

26 MAI 2011



DET KONGELIGE  
FINANSDEPARTEMENT

Justis- og politidepartementet  
Postboks 8005 Dep  
0030 OSLO

Deres ref  
201103032

Vår ref  
11/1870 JCW

Dato  
25.05.2011

**Høring – Forslag til Europaparlaments- og rådsdirektiv om kredittavtaler i forbindelse med fast eiendom til boligformål (COM (2011) 142 final)**

Finansdepartementet viser til Justisdepartementets brev 7. april 2011 om høring av Kommisjonens forslag til nytt direktiv om kredittavtaler i forbindelse med fast eiendom til boligformål (KOM(2011) 142). Formålet med direktivet er å skape et indre marked for realkreditt, og å bedre tilliten til det finansielle systemet i Europa ved å gjøre en innsats mot uansvarlig långivning og låntaking.

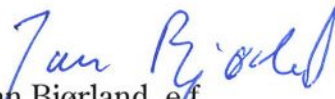
Finansdepartementet vil særlig understreke at det er viktig at foretak som ikke er kredittinstitusjoner, og som tilbyr boligfinansiering mot pantesikkerhet etter direktivforslaget, ikke gis anledning til å drive grensekryssende virksomhet til en annen EØS-stat, eller rett til å etablere filial i annen EØS-stat, uten tillatelse til dette fra vertsstaten. Departementet viser til at direktivets forslag til regulering av slike «ikke-kredittinstitusjoner» (artikkel 23) ikke har detaljerte bestemmelser om slike foretak, men kun et generelt krav om at de skal være regulert. Departementet vil understreke at det er viktig at Norge støtter direktivforslaget på dette punktet.

Finansdepartementet viser videre til at det i direktivforslaget avsnitt 24 i fortalen åpnes for at medlemsstatene kan utstede en veiledning for metoden og kriteriene i forbindelse med vurdering av en forbrukers kredittverdighet, for eksempel ved å sette tak for belåningsgrad eller for forholdet mellom lån og inntekt. Etter departementets syn bør dette også framkomme tydeligere i selve direktivteksten. Departementet peker på at makroøkonomiske forskjeller og forskjeller i de ulike landenes bolig- og boliglånmarkeder tilsier at det vil kunne være behov for ulik regulering i de ulike medlemslandene.

Etter Finansdepartementets vurdering bør direktivet også slå tydelig fast at nasjonale retningslinjer for utlånspraksis for boliglån (jf. for eksempel Finanstilsynets rundskriv nr. 11/2010) gjelder for alle som tilbyr boliglån i vertslandet, inkludert filialer av utenlandske kredittinstitusjoner, og kredittinstitusjoner som tilbyr direkte grensekryssende lån. Finansdepartementet viser til at hvis slike retningslinjer ikke gjelder for alle i det samme markedet, vil retningslinjene kunne gi skjeve konkurranseforhold, og ha dårligere effekt som makrotilsynsvirkemiddel.

Finansdepartementet viser for øvrig til Finanstilsynets kommentarer til direktivet i brev 20. mai 2011 (vedlagt), og slutter seg i all hovedsak til Finanstilsynets merknader. Når det gjelder Finanstilsynets merknad om at forekomster av grensekryssende kreditt gjør det vanskelig å opprette fullstendige gjeldsregistre, deler Finansdepartementet denne vurderingen. Finansdepartementet understreker imidlertid at opprettelse av gjeldsregister ikke er en del av direktivforslaget. Spørsmål om opprettelse av gjeldsregister er en separat diskusjon, og departementet viser til at dette spørsmålet for tiden er til behandling i Barne-, likestillings- og inkluderingsdepartementet.

Med hilsen

  
Jan Bjørland e.f.  
ekspedisjonssjef

  
Åse Natvig  
underdirektør

Vedlegg

Gjenpart: Finanstilsynet  
Norges Bank



**FINANSTILSYNET**  
THE FINANCIAL SUPERVISORY  
AUTHORITY OF NORWAY

11/1870-2

Justisdepartementet  
Berit Johansen  
Postboks 8005 Dep  
0030 OSLO

20.05.2011

**SAKSBEHANDLER:**

Anders N. Kvam

**DIR.TLF:**

22 93 99 27

**VÅR REFERANSE:**

11/4140

**ARKIVKODE:**

008

**DERES REFERANSE:**

201103032 EP HCH/HEK/bj

## Høring - Forslag til Europaparlaments- og rådsdirektiv om kredittavtaler i forbindelse med fast eiendom til boligformål (COM (2011) 142 final)

Finanstilsynet viser til Justisdepartementets høringsbrev 7. april 2011 til EU-kommisjonenes forslag til direktiv om kredittavtaler i forbindelse med fast eiendom til boligformål. Departementet ber om eventuelle merknader innen 25. mai 2011.

Utkastet til direktiv supplerer forbrukerkredittdirektivet som i Norge er tatt inn i finansavtaleloven. Direktivet skal derfor gi låntakerne de samme rammene for pantelån til boligformål som forbrukerne har etter forbrukerkredittdirektivet for øvrig kreditt. Definisjonene av begrepene som brukes i direktivforslaget viser også i all hovedsak til forbrukerkredittdirektivet. Videre regulerer direktivutkastet kredittformidlere og finansinstitusjoner som ikke er kredittinstitusjon, men som yter boliglån mot pant. Ansvaret for disse områdene vil naturlig falle inn under Finansdepartementets og Finanstilsynets arbeidsområde.

Reglene i finansavtaleloven gjelder alle lån, herunder pantelån til boligformål og stiller f.eks. de samme krav til opplysningsplikt for långiver og gir de samme rettigheter til låntaker som for øvrig kreditt. Store deler av direktivforslaget vil derfor få mindre betydning for det norske markedet, selv om direktivet vil medføre en del endringer i det norske regelverket. Finanstilsynet har ikke nå vurdert hvilke konsekvenser dette vil måtte medføre, men etter en gjennomgang av direktivet synes ikke forslagene på finansavtalelovens område å bryte radikalt med den beskyttelsen de norske reglene gir forbrukere i dag.

Finansavtaleloven har i dag en bestemmelse om frarådingsplikt for långiver og en rekke bestemmelser om långivers opplysningsplikt. Etter at forbrukerkredittdirektivet ble tatt inn i loven har man også fått en bestemmelse om plikt til å vurdere forbrukerens kredittverdighet, lovens § 46b.

Finanstilsynet ga i Rundskriv 11/2010 retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål. Det fastsettes her minstekrav til bankenes interne retningslinjer på dette området. Det settes bl.a. krav til vurdering av betjeningsevnen og til belåningsgrad i forhold til boligens verdi.

I utkastet til direktiv kapittel 5 om vurdering av kredittverdigheten, går EU-kommisjonen et skritt videre ved at långiver får en plikt til å avslå lånesøknaden hvis man finner at låntaker ikke vil kunne tilbakebetale kreditten i løpet av lånets løpetid. Finanstilsynet leser dette slik at det stilles krav om ordinær betjeningsevne og at man i vurderingen skal ta hensyn til konsekvensene av senere rentøkninger. Direktivet er ellers ikke et fullharmoniseringsdirektiv og i fortalen punkt 24 fastslås det at den enkelte medlemsstat kan gi retningslinjer om metoder og kriterier i forbindelse med vurderingen av kundens kredittverdighet, herunder å sette grenser for belåningsgraden eller for forholdet mellom lånets størrelse og kundens inntekt.

Videre fastsetter direktivutkastet en plikt for forbrukeren til å framlegge fullstendige og korrekte opplysninger om sin finansielle situasjon. Finanstilsynet støtter fullt ut disse forslagene. Tilsynet finner også at den valgte løsning vil være et alternativ til å etablere et nasjonalt gjeldsregister. Finanstilsynet har hatt motforestillinger til muligheten for å få et slikt register til å fungere etter hensikten. I tillegg kommer at direktivutkastet er ment å fremme muligheten for større grad av grensekryssende kredittgivning og sett i det perspektiv, anser en det desto vanskeligere å etablere funksjonelle gjeldsregistre.

Etter direktivutkastet kapittel 9 stilles det krav til konsesjon for å drive virksomhet som kredittformidler og medlemslandene må utpeke en myndighet som skal ha tilsyn med virksomheten. Dette området er ikke tidligere direkte regulert i europeisk sammenheng. Norge har i dag bestemmelser om låneformidlere i finansieringsvirksomhetsloven kapittel 4 og det er i forskrift gitt bestemmelser om sikkerhetsstillelse for disse. Finanstilsynet har i rundskriv avgrenset dette regelverket mot finansagenters virksomhet. Videre reguleres finansagenters og finansrådgiveres virksomhet i forhold til kunden i finansavtaleloven kapittel 6. Hvis forslaget til direktiv blir vedtatt og tatt inn i EØS-avtalen, vil Norge måtte få et helt nytt regelverk på dette området. Finanstilsynet mener det uansett ville vært behov for å gjennomgå det norske regelverket for låneformidlere og agenter og finner i utgangspunktet at direktivutkastets forslag til regulering er formålstjenlig.

Kapittel 9 artikkel 23 regulerer en plikt for medlemsstatene til å sikre at finansinstitusjoner som ikke er kredittinstitusjoner, men som tilbyr boligfinansiering mot pantesikkerhet, er underlagt en hensiktsmessig ordning og at nasjonale myndigheter forestår meddelelse av konsesjon, registrering og tilsyn. En slik bestemmelse er helt ny i EU-sammenheng. Norge har imidlertid alltid hatt krav til konsesjon, tilsyn, kapitalkrav m.v. for alle finansinstitusjoner og ikke bare for kredittinstitusjonene. Dette til forskjell fra de aller fleste andre europeiske stater. Det norske regelverket stiller i all hovedsak de samme krav til disse institusjonene som til kredittinstitusjonene. Begrunnelsen har vært at det er viktig for det finansielle system og for den enkelte låntaker at man har sikre og ansvarlige låneinstitusjoner.

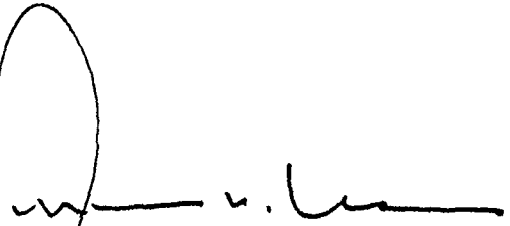
Forslaget til regulering sier ikke hvilket nivå medlemsstatene skal kreve for å gi konsesjon, herunder kapitalkrav. Det er derfor viktig at disse institusjonene, til forskjell fra kredittinstitusjonene, ikke gis anledning til å tilby tjenester gjennom etablering av filial eller grensekryssende virksomhet i øvrige EØS-stater. Det fremgår av fortalen til direktivutkastet, punkt 36, at kommisjonen ikke foreslår å innføre en passordning for ikke-kredittinstitusjoner. Det er viktig at Norge støtter denne holdningen.

Også dette direktivet, i likhet med flere andre nye direktiv, fastslår en plikt for den enkelte medlemsstat til å etablere egnede og effektive utenrettslige tviste- og klageordninger. Det foreligger nå et lovforslag i Norge som skal regulere slike klageordninger/nemnder. Finanstilsynet har støttet forslaget til ny lov og til å gjøre medlemskapet i slike klagenemnder obligatorisk. Den reguleringen som foreslås i direktivutkastet artikkel 25 understøtter behovet for dette.

For Finanstilsynet



Cecilie Ask  
Juridisk direktør



Anders N. Kvam  
spesialrådgiver

Kopi:

Finansdepartementet, Finansmarkedsavdelingen