

Justis- og politidepartementet
Postboks 8005 Dep
0030 OSLO

(også sendt pr e-post:
lovavdelingen@jd.dep.no)

Dato: 25.05.2011
Vår ref.: 11-367/BKA/EAU/HTG
Deres ref.: 201103032 EP HCH/HEK/bj

Høringsuttalelse - Forslag til Europaparlaments- og rådsdirektiv om kredittavtaler i forbindelse med fast eiendom til boligformål

FNO viser til Justisdepartementets høringsbrev av 7.april 2011 om EU-kommisjonens forslag til direktiv om kredittavtaler i forbindelse med fast eiendom til boligformål (COM (2011) 142 final). Forslaget til direktiv skal danne en ramme for pantelån til boligformål, slik forbrukerkredittdirektivet gjør for andre typer kreditt.

FNO har fulgt arbeidet med forslaget til direktiv gjennom Den Europeiske Bankforening (EBF) som vil sende en mer omfattende høringsuttalelse direkte til EU-kommisjonen. EBFs høringsuttalelse kan ettersendes om ønskelig.

FNOs hovedsynspunkter er:

- Direktivet bør legges så tett opp mot forbrukerkredittdirektivet som mulig
- Kommisjonens adgang til å gi utdypende rettsaker bør begrenses
- Det bør ikke innføres en plikt for bankene til å nekte kreditt
- Det er viktig at definisjonene i direktivet er tilstrekkelig klare. Samlede omkostninger som bankene plikter å opplyse kunden om før kreditten opptas, bør kun omfatte bankrelaterte omkostninger

Direktivet bør legges så tett opp mot forbrukerkredittdirektivet som mulig

Forbrukerkredittdirektivet er i mange europeiske land - herunder de nordiske - også gitt anvendelse på pantelån til boligformål. I norsk rett er dette implementert gjennom en revisjon av kapitler 8 i finansavtaleloven. Bankene og bankenes systemer har nå innrettet seg

i tråd med de nye bestemmelsene. Vi viser også til at det i norsk rett som hovedregel ikke er noen tradisjon for å skille mellom lån ut fra type panteobjekt, og at et skille mellom forbrukerlån som er usikret eller sikret med pant i annet enn bolig, og rammekreditter sikret i fast eiendom som også utnyttes til forbruksfinansiering, vil kunne virke tilfeldig. På denne bakgrunn mener FNO at det er av største betydning at det nye direktivet legges så tett opp mot forbrukerkredittdirektivet som mulig.

Dette er særlig viktig med hensyn til kjernebestemmelser om for eksempel markedsføring, krav til informasjon som skal gis før avtaleinngåelse og krav til kredittvurdering.

Kommisjonens adgang til å gi utdypende rettsakter bør begrenses

Direktivforslaget åpner i fortalen pkt. 40 for at Kommisjonen kan gi utdypende rettsakter til direktivet "for å ta høyde for utviklingen i kredittmarkedene". Kommisjonen kan i medhold av bestemmelsen blant annet endre kravene som stilles til standardopplysninger som skal inngå i markedsføring, endre innholdet og formatet i det europeiske standardiserte informasjonsark (ESIS) og også endre kriteriene som skal tas høyde for ved vurderingen av forbrukerens kredittverdighet. FNO mener at Kommisjonen her gis for vide fullmakter, og at dette medfører en risiko for at helheten i direktivet ikke blir så tett opp til Forbrukerkredittdirektivet som opprinnelig tenkt. Det vil i så fall være uheldig.

Det bør ikke innføres en plikt for bankene til å nekte kreditt

Det følger av direktivforslagets artikkel 14 at banken har plikt til å nekte kunden kreditt dersom det etter vurderingen av forbrukerens kredittverdighet må konkluderes med at forbrukeren ikke har utsikt til å kunne tilbakebetale kreditten i løpet av kredittavtalens løpetid. En tilsvarende bestemmelse finnes ikke i forbrukerkredittdirektivet.

Plikten til å nekte kunden kreditt går lenger enn frarådningsplikten i finansavtaleloven, som vi har hatt lang og god tradisjon med i Norge. FNO kan ikke se at det er grunnlag for å innføre en så rigid bestemmelse, og vi frykter at den vil få uheldige konsekvenser. Blant annet kan det føre til at flere grupper forbrukere (som over tid ventes å ville ha god evne til å betjene et lån) stenges ute fra boligmarkedet. Dette vil igjen kunne bidra til å hindre vekst i økonomien. Bestemmelsen kan også føre til at søksmål reises mot banken svært lang tid etter at kreditten er gitt med de bevismessige problemer dette vil medføre. For norske banker vil det i tillegg være svært utfordrende å forholde seg til en plikt til å nekte kreditt i tillegg til frarådningsplikten som allerede finnes i finansavtaleloven.

Det er viktig at definisjonene i direktivet er tilstrekkelig klare. Samlede omkostninger som bankene plikter å opplyse kunden om før kreditten opptas, bør kun omfatte bankrelaterte omkostninger


Samlede omkostninger i forbindelse med forbrukerkreditten er i art 3 (k) definert som "alle omkostninger i forbindelse med kreditten" slik det er definert i forbrukerkredittdirektivet.

Inngåelse av kredittavtaler i forbindelse med fast eiendom til boligformål medfører imidlertid også ikke-bankrelaterte omkostninger som ikke er aktuelle ved andre typer kreditt. Eksempler på slike omkostninger kan være dokumentavgift og tinglysningsgebyr.

Det er svært viktig at det presiseres i direktivet at slike eksterne omkostninger ikke inngår i beregningen av de samlede omkostninger.

Med vennlig hilsen

Finansnæringens Fellesorganisasjon


Trond Søyland
seksjonsdirektør



Elisabeth Auren
fagsjef