

NÆRHEDS- OG GRUNNOTAT TIL  
FOLKETINGETS EUROPAUDVALG

5. maj 2011

**Kommissionens forslag til Europa-Parlamentets og Rådets direktiv om kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse, KOM(2011) 142**

**Resumé**

*Kommissionen har den 31. marts 2011 stillet forslag om et nyt direktiv om kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse. Initiativet skal ses som et led i at skabe et indre marked for boliglån og komplementerer forbrugerkreditdirektiv fra 2008. Set i lyset af finanskrisen finder Kommissionen, at der er behov for at fokusere på bedre forbrugerbeskyttelse og reducere kreditrisikoen for kreditorer for dermed at styrke den finansielle stabilitet. Forslaget indeholder blandt andet krav til den informationsudveksling, der skal finde sted mellem kreditor og privatkunder i forbindelse med boliglån og stiller krav om, at der foretages en grundig kreditvurdering af den potentielle låntager. Forslaget indeholder endvidere krav om, at forbrugeren får ret til førtidig indfrielse af sit lån, og at kreditformidlere og ikke-kreditinstitutter skal have en tilladelse, før de må yde eller formidle boliglån til forbrugere.*

**1. Baggrund og indhold**

Kommissionens forslag til direktiv vedrørende ansvarlig långivning på boligområdet skal ses dels som et led i arbejdet med at skabe et indre marked for boliglån og dels som en omsætning af visse erfaringer fra finanskrisen.

Forslaget vedrører boliglån til forbrugere. Af præamblen fremgår, at medlemslandene bør have mulighed for at udvide omfanget til at omfatte fysiske eller juridiske personer, der ikke er forbrugere, især mikrovirksomheder. Anvendelsesområdet er defineret som lån med pant, eller anden tilsvarende sikkerhed, i fast ejendom til beboelse eller rettighed knyttet til en sådan fast ejendom, ligesom en række formålsbestemte lån, der har til formål fx at anskaffe fast ejendom til beboelse, er omfattet.

Direktivets fokus på boliglån til forbrugere skyldes, at der vurderes at være behov for yderligere regulering af sådanne lån sammenlignet med andre former for lån til forbrugere.

Forslaget indeholder forskellige typer af initiativer:

- Regulering og tilsyn med kreditformidlere og kreditorer, der ikke er kreditinstitutter

- Oplysningsforpligtigelser, markedsføringsbestemmelser og kompetencekrav
- Rådgivningsbestemmelser
- Kreditvurdering af den potentielle låntager
- Initiativer der skal sikre forbrugeren undervejs i lånets løbetid
- Øvrige initiativer

### ***Regulering og tilsyn med kreditformidlere og ikke-kreditinstitutter***

Forslaget fastlægger en regulering og tilsyn med kreditformidlere og kreditgivere, der ikke er kreditinstitutter, når disse yder boliglån til forbrugere<sup>1</sup>.

En kreditformidler er en aktør, som ikke selv yder kreditten, men formidler kreditten fra f.eks. et kreditinstitut eller en anden kreditgiver. Et ikke-kreditinstitut yder kredit som led i udøvelsen af sin virksomhed, men er ikke et kreditinstitut.

Kreditformidlere, der vil udbyde eller formidle boliglån til forbrugere, skal ifølge forslaget først opnå en tilladelse hertil i hjemlandet i overensstemmelse med direktivets krav.

For at opnå en tilladelse skal en kreditformidler opfylde et krav om egnethed og hæderlighed, hvilket blandt andet medfører, at kreditformidleren skal have en ren straffeattest, særligt hvad angår alvorlige formueforbrydelser, ligesom de ikke må være erklæret konkurs. Endvidere skal de have en erhvervsansvarsforsikring eller anden tilsvarende garanti mod erstatningskrav.

En tilladelse i ét EU-land giver herefter ret til at formidle boliglån til forbrugere i hele EU. Forinden en kreditformidler kan formidle boliglån til private i andre lande end i hjemlandet, skal der dog ske underretning til tilsynsmyndighederne i det eller de pågældende lande (værtslandet). Dette sker via hjemlandets tilsynsmyndigheder.

Efter forslaget er det hjemlandet, der fører tilsyn med, at kreditformidleren overholder direktivforslagets regler, når denne udøver sin virksomhed i andre lande. Hvis en kreditformidler, på trods af hjemlandets tilsynsmyndigheders foranstaltninger, fortsætter med at handle til skade for forbrugerinteresser, kan værtslandet efter en særlig procedure træffe alle nødvendige foranstaltninger.

---

<sup>1</sup> For kreditinstitutter gælder direktiv 2006/48/EF af 14. juni 2006 om adgang til at optage og udøve virksomhed som kreditinstitut.

Kreditgivere, der ikke er kreditinstitutter, skal efter direktivet have en tilladelse til at yde boliglån til forbrugere. Medlemsstaterne fastsætter selv de nærmere rammer herfor, og en sådan tilladelse giver, i modsætning til tilladelsen for kreditformidlere, ikke adgang til at udøve virksomhed i andre medlemsstater.

### ***Oplysningsforpligtigelser, markedsføringsbestemmelser og kompetencekrav***

Direktivforslaget indeholder en overordnet bestemmelse, der forpligter kreditgivere og kreditformidlere til at handle redeligt, rimeligt og professionelt i forbrugerens bedste interesse. Aflønningen af de ansatte må ikke hindre opfyldelsen af denne forpligtelse.

Direktivet sikrer forbrugerne adgang til relevant information om potentielle lån fra den enkelte kreditgiver eller -formidler for at gøre det muligt for forbrugeren at sammenligne forskellige udbyderes tilbud. Forbrugeren skal derudover, inden aftaleindgåelsen, være sikret adgang til en række generelle oplysninger om de kreditaftaler, som kreditgiveren eller kreditformidleren udbyder. Disse oplysninger omfatter bl.a. oplysning om lånenes karakteristika, sikkerhedsstillelse, løbetid, valuta og årlige omkostninger i procent.

Inden en kreditaftale kan indgås, skal forbrugeren desuden have adgang til en række oplysninger om det konkrete lån, som han vil indgå, der er tilpasset til forbrugerens behov, finansielle situation og præferencer. Oplysningerne skal gives i et standardiseret skema (ESIS-formularen). Kreditgiveren eller kreditformidleren skal ikke fremsætte anbefalinger, men er forpligtet til at identificere de lån fra deres produktudvalg, som er egnede for forbrugeren.

Hvis en forbruger anvender en kreditformidler, skal kreditformidleren inden udførelsen af sin tjenesteydelse give forbrugeren en række oplysninger om den ydelse, han leverer, herunder prisen og en eventuel provision samt eventuelle ejermæssige relationer mellem kreditformidleren og kreditgiveren.

Markedsføringen skal være rimelig, entydig og ikke vildledende, ligesom der fastsættes krav om en række standardoplysninger i reklamer, herunder visse oplysninger om lånebetingelser, sikkerhedsstillelse og den risiko, som forbrugeren påtager sig.

Der fastsættes endvidere et overordnet kompetencekrav for ansatte og ledelse hos kreditgivere og -formidlere. Medlemsstaterne har ansvar for at fastsætte regler, der sikrer et tilstrækkeligt kompetenceniveau og skal offentliggøre kriterierne herfor.

### ***Rådgivningsbestemmelser***

Ifølge direktivforslaget er rådgivning en selvstændig tjenesteydelse, der er uafhængig af kreditbevillingen. Denne ydelse må kun markedsføres som

rådgivning, når aflønningen af den enkelte udbyder er transparent for forbrugeren. Forbrugeren skal have oplyst, hvorvidt der i den givne situation ydes rådgivning.

Rådgivning skal omfatte et tilstrækkeligt stort antal kreditaftaler på markedet, så forbrugeren kan modtage en anbefaling om de bedst egnede kreditaftaler. Det er vurderingen, at fortolkning af ”et tilstrækkeligt stort antal produkter” omfatter andre udbyderes produkter.

### ***Kreditvurdering***

Forslaget indebærer, at der skal ske en grundig kreditvurdering af den potentielle låntager, inden et boliglån ydes. Denne skal blandt andet omfatte indtægt, opsparing, gæld og andre finansielle forpligtelser. Hvis kreditvurderingen viser, at der ikke er udsigt til, at forbrugeren er i stand til at tilbagebetale boliglånet i løbet af løbetiden, skal kreditgiveren afvise at yde kreditten.

Til brug for kreditvurderingen skal alle kreditgivere have ikke-diskriminerende adgang til alle databaser, som anvendes til brug for vurdering af forbrugeres kreditværdighed.

Forbrugeren er i forbindelse med ansøgningen om boliglån forpligtet til at give fuldstændige og korrekte oplysninger om sin økonomi og personlige forhold. Medlemsstaterne skal ifølge forslaget fastlægge sanktioner for bevidst ufuldstændige eller forkerte oplysninger.

### ***Regulering af forbrugeres rettigheder under lånets løbetid***

Forslaget forpligter medlemsstaterne til at sikre forbrugeren en ret til at kunne frigøre sig fra en kreditaftale, før aftalen udløber. Medlemsstaterne kan fastlægge de nærmere betingelser for udøvelsen af denne ret. Betingelserne kan bl.a. omfatte tidsbegrænsninger på udøvelsen af rettigheden samt forskellig behandling afhængigt af, hvilken type debitorrente, der er tale om. Disse betingelser bør dog ikke gøre udøvelsen af denne ret urimelig vanskelig eller dyr for forbrugeren.

Forslaget fastsætter endvidere regler om orientering om renteændringer. Renteændringer skal som udgangspunkt meddeles, inden ændringen træder i kraft.

### ***Øvrige bestemmelser***

Direktivet fastlægger, at forbrugerne skal have adgang til udenretlig tvistløsning. Det kan f.eks. være et klagenævn. Alle kreditgivere og kreditformidlere skal være medlem af et sådant organ.

Kommissionen får efter direktivet adgang til ved delegerende retsakter at fastsætte mere detaljerede regler for en række af direktivets bestemmelser. Dette omfatter bl.a. kompetencekrav til personalet hos kreditgivere og –formidlere, standardoplysninger i markedsføring, oplysninger forud for afta-

leindgåelsen, oplysningerne vedrørende kreditformidlere, reglerne om beregning af årlige omkostninger i procent, kreditvurdering og adgang til databaser.

Kommissionen skal ved udøvelsen af denne beføjelse sende meddelelse til Europa-Parlamentet og Rådet, der herefter har to måneder til at gøre indsigelse mod Kommissionens regler med den virkning, at reglerne ikke træder i kraft. Rådet og Europa-Parlamentet kan til hver en tid tage initiativ til at tilbagekalde Kommissionens beføjelser på de nævnte områder.

## **2. Europa-Parlamentets holdning**

Et udkast til ordførerens rapport forventes i midten af maj 2011. Det forventes, at udvalget om økonomiske og monetære forhold, ECON, stemmer om rapporten den 12. juli 2011. Parlamentets afstemning forventes i oktober 2011.

ECON-udvalgets formand har i et brev til Kommissær Barnier opfordret denne til at tilkendegive, at dette direktiv kun er det første skridt i retning af at sikre ansvarlig långivning for at sikre finansiel stabilitet.

## **3. Nærhedsprincippet**

Det er Kommissionens holdning, at udkastet er i overensstemmelse med nærhedsprincippet. Kommissionen fremsætter forslaget i direktivform for at skabe ensartede konkurrencevilkår samt gode rammer for forbrugerbeskyttelse på EU niveau.

Kommissionen fokuserer på, at omkostninger ved at drive forretning forstærkes for de kreditgivere, der ønsker at drive tværnational virksomhed, hvilket kan afskrække nye markedsdeltagere og derigennem begrænse konkurrencen. Herudover er finansiel integration og stabilitet målsætninger, der fungerer på nationalt plan, men som forudsætter, at visse opgaver løses på EU niveau. Erfaringen fra finanskrisen var således, at effekten af uansvarlig långivning i et land hurtigt kunne spredes til andre lande.

Regeringens foreløbige vurdering er på den baggrund, at udkastet er i overensstemmelse med nærhedsprincippet.

## **4. Gældende dansk ret**

### ***Bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder***

Bekendtgørelse nr. 965 af 30. september 2009 om god skik for finansielle virksomheder indeholder en overordnet bestemmelse (generalklausul), der påbyder finansielle virksomheder at handle redeligt og loyalt over for sine kunder og indeholder generelle regler om markedsføring, herunder et forbud mod vildledende, aggressiv og utilbørlig markedsføring. Bekendtgørelsen finder kun anvendelse på långivere, der er banker eller realkreditinstitut-

ter. Bekendtgørelsen pålægger de finansielle virksomheder at yde rådgivning, når der ydes lån med pant i fast ejendom.

### ***Markedsføringsloven***

Udbydere af lån, der ikke er banker eller realkreditinstitutter, er omfattet af markedsføringslovens regler om god markedsføringsskik og forbud mod vildledende og utilbørlig markedsføring. Disse regler adskiller sig fra Kommissionens forslag ved at indeholde færre krav om oplysninger.

### ***Prisoplysningsbekendtgørelsen***

Bekendtgørelse nr. 1210 af 24. oktober 2010 om information til forbrugere om priser m.v. i pengeinstitutter indeholder regler om, hvilke oplysninger markedsføring af lån skal indeholde. En tilsvarende regel findes i markedsføringsloven for lån udbudt af andre långivere end finansielle virksomheder. Dette adskiller sig fra reglerne i Kommissionens forslag ved at være mindre detaljeret.

### ***Kreditaftaleloven***

Kreditaftaleloven regulerer aftaler om kredit og er hovedsageligt en forbrugerbeskyttelseslov. Formålet med loven er særlig at beskytte låntageren, når denne indgår kreditaftaler med en professionel kreditgiver. Loven indeholder bl.a. bestemmelser om kreditgiverens oplysningspligt, fortrydelsesret for forbrugeren, forbrugers betalinger, herunder ret til førtidig tilbagebetaling og forbrugers misligholdelse.

Kreditaftaleloven er senest ændret ved lov nr. 535 af 26. maj 2010 (Ændringer som følge af forbrugerkreditdirektivet) med henblik på at gennemføre Europaparlamentets og Rådets direktiv af 23. april 2008 om forbrugerkreditaftaler og om ophævelse af Rådets direktiv 87/102 EØF.

Med denne lovændring blev beskyttelsen af forbrugere, der indgår kreditaftaler med professionelle kreditgivere, styrket. Dette er bl.a. sket ved at indføre en 14-dages fortrydelsesret og ved at forbedre sammenligneligheden mellem forskellige kredittilbud. Herudover medfører lovændringen også, at alle professionelle kreditgivere skal foretage vurdering af deres kunders kreditværdighed samt i et vist omfang rådgive deres kunder om konsekvenserne af kreditaftalen. Kommissionens forslag om kreditvurdering og forklaringspligt er mere detaljerede, end hvad der i dag fremgår af kreditaftaleloven.

Kreditaftalelovens regler finder som udgangspunkt også anvendelse på kreditaftaler, der er sikret ved pant i fast ejendom. Kreditaftaleloven har således et bredere anvendelsesområde end forbrugerkreditdirektivet, der ikke finder anvendelse på sådanne kreditaftaler.

De oplysninger, som en kreditgiver efter loven skal give til forbrugeren forud for aftaleindgåelsen, skal gives ved brug af den formular, der er optrykt som bilag 2 til loven. For så vidt angår lån mod pant i fast ejendom, der

ydes på baggrund af obligationsudstedelse, kan kreditgiveren i stedet benytte et oplysningsskema, som er baseret på det standardiserede europæiske informationsblad (ESIS). Kommissionens forslag indebærer som nævnt en opdatering af dette oplysningsskema.

Forbrugeren har efter kreditaftaleloven til enhver tid ret til helt eller delvist at indfri sine forpligtelser i henhold til en kreditaftale. Denne ret til førtidig indfrielse finder imidlertid ikke anvendelse på pantebreve med pant i fast ejendom. Tilsvarende finder fortrydelsesretten heller ikke anvendelse på lån med pant i fast ejendom, der ydes på baggrund af obligationsudstedelse. Det skyldes hensynet til den eksisterende praksis for indfrielse af disse lån.

### ***Øvrig regulering***

Klager over lån med pant i fast ejendom kan i dag indbringes for Pengeinstituttankenævnet og Realkreditankenævnet. Derimod er der ikke klageadgang over lån med pant i fast ejendom udbudt af andre långivere. Der findes endvidere ikke klageadgang over kreditformidlere.

Der findes i dag ikke danske regler om, at udbydere af lån, der ikke er pengeinstitut eller realkreditinstitut eller kreditformidlere, skal have en tilladelse til at påbegynde deres virksomhed.

Såfremt udbydere af lån med pant i fast ejendom erhvervsmæssigt videregælder disse pantebreve, skal disse efter regler i lov om pantebrevsselskaber have en tilladelse til at virke som pantebrevsselskab.

## **5. Høring**

Kommissionens forslag til Europa-Parlamentets og Rådets direktiv om kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse har været i høring i EU-specialudvalget for den finansielle sektor med høringsfrist den 15. april 2011.

### **Generelle bemærkninger:**

Realkreditrådet og Realkreditforeningen tager Kommissionens forslag til efterretning og er overordnet enige i, at der er grund til, at Danmark støtter forslaget.

Finansrådet finder, at der bør sikres størst mulig overensstemmelse mellem Kommissionens forslag og forbrugerkreditdirektivet for at undgå dobbeltregulering. Dette gør sig fx gældende i forhold til det informationsark, der skal udleveres efter det foreslåede direktiv. Finansrådet finder endvidere, at direktivet i for vidt omfang har karakter af minimumsharmonisering, hvilket gør goldplating muligt.

Finansforbundet og Funktionærernes og Tjenestemændenes Fællesråd (FTF) finder, at forslaget om at aflønning af personale ikke må hindre med-

arbejderne i at handle i forbrugernes bedste interesse bør udgå, fordi dette er et spørgsmål om lønfastsættelse

### **Vedrørende reklamer og oplysningskrav**

Finansrådet fremhæver, at forslaget om antallet af standardoplysninger i en reklame er for omfattende. Ligeledes pointerer Finansrådet, at direktivforslagets oplysningskrav i art. 9 vil være meget byrdefulde og finder, at en række af disse oplysninger i stedet vil kunne gives i forbindelse med rådgivningen.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fremhæver, at det vil medføre betydelige administrative byrder, hvis kreditgiveren i hver enkelt situation skal foretage en individuel vurdering af, hvilke oplysninger der skal gives til forbrugeren alt efter dennes vidensniveau. Standard oplysningskravene bør udformes så klart, at den individuelle vurdering af forbrugernes viden bliver unødvendig.

### **Vedrørende rådgivning**

Realkreditrådet og Realkreditforeningen fremhæver, at de fortsat ønsker at kunne levere rådgivning, men at den foreslåede bestemmelse ikke gør det muligt, da organisationerne ikke yder rådgivning i denne bestemmelses forstand, i og med at rådgivningen kun vedrører virksomhedernes egne produkter. Finansrådet fremhæver, at det ikke er naturligt, at en långiver skal rådgive om alle produkter på markedet og foreslår derfor direktivforslaget ændret.

### **Vedrørende kreditvurdering og hensigtsmæssighed**

Realkreditrådet og Realkreditforeningen finder det problematisk, at forslaget omfatter kreditvurdering, som vurderes at være et internt anliggende. Organisationerne finder derfor, at der er behov for metodefrihed for disse organisationer.

Finansrådet, Realkreditrådet og Realkreditforeningen finder, at forbrugerne ikke skal have en begrundelse for et afslag på at få et lån, fordi dette vil give forbrugeren mulighed for at tilpasse sine oplysninger til en anden kreditgiver for at opnå et lån. Finansrådet finder endvidere, at et automatisk afslag begrundet i kreditvurderingen ikke skal kunne kræves manuelt efterprøvet.

Finansrådet finder desuden, at kreditgiveren ikke skal foretage en hensigtsmæssighedsvurdering for at kunne udpege de produkter, der ikke er uegnede for forbrugeren. Det bør være forbrugeren, der selv foretager denne vurdering.

### **Førtidig indfrielse**

Finansrådet finder, at dette emne ikke er et lovgivningsmæssigt anliggende. Realkreditrådet og Realkreditforeningen anfører som en forudsætning for at støtte direktivforslaget, at direktivets regler om førtidig indfrielse ikke hindrer den adgang til førtidig indfrielse, som findes i Danmark i dag. Denne



bekymring er dog efter disse to organisationers holdning hensigtsmæssigt adresseret i Kommissionens forslag.

### **Tilladelse til at udøve virksomhed som kreditformidler**

Dansk Ejendomsmæglerforening mener, at ejendomsformidlere ikke bør omfattes af reglerne om tilladelse til at udøve virksomhed som kreditformidler. Ejendomsformidlere er allerede i dag reguleret af lov om omsætning af fast ejendom for så vidt angår krav til egnethed, hæderlighed, ansvarsforsikring, klageadgang og god skik generelt<sup>2</sup>.

### **Kommissionens beføjelser til at vedtage gennemførelsesforanstaltninger**

Realkreditrådet og Realkreditforeningen samt Finansrådet er betænkelige ved forslagets hjemler til Kommissionen. Finansrådet fremhæver, at disse delegerationer kan være i strid med traktaten.

Dansk Aktionærforening hilser Kommissionens beføjelser til at fastsætte detaljerede kompetencekrav velkommen.

## **6. Forhandlingssituationen**

Direktivforslaget har været behandlet på et arbejdsgruppemøde den 18. april 2011. Direktivforslaget blev overordnet positivt modtaget. Der blev dog særligt udtrykt betænkeligheder fra en række lande vedrørende forslagets bestemmelser om delegation af beføjelser til Kommissionen i forhold til at vedtage gennemførelsesforanstaltninger.

## **7. Foreløbig dansk holdning**

Regeringen støtter generelt Kommissionens direktivforslag, som vil bidrage til at sikre ansvarlighed i långivningsprocessen, forbedre forbrugerbeskyttelsen, styrke det indre marked og understøtte tilliden til de finansielle markeder i hele EU.

Regeringen kan generelt støtte, at forbrugerne får ret til at indfri deres lån før tid, fordi dette vil gøre det muligt for forbrugerne at komme ud af u hensigtsmæssige lån. Det er imidlertid af afgørende betydning, at den hidtidige danske praksis for indfrielse af lån med pant i fast ejendom kan opretholdes. Det vurderes at være tilfældet med Kommissionens forslag.

Regeringen finder det vigtigt, at forslagets bestemmelser om kreditvurdering holdes på et generelt niveau, således at der sikres den fornødne fleksibilitet i forhold til de forskellige nationale lånemarkeder. Der vil fra dansk side endvidere blive arbejdet for, at långivere, der yder rådgivning, har mulighed for kun at yde rådgivning om egne produkter, når det gøres

---

<sup>2</sup> Lov om omsætning af fast ejendom er ikke nævnt under afsnittet om gældende dansk ret, da det ikke er vurderingen, at denne lov vil skulle ændres som følge af direktivet.

klart for forbrugerne, at rådgivningen kun omfatter långiverens egne produkter.

Regeringen finder, at det bør overlades til medlemsstaterne at fastsætte regler om sanktionering af forbrugere, hvor disse leverer bevidst ufuldstændige eller forkerte oplysninger. Der arbejdes for, at værtslandet vil have mulighed for at gribe ind over for filialer af udenlandske kreditformidlere, der fx overtræder direktivets regler om markedsføring og information.

Regeringen vil derudover arbejde for at præcisere Kommissionens kompetencer til at fastsætte detaljerede regler i forhold til minimumskompetencekrav og adgang til databaser. Ligeledes er det holdningen, at information til forbrugeren skal indskrænkes til det, der er væsentligt og overskueligt for forbrugeren.

Regeringen vil endelig arbejde for, at reglerne udformes på en sådan måde, at de medfører færrest mulige administrative byrder for virksomhederne, og at virksomhederne får tid til at omstille sig til de nye krav.

## **8. Lovgivningsmæssige og statsfinansielle konsekvenser**

Gennemførelsen af det foreslåede direktiv i dansk ret vil gøre det nødvendigt at gennemføre ændringer og tilpasninger af de regler, der er nævnt ovenfor i afsnit 4. Samtidig vil der skulle indføres ny lovgivning om autorisation af og tilsyn med kreditformidlere og kreditorer, der ikke er kreditinstitutter, når disse yder boliglån til forbrugere.

For Finanstilsynet vil der blive tale om et øget ressourcetræk, forventeligt svarende til et årsværk i forbindelse med etablering af ramme for og tilsyn med kreditformidlere og kreditorer, der ikke er kreditinstitutter. Det vurderes, at dette vil nødvendiggøre tilførsel af flere årsværk til Finanstilsynet. Sådanne omkostninger vil i givet fald finansieres af de finansielle virksomheder under tilsyn, som det er normal praksis for Finanstilsynets tilsynsaktiviteter.

Forslaget kan eventuelt også medføre behov for øgede ressourcer hos Forbrugerombudsmanden, hvis de nye regler f.eks. medfører ændringer i markedsføringsloven eller andre bestemmelser, der henhører under Forbrugerombudsmanden. Evt. merudgifter vil blive afholdt inden for Økonomi- og Erhvervsministeriets eksisterende udgiftsramme.

## **9. Samfundsøkonomiske konsekvenser**

Kommissionen vurderer, at initiativet vil kunne skabe betydelige forbedringer i forbrugernes tillid til kreditorer, kreditformidlere og boliglån, samt vil kunne reducere sandsynligheden for, at forbrugere tager boliglån, de ikke

har råd til. Dette vil blandt andet kunne hindre for stor gældsætning, misligholdelse og tvangsauktioner.

De foreslåede bestemmelser bør sikre, at realkreditlån gives på en ansvarlig måde og dermed bidrager til at fremme den finansielle, økonomiske og sociale stabilitet.

#### **10. Administrative konsekvenser for erhvervslivet**

Kommissionen vurderer, at forslaget kan medvirke til at understøtte nye forretningsmuligheder og øget grænseoverskridende aktivitet i EU. Samtidig vil der også være administrative omkostninger ved at implementere forslaget, fx i form af øget informationskrav og mere grundig proces vedr. kreditaftaler.

Kommissionen vurderer, at initiativerne på europæisk plan i alt vil koste i intervallerne 2,9 – 4,7 mia. kr. (éngangsomkostning) og EUR 2,0 – 2,5 mia. kr. (løbende omkostninger). Kommissionen vurderer tilsvarende, at fordelene vil kunne værdiansættes i intervallet 9,5 – 14,5 mia. kr.

#### **11. Tidligere forelæggelse for Folketingets Europaudvalg**

Folketingets Europaudvalg er ikke tidligere blevet orienteret om forslaget.