medium varnar konsumenten åtminstone på det fall att det sammanlagda, fortfarande utestående belopp som ska betalas av konsumenten eller beloppet för de regelbundna amorteringarna skiljer sig med mer än 20 % från vad det skulle ha varit om man hade tillämpat valutakursen mellan valutan för kreditavtalet och valutan i den medlemsstat som var tillämplig när kreditavtalet ingicks. Varningen ska informera konsumenten om en ökning av det sammanlagda belopp som ska betalas av konsumenten, i tillämpliga fall informeras om rätten att konvertera till en alternativ valuta och om villkoren för att göra detta samt upplysas om eventuella andra tillämpliga mekanismer för att begränsa den valutakursrisk som konsumenten utsätts för.

5. Medlemsstaterna får reglera lån i utländsk valuta ytterligare, förutsatt att sådana regler inte tillämpas retroaktivt.

6. Konsumenten ska i det standardiserade EU-faktabladet och i kreditavtalet informeras om de arrangemang som gäller enligt denna artikel. Om kreditavtalet inte innehåller någon bestämmelse om begränsning av den valutakursrisk som konsumenten utsätts för en valutakursfluktuation på mindre än 20 %, ska det standardiserade EU-faktabladet innehålla ett exempel på konsekvenserna av en 20-procentig valutakursfluktuation.

## Artikel 24

### Krediter med rörlig ränta

När kreditavtalet avser en kredit med rörlig ränta ska medlemsstaterna se till att:

- a) Index eller referensräntor som används för att beräkna krediträntan är tydliga, tillgängliga, objektiva och kontrollerbara av kreditavtalets parter och de behöriga myndigheterna.
- b) Index för att beräkna krediträntorna registerförs av antingen tillhandahållarna av dessa index eller kreditgivarna.

## KAPITEL 10

### KORREKT GENOMFÖRANDE AV KREDITAVTAL OCH RELATERADE RÄTTIGHETER

## Artikel 25

### Förtidsbetalning

1. Medlemsstaterna ska se till att konsumenten har rätt att helt eller delvis fullgöra sina förpliktelser enligt ett kreditavtal innan detta löper ut. I sådana fall ska konsumenten ha rätt till en nedsättning av konsumentens sammanlagda kreditkostnad, där nedsättningen ska utgöras av räntan och kostnaderna under avtalets återstående löptid.

2. Medlemsstaterna får fastställa att utövandet av rätten enligt punkt 1 ska omfattas av vissa villkor. Sådana villkor kan vara tidsbegränsningar för utövandet av denna rätt, olika behandling alltefter typen av kreditränta eller tidpunkten då konsumenten utövar rätten, eller restriktioner beträffande omständigheterna för utövandet av rätten.

3. Medlemsstaterna får föreskriva att kreditgivaren, om det är motiverat, ska ha rätt till skälig och objektiv ersättning för eventuella direkta kostnader för förtidsåterbetalningen men får inte ålägga konsumenten någon sanktion. Ersättningen får i det avseendet inte överstiga kreditgivarens finansiella förlust. Medlemsstaterna får på dessa villkor föreskriva att ersättningen inte ska överstiga en viss nivå eller endast ska tillåtas för en viss tidsperiod.

4. Om en konsument vill återbetala sina skulder enligt ett kreditavtal innan detta löper ut, ska kreditgivaren utan dröjsmål efter det att begäran mottagits på papper eller annat varaktigt medium till konsumenten lämna den information som behövs för att bedöma detta alternativ. Denna information ska åtminstone innehålla en uppskattning av kostnaderna för konsumenten av att återbetala skulderna innan kreditavtalet löper ut och klart och tydligt ange alla antaganden som tillämpas. Alla antaganden som använts ska vara rimliga och kunna motiveras.



5. Om förtidsbetalningen infaller under en period där krediträntan är bunden får medlemsstaterna föreskriva att utövandet av den rätt som avses i punkt 1 ska vara förbundet med villkoret att konsumenten ska ha ett legitimt intresse av förtidsbetalningen.

#### Artikel 26

##### Flexibla och pålitliga marknader

1. Medlemsstaterna ska ha lämpliga mekanismer på plats för att säkerställa att fordran på säkerheten kan drivas in av kreditgivare eller på deras vägnar. Medlemsstaterna ska också säkerställa att kreditgivare för lämpliga register över de fastighetstyper som godtas som säkerhet samt, kopplat till detta, vilken policy för tecknande av hypotekslån man tillämpar.

2. Medlemsstaterna ska vidta de åtgärder som är nödvändiga för att säkerställa lämplig statistisk övervakning av bostadsmarknaden, inbegripet i marknadsövervakningssyfte och i lämpliga fall genom att uppmuntra till utarbetande och användning av särskilda prisindex som kan vara antingen offentliga eller privata eller bådadera.

#### Artikel 27

##### Information om ändringar i krediträntan

1. Medlemsstaterna ska se till att kreditgivaren på papper eller annat varaktigt medium informerar konsumenten om varje ändring av krediträntan innan ändringen börjat gälla. Informationen ska åtminstone innehålla betalningsbeloppen efter att den nya krediträntan har börjat gälla och, om betalningarnas antal eller frekvens ändras, uppgift om detta.

2. Medlemsstaterna kan dock låta parterna i kreditavtalet komma överens om att informationen enligt punkt 1 ska lämnas till konsumenten periodiskt, om ändringen av krediträntan hänger samman med en ändring av referensräntan och den nya referensräntan offentliggörs på vederbörligt sätt och informationen om den nya referensräntan finns tillgänglig i kreditgivarens lokaler och meddelas direkt till konsumenten tillsammans med de nya periodiska avbetalningarnas belopp.

3. Kreditgivare får fortsätta att informera konsumenterna periodiskt i händelse av ändring av krediträntan inte hänger samman med en ändring av referensräntan om detta var tillåtet enligt nationell lagstiftning före den 20 mars 2014.

4. I de fall då ändringar av krediträntan fastställs genom auktioner på kapitalmarknaderna, och det därför är omöjligt för kreditgivaren att informera konsumenten om en ändring innan ändringen börjar gälla, ska kreditgivaren i god tid före auktionen skriftligen på papper eller annat varaktigt medium

informera konsumenten om det kommande förfarandet och lämna uppgift om hur krediträntan kan påverkas.

#### Artikel 28

##### Försenad betalning och utmätning

1. Medlemsstaterna ska införa åtgärder för att uppmuntra kreditgivare att medge skäligen anstånd innan utmätningförfaranden inleds.

2. I fall där kreditgivaren har rätt att fastställa och påföra konsumenten avgifter p.g.a. betalningsförsummelsen kan medlemsstaterna bestämma att dessa avgifter inte får vara högre än vad som är nödvändigt för att ersätta kreditgivaren för de kostnader som denne ådragit sig till följd av betalningsförsummelsen.

3. Medlemsstaterna får tillåta kreditgivare att påföra konsumenten ytterligare avgifter i händelse av betalningsförsummelse. I sådana fall ska medlemsstaterna fastställa ett tak för sådana avgifter.

4. Medlemsstaterna får inte förhindra parterna i ett kreditavtal från att uttryckligen komma överens om att återlämnande eller överföring till kreditgivaren av säkerheten eller intäkter från försäljningen av säkerheten är tillräckligt för att återbetala krediten.

5. I fall där det pris som erhålls för den fasta egendomen påverkar det belopp som konsumenten är skyldig ska medlemsstaterna ha förfaranden eller åtgärder för att möjliggöra att bästa möjliga pris kan erhållas för den utmäta fasta egendomen.

Om skulder kvarstår efter utmätningförfaranden ska medlemsstaterna se till att åtgärder för att underlätta återbetalning för att skydda konsumenterna införs.

#### KAPITEL 11

##### KRAV PÅ ETABLERING OCH ÖVERVAKNING AV KREDITFÖRMEDLARE OCH UTSEDDA REPRESENTANTER

#### Artikel 29

##### Godkännande av kreditförmedlare

1. För att få utöva alla eller vissa aspekter av de kreditförmedlingsverksamheter som anges i artikel 4.5 eller tillhandahålla rådgivningstjänster ska kreditförmedlare vara vederbörligen godkända av en behörig myndighet i sin hemmedlemsstat. Om en medlemsstat tillåter utsedda representanter enligt artikel 31 ska en sådan utsedd representant inte därutöver behöva ett godkännande som kreditförmedlare enligt denna artikel.

2. Medlemsstaterna ska säkerställa att godkännande av kreditförmedlare villkoras av att åtminstone följande yrkesmässiga krav är uppfyllda, utöver kraven i artikel 9:

- a) Kreditförmedlare ska ha en yrkesmässig ansvarsförsäkring för det geografiska område där de tillhandahåller tjänster eller annan jämförbar garanti mot skadeståndsansvar på grund av fel eller försumlighet i verksamheten. För anknutna kreditförmedlare får hemmedlemsstaten dock föreskriva att sådan försäkring eller jämförbar garanti får tillhandahållas av en kreditgivare med vars bemyndigande kreditförmedlaren verkar.

Kommissionen ska delegeras befogenhet att anta och vid behov ändra tekniska standarder för tillsyn och fastställa ett minimibelopp för den ansvarsförsäkring eller jämförbara garanti som avses i första stycket i denna punkt. Dessa tekniska standarder för tillsyn ska antas i enlighet med artiklarna 10–14 i förordning (EU) nr 1093/2010.

EBA ska för fastställande av minimibeloppet för den ansvarsförsäkring eller jämförbara garanti som avses i första stycket i denna punkt utforma utkast till tekniska standarder för tillsyn för vidarebefordran till kommissionen senast den 21 september 2014. EBA ska se över och vid behov utforma utkast till tekniska tillsynsstandarder för ändringar av minimibeloppet för den ansvarsförsäkring eller jämförbara garanti som avses i första stycket i denna punkt för vidarebefordran till kommissionen första gången senast den 21 mars 2018 och därefter vartannat år.

- b) En fysisk person etablerad som kreditförmedlare, medlemmarna i styrelsen i en kreditförmedlare etablerad som en juridisk person och fysiska personer som utför motsvarande uppgifter hos en kreditförmedlare som är en juridisk person men saknar styrelse ska ha gott anseende. Ett minikrav är att de inte finns i kriminalregistret eller i annat motsvarande nationellt register för allvarliga brott med anknytning till egendomsbrott eller andra brott i samband med ekonomisk verksamhet och ska inte tidigare ha försatts i konkurs, såvida de inte har blivit rehabiliterade i enlighet med nationell rätt.
- c) En fysisk person etablerad som kreditförmedlare, medlemmarna i styrelsen i en kreditförmedlare etablerad som en juridisk person och fysiska personer som utför motsvarande uppgifter hos en kreditförmedlare som är en juridisk person men saknar styrelse ska ha lämpliga kunskaper och kompetens i fråga om kreditavtal. Hemmedlemsstaten ska fastställa den lämpliga nivån för kunskaper och kompetens i enlighet med principerna i bilaga III.

3. Medlemsstaterna ska se till att de kriterier som fastställts för kreditförmedlars eller kreditgivarens personals uppfyllande av sina yrkesmässiga krav offentliggörs.

4. Medlemsstaterna ska se till att alla godkända kreditförmedlare, oavsett om dessa är fysiska eller juridiska personer, i sin hemmedlemsstat är registrerade hos en behörig myndighet. Medlemsstaterna ska se till att registret över kreditförmedlare uppdateras och finns offentligt tillgängligt elektroniskt.

Registret över kreditförmedlare ska innehålla åtminstone följande information:

- a) Namnen på de personer i ledningen som ansvarar för förmedlingsverksamheten. Medlemsstaterna får kräva registrering av alla fysiska personer med kundkontakt i företag som sysslar med kreditförmedling.
- b) Uppgift om de medlemsstater i vilka kreditförmedlaren bedriver affärsverksamhet enligt reglerna om etableringsfrihet eller friheten att tillhandahålla tjänster och som kreditförmedlaren har underrättat hemmedlemsstatens behöriga myndighet om i enlighet med artikel 32.3.
- c) Uppgift om huruvida kreditförmedlaren är anknuten eller inte.

Medlemsstater som beslutar att utnyttja möjligheten enligt artikel 30 ska se till att registret innehåller uppgift om den kreditgivare för vars räkning den anknutna kreditförmedlaren agerar.

Medlemsstater som beslutar att utnyttja möjligheten enligt artikel 31 ska se till att registret innehåller uppgift om kreditförmedlaren eller, när det gäller en anknuten kreditförmedlars utsedda representant, den kreditgivare för vars räkning den utsedda representanten agerar.

5. Medlemsstaterna ska se till att

- a) varje kreditförmedlare som är en juridisk person har sitt huvudkontor i den medlemsstat där den har sitt säte, om kreditförmedlaren har ett registrerat säte enligt nationell rätt,
- b) varje kreditförmedlare som inte är en juridisk person eller en kreditförmedlare som är en juridisk person, men som enligt sin tillämpliga nationella rätt inte har något säte, har sitt huvudkontor i den medlemsstat där den faktiskt bedriver sin huvudsakliga verksamhet.

6. Varje medlemsstat ska inrätta ett enda informationsställe, som möjliggör snabb och enkel offentlig tillgång till upplysningar ur det nationella registret, vilket ska upprättas på elektronisk väg och uppdateras kontinuerligt. Dessa informationsställen ska innehålla identifieringsuppgifter om de behöriga myndigheterna i varje medlemsstat.

EBA ska på sin webbplats offentliggöra referenser eller hyperlänkar till detta informationsställe.

7. Hemmedlemsstater ska se till att alla godkända kreditförmedlare och utsedda representanter alltid uppfyller kraven i punkt 2. Denna punkt ska inte påverka tillämpningen av artiklarna 30 och 31.

8. Medlemsstaterna får besluta att inte tillämpa denna artikel på personer som utövar kreditförmedlingsverksamhet enligt artikel 4.5, om denna verksamhet utförs tillfälligt i samband med annan yrkesmässig verksamhet som regleras av bestämmelser i lag eller annan författning eller av etiska regler som avser yrkesverksamheten i fråga och som inte utesluter att denna verksamhet utförs.

9. Denna artikel ska inte gälla för kreditinstitut som är godkända i enlighet med direktiv 2013/36/EU eller för andra finansinstitut som enligt nationell lagstiftning omfattas av en motsvarande auktorisations- och övervakningsordning.

#### Artikel 30

##### **Kreditförmedlare som är anknutna till bara en kreditgivare**

1. Utan att det påverkar tillämpningen av artikel 31.1 får medlemsstaterna tillåta att de anknutna kreditförmedlare som avses i artikel 4.7 a godkänns av behöriga myndigheter genom den kreditgivare för vars räkning den anknutna kreditförmedlaren exklusivt agerar.

I sådana fall ska kreditgivaren förbli fullt och villkorslöst ansvarig för varje handling eller underlåtenhet från den anknutna kreditförmedlarens sida, när denna agerar för kreditgivarens räkning på områden som regleras i detta direktiv. Medlemsstaterna ska kräva att kreditgivaren ser till att de anslutna kreditförmedlarna åtminstone uppfyller de yrkesmässiga kraven i artikel 29.2.

2. Utan att det påverkar tillämpningen av artikel 34 ska kreditgivare övervaka den verksamhet som bedrivs av anknutna kreditförmedlare som anges i artikel 4.7 a, så att det säkerställs att de fortsätter att följa detta direktiv. Kreditgivaren ska särskilt ansvara för övervakningen av att kraven på den anknutna kreditförmedlarens och dess personals kunskaper och kompetens uppfylls.

#### Artikel 31

##### **Utsedda representanter**

1. Medlemsstaterna får besluta att tillåta att en kreditförmedlare utser utsedda representanter.

När den utsedda representanten är utsedd av en anknuten kreditförmedlare enligt artikel 4.7 a ska kreditgivaren förbli fullt och villkorslöst ansvarig för varje handling eller underlåtenhet från den utsedda representantens sida när denna agerar för den anknutna kreditförmedlarens räkning på områden som regleras i detta direktiv. I övriga fall ska kreditförmedlaren förbli fullt och villkorslöst ansvarig för varje handling eller underlåtenhet från den utsedda representantens sida när denna agerar för kreditförmedlarens räkning på områden som regleras i detta direktiv.

2. Kreditförmedlaren ska säkerställa att de utsedda representanterna uppfyller åtminstone kraven i artikel 29.2. Hemmedlemsstaten får dock föreskriva att ansvarsförsäkring eller jämförbar garanti kan tillhandahållas av en kreditförmedlare med vars bemyndigande den utsedda representanten verkar.

3. Utan att det påverkar tillämpningen av artikel 34 ska kreditförmedlare övervaka sina utsedda representanters verksamhet så att full överensstämmelse med detta direktiv säkerställs. Kreditförmedlarna ska särskilt ansvara för övervakningen av att kraven på de utsedda representanternas och deras personals kunskaper och kompetens uppfylls.

4. Medlemsstater som beslutar att tillåta att kreditförmedlare utser utsedda representanter ska upprätta ett offentligt register som ska innehålla åtminstone den information som anges i artikel 29.4. Utsedda representanter ska införas i det offentliga registret i den medlemsstat där de är etablerade. Registret ska uppdateras regelbundet. Det ska vara offentligt och kunna konsulteras elektroniskt av allmänheten.

#### Artikel 32

##### **Kreditförmedlares etableringsfrihet och frihet att tillhandahålla tjänster**

1. Om en kreditförmedlare av den behöriga myndigheten i sin hemmedlemsstat har fått godkännande i enlighet med artikel 29.1 ska godkännandet gälla inom hela unionen utan att det krävs ytterligare godkännande av värdmedlemsstaternas behöriga myndigheter för att bedriva de verksamheter och tillhandahålla de tjänster som omfattas av godkännandet, förutsatt att de verksamheter som kreditförmedlaren avser att utöva i värdmedlemsstaterna omfattas av godkännandet. Kreditförmedlare ska dock inte tillåtas att tillhandahålla sina tjänster i samband med kreditavtal som erbjuds av andra tillhandahållare än kreditinstitut till konsumenter i en medlemsstat där sådana andra tillhandahållare än kreditinstitut inte har rätt att verka.

2. Utsedda representanter som utsetts i medlemsstater som utnyttjar möjligheten enligt artikel 31 får inte utöva vissa eller alla kreditförmedlingsverksamheter som återfinns i artikel 4.5 eller tillhandahålla rådgivningstjänster i medlemsstater där sådana utsedda representanter inte har rätt att verka.

3. Varje godkänd kreditförmedlare som avser att för första gången utöva verksamhet i en eller flera medlemsstater inom ramen för friheten att tillhandahålla tjänster eller i samband med etablering av en filial ska anmäla detta till de behöriga myndigheterna i sin hemmedlemsstat.

Inom en månad efter denna anmälan ska dessa behöriga myndigheter underrätta de behöriga myndigheterna i de berörda värdmedlemsstaterna om kreditförmedlaren avsett och samtidigt underrätta den berörda kreditförmedlaren om detta. De ska underrätta de behöriga myndigheterna i de berörda värdmedlemsstaterna om de kreditgivare till vilken kreditförmedlaren är anknuten och om huruvida kreditgivaren tar fullt och villkorslöst ansvar för kreditförmedlaren verksamhet. Värdmedlemsstaten ska använda den information som hemmedlemsstaten lämnat för att föra in nödvändig information i sitt register.

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

4. Innan en filial till en kreditförmedlare inleder sin verksamhet eller inom två månader från det att den underrättelse som avses i punkt 3 andra stycket erhållits ska de behöriga myndigheterna i värdmedlemsstaten förbereda övervakning av kreditförmedlaren i enlighet med artikel 34 och vid behov upplysa kreditförmedlaren om på vilka villkor verksamheten ska bedrivas i värdmedlemsstaten, på områden som inte har harmoniserats i unionslagstiftningen.

#### Artikel 33

##### Indragning av godkännande av kreditförmedlare

1. Den behöriga myndigheten i hemmedlemsstaten får dra in det godkännande som beviljats en kreditförmedlare i enlighet med artikel 29, om kreditförmedlaren

a) uttryckligen avstår från godkännandet eller varken har bedrivit kreditförmedlingsverksamhet som avses i artikel 4.5 eller har tillhandahållit rådgivningstjänster under de föregående sex månaderna, såvida inte den berörda medlemsstaten har bestämmelser om att godkännandet förfaller i sådana fall,

b) har blivit godkänd på grundval av oriktiga eller vilseledande uppgifter eller på annat sätt som strider mot gällande regler,

c) inte längre uppfyller villkoren för godkännande,

d) omfattas av något i nationell rätt angivet fall utanför detta direktivs tillämpningsområde som leder till indragning,

e) allvarligt eller systematiskt har brutit mot de bestämmelser om villkor för kreditförmedlaren verksamhet som antagits i enlighet med detta direktiv.

2. Om den behöriga myndigheten i hemmedlemsstaten drar in en kreditförmedlaren godkännande ska den utan dröjsmål och senast inom 14 dagar på lämpligt vis underrätta de behöriga myndigheterna i värdmedlemsstaterna om detta.

3. Medlemsstaterna ska säkerställa att kreditförmedlare vilkas godkännande dragits in utan onödigt dröjsmål avförs från registret.

#### Artikel 34

##### Övervakning av kreditförmedlare och utsedda representanter

1. Medlemsstaterna ska se till att kreditförmedlaren löpande verksamhet övervakas av de behöriga myndigheterna i hemmedlemsstaten.

Hemmedlemsstater ska föreskriva att anknutna kreditförmedlare övervakas direkt eller inom ramen för övervakningen av den kreditgivare för vars räkning de agerar, om kreditgivaren är ett kreditinstitut som är auktoriserat i enlighet med direktiv 2013/36/EU eller ett annat finansinstitut som enligt nationell rätt omfattas av en motsvarande auktorisations- och övervakningsordning. Om den anknutna kreditförmedlaren tillhandahåller tjänster i en annan medlemsstat än hemmedlemsstaten ska dock den anknutna kreditförmedlaren övervakas direkt.

Hemmedlemsstater som tillåter kreditförmedlare att utse representanter i enlighet med artikel 31 ska se till att dessa är föremål för tillsyn antingen direkt eller som en del av tillsynen över den kreditförmedlare på vars vägnar den agerar.

2. De behöriga myndigheterna i medlemsstaterna där en kreditförmedlare har en filial ska ansvara för att de tjänster som kreditförmedlaren tillhandahåller på dess territorium uppfyller kraven i artiklarna 7.1, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 22 och 39 och i bestämmelser som antagits i enlighet med dessa artiklar.



Om de behöriga myndigheterna i en värdmedlemsstat visar att en kreditförmedlare som har en filial inom landets territorium bryter mot de bestämmelser som har antagits i den medlemsstaten enligt artiklarna 7.1, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 22 eller 39 ska dessa myndigheter kräva att den berörda kreditförmedlaren upphör att bryta mot bestämmelserna.

Om den berörda kreditförmedlaren underlåter att vidta erforderliga åtgärder ska de behöriga myndigheterna i värdmedlemsstaten vidta alla lämpliga åtgärder för att säkerställa att den berörda kreditförmedlaren upphör att bryta mot bestämmelserna. De behöriga myndigheterna i hemmedlemsstaten ska underrättas om de åtgärder som vidtas.

Om kreditförmedlaren trots att värdmedlemsstaten vidtagit åtgärder fortsätter att bryta mot de bestämmelser som avses i första stycket som gäller i värdmedlemsstaten får värdmedlemsstaten, efter att ha underrättat de behöriga myndigheterna i hemmedlemsstaten, vidta lämpliga åtgärder för att hindra eller bestraffa ytterligare överträdelse och i mån av behov förhindra att kreditförmedlaren inleder fler transaktioner inom dess territorium. Kommissionen ska utan onödigt dröjsmål informeras om alla sådana åtgärder.

Om den behöriga myndigheten i hemmedlemsstaten har invändningar emot de åtgärder som vidtagits av värdmedlemsstaten kan den hänskjuta ärendet till EBA och begära myndighetens bistånd i enlighet med artikel 19 i förordning (EU) nr 1093/2010. I sådana fall får EBA agera i enlighet med de befogenheter den tilldelas genom den artikeln.

3. De behöriga myndigheterna i de medlemsstater där filialen är belägen ska ha rätt att granska verksamhetsformerna vid filialen och begära att de ändringar görs som är oundgängligen nödvändiga för att fullgöra sina skyldigheter enligt punkt 2 och för att de behöriga myndigheterna i hemmedlemsstaten ska kunna sörja för efterlevnaden av kraven i artikel 7.2, 7.3 och 7.4 och i bestämmelser som antagits i enlighet med denna artikel i förhållande till tjänster som tillhandahålls av filialen.

4. Om den behöriga myndigheten i värdmedlemsstaten på goda och påvisbara grunder finner att en kreditförmedlare som verkar på dess territorium enligt friheten att tillhandahålla tjänster bryter mot skyldigheterna enligt de bestämmelser som har antagits enligt detta direktiv eller att en kreditförmedlare som har en filial på dess territorium bryter mot de skyldigheter som följer av de bestämmelser som har antagits enligt detta direktiv, förutom de som anges i punkt 2, ska den meddela den behöriga myndigheten i hemmedlemsstaten dess undersökningens resultat för vidtagande av lämpliga åtgärder.

Om den behöriga myndigheten i hemmedlemsstaten underlåter att vidta åtgärder inom en månad från det att undersökningens resultat mottagits eller om en kreditförmedlare, trots åtgärder vidtagna av den behöriga myndigheten i hemmedlemsstaten

fortsätter att agera på ett sätt som klart strider mot värdmedlemsstatens konsumenters intresse eller en väl fungerande marknad ska den behöriga myndigheten i hemmedlemsstaten

a) efter att ha underrättat den behöriga myndigheten i hemmedlemsstaten, vidta alla lämpliga åtgärder för värnandet om konsumenterna och tryggheten av en väl fungerande marknad, inbegripet genom att hindra den skyldiga kreditförmedlaren från att inleda ytterligare transaktioner på sitt territorium. Kommissionen och EBA ska utan onödigt dröjsmål informeras om sådana åtgärder,

b) kan den behöriga myndigheten i värdmedlemsstaten hänskjuta ärendet till EBA och begära dess bistånd i enlighet med artikel 19 i förordning (EU) nr 1093/2010. I sådana fall får EBA agera i enlighet med de befogenheter den tilldelas med stöd av den artikeln.

5. Medlemsstaterna ska, om en kreditförmedlare som är godkänd i en annan medlemsstat har etablerat en filial inom dess territorium, föreskriva att de behöriga myndigheterna i hemmedlemsstaten, under utövandet av sina uppgifter och efter att ha underrättat de behöriga myndigheterna i värdmedlemsstaten, får genomföra inspektioner på plats vid filialen i fråga.

6. Uppgiftsfördelningen mellan de medlemsstater som avses i denna artikel ska inte påverka medlemsstaternas befogenheter avseende områden som inte omfattas av detta direktiv, i enlighet med deras förpliktelser enligt unionsrätten.

## KAPITEL 12

### GODKÄNNANDE OCH ÖVERVAKNING AV ANDRA TILLHANDAHÅLLARE ÄN KREDITINSTITUT

#### Artikel 35

#### Godkännande och övervakning av andra tillhandahållare än kreditinstitut

Medlemsstaterna ska se till att andra tillhandahållare än kreditinstitut omfattas av ett lämpligt godkännandeförfarande, som innefattar att en behörig myndighet registrerar och övervakar andra tillhandahållare än kreditinstitut.

## KAPITEL 13

### SAMARBETE MELLAN BEHÖRIGA MYNDIGHETER I OLIKA MEDLEMSSTATER

#### Artikel 36

#### Skyldighet att samarbeta

1. Behöriga myndigheter i olika medlemsstater ska vid behov samarbeta med varandra för att de vid utövandet av sina befogenheter enligt detta direktiv ska kunna fullgöra sina uppgifter enligt detta direktiv eller nationell rätt.

De behöriga myndigheterna ska bistå behöriga myndigheter i övriga medlemsstater. De ska särskilt utbyta information och samarbeta vid all utrednings- eller tillsynsverksamhet.

För att underlätta och påskynda samarbetet, särskilt informationsutbytet, ska medlemsstaterna utse en behörig myndighet till kontaktpunkt för frågor som gäller detta direktiv. Medlemsstaterna ska meddela kommissionen och de andra medlemsstaterna namnen på de myndigheter som har utsetts att motta förfrågningar om utbyte av information eller samarbete enligt denna punkt.

2. Medlemsstaterna ska vidta nödvändiga administrativa och organisatoriska åtgärder för att underlätta det bistånd som förskrivs i punkt 1.

3. De behöriga myndigheter som i överensstämmelse med punkt 1 har utsetts till kontaktpunkter inom ramen för detta direktiv ska utan onödigt dröjsmål förse varandra med de upplysningar som erfordras för att de, i egenskap av behöriga myndigheter som utsetts i enlighet med artikel 4, ska kunna utföra sina uppgifter i överensstämmelse med de bestämmelser som antas med stöd av detta direktiv.

De behöriga myndigheter som utbyter information med andra behöriga myndigheter i enlighet med detta direktiv får samtidigt med meddelandet ange att sådan information inte får överlämnas utan deras uttryckliga samtycke och sådan information får då endast utbytas för det ändamål för vilket dessa myndigheter gav sitt samtycke.

Den behöriga myndighet som har utsetts till kontaktpunkt får översända den information som den har erhållit till de andra behöriga myndigheterna, men de får däremot inte vidarebefordra informationen till andra organ eller fysiska eller juridiska personer utan uttryckligt samtycke från de behöriga myndigheter som överlämnade informationen och endast för de ändamål för vilka dessa myndigheter gav sitt samtycke, med undantag för vederbörligen motiverade fall då den omedelbart ska underrätta den kontaktpunkt som tillhandahöll informationen.

4. En behörig myndighet får endast vägra att tillmötesgå en begäran om samarbete vid genomförandet av utrednings- eller tillsynsverksamhet eller informationsutbyte enligt punkt 3, om

a) en sådan utredning, kontroll på plats, tillsynsverksamhet eller ett sådant informationsutbyte negativt kan påverka den tillfrågade medlemsstatens suveränitet, säkerhet eller allmänna ordning,

b) rättsliga förfaranden i fråga om samma gärningar och personer redan har inletts inför myndigheterna i den tillfrågade medlemsstaten,

c) ett slutligt avgörande redan har meddelats beträffande samma gärningar och personer i den tillfrågade medlemsstaten.

Vid en sådan vägran ska den behöriga myndigheten underrätta den behöriga myndighet som lämnade begäran om avslaget och tillhandahålla så ingående upplysningar som möjligt.

#### Artikel 37

### Lösande av tvister mellan behöriga myndigheter i olika medlemsstater

De behöriga myndigheterna får hänskjuta frågor till EBA, om en begäran om samarbete, särskilt om informationsutbyte, har avslagits eller inte besvarats inom rimlig tid, och begära dess hjälp i enlighet med artikel 19 i förordning (EU) nr 1093/2010. I detta fall får EBA agera i enlighet med de befogenheter den tilldelas genom samma artikel och varje bindande beslut av bankmyndigheten i enlighet med den artikeln ska vara bindande för de berörda behöriga myndigheterna oavsett om dessa behöriga myndigheter är medlemmar i EBA eller inte.

#### KAPITEL 14

### SLUTBESTÄMMELSER

#### Artikel 38

### Sanktioner

1. Medlemsstaterna ska fastställa sanktioner för överträdelser av de nationella bestämmelser som antas på grundval av detta direktiv och vidta de åtgärder som krävs för att garantera att de genomförs. Dessa sanktioner ska vara effektiva, proportionella och avskräckande.

2. Medlemsstaterna ska föreskriva att den behöriga myndigheten får offentliggöra administrativa sanktioner som påförs för överträdelser av de bestämmelser som antas för införlivande av detta direktiv, om inte offentliggörandet allvarligt äventyrar finansmarknaderna eller åsamkar de berörda parterna oproportionell skada.

#### Artikel 39

### Mekanismer för tvistlösning

1. Medlemsstaterna ska sörja för att lämpliga och effektiva klagomåls- och tvistlösningsförfaranden inrättas för tvistlösning utanför domstol av konsumenttvister med kreditgivare, kreditförmedlare och utsedda representanter avseende kreditavtal, och att befintliga organ används om så är lämpligt. Medlemsstaterna ska sörja för att sådana förfaranden är tillämpliga på kreditgivare, kreditförmedlare och omfattar utsedda representanters verksamhet.

2. Medlemsstaterna ska kräva att de organ som ansvarar för lösning av konsumenttvister utanför domstol samarbetar för att lösa gränsöverskridande tvister om kreditavtal.

#### Artikel 40

##### Utövande av delegeringen

1. Befogenheten att anta delegerade akter ges till kommissionen, med förbehåll för de villkor som anges i denna artikel.

2. Den befogenhet att anta delegerade akter som avses i artiklarna 14.9 och 17.8 ska ges till kommissionen tills vidare från och med den 20 mars 2014.

3. Den delegering av befogenhet som avses i artiklarna 14.9 och 17.8 får när som helst återkallas av Europaparlamentet eller rådet. Ett beslut om återkallelse innebär att delegeringen av den befogenhet som anges i beslutet upphör att gälla. Beslutet får verkan dagen efter det att det offentliggörs i *Europeiska unionens officiella tidning* eller vid ett senare i beslutet angivet datum. Det påverkar inte giltigheten av delegerade akter som redan har trätt i kraft.

4. Så snart kommissionen antar en delegerad akt, ska den samtidigt delge Europaparlamentet och rådet denna.

5. En delegerad akt som antas enligt artiklarna 14.9 och 17.8 ska träda i kraft endast om varken Europaparlamentet eller rådet har gjort invändningar mot den delegerade akten inom en period av tre månader från den dag då akten delgavs Europaparlamentet och rådet eller om både Europaparlamentet och rådet, före utgången av den perioden, har underrättat kommissionen om att de inte kommer att invända. Denna period ska förlängas med tre månader på Europaparlamentets eller rådets initiativ.

#### Artikel 41

##### Direktivets tvingande art

Medlemsstaterna ska säkerställa att

- a) konsumenterna inte kan avsäga sig de rättigheter som de tillförsäkras genom bestämmelser i nationell rätt som införlivar detta direktiv,
- b) de bestämmelser de antar för att införliva direktivet inte kan kringgås på ett sätt som kan leda till att konsumenterna berövas det skydd som de ges enligt detta direktiv genom det sätt på vilket avtal är formulerade, särskilt genom att integrera sådana kreditavtal som omfattas av detta direktivs tillämpningsområde i kreditavtal vilkas art eller syfte skulle göra det möjligt att undvika tillämpning av dessa bestämmelser.

#### Artikel 42

##### Införlivande

1. Medlemsstaterna ska senast den 21 mars 2016 anta och offentliggöra de lagar och andra författningar som är nödvändiga för att följa detta direktiv. De ska genast översända texten till dessa bestämmelser till kommissionen.

2. Medlemsstaterna ska tillämpa de bestämmelser som avses i punkt 1 från och med den 21 mars 2016.

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

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

#### Artikel 43

##### Övergångsbestämmelser

1. Detta direktiv ska inte tillämpas på de kreditavtal som löper före den 21 mars 2016.

2. Kreditförmedlare som redan bedriver kreditförmedlingsverksamhet som återfinns i artikel 4.5 före den 21 mars 2016 och som ännu inte är godkända i enlighet med de villkor som föreskrivs i nationell rätt i hemmedlemsstaten om införlivande av detta direktiv får fortsätta att bedriva dessa verksamheter i enlighet med den nationella rätten fram till den 21 mars 2017. Om en kreditförmedlare utnyttjar detta undantag får han endast utöva verksamheten i sin hemmedlemsstat såvida han inte uppfyller de rättsliga villkor som krävs i värdmedlemsstaten.

3. Kreditgivare, kreditförmedlare eller utsedda representanter som bedriver verksamhet som regleras i detta direktiv före den 20 mars 2014 ska följa nationell rätt om införlivande av artikel 9 senast den 21 mars 2017.

#### Artikel 44

##### Översynsklausul

Kommissionen ska göra en översyn av detta direktiv senast den 21 mars 2019. Vid översynen ska det bedömas huruvida de bestämmelser som avser konsumenter och den inre marknaden är effektiva och ändamålsenliga.

Översynen ska omfatta följande:

- a) En bedömning av om konsumenterna förstår och är nöjda med det standardiserade EU-faktabladet och hur det används.

- b) En analys av annan information som lämnas innan avtal ingås.
- c) En analys av kreditförmedlares och kreditgivares verksamhet över gränserna.
- d) En analys av hur marknaden utvecklats för andra tillhandahållare av kreditavtal som avser bostadsfastighet än kreditinstitut.
- e) En bedömning av behovet av ytterligare åtgärder, som ett pass för andra tillhandahållare av kreditavtal som avser bostadsfastighet än kreditinstitut.
- f) En undersökning av behovet av att införa ytterligare rättigheter och skyldigheter för tiden efter kontraktstidens utgång.
- g) En bedömning av huruvida direktivets tillämpningsområde fortfarande är lämpligt med beaktande av hur det påverkar andra, utbytbara former av krediter.
- h) En bedömning av huruvida ytterligare åtgärder krävs för att säkerställa spårbarheten för kreditavtal med säkerhet i bostadsfastigheter.
- i) En bedömning av tillgången till uppgifter om pristrender för bostadsfastigheter och i vilken utsträckning uppgifterna är jämförbara.
- j) En bedömning av huruvida det fortsättningsvis är lämpligt att tillämpa direktiv 2008/48/EG på krediter utan säkerhet i syfte att renovera en bostadsfastighet som avser ett totalt kreditbelopp utöver det maximibelopp som anges i artikel 2.2 c i det direktivet.
- k) En bedömning av huruvida arrangemangen för offentliggörande av sanktioner enligt artikel 38.2 medger tillräcklig öppenhet.
- l) En bedömning av proportionaliteten hos de varningar som avses i artikel 11.6 och i artikel 13.2 samt potentialen för ytterligare harmonisering av riskvarningar.

#### Artikel 45

#### Ytterligare initiativ för en ansvarsfull utlåning och ett ansvarsfullt låntagande

Senast den 21 mars 2019 ska kommissionen lägga fram en utförlig rapport om de större problem med privat överskuldssättning som har direkt samband med kreditverksamhet. Den ska

också undersöka behovet av tillsyn över kreditregister och möjligheten att utveckla mer flexibla och pålitliga marknader. Den rapporten ska vid behov åtföljas av lagstiftningsförslag.

#### Artikel 46

#### Ändring av direktiv 2008/48/EG

I artikel 2 i direktiv 2008/48/EG ska följande punkt införas:

"2a. Utan hinder av punkt 2 c ska detta direktiv tillämpas på kreditavtal utan säkerhet i syfte att renovera en bostadsfastighet som avser ett totalt kreditbelopp utöver 75 000 EUR."

#### Artikel 47

#### Ändring av direktiv 2013/36/EU

I direktiv 2013/36/EU ska följande artikel införas:

#### "Artikel 54a

Artiklarna 53 och 54 ska inte påverka utredningsbefogenheter som tilldelats Europaparlamentet enligt artikel 226 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt."

#### Artikel 48

#### Ändring av förordning (EU) nr 1093/2010

Förordning (EU) nr 1093/2010 ska ändras på följande sätt:

1. Andra stycket i artikel 13.1 ska ersättas med följande:

"Om kommissionen antar en teknisk standard för tillsyn som är identisk med det förslag till teknisk standard för tillsyn som myndigheten överlämnat, ska den period under vilken Europaparlamentet och rådet kan invända vara en månad från delgivningsdagen. På Europaparlamentets eller rådets initiativ ska tidsfristen förlängas med en första period på en månad och ska kunna förlängas ytterligare en period på en månad."

2. Andra stycket i artikel 17.2 ska ersättas med följande:

"Utän att det påverkar de befogenheter som fastställs i artikel 35, ska den behöriga myndigheten utan dröjsmål förse myndigheten med alla de uppgifter som denna finner vara nödvändiga för sin utredning, inbegripet hur akterna som avses i artikel 1.2 tillämpas i enlighet med unionsrätten."



*Artikel 49***Ikraftträdande**

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

*Artikel 50***Adressater**

Detta direktiv riktar sig till medlemsstaterna.

Utfärdat i Strasbourg den 4 februari 2014.

*På Europaparlamentets vägnar*

M. SCHULZ

*Ordförande*

*På rådets vägnar*

E. VENIZELOS

*Ordförande*

---

## BILAGA I

## BERÄKNING AV DEN EFFEKTIVA RÄNTAN

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

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

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

där

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

Anmärkningar:

- a) De belopp som betalas av båda parter vid olika tidpunkter behöver inte nödvändigtvis vara lika stora och behöver inte nödvändigtvis betalas med lika stora intervaller.
- b) Begynnelsestidpunkt ska vara datumet för det första kreditutnyttjandet.
- c) Intervallen mellan de vid beräkningen använda tidpunkterna ska anges i år eller delar av år. Ett år ska anses ha 365 dagar (skottår 366 dagar), 52 veckor eller tolv jämlånga månader. En jämlång månad anses ha 30,41666 dagar (dvs.  $365/12$ ), oavsett om det är skottår eller inte.

Om intervallen mellan de vid beräkningen använda tidpunkterna inte kan anges som heltal av veckor, månader eller år, ska intervallen anges som heltal av en av dessa perioder i kombination med ett antal dagar. Om dagar används, ska

- i) varje dag räknas, inklusive veckoslut och helgdagar,
  - ii) jämlånga perioder och sedan dagar räknas bakåt till tidpunkten för det första kreditutnyttjandet,
  - iii) längden av en period av dagar bestämmas exklusive den första dagen och inklusive den sista dagen och uttryckas i år genom att den aktuella perioden divideras med antalet dagar (365 eller 366 dagar) av hela året räknat bakåt från och med den sista dagen till samma dag under det föregående året.
- d) Resultatet av beräkningen ska uttryckas med åtminstone en decimal noggrannhet. Om siffran i den följande decimalen är större än eller lika med 5, ska siffran i den föregående decimalen höjas med ett.

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

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

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

II. Ytterligare antaganden vid beräkningen av den effektiva räntan:

- a) Om konsumenten enligt kreditavtalet har ett fritt val att utnyttja kreditmöjligheten ska det sammanlagda kreditbeloppet direkt anses vara till fullo utnyttjat.
- b) Om kreditavtalet ger möjlighet att utnyttja krediten på olika sätt med olika avgifter eller krediträntor, ska det sammanlagda kreditbeloppet anses vara utnyttjat till den högsta avgift och kreditränta som tillämpas på den form för utnyttjande av krediten som är vanligast inom denna typ av kreditavtal.
- c) Om kreditavtalet allmänt ger konsumenten ett fritt val att utnyttja kreditmöjligheten men bland de olika sätten för kreditutnyttjande fastställer en begränsning med avseende på kreditbelopp och tidsperiod ska kreditbeloppet anses vara utnyttjat vid den tidigaste av de tidpunkter som anges i kreditavtalet enligt dessa begränsningar för kreditutnyttjandet.
- d) Om olika krediträntor och avgifter erbjuds under en begränsad period eller för ett begränsat belopp ska krediträntan och avgifterna anses vara den högsta krediträntan och avgifterna under kreditavtalets hela löptid.
- e) För kreditavtal där en bunden kreditränta fastställs för den inledande perioden, vid vars utgång en ny kreditränta fastställs och därefter regelbundet anpassas enligt en överenskommen indikator eller intern referensränta, ska beräkningen av den effektiva räntan utgå från antagandet att krediträntan vid utgången av perioden med den bundna krediträntan är densamma som vid den tidpunkt då den effektiva räntan beräknades, på grundval av den överenskomna indikatorns eller den interna referensräntans värde vid denna tidpunkt, men inte lägre än den fasta krediträntan.
- f) Om inget tak för krediten ännu har fastställts ska taket antas vara 170 000 EUR. För andra kreditavtal än ansvarsförbindelser eller garantier, där avsikten inte är att förvärva eller behålla äganderätt till fast egendom eller mark, kontokrediter eller betal- eller kreditkort ska taket antas vara 1 500 EUR.
- g) För andra kreditavtal än kontokrediter, överbyggingskrediter, värderelaterade kreditavtal, ansvarsförbindelser eller garantier och kreditavtal utan tidsbegränsning enligt antagandena i leden i, j, k, l och m ska följande gälla:
- i) Om det inte går att fastställa datum eller belopp för en återbetalning av kapital som konsumenten ska göra ska det antas att återbetalningen görs vid den tidigaste av de tidpunkter som anges i kreditavtalet med det lägsta belopp som fastställs i kreditavtalet.
- ii) Om det inte går att fastställa intervallet mellan tidpunkten för det första kreditutnyttjandet och den tidpunkt då konsumenten ska göra den första betalningen ska det antas att detta är det kortaste intervallet.
- h) Om det på grundval av kreditavtalet eller antagandena i leden g, i, j, k, l eller m inte går att fastställa datum eller belopp för en betalning som konsumenten ska göra ska det antas att betalningen görs vid de tidpunkter och på de villkor som kreditgivaren har uppställt och, om dessa är okända, ska
- i) räntor betalas tillsammans med återbetalningarna av kapital,
- ii) en avgift som inte är ränta, i form av ett engångsbelopp, betalas det datum kreditavtalet ingås,
- iii) avgifter som inte är räntor ska betalas regelbundet i form av flera betalningar, med början det datum då den första återbetalningen av kapital görs, och om beloppet för betalningarna inte är känt ska betalningarna antas vara lika stora,
- iv) slutbetalningen innebär att kapitalskulden, räntorna och eventuella andra avgifter är färdigbetalda.

- i) När det gäller en kontokredit ska hela det sammanlagda kreditbeloppet anses vara utnyttjat under kreditavtalets hela löptid. Om kreditavtalets löptid inte är känd, ska beräkningen av den effektiva räntan utgå från antagandet att kreditens löptid är tre månader.
- j) När det gäller en överbrygningskredit, ska hela det sammanlagda kreditbeloppet anses vara utnyttjat under kreditavtalets hela löptid. Om kreditavtalets löptid inte är känd, ska beräkningen av den effektiva räntan utgå från antagandet att kreditens löptid är tolv månader.
- k) När det gäller andra kreditavtal utan tidsbegränsning än kontokredit och överbrygningskredit, ska det antas att
- i) kredit inom ramen för kreditavtal som syftar till att förvärva eller behålla äganderätten till fast egendom lämnas för en period på 20 år från och med datumet för det första kreditutnyttjandet och att konsumentens slutbetalning innebär att kapitalskulden, räntorna och andra eventuella avgifter är färdigbetalda; för kreditavtal som inte syftar till att förvärva eller behålla äganderätt till fast egendom eller som utnyttjas genom betal- eller kreditkort ska denna period vara ett år,
  - ii) konsumenten betalar tillbaka kapitalet med lika stora månadsbetalningar, med början en månad efter datumet för det första kreditutnyttjandet. I de fall när kapitalet måste betalas tillbaka i sin helhet i form av en engångsbetalning inom varje betalningsperiod ska dock konsumentens senare kreditutnyttjanden och återbetalningar av hela kapitalet antas ske under en ettårsperiod. Ränta och andra avgifter ska avpassas efter dessa utnyttjade krediter och återbetalningar av kapitalet i enlighet med kreditavtalet.
- I detta led avses med kreditavtal utan tidsbegränsning ett kreditavtal utan fast löptid, samt krediter som ska återbetalas i sin helhet inom eller efter en viss tid men som kan utnyttjas igen när de har återbetalats.
- l) När det gäller ansvarsförbindelser eller garantier, ska det sammanlagda kreditbeloppet anses vara till fullo utnyttjat som ett enda belopp vid den tidigare av följande tidpunkter:
- a) Senaste tillåtna datum för kreditutnyttjande enligt det kreditavtal som utgör den potentiella grunden för ansvarsförbindelsen eller garantin, eller
  - b) om det rör sig om ett avtal om löpande kredit, vid utgången av den inledande perioden före avtalets förlängning.
- m) När det gäller värderelaterade kreditavtal ska
- i) konsumentens betalningar anses äga rum vid det eller de senaste datum som medges enligt kreditavtalet,
  - ii) procentuella värdeökningar i den fasta egendom som har ställts som säkerhet för värderelaterade kreditavtalet och procentsatsen för eventuella inflationsindex som det hänvisas till i avtalet antas vara en procentsats som är lika med det högre värdet av centralbankens aktuella procentsats för inflationsmålet eller inflationsnivån i den medlemsstat där den fasta egendomen är belägen vid tidpunkten för ingåendet av kreditavtalet eller 0 %, om dessa procentsatser är negativa.
-



## BILAGA II

## STANDARDISERAT EU-FAKTABLAD

## DEL A

Texten i denna modell ska återges i denna form i det standardiserade EU-faktabladet. Uppgifterna inom hakparentes ska ersättas med relevanta uppgifter. Instruktioner för kreditgivaren eller i tillämpliga fall kreditförmedlaren om hur faktabladet fylls i lämnas i del B.

När formuleringen "i tillämpliga fall" anges, ska kreditgivaren fylla i de efterfrågade uppgifterna, om de är relevanta för kreditavtalet. Om uppgifterna inte är relevanta, ska kreditgivaren ta bort ifrågavarande uppgifter eller hela avsnittet (t.ex. i de fall avsnittet inte är tillämpligt). Om då hela avsnittet tas bort ska även numreringen av faktabladsavsnitten justeras.

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

## Modell för standardiserat EU-faktablad

(Inledningstext)
<p>Detta dokument framställdes för [konsumentens namn] den [dagens datum].</p> <p>Dokumentet är framställt på grundval av de uppgifter du hittills har lämnat och de aktuella förhållandena på finansmarknaden.</p> <p>Informationen nedan är giltig t.o.m. den [giltighetsdatum], (i tillämpliga fall) förutom räntan och övriga kostnader. Efter detta datum kan den på förändras med marknadsförhållandena.</p> <p>(I tillämpliga fall) Detta dokument medför ingen skyldighet för [kreditgivarens namn] att bevilja dig ett lån.</p>
1. Långgivare
<p>[Namn]</p> <p>[Telefon]</p> <p>[Geografisk adress]</p> <p>(Frivillig uppgift) [e-postadress]</p> <p>(Frivillig uppgift) [Faxnummer]</p> <p>(Frivillig uppgift) [Webbadress]</p> <p>(Frivillig uppgift) [Kontaktperson/kontaktpunkt].</p> <p>(I förekommande fall uppgifter om huruvida rådgivningstjänster tillhandahålls: (Efter en bedömning av dina behov och omständigheter rekommenderar vi att du väljer detta bostadslån / Vi rekommenderar inte något visst bostadslån för dig. Baserat på dina svar på några frågor informerar vi dig om detta bostadslån så att du kan fatta ett eget beslut.)</p>
2. (I tillämpliga fall) Kreditförmedlare:
<p>[Namn]</p> <p>[Telefon]</p> <p>[Geografisk adress]</p>

<p>(Frivillig uppgift) [e-postadress]</p> <p>(Frivillig uppgift) [Faxnummer]</p> <p>(Frivillig uppgift) [Webbadress]</p> <p>(Frivillig uppgift) [Kontaktperson/kontaktpunkt].</p> <p>(I förekommande fall [uppgifter om huruvida rådgivningstjänster tillhandahålls]) ([Efter en bedömning av dina behov och omständigheter rekommenderar vi att du väljer detta bostadslån / Vi rekommenderar inte något visst bostadslån för dig. Baserat på dina svar på några frågor informerar vi dig om detta bostadslån så att du kan fatta ett eget beslut.])</p> <p>[Ersättning]</p>
<h3>3. Lånet i huvuddrag</h3>
<p>Beloppet och valutan för det lån som kommer att beviljas: [värde] [valuta]</p> <p>(I tillämpliga fall) Detta lån är inte uttryckt i [låntagarens nationella valuta].</p> <p>(I tillämpliga fall) Värdet på ditt lån i [låntagarens nationella valuta] kan förändras.</p> <p>(I tillämpliga fall) Till exempel om värdet på [låntagarens nationella valuta] skulle sjunka med 20 % jämfört med [lånevalutan] skulle värdet på ditt lån öka till [för in belopp i låntagarens nationella valuta]. Detta skulle dock kunna vara högre om värdet på [låntagarens nationella valuta] sjunker med mer än 20 %.</p> <p>(I tillämpliga fall) Det maximala värdet på ditt lån kommer att vara [för in belopp i låntagarens nationella valuta].(I tillämpliga fall) Du kommer att få en varning om lånebeloppet når [för in belopp i låntagarens nationella valuta]. (I tillämpliga fall) Du kommer att ha möjlighet att [för in rätt att omförhandla lånet i utländsk valuta eller rätt att konvertera lånet till [relevant valuta] och villkor].</p> <p>Lånets löptid: [löptid]</p> <p>[Typ av lån]</p> <p>[Typ av tillämplig ränta]</p> <p>Sammanlagt belopp som ska återbetalas:</p> <p>Detta innebär att du kommer att betala tillbaka [belopp] för varje [valutaenhet] som du lånat.</p> <p>(I tillämpliga fall) [Detta/En del av detta] är ett amorteringsfritt lån. Du kommer fortfarande att vara skyldig [infoga det lånebelopp som är ett amorteringsfritt lån] i slutet av låneperioden.</p> <p>(I tillämpliga fall) Egendomens uppskattade värde för ifyllandet av detta faktablad: [infoga belopp]</p> <p>(I tillämpliga fall) Högsta tillgängliga lånebelopp i förhållande till egendomens värde [för in förhållande] eller minsta värde på egendomen som krävs för att få låna det exemplifierade beloppet [infoga belopp]</p> <p>(I tillämpliga fall) [Säkerhet]</p>
<h3>4. Räntesats och andra kostnader</h3>
<p>Den effektiva räntan är den sammanlagda kostnaden för lånet uttryckt som en årlig procentsats. Den effektiva räntan lämnas för att hjälpa dig att jämföra olika erbjudanden.</p> <p>Den effektiva ränta som är tillämplig på ditt lån är [den effektiva räntan].</p>

Häri ingår följande:

Ränta [procentvärde eller i tillämpliga fall en referensränta och en procentsats som anger kreditgivarens risk för räntespread]

[Andra komponenter i den effektiva räntan]

Engångskostnader

(I tillämpliga fall) Du kommer att behöva betala en avgift för att registrera inteckningen. [Infoga avgiftsbeloppet om detta är känt eller grunderna för uträkningen.]

Periodiska kostnader

(I tillämpliga fall) Denna effektiva ränta beräknas med hjälp av antaganden avseende räntesatsen.

(I tillämpliga fall) Eftersom [en del av] ditt lån är ett lån med rörlig ränta kan den verkliga effektiva räntan avvika från denna effektiva ränta om räntesatsen för ditt lån ändras. Om till exempel räntesatsen för ditt lån ökar till [enligt scenariot som beskrivs i del B] kan den effektiva räntan öka till [infoga exemplet på effektiv ränta som motsvarar scenariot].

(I tillämpliga fall) Observera att denna effektiva ränta är beräknad utgående från att räntesatsen förblir på den nivå som fastställdes under början av löptiden under avtalets hela löptid.

(I tillämpliga fall) Följande kostnader är inte kända av långivaren och ingår följaktligen inte i den effektiva räntan: [kostnader]

(I tillämpliga fall) Du kommer att behöva betala en avgift för att registrera inteckningen.

Se till att du vet vilka andra skatter och kostnader som är förknippade med ditt lån.

#### 5. Betalningarnas antal och frekvens

Återbetalningsfrekvens: [frekvens]

Antal betalningar: [antal]

#### 6. Belopp per avbetalning

[Belopp] [Valuta]

Din inkomst kan förändras. Tänk på att du, om din inkomst sjunker, fortfarande måste ha råd att betala dina avbetalningar [frekvens].

(I tillämpliga fall) Eftersom detta/en del av detta är ett amorteringsfritt lån behöver du på annat sätt se till att du kan återbetala [infoga det lånebelopp som är ett amorteringsfritt lån] som du kommer att vara skyldig i slutet av låneperioden. Kom ihåg att lägga till eventuella ytterligare betalningar som måste göras till det avbetalningsbelopp som visas här.

(I tillämpliga fall) Räntan på [en del] av detta lån kan förändras. Detta betyder att avbetalningsbeloppet kan öka eller minska. Om till exempel räntesatsen för ditt lån ökar till [enligt scenariot som beskrivs i del B] kan dina betalningar öka till [infoga det avbetalningsbelopp som motsvarar scenariot].

(I tillämpliga fall) Värdet på det belopp i [låntagarens nationella valuta] som du ska betala varje [avbetalningarnas periodicitet] kan förändras. (I tillämpliga fall) Dina betalningar skulle kunna öka till [för in maximalt belopp i låntagarens nationella valuta] varje [infoga period]. (I tillämpliga fall). Om till exempel värdet på [låntagarens nationella valuta] sjunker med 20 % jämfört med [lånevalutan] skulle du behöva betala ytterligare [för in belopp i låntagarens nationella valuta] varje [infoga period]. Dina betalningar skulle kunna öka mer än detta.

(I tillämpliga fall) Valutakursen för växling av din återbetalning i [kreditvalutan] till [låntagarens nationella valuta] ska vara den kurs som offentliggörs av [namnet på det institut som offentliggör valutakursen] den [datum] eller kommer att beräknas den [datum] med hjälp av [inför namnet på referensränta eller beräkningsmetod].

(I tillämpliga fall) [Närmare uppgifter om anknutna sparprodukter, lån med möjlighet till negativ amortering]
7. (I tillämpliga fall) Exempel på betalningsplan
<p>Tabellen visar vilket belopp som ska betalas varje [frekvens].</p> <p>Avbetalningarna (kolumn [nr]) är summan av räntebetalningar som ska betalas (kolumn [nr]), i tillämpliga fall amorteringar (kolumn [nr]) och i tillämpliga fall andra kostnader (kolumn [nr]). (I tillämpliga fall) Kostnaderna i den andra kostnadskolumnen avser [lista över kostnader]. Utestående kapital (kolumn [nr]) är det lånebelopp som återstår efter varje avbetalning.</p> <p>[Tabell]</p>
8. Övriga skyldigheter
<p>Låntagaren måste fullgöra följande skyldigheter för att komma i åtnjutande av de lånevillkor som beskrivs i detta dokument.</p> <p>[Skyldigheter]</p> <p>(I tillämpliga fall) Observera att de lånevillkor som beskrivs i detta dokument (inklusive räntesatsen) kan ändras, om dessa skyldigheter inte fullgörs.</p> <p>(I tillämpliga fall) Observera de eventuella konsekvenserna av en uppsägning längre fram av någon av de kompletterande tjänster som är knutna till lånet:</p> <p>[Konsekvenser]</p>
9. Förtidsåterbetalning
<p>Du kan återbetala lånet i förtid, antingen helt eller delvis.</p> <p>(I tillämpliga fall) [Villkor]</p> <p>(I tillämpliga fall) Avgift vid förtidsbetalning: [inför belopp eller, om detta inte är möjligt, beräkningsmetod]</p> <p>(I tillämpliga fall) Skulle du besluta att återbetala lånet i förtid, kontakta oss för att få veta den exakta avgiften vid den tidpunkten.</p>
10. Flexibla inslag
<p>(I tillämpliga fall) [Information om överförbarhet/subrogation] Du har rätt att överföra detta lån till en annan [långivare] [eller] [fastighet]. [Inför villkor]</p> <p>(I tillämpliga fall) Du kan inte överföra detta lån till en annan [långivare] [eller] [fastighet].</p> <p>(I tillämpliga fall) Ytterligare funktioner: [inför förklaring av de ytterligare funktioner som förtecknas i del B och valfritt andra funktioner som långivaren erbjuder som en del av kreditavtalet och som inte nämns i tidigare avsnitt].</p>
11. Låntagarens övriga rättigheter
<p>(I tillämpliga fall) Du har [längd på betänketiden] efter [tidpunkt när betänketiden börjar] att tänka igenom situationen innan du åtar dig att lyfta lånet. (I tillämpliga fall) När du har erhållit kreditavtalet från långivaren får du inte godta det före utgången av [längd på betänketiden].</p> <p>(I tillämpliga fall) Under en period på [ångerperiodens längd] efter [den tidpunkt vid vilken ångerperioden börjar löpa] får du utöva din rätt att frånträda avtalet. [Villkor] [Inför förfarande]</p>



<p>(I tillämpliga fall) Du kan förlora din rätt att frånträda avtalet om du, under denna period säljer eller köper en fastighet som har anknytning till detta kreditavtal.</p> <p>(I tillämpliga fall) Om du väljer att utöva din rätt att frånträda [kreditavtalet], se till att kontrollera om du kommer att förbli bunden av dina övriga skyldigheter till följd av lånet [inklusive kompletterande tjänster med anknytning till lånet] [, se punkt 8].</p>
12. Klagomål
<p>Om du har ett klagomål var vänlig kontakta [inför intern kontaktpunkt eller informationskälla om förfarandet].</p> <p>(I tillämpliga fall) Maximal tidsfrist för behandling av klagomålet [tidsperiod]</p> <p>(I tillämpliga fall) [Om du inte är nöjd med hur vi internt hanterat ditt klagomål] kan du också kontakta [inför namnet på den externa instansen för klagomåls- och prövningsförfaranden utanför domstol] (i tillämpliga fall) eller kontakta nätverket för klagomål mot finansiella tjänster (FIN-Net) för närmare uppgifter om motsvarande organ i ditt eget land.</p>
13. Om åtagandena enligt lånet inte uppfylls: konsekvenser för låntagaren
<p>[Typer av bristande efterlevnad]</p> <p>[Ekonomiska och/eller rättsliga konsekvenser]</p> <p>Skulle du få problem med att fullgöra dina [frekvens] inbetalningar kontakta oss omedelbart för att hitta möjliga lösningar.</p> <p>(I tillämpliga fall) Om du inte sköter betalningarna, kan som en sista utväg ditt hem komma att återtas.</p>
(I tillämpliga fall) 14. Övriga upplysningar
<p>(I tillämpliga fall) [Uppgifter om tillämplig lagstiftning för kreditavtalet].</p> <p>(Om långgivaren avser att använda ett annat språk än faktabladets språk) Information och avtalsvillkor kommer att lämnas på [språk]. Med ditt samtycke avser vi att under kreditavtalets löptid kommunicera på [språk].</p> <p>[Infoga förklaring om rätten, beroende på vad som är tillämpligt, att få eller bli erbjuden ett utkast till kreditavtal]</p>
15. Tillsynsorgan
<p>Denna kreditgivare övervakas av [tillsynsmyndighetens/tillsynsmyndigheternas namn och webbadress].</p> <p>(I tillämpliga fall) Denna kreditförmedlare övervakas av [tillsynsmyndighetens namn och webbadress].</p>

## DEL B

## Instruktioner för att fylla i EU-faktabladet

När EU-faktabladet fylls i ska åtminstone följande instruktioner följas. Medlemsstaterna får dock förfina eller ta fram ytterligare instruktioner för hur EU-faktabladet ska fyllas i.

## Avsnitt "Inledningstext"

1. Giltighetsdatum ska vara ordentligt markerat. Med "giltighetsdatum" avses i detta avsnitt den tidsperiod som informationen i EU-faktabladet om t.ex. krediträntan förblir oförändrad och giltig, om kreditgivaren under denna period skulle besluta att bevilja kredit. I de fall fastställandet av tillämplig kreditränta och övriga kostnader är avhängigt av resultatet av en försäljning av underliggande obligationer kan den slutliga krediträntan och övriga kostnader vara annorlunda än de som angetts. Det är endast under de omständigheterna det ska anges att giltighetsdatumet inte gäller för krediträntan och andra kostnader genom att lägga till orden "förutom räntan och övriga kostnader".

## Avsnitt "1. Långgivare"

1. Kreditgivarens namn, telefonnummer och geografiska adress ska innehålla kontaktuppgifter som konsumenten kan använda för framtida korrespondens.
2. Uppgifter om e-postadress, faxnummer, webbadress och kontaktperson/kontaktpunkt är frivilliga.
3. När transaktionen tillhandahålls på distans ska kreditgivaren i enlighet med artikel 3 i direktiv 2002/65/EG i tillämpliga fall uppge sin representants namn och geografiska adress i den medlemsstat där konsumenten är bosatt. Uppgift om kreditgivarens representants namn, telefonnummer, e-postadress och webbadress är frivillig.
4. Om avsnitt 2 inte är tillämpligt ska kreditgivaren informera konsumenten om rådgivningstjänster tillhandahålls och på vilka grunder detta i så fall sker med användning av ordalydelsen i del A.

## (I tillämpliga fall) Avsnitt "2. Kreditförmedlare"

När produktinformationen ges till konsumenten via en kreditförmedlare ska denna förmedlare inbegripa följande information:

1. Kreditgivarens namn, telefonnummer och geografiska adress ska innehålla kontaktuppgifter som konsumenten kan använda för framtida korrespondens.
2. Uppgifter om e-postadress, faxnummer, webbadress och kontaktperson är frivilliga.
3. Kreditgivaren ska informera konsumenten om rådgivningstjänster tillhandahålls och på vilka grunder detta i så fall sker med användning av ordalydelsen i del A.
4. En förklaring om hur kreditförmedlaren ersätts. Om kreditförmedlaren mottar en provision från en kreditgivare ska beloppet och namnet på kreditgivaren anges, om detta avviker från det namn som anges i avsnitt.

## Avsnitt "3. Lånet i huvuddrag"

1. I detta avsnitt ska kreditens särdrag tydligt förklaras, inbegripet värde och valuta samt potentiella risker i samband med krediträntan, inklusive de risker som anges i punkt 8, samt amorteringsstrukturen.
2. Om kreditvalutan inte är densamma som konsumentens nationella valuta ska kreditgivaren ange att konsumenten åtminstone kommer att få en regelbunden varning när valutakursen fluktuerar mer än 20 %, i förekommande fall rätt att konvertera kreditavtalets valuta eller möjlighet att omförhandla villkoren samt alla andra arrangemang som konsumenten har tillgång till för att begränsa sin exponering för valutarisker. Om det finns en bestämmelse i kreditavtalet om begränsning av valutakursrisken, ska kreditgivaren ange det maximibelopp som konsumenten kan vara skyldig att återbetala. Om det inte finns en bestämmelse i kreditavtalet om begränsning av den valutakursrisk som konsumenten utsätts för vid en valutakursfluktuation på mindre än 20 %, ska kreditgivaren ange ett exempel på effekterna på värdet av krediten om konsumentens nationella valuta sjunker med 20 % jämfört med kreditvalutan.
3. Kreditens löptid ska anges i år eller månader, beroende på vad som är mest relevant. Om kreditens löptid kan variera under avtalstiden, ska kreditgivaren förklara när och på vilka villkor detta sker. Om krediten är utan tidsbegränsning, exempelvis för ett kreditkort med säkerhet, ska kreditgivaren tydligt ange detta.
4. Typen av kredit ska tydligt anges (t.ex. hypotekslån, bostadslån, kreditkort med säkerhet osv.). Vid beskrivningen av typen av kredit ska det klart anges hur kapital och ränta ska betalas under kreditens löptid (dvs. amorteringsstrukturen). Det ska klart anges om kreditavtalet är ett lån med amortering eller ett amorteringsfritt lån, eller en kombination av dessa.
5. Om hela eller en del av krediten är en amorteringsfri kredit ska en förklaring där detta tydligt anges infogas på en väl synlig plats i slutet av detta avsnitt med användning av ordalydelsen i del A.
6. I detta avsnitt ska det förklaras om krediträntan är bunden eller rörlig och i tillämpliga fall under vilka perioder den kommer att vara bunden, frekvensen för senare räntestjusteringar och förekomsten av begränsningar för kreditränteförändringarna, som räntetak eller lägsta ränta.

Den använda modellen för justeringar av krediträntan och dess olika delar (t.ex. referensränta, räntespread) ska förklaras. Kreditgivaren ska också uppge, t.ex. genom en webbadress, var ytterligare information kan hittas om sådana index eller räntesatser som används i modellen, t.ex. Euribor och centralbankens referensränta.

7. Om olika krediträntor gäller i olika sammanhang, ska informationen tillhandahållas för samtliga gällande räntesatser.
8. "Sammanlagt belopp som ska återbetalas" motsvarar det sammanlagda belopp som ska betalas av konsumenten. Det sammanlagda belopp som ska återbetalas ska anges som summan av kreditbeloppet och den sammanlagda kostnaden för krediten för konsumenten. Om krediträntan inte är bunden för avtalets hela löptid, ska det framhållas att beloppet är ett exempel och kan varieras särskilt i förhållande till variationerna i krediträntan.
9. Om krediten ska garanteras av en inteckning i den fasta egendomen eller annan jämförbar säkerhet eller genom en rättighet som avser fast egendom, ska kreditgivaren uppmärksamma konsumenten på detta. I tillämpliga fall ska kreditgivaren också ange den fasta egendomens uppskattade värde eller annan säkerhet som använts för att fylla i detta faktablad.
10. Kreditgivaren ska i tillämpliga fall antingen uppge
  - a) "Högsta tillgängliga lånebelopp i förhållande till egendomens värde" och ange belåningsgraden. Denna kvot ska åtföljas av ett exempel i absoluta tal på det maximala lånebeloppet för ett visst fastighetsvärde, eller
  - b) Minsta värde på egendomen som krävs av kreditgivaren för att låna ut det exemplifierade beloppet.
11. Om en kredit består av flera delar (t.ex. samtidigt en del med fast ränta, en del med rörlig ränta) ska detta återspeglas i angivelsen av typen av kredit och den begärda informationen ska lämnas för varje del av krediten.

#### Avsnitt "4. Räntesats och andra kostnader"

1. Hänvisningen till "räntan" avser krediträntan eller krediträntorna.
2. Krediträntan ska anges i procent. Om krediträntan är rörlig och baseras på en referensränta får kreditgivaren ange krediträntan genom att ange en referensränta och en procentsats för kreditgivarens räntespread. Kreditgivaren ska emellertid ange värdet på den referensränta som var tillämplig dagen då EU-faktabladet utfärdades.

Om krediträntan är rörlig ska informationen inbegripa: a) de antaganden som har använts för att beräkna den effektiva räntan, b) i tillämpliga fall övre och undre gränser för räntan och c) en varning om att variationerna kan påverka den faktiska nivån på den effektiva räntan. För att fånga konsumentens uppmärksamhet ska fontstorleken på varningen vara större och den ska inta en framträdande plats i huvuddelen av EU-faktabladet. Varningen bör åtföljas av ett exempel på den effektiva räntan. Om det finns ett krediträtetak bör man i exemplet utgå ifrån att krediträntan snarast möjligt stiger till den högsta nivå som anges i kreditavtalet. Om det inte finns något tak ska exemplet belysa den högsta nivån på den effektiva krediträntan under åtminstone de senaste 20 åren, eller om de underliggande uppgifterna för beräkningen av krediträntan finns tillgängliga för en kortare period än 20 år, den längsta period under vilken sådan uppgifter finns tillgängliga, på grundval av det högsta värdet på varje extern referensränta som använts för beräkningen av krediträntan, i tillämpliga fall, eller det högsta värdet på en referensränta som faststälts av en behörig myndighet eller EBA om kreditgivaren inte använder en extern referensränta. Ett sådant krav ska inte gälla kreditavtal där krediträntan är bunden under en inledande period på flera år och som sedan får bindas för ytterligare en period efter förhandlingar mellan kreditgivaren och konsumenten. För kreditavtal där krediträntan är bunden under en inledande period på flera år och som sedan får bindas för ytterligare en period efter förhandlingar mellan kreditgivaren och konsumenten ska informationen innehålla en varning om att den effektiva räntan beräknas på grundval av krediträntan under den inledande perioden. Varningen ska åtföljas av ytterligare ett exempel på effektiv ränta som beräknats i enlighet med artikel 12.4. Om krediterna består av olika delar (t.ex. samtidigt en del fast ränta, en del rörlig ränta) ska information lämnas för varje del av krediten.

3. I avsnittet "Andra komponenter i den effektiva räntan" ska alla övriga kostnader som ingår i den effektiva räntan anges, däribland sådana engångskostnader som administrationsavgifter och sådana periodiska kostnader som årliga administrationsavgifter. Kreditgivaren ska förteckna alla kostnader enligt kategori (engångskostnader, kostnader som ska betalas periodiskt och ingår i avbetalningarna, kostnader som ska betalas periodiskt men inte ingår i avbetalningarna) och ange beloppet för dessa, vem de ska betalas till och när. Detta behöver inte inbegripa kostnader som uppstått till följd av avtalsbrott. Om beloppet är okänt, ska kreditgivaren om möjligt tillhandahålla en uppskattning av beloppet eller, om detta inte är möjligt, hur beloppet kommer att beräknas och ange att det angivna beloppet endast utgör en uppskattning. Om vissa kostnader inte ingår i den effektiva räntan, eftersom de inte är kända för kreditgivaren, ska detta påpekas.

Om konsumenten har informerat kreditgivaren om en eller flera faktorer i den önskade krediten, såsom kreditavtalets löptid och det sammanlagda kreditbeloppet ska kreditgivaren om möjligt använda dessa faktorer. Om kreditavtalet ger möjlighet att utnyttja krediten på olika sätt med olika avgifter eller krediträntor och kreditgivaren använder sig av antagandena i bilaga I del II, ska det av kreditavtalet framgå att andra möjligheter att utnyttja krediten för denna typ av kreditavtal kan innebära högre effektiv ränta. Om villkoren för utnyttjande av krediten används för att beräkna den effektiva räntan, ska kreditgivaren framhålla avgifterna i samband med andra möjligheter att utnyttja krediten, vilka inte nödvändigtvis är desamma som används för att beräkna den effektiva räntan.

4. Om en avgift ska betalas för registrering av inteckningen eller motsvarande säkerhet ska uppgift om detta lämnas i detta avsnitt tillsammans med beloppet, om detta är känt, eller om detta inte är möjligt, grunden för fastställande av beloppet. Om avgifterna är kända och ingår i den effektiva räntan ska förekomsten av och beloppet på avgiften anges under "Engångskostnader". Om avgifterna inte är kända för kreditgivaren och därför inte ingår i den effektiva räntan ska förekomsten av avgiften tydligt anges i förteckningen över kostnader som inte är kända för kreditgivaren. I båda fallen ska standardformuleringen i del A användas under lämplig rubrik.

#### Avsnitt "5. Betalningarnas antal och frekvens"

1. Om betalningarna ska ske regelbundet, ska deras frekvens anges (exempelvis månatligen). Om betalningarna kommer att vara oregelbundna, ska detta klart och tydligt förklaras för konsumenten.
2. Uppgiften om betalningarnas antal ska täcka kreditens hela löptid.

#### Avsnitt "6. Belopp per avbetalning"

1. Kreditvalutan och valutan för avbetalningarna ska anges klart och tydligt.
2. Om avbetalningarnas belopp kan ändras under kreditens löptid, ska kreditgivaren särskilt ange hur länge det första avbetalningsbeloppet kommer att vara oförändrat samt när och hur ofta det därefter kommer att ändras.
3. Om hela eller en del av krediten är en amorteringsfri kredit ska en förklaring där detta tydligt anges infogas på en väl synlig plats i slutet av detta avsnitt med användning av ordalydelsen i del A.

Om det föreligger ett krav att konsumenten ska teckna en sparprodukt för att beviljas en amorteringsfri kredit som garanteras av en inteckning eller motsvarande säkerhet, ska belopp och frekvens för eventuella betalningar för denna produkt också lämnas.

4. Om krediträntan är rörlig ska informationen också inbegripa en förklaring där detta anges med användning av ordalydelsen i del A och ett exempel på högsta avbetalningsbelopp. Om det finns ett räntetak ska exemplet visa beloppet på avbetalningarna om krediträntan stiger till räntetaket. Om det inte finns ett räntetak ska det värsta tänkbara scenariot belysa avbetalningsbeloppet vid den högsta nivån på krediträntan under de senaste 20 åren, eller om de underliggande uppgifterna för beräkningen av krediträntan finns tillgängliga för en kortare period än 20 år den längsta period under vilken sådan uppgifter finns tillgängliga på grundval av det högsta värdet på varje extern referensränta som använts för beräkningen av krediträntan i tillämpliga fall eller det högsta värdet på en referensränta som fastställts av en behörig myndighet eller EBA om kreditgivaren inte använder en extern referensränta. Kravet på att använda sig av exempel ska inte gälla kreditavtal där krediträntan är bunden under en inledande period på flera år och som sedan får bindas för ytterligare en period efter förhandlingar mellan kreditgivaren och konsumenten. Om en kredit består av flera delar (t.ex. samtidigt en del fast ränta, en del rörlig ränta) ska information lämnas för varje del av krediten, och som helhet.
5. (I tillämpliga fall) Om kreditvalutan inte är konsumentens nationella valuta eller om krediten indexeras i förhållande till en annan valuta än konsumentens nationella valuta, ska kreditgivaren genom ett numeriskt exempel klart och tydligt visa hur förändringar av den tillämpliga valutakursen kan påverka avbetalningsbeloppet med användning av ordalydelsen i del A. Det exemplet ska bygga på en minskning på 20 % av värdet på konsumentens nationella valuta tillsammans med en förklaring på väl synlig plats om att avbetalningarna kan öka med mer än det belopp som antas i det exemplet. Om det finns ett räntetak som begränsar den ökningen till mindre än 20 %, ska det maximala värdet på betalningarna i konsumentens nationella valuta anges i stället och förklaringen om ytterligare ökning utgå.
6. Om krediten helt eller delvis är en kredit med rörlig ränta och punkt 3 är tillämplig ska exemplet i punkt 3 anges på grundval av det avbetalningsbelopp som avses i punkt 1.



7. Om avbetalningarna görs i en annan valuta än kreditvalutan eller om ett avbetalningsbelopp uttryckt i konsumentens nationella valuta är avhängigt av motsvarande belopp i en annan valuta, ska detta avsnitt innehålla uppgift om när den tillämpliga valutakursen beräknas och antingen valutakursen eller den grund på vilken den beräknas och hur ofta de justeras. Upplysningarna ska i tillämpliga fall omfatta namnet på det institut som offentliggör valutakursen.
8. Om krediten är en kredit med upplupen ränta enligt vilket utestående ränta inte återbetalas i sin helhet genom avbetalningarna och läggs till det sammanlagda, utestående kreditbeloppet ska följande anges: hur och när den upplupna räntan ska läggas till lånet som ett kontantbelopp, och vilka konsekvenser detta får för konsumenten när det gäller den kvarstående skulden.

#### Avsnitt "7. Exempel på återbetalningsplan"

1. Detta avsnitt ska införas om krediten är en kredit med upplupen ränta enligt vilket utestående ränta inte återbetalas i sin helhet genom avbetalningarna och läggs till det utestående kreditbeloppet eller om krediträntan är bunden under kreditavtalets hela löptid. Medlemsstaterna får föreskriva att exemplet på amorteringsplan ska vara obligatoriskt i övriga fall.

Om konsumenten har rätt att få amorteringsplanen reviderad ska detta anges tillsammans med de villkor enligt vilka konsumenten har denna rätt.

2. Medlemsstaterna får föreskriva att om krediträntesatsen kan variera under kreditens löptid, ska kreditgivaren uppge under hur lång period den första krediträntesatsen kommer att förbli oförändrad.
3. Den tabell som ska åtfölja detta avsnitt ska innehålla följande kolumner: "återbetalningsplan" (t.ex. månad 1, månad 2, månad 3), "avbetalningsbelopp", "räntebelopp per avbetalning", "andra kostnader som ingår i avbetalningen" (i tillämpliga fall), "återbetalt kapital per avbetalning" och "utestående kapital efter varje avbetalning".
4. För det första återbetalningsåret ska informationen ges för varje avbetalning och för varje kolumn och en delsumma anges vid utgången av det första året. För påföljande år kan de närmare uppgifterna lämnas på årsbasis. En sammanfattande rad med totalsummorna ska läggas till i slutet av tabellen. Den sammanlagda kostnad för krediten som konsumenten ska betala (dvs. totalsumman i kolumnen "avbetalningsbelopp") ska vara klart markerad och anges som sådan.
5. Om krediträntesatsen ska justeras och om avbetalningsbeloppet efter varje sådan justering är okänt, får kreditgivaren i amorteringsplanen ange samma avbetalningsbelopp för lånets hela löptid. Kreditgivaren ska då uppmärksamma konsumenten på detta genom att visuellt skilja de kända beloppen från de hypotetiska (exempelvis genom olika typsnitt, ramar eller skuggning). Dessutom ska en klart läsbar text förklara under vilka perioder beloppen i tabellen kan variera och varför.

#### Avsnitt "8. Övriga skyldigheter"

1. Kreditgivaren ska i detta avsnitt ta upp sådana skyldigheter som skyldigheten att försäkra den fasta egendomen, teckna livförsäkring, ha en automatisk överföring av lön till kreditgivarens konto eller köpa annan produkt eller tjänst. För varje skyldighet ska kreditgivaren ange gentemot vem och när skyldigheten ska ha fullgjorts.
2. Kreditgivaren ska ange hur länge skyldigheten kommer att gälla, t.ex. under kreditavtalets hela löptid. För varje skyldighet ska kreditgivaren specificera alla kostnader som konsumenten ska betala som inte ingår i den effektiva räntan.
3. Kreditgivaren ska ange om det är obligatoriskt för konsumenten att teckna sig för några sidotjänster för att få lånet på de angivna villkoren, och i så fall huruvida konsumenten är förpliktigad att köpa dem från kreditgivarens rekommenderade leverantör eller om de får köpas från en valfri leverantör. Om denna möjlighet är villkorad av att sidotjänsterna uppvisar vissa minimiegenskaper, ska dessa egenskaper beskrivas i detta avsnitt.

Om kreditavtalet paketeras med andra produkter ska kreditgivaren förklara de viktigaste egenskaperna hos dessa andra produkter och klart och tydligt ange huruvida konsumenten har rätt att avsluta kreditavtalet eller de paketerade tjänsterna separat och villkoren för och följderna av att göra detta och, i tillämpliga fall, de eventuella konsekvenserna av uppsägning av de sidotjänster som krävs för kreditavtalet.

#### Avsnitt "9. Förtidsåterbetalning"

1. Kreditgivaren ska uppge på vilka villkor konsumenten kan återbetala krediten, antingen helt eller delvis, i förtid.

2. I avsnittet Avgifter för förtidsåterbetalning, ska kreditgivaren uppmärksamma konsumenten på en eventuell avgift eller andra kostnader för förtidsåterbetalning för att kompensera kreditgivaren och om möjligt ange beloppet för dessa. Om kompensationsbeloppet är beroende av olika faktorer, såsom hur mycket som redan har betalats tillbaka eller vilken räntesats som gäller vid tidpunkten för förtidsåterbetalningen, ska kreditgivaren ange hur kompensationen kommer att beräknas och vilken den högsta avgiften kan bli, eller om detta inte är möjligt, genom att använda exempel visa konsumenten hur kompensationsnivån varierar vid olika scenarier.

#### Avsnitt "10. Flexibla inslag"

1. I tillämpliga fall ska kreditgivaren förklara möjligheten till och villkoren för att överföra krediten till en annan kreditgivare eller fast egendom.
2. (I tillämpliga fall) Ytterligare funktioner: När produkten har någon av de funktioner som anges i punkt 5 måste dessa funktioner samt en kort förklaring av följande anges i detta avsnitt: när konsumenten kan utnyttja denna funktion, om den är förknippad med några villkor, om det faktum att funktionen ingår i krediten som har säkerhet i en inteckning eller motsvarande värdehandling innebär att konsumenten förlorar ett lagstadgat skydd eller annat skydd som vanligtvis är förknippat med funktionen samt det företag som tillhandahåller funktionen (om det inte är kreditgivaren).
3. Om funktionen medför en ytterligare kredit måste följande förklaras för konsumenten i detta avsnitt: kreditens totalbelopp (inbegripet krediten som garanteras av inteckningen eller motsvarande säkerhet), om den ytterligare krediten är säkrad eller inte, relevanta krediträntesatser och om den är reglerad eller inte. Ett sådant ytterligare kreditbelopp ska antingen ingå i den ursprungliga kreditprövningen, eller, om så inte är fallet, ska det klart och tydligt framgå i detta avsnitt att tillgången till det ytterligare beloppet är beroende av en ytterligare bedömning av konsumentens förmåga att återbetala lånet.
4. Om funktionen inbegriper ett sparinstrument måste den relevanta räntesatsen anges.
5. Möjliga ytterligare funktioner är "överbetalning/underbetalning" [att betala mer eller mindre än den avbetalning som normalt krävs i amorteringsstrukturen], "betalningsuppehåll" [perioder då konsumenten inte är skyldig att göra betalningar], "möjlighet att återfå överbetalningar (*borrow back*)" [möjlighet för konsumenten att ta upp ett nytt lån för redan utnyttjade och återbetalade belopp], "ytterligare belåning tillgänglig utan extra godkännande", "ytterligare säkrad belåning eller belåning utan säkerhet" [i enlighet med punkt 3 ovan] "kreditkort", "kopplat lönekonto", och "kopplat sparkonto".
6. Kreditgivaren får inbegripa andra funktioner som denne erbjuder som en del av kreditavtalet och som inte nämns i tidigare avsnitt.

#### Avsnitt "11. Låntagarens övriga rättigheter"

1. Kreditgivaren ange vilka rättigheter såsom ångerrätt, betänketid och i tillämpliga fall andra rättigheter såsom överförbarhet (inklusive subrogation) det rör sig om, villkoren för att komma i åtnjutande av dessa, de förfaranden som konsumenten måste följa för att utöva dem, bl.a. den adress dit underrättelsen om att ångerrätten kommer att utövas ska skickas samt (i tillämpliga fall) tillämpliga avgifter.
2. Om en betänketid eller ångerrätt för konsumenten är tillämplig ska detta tydligt anges.
3. Om transaktionen tillhandahålls på distans, ska konsumenten i överensstämmelse med artikel 3 i direktiv 2002/65/EG informeras om huruvida det finns en ångerrätt eller inte.

#### Avsnitt "12. Klagomål"

1. Detta avsnitt ska innehålla uppgifter om intern kontaktpunkt [namn på vederbörande avdelning] och ett sätt att kontakta dem för att klaga [geografisk adress] eller [telefonnummer] eller kontaktperson: [kontaktoppgifter] och en länk till klagomålsförfarandet på relevant sida på en webbplats eller liknande informationskälla.
2. Det ska ange namnet på den relevanta externa instansen för klagomåls- och prövningsförfaranden utanför domstol och om en användning av det interna klagomålsförfarandet är en förutsättning för tillgång till denna instans ska detta anges med användning av ordalydelsen i del A.
3. Vid kreditavtal med en konsument som är bosatt i en annan medlemsstat ska kreditgivaren lämna en referens till FIN-Net ([http://ec.europa.eu/internal\\_market/fin-net/](http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/)).

Avsnitt "13. Om villkoren för krediten inte efterlevs: konsekvenser för låntagaren"

1. Om konsumentens skyldigheter i samband med krediten inte iaktas och detta kan få ekonomiska eller rättsliga konsekvenser för denne, ska kreditgivaren i detta avsnitt beskriva de viktigaste olika fallen (t.ex. försenade/uteblivna betalningar, underlåtenhet att fullgöra de skyldigheter som anges i avsnitt 7 under "Övriga skyldigheter") och ange var ytterligare information kan erhållas.
2. Kreditgivaren ska för vart och ett av dessa fall på ett klart och lättbegripligt sätt redogöra för vilka påföljder eller konsekvenser de kan ge upphov till. Allvarliga konsekvenser ska framhävas.
3. Om den fasta egendom som används som säkerhet för krediten kan återlämnas eller överföras till kreditgivaren, om konsumenten inte iaktar sina skyldigheter ska detta avsnitt innehålla en förklaring där detta anges med användning av ordalydelsen i del A.

Avsnitt "14. Övriga upplysningar"

1. Vid distansförsäljning ska detta avsnitt innehålla klausuler om tillämplig lagstiftning för kreditavtalet eller behörig domstol.
2. Om kreditgivaren avser att under kontraktets löptid kommunicera med konsumenten på ett annat språk än EU-faktabladets ska detta faktum nämnas liksom språket i fråga. Detta påverkar inte tillämpningen av artikel 3.1 led 3 g i direktiv 2002/65/EG.
3. Kreditgivaren eller kreditförmedlaren ska ange konsumentens rätt att få eller erbjudas en kopia av utkastet till kreditavtal åtminstone så snart ett erbjudande som är bindande för kreditgivaren lämnas.

Avsnitt "15. Tillsynsorgan"

1. Relevant(a) tillsynsmyndighet(er) under studiet före ingående av kreditavtalet ska anges.
-

## BILAGA III

**MINIMIKRAV PÅ KUNSKAPER OCH KOMPETENS**

1. Bland de minimikrav på kunskaper och kompetens som uppställs för personal hos kreditgivare, kreditförmedlare och utsedda representanter som avses i artikel 9 och personer i ledningen för kreditförmedlare eller utsedda representanter som avses i artikel 29.2 c och 31.2 måste åtminstone följande tas med:
  - a) Lämplig kunskap om de kreditprodukter som omfattas av tillämpningsområdet för artikel 3 och de kompletterande tjänster som normalt sett erbjuds tillsammans med dessa.
  - b) Lämplig kunskap om lagar som berör kreditavtal för konsumenter, särskilt konsumentskydd.
  - c) Lämplig kunskap om och förståelse av köpprocessen för fast egendom.
  - d) Lämplig kunskap om värdering av säkerheter.
  - e) Lämplig kunskap om hur fastighetsregister är uppbyggda och fungerar.
  - f) Lämplig kunskap om marknaden i den relevanta medlemsstaten.
  - g) Lämplig kunskap om affärsetiska normer.
  - h) Lämplig kunskap om förfarandet för bedömning av konsumenters kreditvärdighet eller, i tillämpliga fall, kompetens för att bedöma konsumenters kreditvärdighet.
  - i) Lämplig finansiell och ekonomisk kompetensnivå.
2. När medlemsstaterna fastställer minimikrav för kunskaper och kompetens får de särskilja mellan olika nivåer och typer av krav för personal hos kreditgivare, kreditförmedlare eller utsedda representanter och ledningen för kreditförmedlare eller utsedda representanter.
3. Medlemsstaterna ska fastställa den lämpliga kunskaps- och kompetensnivån på grundval av
  - a) yrkeskvalifikationer, t.ex. diplom, examensbevis, vidareutbildning, kompetenstest, eller
  - b) yrkeserfarenhet, som kan definieras som ett minsta antal yrkesverksamma år med upprättande, distribution och förmedling av kreditprodukter.

Efter den 21 mars 2019 ska avgörandet av en lämplig kunskapsnivå och lämplig kompetens inte enbart grunda sig på de metoder som förtecknas i första stycket b.

---