

## III

(Forberedende retsakter)

## DEN EUROPÆISKE CENTRALBANK

## DEN EUROPÆISKE CENTRALBANK

## DEN EUROPÆISKE CENTRALBANKS UDTALELSE

af 5. juli 2011

om forslag til Europa-Parlamentets og Rådets direktiv om kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse

(CON/2011/58)

(2011/C 240/04)

**Indledning og retsgrundlag**

Den Europæiske Centralbank (ECB) modtog den 18. april 2011 en anmodning fra Rådet for Den Europæiske Union om en udtalelse om forslag til Europa-Parlamentets og Rådets direktiv om kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse <sup>(1)</sup> (herefter »direktivforslaget«).

ECB's kompetence til at afgive udtalelse fremgår af artikel 127, stk. 4, og 282, stk. 5, i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde, da direktivforslaget indeholder bestemmelser, der påvirker Det Europæiske System af Centralbankers (ESCB) bidrag til en smidig gennemførelse af politikker vedrørende det finansielle systems stabilitet, som anført i traktatens artikel 127, stk. 5. I overensstemmelse med artikel 17.5, første punktum, i forretningsordenen for Den Europæiske Centralbank er denne udtalelse vedtaget af ECB's Styrelsesråd.

**1. Generelle bemærkninger**

ECB ser med tilfredshed på direktivforslaget, som har til formål at etablere et velfungerende indre marked med en høj grad af forbrugerbeskyttelse inden for området kreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse. Ud fra en finansiell stabilitetssynsvinkel tilslutter ECB sig de foranstaltninger, der har til formål at sikre ansvarlig långivning og låntagning samt genoprette forbrugertilliden. Endvidere tilslutter ECB sig de forslag, der vedrører lovgivningsrammen og, hvor dette er relevant, tilsynsrammen gældende for ikke-kreditinstitutter, der yder de kreditaftaler, som er omfattet af direktivforslaget, samt for kreditformidlere.

**2. Lån i udenlandsk valuta**

- 2.1. Et af de spørgsmål, som Europa-Kommissionen har udpeget i forbindelse med uansvarlig långivning på EU's realkreditmarkeder, vedrører lån i en udenlandsk valuta, som forbrugerne har optaget i den pågældende valuta for at få den fordelagtige rente, men uden tilstrækkelig forståelse af valutarisikoen <sup>(2)</sup>.
- 2.2. I Financial Stability Review gjorde ECB i 2010 opmærksom på, at den seneste finansielle krise har understreget de potentielle systemiske risici forbundet med udbredelsen af låntagning i udenlandsk valuta i nogle medlemsstater, og understregede behovet for at overvåge og behandle spørgsmålet for at afværge en yderligere stigning i beholdningen af lån i udenlandsk valuta <sup>(3)</sup>. ECB gjorde opmærksom på, at et stort omfang af lån i udenlandsk valuta til låntagere, hvor risikoen ikke er afdækket, kan medføre en betydelig sårbarhed i visse medlemsstater, da en sådan långivning

<sup>(1)</sup> KOM(2011) 142 endelig.

<sup>(2)</sup> Jf. fjerde betragtning til direktivforslaget.

<sup>(3)</sup> ECB Financial Stability Review, juni 2010, s. 167.

omdanner banksystemets direkte valutafølsomhed til kreditrisiko og udsætter økonomien for betydelige makrofinansielle risici. Endvidere kan et stort omfang af gæld i udenlandsk valuta begrænse den pengepolitiske råderum og den pengepolitiske effektivitet. På baggrund af disse negative virkninger forbundet med långivning i udenlandsk valuta gjorde ECB opmærksom på, hvor vigtigt det er, at de politiske beslutningstagere træffer forholdsregler for at undgå, at denne form for långivning bliver for omfattende inden for banksystemet <sup>(4)</sup>.

- 2.3. På baggrund af ovenstående påpegede ECB, at vedtagelsen af regulerings- og tilsynsmæssige politiske foranstaltninger kan spille en vigtig rolle ved at mindske risiciene forbundet med långivning i udenlandsk valuta <sup>(5)</sup>. Som overordnet princip opfordres politiske beslutningstagere kraftigt til at skabe et overordnet operativt miljø for økonomiske aktører, der fremmer en forsigtig og velbegrunnet beslutningstagning fra långiveres og låntageres side, så långivning i udenlandsk valuta begrænses. Dette indebærer, at man fører sunde, stabilitetsorienterede makroøkonomiske politikker og politikker, der styrker kendskabet til det finansielle område, samt hensigtsmæssig finansiell regulering og tilsyn <sup>(6)</sup>. I denne henseende anføres i direktivforslaget de oplysninger, som skal udleveres til forbrugerne, når der ydes et lån i en anden valuta end låntagerens nationale valuta <sup>(7)</sup>. ECB mener, at de oplysninger, der udleveres til forbrugerne, også bør indeholde en redegørelse for de potentielle risici, når kreditten er angivet i en udenlandsk valuta <sup>(8)</sup>.

### 3. Adgang til databaser og offentlige kreditregistre

- 3.1. Ifølge direktivforslaget skal hver medlemsstat sikre en ikke-diskriminerende adgang for alle kreditgivere <sup>(9)</sup> til de databaser, som anvendes i den pågældende medlemsstat med henblik på vurderingen af forbrugernes kreditværdighed og tilsyn med forbrugernes overholdelse af kreditforpligtelserne i kreditaftalens løbetid. Desuden vil Kommissionen i henhold til direktivforslaget blive tillagt beføjelser til at fastlægge ensartede kriterier for kreditregistrering og betingelser for databehandling, der skal anvendes på databaserne, herunder grænserne for registrering og de aftalte definitioner på de nøglebegreber, der anvendes af databaserne <sup>(10)</sup>.
- 3.2. Hvad disse aspekter angår, har ECB, foruden et enkelt teknisk forslag til formuleringen, nedenstående kommentarer vedrørende de beføjelser, som tillægges Kommissionen.
  - 3.2.1. For det første omfatter de databaser, som direktivforslaget omtaler, databaser, som drives af private kreditbureauer eller kreditoplysningsbureauer og offentlige kreditregistre, og som i de respektive medlemsstater anvendes i forbindelse med vurderingen af forbrugernes kreditværdighed og tilsyn med forbrugernes overholdelse af kreditforpligtelserne i kreditaftalens løbetid. I en række medlemsstater fører de nationale centralbanker centrale kreditregistre, og nogle af dem tjener de ovennævnte formål. ECB, der fungerer som katalysator på dette område <sup>(11)</sup>, går ind for grænseoverskridende samarbejde, udveksling af oplysninger og harmonisering af definitioner og begreber blandt centrale kreditregistre <sup>(12)</sup>. Tilbagevendende uro i bank- og finanssektoren har understreget centrale kreditregistres vigtige rolle, idet de hjælper kreditinstitutter med effektivt at overvåge og styre kreditrisikoen ved at give dem adgang til oplysninger om låntageres gældsætning. Centrale kreditregistre er til gavn for udførelsen af finansielt tilsyn, centralbankopgaven bestående i at bidrage til det finansielle

<sup>(4)</sup> Jf. i denne henseende ECB's udtalelse CON/2010/62 af 4. august 2010 om ændringer af forskellige love med henblik på nedbringelse af økonomiske ubalancer, punkt 3.1.1. Alle ECB's udtalelser er offentliggjort på ECB's websted <http://www.ecb.europa.eu>

<sup>(5)</sup> Se fodnote 3.

<sup>(6)</sup> ECB's udtalelse CON/2010/62 af 4. august 2010 om ændringer af forskellige love med henblik på nedbringelse af økonomiske ubalancer, punkt 3.1.2.

<sup>(7)</sup> F.eks. den metode, der anvendes til at beregne kursforskellene, og hyppigheden af justeringerne i kursforskellene eller taleksempler, hvoraf det klart fremgår, hvordan ændringer i den relevante valutakurs kan påvirke ydelserne (jf. bilag II til direktivforslaget, Europæisk standardiseret informationsark (ESIS), navnlig del B, afsnit 2, stk. 2, og afsnit 5).

<sup>(8)</sup> Artikel 9, stk. 1, litra f), i direktivforslaget.

<sup>(9)</sup> I forbindelse med direktivforslaget omfatter dette udtryk både kreditinstitutter og ikke-kreditinstitutter, der yder aftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse.

<sup>(10)</sup> Artikel 16, stk. 2, i direktivforslaget.

<sup>(11)</sup> Jf. »Memorandum of Understanding on the Exchange of Information among national central credit registers for the purpose of passing it on to reporting institutions« (»MoU«), april 2010, s. 1-18.

<sup>(12)</sup> Jf. ECB's udtalelse CON/2001/12 af 31. maj 2001 efter anmodning fra Spaniens økonomiminister om ændringer af flere love vedrørende det spanske finansielle marked.

systems stabilitet samt udarbejdelsen af statistik. Udvikling af grænseoverskridende synergi mellem centrale kreditregistre vil sandsynligvis også bidrage til at sikre, at kreditgivere har tilstrækkelig adgang til de centrale kreditregistre.

- 3.2.2. For det andet går ECB ind for den foreslåede fremgangsmåde, hvorved Kommissionen tillægges beføjelser til at fastlægge ensartede kriterier for kreditregistrering og betingelser for databehandling, der skal anvendes på databaserne, med henblik på at fremme harmoniseringen af reglerne på dette område. For at sikre, at dataene er harmoniseret og tilgængelige, så de kan deles på tværs af grænserne, vil betingelserne for databehandling og kriterierne for kreditregistrering kræve et centralt sæt af attributter, fælles identifikatorer og en fælles definition af de underliggende begreber og det underliggende dataindhold. Endvidere bør for spørgsmål vedrørende fortrolighed og databeskyttelse samt aspekterne i forbindelse med nationale databasers driftskompatibilitet tages i betragtning. ECB forstår endvidere, at de ensartede kriterier for kreditregistrering skal opfattes som minimumsstandarder, som giver private kreditbureauer eller kreditoplysningsbureauer og offentlige kreditregistre mulighed for, på baggrund af deres formål og forretningsmodel, om nødvendigt at indsamle yderligere oplysninger om denne kredit.
- 3.2.3. For det tredje vil ECB anbefale et tæt samarbejde med Den Europæiske Banktilsynsmyndighed (EBA), ECB og de centralbanker i ESCB, der driver ovennævnte databaser, inden for deres respektive beføjelser og ekspertise på området. For at skabe konsistens og sikre, at bestemmelserne er fyldestgørende, vil ECB desuden anbefale, at Kommissionen tillægges beføjelser, der svarer til dens beføjelser i forbindelse med de i artikel 9 i Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2008/48/EF af 23. april 2008 om forbrugerkreditaftaler og om ophævelse af Rådets direktiv 87/102/EØF<sup>(13)</sup> omhandlede databaser, hvad angår forbrugerkreditaftaler. Såfremt lovgiveren beslutter, at Kommissionen ikke skal tillægges sådanne beføjelser, anbefaler ECB, at man, på grundlag af det hidtidige arbejde<sup>(14)</sup>, undersøger mulighederne for en yderligere harmonisering af regler og praksis på EU-plan, idet der også tages højde for de internationale foras henstillinger, f.eks. vedrørende effektiv overvågning af kreditrapporteringssystemer<sup>(15)</sup>.

#### 4. Andre tekniske bemærkninger

I modsætning til direktiv 2008/48/EF<sup>(16)</sup> og forslaget til Europa-Parlamentets og Rådets direktiv om forbrugerrettigheder<sup>(17)</sup> omhandler direktivforslaget ikke en harmoniseret fortrydelsesret for forbrugere i EU. I betragtning af betydningen af forbrugernes finansielle forpligtelser inden for kreditaftaler i forbindelse med ejendom til beboelse og med henblik på at bidrage til finansiell stabilitet og ansvarlig långivning og låntagning vil ECB anbefale, at man allerede i den aktuelle lovgivningsproces undersøger nødvendigheden af at medtage bestemmelser om fortrydelsesret i direktivforslaget<sup>(18)</sup>.

Hvor ECB foreslår ændringer af direktivforslaget, vedlægges som bilag ændringsforslag med en begrundelse herfor.

Udfærdiget i Frankfurt am Main, den 5. juli 2011.

Jean-Claude TRICHET  
Formand for ECB

<sup>(13)</sup> EUT L 133 af 22.5.2008, s. 66.

<sup>(14)</sup> 14 Jf. rapporten fra ekspertgruppen vedrørende kredithistorie, Generaldirektoratet for Det Indre Marked og Tjenesteydelser, maj 2009, som findes på Kommissionens websted <http://ec.europa.eu>

<sup>(15)</sup> Jf. f.eks. Verdensbankens rapport om kreditrapportering af marts 2011, som foreligger på Verdensbankens websted <http://siteresources.worldbank.org> (s.8, 25 og 53-59), og Rådet for Finansiell Stabilitets »Peer Review Report«, »Thematic Review on Mortgage Underwriting and Origination Practices«, 17. marts 2011, som foreligger på Rådet for Finansiell Stabilitets websted <http://www.financialstabilityboard.org>

<sup>(16)</sup> Artikel 14 i direktiv 2008/48/EF.

<sup>(17)</sup> KOM(2008) 614 endelig. Resultatet af Europa-Parlamentets førstebehandling findes på Rådets websted <http://register.consilium.europa.eu>

<sup>(18)</sup> Kommissionen foreslår, at der i forbindelse med gennemgangen af det fremtidige direktiv foretages en undersøgelse af nødvendigheden af at indføre rettigheder og forpligtelser i fasen efter kreditaftalernes indgåelse (jf. artikel 31, litra f), i direktivforslaget).

## BILAG

## Ændringsforslag

Tekst foreslået af Kommissionen	Ændringer foreslået af ECB <sup>(1)</sup>
---------------------------------	---

## Ændringsforslag 1

Artikel 16, stk.1 og 2

<p>»1. Hver medlemsstat sikrer en ikke-diskriminerende adgang for alle kreditgivere til de databaser, som anvendes i den pågældende medlemsstat i forbindelse med vurderingen af forbrugernes kreditværdighed og tilsyn med forbrugernes overholdelse af kreditforpligtelserne i kreditaftalens løbetid. Sådanne databaser omfatter baser, der drives af private kreditbureauer eller kreditoplysningsbureauer og offentlige kreditregistre.</p> <p>2. I overensstemmelse med artikel 26 og med forbehold af betingelserne i artikel 27 og 28 tillægges Kommissionen beføjelser til at fastlægge ensartede kriterier for kreditregistrering og betingelser for databehandling, der skal anvendes på de i stk. 1 i denne artikel nævnte databaser.</p> <p>Disse delegerede retsakter fastlægger navnlig de grænser for registrering, der skal anvendes på sådanne databaser, og indeholder aftalte definitioner på de nøglebegreber, der anvendes af databaserne.«</p>	<p>»1. Hver medlemsstat sikrer en ikke-diskriminerende adgang for <del>alle</del> kreditgivere <b>fra andre medlemsstater</b> til de databaser, som anvendes i den pågældende medlemsstat i forbindelse med vurderingen af forbrugernes kreditværdighed og tilsyn med forbrugernes overholdelse af kreditforpligtelserne i kreditaftalens løbetid. Sådanne databaser omfatter baser, der drives af private kreditbureauer eller kreditoplysningsbureauer og offentlige kreditregistre, <b>som føres af centralbanker eller andre offentlige myndigheder.</b></p> <p>2. I overensstemmelse med artikel 26 og med forbehold af betingelserne i artikel 28 og 28 tillægges Kommissionen beføjelser til <b>i samråd med EBA, ECB og de centralbanker i Det Europæiske System af Centralbanker, som fører de i stk. 1 i denne artikel omhandlede databaser,</b> at fastlægge ensartede kriterier for kreditregistrering og betingelser for databehandling, der skal anvendes på disse i <del>stk. 1 i denne artikel nævnte</del> databaser.</p> <p>Disse delegerede retsakter fastlægger navnlig de grænser for registrering, der skal anvendes på sådanne databaser, og indeholder aftalte definitioner på de nøglebegreber, der anvendes af databaserne.«</p>
---	--

## Begrundelse

For at skabe overensstemmelse med direktiv 2008/48/EF foreslår ECB, at der i direktivforslaget henvises til »kreditgivere fra andre medlemsstater«. Endvidere er formålet med de foreslåede ændringer af artikel 16, stk. 2, at præcisere, at: a) en række offentlige kreditregistre drives af centralbanker og andre offentlige myndigheder, og b) Kommissionen ville kunne drage nytte af ekspertisen i EBA, ECB og relevante nationale centralbanker i ESCB i forbindelse med udarbejdelsen af forslagene til delegerede retsakter på dette område.

## Ændringsforslag 2

Artikel 9, stk. 1, litra f)

<p>»f) angivelse af den valuta eller de valutaer, der anvendes til kreditterne, herunder en forklaring på konsekvenserne for forbrugeren, hvis kreditten er angivet i udenlandsk valuta«</p>	<p>»f) angivelse af den valuta eller de valutaer, der anvendes til kreditterne, herunder en forklaring på konsekvenserne <b>og potentielle risici</b> for forbrugeren, hvis kreditten er angivet i udenlandsk valuta«</p>
--	---

## Begrundelse

De generelle oplysninger om kreditaftaler bør også omfatte oplysninger om de potentielle risici, som opstår, når lånet er angivet i en udenlandsk valuta, f.eks. virkningen af ændringer i den relevante valutakurs.

## Ændringsforslag 3

Artikel 10, stk. 1, litra c)

<p>»c) såfremt den pågældende er en bunden kreditformidler, tilkendegiver den pågældende sig som sådan og leverer på forbrugers anmodning navnene på den eller de kreditgivere, på hvis vegne den pågældende handler.«</p>	<p>»c) såfremt den pågældende er en bunden kreditformidler, tilkendegiver den pågældende sig som sådan og leverer <del>på forbrugers anmodning</del> navnene på den eller de kreditgivere, på hvis vegne den pågældende handler«</p>
--	--

## Begrundelse

Disse oplysninger bør af hensyn til gennemsigtigheden udleveres til forbrugeren under alle omstændigheder.

Tekst foreslået af Kommissionen	Ændringer foreslået af ECB <sup>(1)</sup>
---------------------------------	---

**Ændringsforslag 4**

Artikel 13, stk. 1

»1. Medlemsstaterne sikrer, at kreditgiveren på papir eller ved hjælp af et andet varigt medium underretter forbrugeren om enhver ændring i debitorrenten, inden ændringen træder i kraft. Oplysningerne skal indeholde afdragsbeløbets størrelse, efter at den nye debitorrente er trådt i kraft, og såfremt afdragene antal eller hyppighed ændres nærmere oplysning herom.«

»1. Medlemsstaterne sikrer, at kreditgiveren på papir eller ved hjælp af et andet varigt medium underretter forbrugeren om enhver ændring i debitorrenten **principielt mindst en måned**, inden ændringen træder i kraft. Oplysningerne skal indeholde afdragsbeløbets størrelse, efter at den nye debitorrente er trådt i kraft, og såfremt afdragene antal eller hyppighed ændres nærmere oplysning herom.«

*Begrundelse*

*Det er vigtigt, at forbrugeren får oplysninger om ændringer i debitorrenten i god tid i forvejen.*

**Ændringsforslag 5**

Bilag II, del B, afsnit 6, stk. 4

»[...] Kreditgiver skal også inkludere: 1) i givet fald de gældende rentelofter og minimumsrentesatser 2) et eksempel på, hvordan ydelsen kan variere, hvis rentesatsen stiger eller falder med 1 % eller med en højere procentsats, hvis det er mere realistisk i betragtning af størrelsen af de normale ændringer i rentesatsen, og 3) ydelsen i det værste tænkelige tilfælde, hvis der findes et renteloft.«

»[...] Kreditgiver skal også inkludere: 1) i givet fald de gældende rentelofter og minimumsrentesatser 2) et eksempel på, hvordan ydelsen kan variere, hvis rentesatsen stiger eller falder med **2 1/2 procentpoint** eller **mere med en højere procentsats**, hvis det er mere realistisk i betragtning af størrelsen af de normale ændringer i rentesatsen, og 3) ydelsen i det værste tænkelige tilfælde, hvis der findes et renteloft.«

*Begrundelse*

*En kreditaftale i forbindelse med ejendom til beboelse kan have en løbetid på flere årtier. Der er derfor stor sandsynlighed for, at renten i denne periode vil stige med mere end et procentpoint. Hvis kreditaftalen er indgået i en periode med lave renter, er det næsten sikkert, at renten vil stige. Låntagerne bør have tilstrækkelige oplysninger til, at de kan forstå konsekvenserne af en fremtidig rentestigning. En ændring på 1 procentpoint er som sådan meget moderat i forbindelse med renteændringers konsekvenser for ydelserne. På baggrund heraf vil en stigning på 2 procentpoint give et bedre billede af, hvordan ydelserne vil blive påvirket af rentestigninger.*

<sup>(1)</sup> Fed skrift i brødteksten angiver, hvor ECB foreslår indsættelse af ny tekst. Gennemstregning af tekst angiver, hvor ECB foreslår, at tekst udgår.