

EUROPÆISK AFTALE OM FRIVILLIG ADFÆRDSKODEKS FOR INFORMATION OM BOLIGLÅN FORUD FOR KONTRAKTINDGÅELSE (“AFTALEN”)

Denne aftale er forhandlet og indgået af de europæiske foreninger af henholdsvis forbrugersammenslutninger og kreditinstitutter, der udbyder boliglån (se nedenfor). Aftalen understøtter en frivillig adfærdskodeks (“kodeksen”), som skal indføres af alle institutter, der udbyder boliglån til forbrugere.

En liste over underskrivere af aftalen er vedlagt som bilag.

Aftalen består af to dele:

- Del I: Vilkår for indførelse af og tilsyn med den frivillige kodeks
- Del II: Indholdet af den frivillige kodeks om information til forbrugerne:
 - som generelle oplysninger om udbudte boliglån
 - som individuelle oplysninger forud for indgåelse af kontrakt, der skal fremlægges i et “Standardiseret europæisk informationsblad”.

Formålet med kodeksen er at sikre gennemsigtig og sammenlignelig information.

Den frivillige kodeks' omfang

Kodeksen omfatter oplysning til forbrugerne om indenlandske og grænseoverskridende boliglån.

Definition af et “boliglån” i kodeksen

Et boliglån er et lån til en forbruger til køb eller ombygning af fast ejendom, som forbrugeren ejer eller ønsker at købe. Det er sikret enten ved pant i fast ejendom eller anden sikkerhedsstillelse, der normalt bruges til dette formål i en medlemsstat.

Boliglån, der omfattes af direktivet om forbrugercredit (87/102), er ikke omfattet af kodeksen.

DEL I: VILKÅR FOR INDFØRELSE

Den frivillige kodeks indføres ved følgende procedure:

1. De europæiske foreninger af kreditinstitutter, som antager kodeksen, bekendtgør officielt, at de har antaget den.
2. Hver europæisk forening af kreditinstitutter sender en officiel skrivelse til sine nationale medlemmer, hvori de opfordres til at:
 - 2.1. tilkendegive offentligt, at de antager kodeksen
 - 2.2. træffe alle nødvendige forholdsregler, for at kodeksen indføres effektivt, hvilket blandt andet betyder, at de institutter, der vælger at tilslutte sig, skal opfordres til at:
 - 2.2.1. bekendtgøre, at de antager kodeksen senest 6 måneder efter, at aftalen er vedtaget
 - 2.2.2. offentliggøre deres tilslutning til kodeksen
 - 2.2.3. bekendtgøre deres beslutning om at anvende kodeksen sammen med indførelsesdatoen til det centrale register (se 7.2)

Kodeksen bør indføres senest 12 måneder efter, at det er bekendtgjort, at man agter at anvende den.

3. Kodeksen vil blive offentliggjort, og der vil blive stillet eksemplarer til rådighed i hver afdeling af de institutter, der har antaget kodeksen.
4. Alle tilgængelige eksemplarer af kodeksen oplyser om navn, adresse og telefonnummer på det kompetente organ, som forbrugerne kan henvende sig til, hvis de har problemer vedrørende anvendelsen af kodeksen.
5. Forbrugerne bliver oplyst om, at kodeksen findes, samt at den er til rådighed ved særlig meddelelse i det standardiserede europæiske informationsblad.
6. Foreningerne af europæiske kreditinstitutter offentliggør en årlig rapport om indførelsen af kodeksen.
7. Europa-Kommissionen har tilkendegivet, at den vil:
 - 7.1. overvåge, hvordan kodeksen anvendes og fungerer
 - 7.2. sikre, at der etableres et centralt register med fortegnelse over de institutioner, der tilbyder boliglån, med angivelse af, om de har antaget kodeksen
 - 7.3. udsende en henstilling med den frivillige kodeks som fastsat i KOM (1999) 232 af 11.5.1999
 - 7.4. senest to år efter henstillingen gøre status over, hvorledes kodeksen fungerer på grundlag af resultaterne af dens overvågning, årlige rapporter fra de europæiske foreninger af kreditinstitutter og anden tilgængelig information.

Umiddelbart derefter vil kodeksen under Kommissionens ledelse blive taget op til revision af alle deltagerne i forhandlingerne. Dette vil ske på grundlag af Kommissionens status.

8. Andre institutter, som ikke er medlemmer af de europæiske foreninger af kreditinstitutter, der har antaget kodeksen, har mulighed for at selv at antage den.

DEL II: FRIVILLIG KODEKS FOR BOLIGLÅN

Dette er en frivillig adfærdskodeks ("kodeks"), som omhandler oplysninger uden for kontrakt, der skal gives til forbrugerne med hensyn til boliglån. Kodeksen er hjørnестenen i den europæiske aftale om en frivillig adfærdskodeks for boliglån (som defineret i aftalen), som er forhandlet og aftalt mellem europæiske forbrugersammenslutninger og europæiske foreninger af kreditinstitutter.

De institutter, der har antaget kodeksen, påtager sig i overensstemmelse med de aftalte vilkår for indførelse og i følgende form at give forbrugeren:

- generelle oplysninger om de boliglån, der tilbydes
- individuelle oplysninger forud for indgåelse af kontrakt som specificeret i "det standardiserede europæiske informationsblad".

Det er forbrugeren, der træffer den endelige beslutning om at acceptere et lånetilbud fra en långiver.

1. Generelle oplysninger, der skal gives til forbrugeren

De indledende oplysninger om boliglån bør indeholde eller ledsages af følgende oplysninger i samme form som selve de indledende oplysninger:

A – Långiver:

1. Långivers navn og adresse
2. Mæglers navn og adresse, hvis en sådan medvirker.

B - Boliglån:

1. De(t) formål, som boliglånet kan anvendes til
2. Sikkerhedsstillelse
3. Beskrivelse af de typer boliglån, der udbydes, med en kort beskrivelse af produkter med fast og variabel rente, herunder hvad dette kan betyde for forbrugeren
4. Rentetyper – fast, variabel og kombinationer heraf
5. En angivelse af forbrugers omkostninger ved et typisk boliglån
6. En liste over hermed forbundne omkostninger, såsom udgifter til administration, forsikring, juridiske omkostninger, udgifter til mæglere m.v.
7. De forskellige muligheder for indfrielse af lånet (herunder antal, terminer og størrelsen af eventuelle tilbagebetalinger)
8. Muligheden for tidligere indfrielse (samt i givet fald på hvilke betingelser)
9. Nødvendigheden af at vurdere ejendommen, og i givet fald hvem der skal foretage vurderingen
10. Generelle oplysninger om skattefradrag for renter på boliglån eller andre offentlige tilskud samt evt. oplysninger om, hvor der kan fås yderligere rådgivning
11. Evt. betænkningstid
12. Bekræftelse af, at instituttet har antaget kodeksen med angivelse af, at kodeksen er til rådighed hos instituttet.

2. Oplysninger i et "standardiseret europæisk informationsblad"

Her følger indholdet af det standardiserede europæiske informationsblad.

STANDARDISERET EUROPÆISK INFORMATIONSBLAD

Disse standardiserede oplysninger indgår som en integreret del af "Frivillig adfærdskodeks for information om boliglån forud for kontrakt". De kan få et eksemplar af kodeksen fra Deres långiver

Emne	Beskrivelse
<i>Indledning</i>	<p>"Dette dokument udgør ikke et juridisk bindende tilbud.</p> <p>De angivne tal oplyses i god tro og udgør en nøjagtig gengivelse af det tilbud, som långiver vil give på de nuværende markedsvilkår og på grundlag af de givne oplysninger. Det skal dog bemærkes, at tallene kan variere med markedsvilkårene.</p> <p>Disse oplysninger forpligter ikke långiver til at yde et lån."</p>
1 Långiver	
2 Beskrivelse af produktet	<p>Denne del bør indeholde en kort, men klar beskrivelse af produktet.</p> <p>Det bør gøres klart, om der er tale om en prioritet i en ejendom eller anden udbredt form for sikkerhedsstillelse.</p> <p>Det bør gøres klart, om det tilbudte produkt er et stående lån (dvs. at hele gælden tilbagebetales ved udløb) eller et terminslån (dvs. at der betales renter og afdrag fordelt over hele lånets løbetid).</p> <p>Det bør gøres klart, om boliglånet er afhængigt af, at forbrugeren indbetaler et bestemt beløb (udtrykkes evt. som en procentdel af boligens værdi).</p> <p>Hvis vilkårene for boliglånet er afhængige af en garanti fra en tredjepart, skal dette fremgå tydeligt.</p>
3 Nominel rente (rentetype angives sammen med fast løbetid)	<p>Her bør gives oplysninger om det centrale aspekt ved boliglånet – rentesatsen. I givet fald medtages detaljer om, hvordan renten kan variere, herunder justeringsperioder, låste perioder og dermed forbundne strafklausuler, bindinger og maksima.</p> <p>Beskrivelsen bør inkludere:</p> <ul style="list-style-type: none">- om en variabel rentesats indekseres, og- i så fald detaljer om indekseringen.
4 Faktisk årlig rente i procent på grundlag af national lovgivning eller i givet fald effektiv rente	<p>Hvis den nationale lovgivning ikke fastsætter den faktiske årlige rente, bør den tilsvarende effektive rente anvendes.</p>

5	Bevilget lån og valuta	
6	Låneaftalens varighed	
7	Betalningernes antal og terminer (kan variere)	
8	Beløb pr. betaling ved amortiseringslån (kan variere)	
9	<p>Stående lån:</p> <ul style="list-style-type: none"> - beløb pr. rentebetaling - beløb pr. afdrag 	<p>Långiver bør – reelt eller som eksempel - angive:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) beløb pr. rentebetaling afhængigt af betalingernes hyppighed (se pkt. 7) b) beløb pr. afdrag afhængigt af betalingernes hyppighed (se pkt. 7). <p>Om nødvendigt bør der advares om, at afdragene ikke kan dække hovedstolen.</p> <p>Hvis långiver angiver afdragene og har inkluderet dem i denne del af tilbudet, bør det gøres klart, om tilbudet er afhængigt af disse afdrag.</p>
10	I givet fald yderligere engangsomkostninger	<p>Der skal opstilles en liste over de indledende engangsomkostninger, som forbrugeren forventes at betale, når boliglånet optages.</p> <p>Hvis långiver har direkte eller indirekte kontrol over disse omkostninger, bør der gives et overslag over omkostningerne.</p> <p>Hvis det er relevant, bør det gøres klart, om omkostningerne skal betales, uanset om lånet bevilges eller ej.</p> <p>Af sådanne omkostninger kan nævnes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - administrationsomkostninger - juridiske omkostninger - ejendomsvurdering. <p>Hvis et tilbud er afhængigt af, om forbrugeren modtager disse tjenesteydelser fra långiver (hvis dette er tilladt ifølge national lovgivning), bør dette fremgå klart.</p>
11	Yderligere omkostninger (udover pkt. 8)	<p>Denne liste bør bl.a. indeholde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - forsikring mod manglende betaling (arbejdsløshed/dødsfald) - brandforsikring - bygnings- og indboforsikring <p>Hvis et tilbud er afhængigt af, om forbrugeren modtager disse tjenesteydelser fra långiver (hvis dette er tilladt ifølge national lovgivning), bør dette fremgå klart.</p>

12 Tidlig indfrielse	<p>Långiver bør angive:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mulighed og vilkår for tidlig indfrielse - evt. gebyrer. <p>Hvis det endnu ikke er muligt at angive gebyret, bør det anføres, at der skal betales et beløb, som er tilstrækkeligt at dække långivers udgifter til at gennemføre transaktionen.</p>
13 Interne klageordninger	<p>Navn, adresse og telefonnummer, der kan rettes henvendelse til</p>
14 Forklarende tabel over terminer	<p>Långiver bør fremlægge en forklarende tabel i resuméform over terminerne, der som minimum indeholder:</p> <ul style="list-style-type: none"> - månedlige eller kvartalsvise betalinger (afhængig af den valgte model) for det første år - årlige tal for hele lånets løbetid <p>Tabellen bør indeholde oplysninger om</p> <ul style="list-style-type: none"> - det samlede tilbagebetalingsbeløb - rentebetalinger - restgæld - beløb pr. betaling - samlet gæld og renter <p>Det bør klart angives, at tabellen kun er forklarende, og der bør forekomme en advarsel, hvis det tilbudte boliglån har variabel rente.</p>
15 Forpligtelse til at have bank- og lønkonto hos långiver	