

EUROPEISKT AVTAL OM EN FRIVILLIG UPPFÖRANDEKOD FÖR INFORMATION VID BOSTADSLÅN

Detta avtal har förhandlats fram mellan och antagits av europeiska konsumentorganisationer och europeiska föreningar av kreditinstitutioner som erbjuder bostadslån (se nedan). Avtalet utgör ett underlag för en frivillig uppförandekod ("koden") som bör tillämpas av varje institution som erbjuder bostadslån till konsumenter.

En förteckning över avtalets undertecknare bifogas.

Avtalet är uppdelat i två delar:

- Del I: Villkor för tillämpning och kontroll av den frivilliga koden
- Del II: Den frivilliga kodens innehåll beträffande upplysningar som skall lämnas till låntagarna:
 - dels allmän information om vilka bostadslån som står till förfogande,
 - dels särskilda förhandsupplysningar i form av ett standardiserat "EU-faktablad om bostadslån".

Kodens syfte är klara och tydliga upplysningar som kan jämföras.

Den frivilliga kodens tillämpningsområde

Koden omfattar upplysningar till alla som upptar bostadslån inom ett land och över en gräns.

Definition av bostadslån i kodens mening

Med *bostadslån* avses en konsumentkredit till köp eller ombyggnad av privat fast egendom som låntagaren äger eller avser att förvärva, med säkerhet antingen i form av in-teckning i fast egendom eller den säkerhet som vanligen begagnas i en medlemsstat för detta syfte.

Bostadslån som omfattas av direktivet om konsumentkrediter (87/102) berörs inte av koden.

DEL I: TILLÄMPNING

Den frivilliga koden kommer att tillämpas på följande sätt:

1. De europeiska föreningar av kreditinstitutioner som undertecknar koden kommer att officiellt tillkännage detta.
2. Var och en av dessa föreningar kommer att skicka en officiell rekommendation till sina nationella medlemmar där de uppmanas att
 - 2.1. göra ett officiellt tillkännagivande om att de undertecknar koden,
 - 2.2. vidta alla erforderliga åtgärder för att koden i verkligheten skall tillämpas, vilket bland annat innebär en uppmaning till enskilda institutioner som vill ansluta sig till koden att
 - 2.2.1. inom 6 månader efter avtalets ratificering utfästa sig att följa koden,
 - 2.2.2. ge offentlighet åt sitt undertecknande, och
 - 2.2.3. anmäla sitt åtagande att tillämpa koden jämte datum för dess omsättning till det centrala registret (se 7.2).

Datum då koden införs bör vara inom 12 månader från dagen för anmälan av åtagandet att tillämpa den.

3. Koden kommer att offentliggöras och exemplar att ställas till förfogande i varje filial av de enskilda institutioner som undertecknar koden.
4. De exemplar av koden som ställs till förfogande kommer alltid att innehålla namn samt adress och telefonnummer till behörigt organ dit låntagarna kan vända sig om de upplever svårigheter med tillämpningen av koden.
5. Låntagarna kommer att underrättas om kodens existens och tillgänglighet genom särskilt meddelande i det standardiserade faktabladet.
6. De europeiska föreningarna av kreditinstitutioner kommer att offentliggöra en årlig redovisning av hur koden omsätts.
7. Europeiska kommissionen kommer att
 - 7.1. följa upp hur koden tas emot och tillämpas i praktiken, samt
 - 7.2. ombesörja upprättandet av ett centralt register med angivande av vilka institutioner som erbjuder bostadsån och vilka av dessa som i sin tur har antagit och inte antagit koden,
 - 7.3. utfärda en rekommendation innehållande den frivilliga koden i enlighet med KOM (1999) 232, 11.05.99,
 - 7.4. inom två år efter denna rekommendation gå igenom hur koden har fungerat utifrån resultaten av sin uppföljningsverksamhet, årliga lägesrapporter från de europeiska föreningarna av kreditinstitutioner och ytterligare uppgifter som kan finnas att tillgå.

Under Europeiska kommissionen överinseende kommer koden omedelbart att omarbetas av alla medverkande utifrån resultatet av kommissionens genomgång.

8. Anslutning till koden står öppen för andra institutioner än medlemmarna av de europeiska föreningar av kreditinstitutioner som antog den.

DEL II: FRIVILLIG UPPFÖRANDEKOD FÖR BOSTADSLÅN

Detta är en frivillig uppförandekod ("koden") som handlar om icke kontraktsbundna upplysningar för den som upptar bostadslån. Koden utgör kärnan i Europaavtalet om en frivillig kod för bostadslån (enligt definition i avtalet), framförhandlad och överenskommen mellan europeiska konsumentföreningar och de europeiska föreningarna av kreditinstitutioner.

Institutioner som undertecknar koden åtar sig att enligt överenskomna föreskrifter för dess tillämpning och i nedan beskrivna former förse låntagaren med

- allmänna upplysningar om utbudet av bostadslån,
- särskilda upplysningar före undertecknande av kontrakt redovisade på ett standardiserat "EU-faktablad om bostadslån".

Det är låntagaren själv som till slut avgör om han antar ett erbjudande om kreditgivning.

1. Allmänna upplysningar som bör lämnas till låntagaren

Inledande information om bostadslån bör omfatta eller åtföljas av följande uppgifter i samma format som den övriga informationen:

A – Långgivare:

1. Långgivarens namn och adress.
2. Eventuell förmedlares namn och adress.

B – Bostadslån:

1. Syften för vilka bostadslånet får användas.
 2. Form av säkerhet.
 3. Beskrivning av vilka typer av bostadslån som står till buds, med kort beskrivning av skillnaderna mellan produkter med fast och rörlig ränta, och vad detta innebär för låntagaren.
 4. Typer av ränta – fast, rörlig och kombinationer av båda.
 5. Ungefärlig kostnad för låntagaren vid ett typiskt bostadslån.
 6. En redovisning av tilläggskostnader, som administrativa kostnader, försäkringskostnader, förmedlingskostnader m.m.
 7. Olika tillgängliga alternativ för återbetalning till långivaren (med amorteringarnas antal, frekvens och belopp).
 8. Eventuell möjlighet till återbetalning i förtid (villkor).
 9. Eventuellt behov av fastighetsvärdering med angivande av värderingsman.
 10. Allmänna upplysningar om skattelättnad för ränta på bostadslån eller andra gällande offentliga förmåner, eller upplysning om var ytterligare rådgivning kan lämnas.
 11. Betänketidens längd, i förekommande fall.
- (1) Bekräftelse om att långivaren har anslutit sig till koden och upplysning om att texten finns att få hos denne.

2. Uppgifter som bör lämnas på "EU-faktablad om bostadslån"

Innehållet redovisas nedan.

STANDARDISERAT EU-FAKTABLAD

Detta faktablad ingår i "Frivillig uppförandekod för information vid bostadslån", som er långgivare kan lämna ett exemplar av.

<u>Innehåll</u>	<u>Beskrivning</u>
<u>Inledningstext</u>	<p><u>"Denna handling utgör inget rättsligt bindande erbjudande.</u></p> <p><u>Uppgifterna lämnas i god tro och återger noggrant det erbjudande långgivaren skulle lämna under nuvarande marknadsförhållanden på grundval av de upplysningar som har lämnats. Det bör dock påpekas att dessa uppgifter kan påverkas av ändrade marknadsförutsättningar.</u></p> <p><u>Att långgivaren lämnar dessa uppgifter medför ingen skyldighet för honom att bevilja krediten."</u></p>
<u>1 Långgivare</u>	
<u>2 Beskrivning av produkten</u>	<p><u>Detta avsnitt bör ägnas åt en kortfattad men tydlig beskrivning av produkten. Följande bör klargöras:</u></p> <p><u>Om det rör sig om ett fastighetshypotek eller annan vanligen använd säkerhet skall ställas.</u></p> <p><u>Om den erbjudna produkten är ett "stående lån" (varvid skulden skall betalas i sin helhet vid lånetidens utgång) eller ett amorteringslån (varvid räntor och amorteringar skall betalas under hela bostadslånets löptid).</u></p> <p><u>Om bostadslånets villkor är beroende av att låntagaren tillskjuter ett visst kapitalbelopp (eventuellt uttryckt i procent av fastighetens värde).</u></p> <p><u>Om villkoren för bostadslånet är beroende av garanti från tredje part bör detta tydligt anges.</u></p>
<u>3 Nominell ränta (ange typ av räntesats och den fastställda periodens längd)</u>	<p><u>Detta avsnitt bör ägnas åt information om det viktigaste villkoret för bostadslånet – räntesatsen. I förekommande fall bör beskrivningen närmare gå in på hur räntan kommer att variera med t. ex. omlägningsperioder, lånsperioder och hithörande straffklausuler, marginaler inom vilka rörlig ränta kan variera med mera.</u></p> <p><u>Beskrivningen bör omfatta</u></p> <ul style="list-style-type: none"><u>– besked om rörlig ränta är indexerad, och</u><u>– i så fall närmare uppgifter om indexeringen.</u>
<u>4 Faktisk årsränta på grundval av nationella bestämmelser eller effektiv ränta, där så är tillämpligt</u>	<p><u>Om bestämmelse om faktisk årsränta saknas i nationell lagstiftning bör den effektiva räntan anges.</u></p>

5 <u>Kreditbeloppets storlek och valuta</u>	
6 <u>Bostadslånets löptid</u>	
7 <u>Antal betalningar och termin (kan variera)</u>	
8 <u>Belopp per avbetalning vid amorteringslån (kan variera)</u>	
9 <u>Vid stående lån:</u> – <u>Räntebelopp vid varje betalningstillfälle</u> – <u>Storleken på betalningarna till återbetalningsinstrumentet</u>	<p><u>Långgivaren bör redovisa (utifrån det konkreta fallet eller i form av ett exempel)</u></p> <p>a) <u>beloppet vid varje regelbunden räntebetalning beroende på betalningstermin (se punkt 7), och</u></p> <p>b) <u>storleken på betalningarna till återbetalningsinstrumentet, beroende på betalningstermin (se punkt 7).</u></p> <p><u>Där så behövs bör långgivaren varsla om att återbetalningsinstrumentet kanske inte täcker hela det lånade beloppet.</u></p> <p><u>Om långgivaren står för återbetalningsinstrumentet och detta ingår i erbjudandet bör det tydligt framgå om låneerbjudandet är beroende av att låntagaren går med på dessa villkor.</u></p>
10 <u>Eventuella ytterligare engångskostnader</u>	<p><u>En förteckning måste lämnas över engångskostnader som låntagaren måste betala då bostadslånet tas.</u></p> <p><u>Om dessa kostnader direkt eller indirekt kontrolleras av långgivaren skall han göra en ungefärlig uppskattning av dem.</u></p> <p><u>I förekommande fall bör det klargöras om kostnaden skall betalas vare sig bostadslånet beviljas eller inte.</u></p> <p><u>Sådana kostnader kan till exempel vara</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <u>– administrativa kostnader,</u> <u>– rättsliga arvoden,</u> <u>– kostnader för fastighetsvärderingen.</u> <p><u>Om ett erbjudande är beroende av att låntagaren tar dessa tjänster genom långgivaren (förutsatt att detta är tillåtet enligt nationell lagstiftning) bör detta tydligt anges.</u></p>
11 <u>Återkommande tilläggskostnader (ej innefattade under 8)</u>	<p><u>Denna förteckning bör till exempel innehålla</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <u>– försäkring mot betalningsoförmåga (arbetslöshet/dödsfall),</u> <u>– brandförsäkring,</u> <u>– fastighets- och lösöresförsäkring.</u> <p><u>Om ett erbjudande är beroende av att låntagaren tar dessa tjänster genom långgivaren (förutsatt att det är tillåtet enligt nationell lagstiftning) bör detta tydligt anges.</u></p>

<u>12 Återbetalning i förtid</u>	<u>Långgivaren bör ge en hänvisning om</u> – <u>möjlighet till och villkor för återbetalning i förtid, med angivande av eventuella tilläggsavgifter.</u> <u>Om det inte går att närmare ange avgiften på detta stadium, bör en hänvisning lämnas om att en avgift som helt täcker långgivarens kostnader vid avveckling av transaktionen kan komma att utgå.</u>
<u>13 Klagomål</u>	<u>Namn, adress och telefonnummer till kontaktpunkt.</u>
<u>14 Amorteringsplan (exempel)</u>	<u>Långgivaren bör lämna ett exempel på en fullständig amorteringsplan med åtminstone följande uppgifter:</u> – <u>Månads- eller kvartalsbetalningar (om så är fallet) under det första året.</u> – <u>Därefter årsbelopp under hela lånets löptid.</u> <u>Planen bör innehålla uppgifter om</u> – <u>återbetalt kapitalbelopp,</u> – <u>räntebelopp,</u> – <u>utestående kapital,</u> – <u>belopp för varje avbetalning,</u> – <u>summan av räntor och amorteringar.</u> <u>Det bör tydligt anges att planen enbart är ett exempel och att avvikelse kan ske t.ex. om det erbjudna bostadslånet löper med rörlig ränta.</u>
<u>15 Förpliktelse att föra bank- och lönekonto hos långgivaren</u>	