

# Föreskrifter och anvisningar 3/2024

## Uppföranderegler för banktjänster

**Ärendekod**

FIVA/2023/1204

**Utfärdade**

1.11.2024

**Gäller från**

7.11.2024

**Upplýsingar:**

Banktillsyn/Förfaranden

**FINANSINSPEKTIONEN**

telefon 09 183 51

foramn.efternamn@fiva.fi

finansinspektionen.fi

## Den juridiska karaktären av föreskrifter och anvisningar

### Föreskrifter

I Finansinspektionens föreskrifter och anvisningar presenteras föreskrifterna under rubriken "Föreskrift". Föreskrifterna är bindande rättsregler, som måste följas.

Finansinspektionen meddelar föreskrifter endast med stöd av och inom ramen för rättsliga bestämmelser som ger Finansinspektionen behörighet att ge ut föreskrifter.

### Anvisningar

I Finansinspektionens föreskrifter och anvisningar presenteras under rubriken "Anvisning" Finansinspektionens tolkningar av innehållet i lagar eller andra bindande bestämmelser.

Under denna rubrik presenteras också rekommendationer och andra verksamhetsanvisningar som inte är bindande. Vidare upptas här Finansinspektionens rekommendationer om hur internationella riktlinjer och rekommendationer ska följas.

Av formuleringen av anvisningen framgår när det är fråga om en tolkning och när det är fråga om en rekommendation eller annan verksamhetsanvisning. Formuleringen av anvisningarna och den juridiska karaktären av föreskrifterna och anvisningarna förklaras närmare på Finansinspektionens webbplats.

[Finansinspektionen.fi > Regelverk > Den juridiska karaktären av föreskrifter och anvisningar](#)

## Innehåll

<b>1</b>	<b>Tillämpningsområde och definitioner</b>	<b>4</b>
1.1	Tillämpningsområde	4
1.2	Definitioner	4
<b>2</b>	<b>Regelverk</b>	<b>5</b>
2.1	Lagstiftning	5
2.2	Europeiska unionens direktiv	5
2.3	Finansinspektionens rätt att meddela föreskrifter	5
<b>3</b>	<b>Syfte</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Marknadsföring av tjänster</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Information som ska lämnas i reklam för bostadskrediter</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Informationsskyldighet som gäller kreditavtal</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Säkerheter i anslutning till kreditavtal</b>	<b>11</b>
7.1	Allmänt	11
7.2	Realisering av säkerheter och indrivning av betalning från borgensman	11
<b>8</b>	<b>Marknadsföring och informationsskyldighet som gäller inlåningsavtal</b>	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>Upphävda föreskrifter och anvisningar</b>	<b>13</b>

# 1 Tillämpningsområde och definitioner

## 1.1 Tillämpningsområde

Dessa föreskrifter och anvisningar tillämpas på företag under tillsyn och andra finansmarknadsaktörer enligt 4 § och 5 § i lagen om Finansinspektionen till den del de tillhandahåller eller förmedlar bostads- eller konsumentkrediter eller tillhandahåller inlåningskonton.

Dessa föreskrifter och anvisningar tillämpas vidare på filialer i Finland till utländska EES-företag under tillsyn enligt 6 § i lagen om Finansinspektionen och på utländska företag under tillsyn enligt den paragrafen som tillhandahåller eller förmedlar bostads- eller konsumentkrediter eller tillhandahåller inlåningskonton utan att etablera filial i Finland.

## 1.2 Definitioner

I dessa föreskrifter och anvisningar används följande definitioner:

- Med *konsument* avses en konsument enligt 1 kap. 4 § i konsumentskyddslagen.
- Med *tjänsteleverantör* avses alla i avsnitt 1.1 nämnda företag under tillsyn, andra finansmarknadsaktörer samt utländska företag under tillsyn till den del de tillhandahåller eller förmedlar konsumentkrediter eller tillhandahåller inlåningskonton till eller i Finland.
- Med *bostadskredit* avses krediter som omfattas av tillämpningsområdet för 7 a kap. i konsumentskyddslagen.
- Med *konsumentkredit* avses krediter som omfattas av tillämpningsområdet för 7 kap. i konsumentskyddslagen.

## 2 Regelverk

### 2.1 Lagstiftning

Dessa föreskrifter och anvisningar har samband med följande lagar:

- Konsumentskyddslagen (38/1978)
- Kreditinstitutslagen (610/2014)
- Handelsbalken (3/1734)
- Lagen om borgen och tredjemanspant (361/1999)

### 2.2 Europeiska unionens direktiv

Dessa föreskrifter och anvisningar har samband med följande EU-direktiv:

- Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/17/EU av den 4 februari 2014 om konsumentkreditavtal som avser bostadsfastighet och om ändring av direktiven 2008/48/EG och 2013/36/EU samt förordning (EU) nr 1093/2010
- Europaparlamentets och rådets direktiv 2008/48/EG (32008L0048) av den 23 april 2008 om konsumentkreditavtal och om upphävande av rådets direktiv 87/102/EEG

### 2.3 Finansinspektionens rätt att meddela föreskrifter

Finansinspektionens rätt att meddela bindande föreskrifter baserar sig på följande bestämmelser:

- 7 a kap. 5 § 2 mom. i konsumentskyddslagen.

### **3 Syfte**

Syftet med dessa föreskrifter och anvisningar är att meddela sådana föreskrifter som avses i 7 a kap. 5 § i konsumentskyddslagen samt att meddela andra kompletterande anvisningar om förpliktelser i anslutning till konsumentkreditgivning och inlåningskonton.

Syftet med föreskrifterna och anvisningarna är att främja goda uppföranderegler och kundskyddet och därigenom öka kundernas förtroende för tjänsteleverantörernas och finansmarknadens verksamhet.

## 4 Marknadsföring av tjänster

- (1) I 2 kap. i konsumentskyddslagen finns allmänna bestämmelser om marknadsföring.  
Dessutom innehåller 15 kap. 2 § i kreditinstitutslagen en allmän bestämmelse om marknadsföring.

### Anvisning (styckena 2–4)

- (2) Enligt Finansinspektionens tolkning innebär de rättsliga bestämmelserna i avsnitt 1 att i marknadsföringen av tjänster beskrivs så opartiskt och begripligt som möjligt de centrala egenskaper hos och det huvudsakliga innehåll av tjänsten eller produkten som kan ha betydelse när kunden fattar beslut om tjänsten eller produkten. På basis av den information som lämnas vid marknadsföringen måste kunden utifrån marknadsföringsmaterialet kunna förstå vilken typ av tjänster eller produkter det är fråga om.
- (3) Enligt Finansinspektionens tolkning innebär de rättsliga bestämmelserna i avsnitt 1 att på basis av den information som lämnas vid marknadsföringen bör inte genom föreställningar eller på annat sätt skapas ett ogrundat intryck av tjänstens eller produktens fördelaktighet eller tjänsteleverantörens tillförlitlighet. Det bör redogöras tydligt och begripligt för eventuella risker med produkten.
- (4) Finansinspektionen rekommenderar att tjänsteleverantörerna utan dröjsmål i tillräcklig utsträckning rättar eller kompletterar sådan felaktig information som lämnats vid marknadsföringen och vars osanna eller vilseledande karaktär framgår först efter det att den lämnats och som kan ha väsentlig betydelse för kunden.

## 5 Information som ska lämnas i reklam för bostadskrediter

- (5) Enligt 7 a kap. 5 § 1 mom. i konsumentskyddslagen ska i reklam för bostadskrediter den effektiva räntan anges, om räntan för krediten, någon annan sifferuppgift som beskriver kostnaderna för krediten eller någon annan information om villkoren i kreditavtalet framgår av reklamen. I detta fall ska av reklamen dessutom framgå de andra uppgifter som uppräknas i 5 §.
- (6) Enligt 7 a kap. 5 § 2 mom. i konsumentskyddslagen ska den effektiva räntan och den övriga information som avses i 1 mom. ges på ett klart, koncist och väl synligt sätt med hjälp av ett representativt exempel. Finansinspektionen ska meddela närmare föreskrifter om kriterierna för hur ett representativt exempel ställs upp. Den effektiva räntan ska anges i reklamen minst lika synligt som de övriga siffror som beskriver kreditkostnaderna.

### Föreskrift (styckena 7–11)

- (7) I de fall som kreditens effektiva årsränta enligt 7 a kap. 5 § i konsumentskyddslagen ska ges i reklam för bostadskredit, ska uppgifter om årsräntan och övrig information som avses i det aktuella momentet ges med hjälp av ett representativt exempel. När exemplet beräknas ska följande faktorer beaktas:
- Den effektiva årsräntan ska räknas enligt justitieministeriets förordning om den effektiva räntan på konsumentkrediter 9.12.2016/1123, varvid
    - kreditbeloppet i beräkningen är 100 000 euro och kreditens återbetalningstid 20 år,
    - krediten lyfts på en gång vid det representativa exemplets beräkningstidpunkt,
    - krediten återbetalas i lika stora månadsposter, av vilka den första betalas inom en månad efter att lånet lyfts,
    - kreditens räntebundenhet är den mest tillämplade räntebundenheten enligt Finlands Banks statistik om nya bostadskreditavtal för den senaste rapporteringsperioden,
    - kreditens ränta är värdet på ovannämnda referensränta vid beräkningstidpunkten för det representativa exemplet,
    - kreditens marginal är den beräknade räntemarginalen enligt Finlands Banks senaste statistik om nya bostadskreditavtal för den senaste rapporteringsperioden,
    - övriga kreditkostnader än räntan är i enligt den aktuella kreditgivarens gällande prislista för bostadskrediter i den storlek som motsvarar exemplet.
  - Till övriga delar används vid beräkningen av den effektiva årsräntan de antaganden som ges i ovannämnda förordning.
- (8) Exemplet ska vara representativt i förhållande till de krediter som kreditgivaren tillhandahåller. Om de bostadskrediter som kreditgivaren tillhandahåller i betydande grad avviker från antagandena i stycke 7, ska kreditgivaren använda sådana villkor vid beräkningen av den effektiva årsräntan som är representativa med tanke på de bostadskrediter som kreditgivaren tillhandahåller.
- (9) De antaganden som använts vid beräkningen av den effektiva årsräntan ska klart anges i samband med beräkningen. Dessutom ska det anges om kreditgivaren vid beräkningen av den effektiva årsräntan har använt Finansinspektionens antaganden eller villkor som är representativa med tanke på de bostadskrediter som kreditgivaren i fråga tillhandahåller.



## Föreskrifter och anvisningar 3/2024

Utfärdade: 1.11.2024  
Gäller från: 7.11.2024 tills vidare

9 (13)

- (10) I den information som lämnas enligt 7 a kap. 5 § 1 mom. i konsumentskyddslagen ska utöver kreditens effektiva årsränta även ges övrig information som förutsätts i den aktuella paragrafen så att det i fråga om de uppgifter som tillämpats i beräkningen av den effektiva årsräntan i reklamen anges vilka uppgifter som använts. Andra kreditkostnader än räntan ska specificeras.
- (11) Av reklamen ska det klart framgå att det är fråga om ett riktgivande exempel som har räknats med tillämpande av antaganden och att exemplet inte nödvändigtvis motsvarar den effektiva årsräntan på den kredit som beviljas konsumenten.

## 6 Informationskyldighet som gäller kreditavtal

- (12) Enligt 7 kap. 13 § i konsumentskyddslagen ska kreditgivaren handla ansvarsfullt vid kreditgivningen. Enligt 2 mom. 5 punkten förutsätts det särskilt att kreditgivaren *ger konsumenten en sådan tillräcklig och klar utredning innan kreditavtalet tecknas som gör det möjligt för konsumenten att bedöma om krediten och de kompletterande tjänster som eventuellt erbjuds lämpar sig för hans eller hennes behov och ekonomiska situation, samt uppgift om huruvida konsumenten kan säga upp ett avtal om kompletterande tjänster separat och vilka påföljder en uppsägning har för honom eller henne.*

### Anvisning (styckena 13–16)

- (13) Enligt Finansinspektionens tolkning avses med 7 kap. 13 § 2 mom. 5 punkten i konsumentskyddslagen att tjänsteleverantören särskilt i fråga om bostadskrediter och andra stora eller långvariga konsumentkrediter innan kreditavtalet ingås ska lämna sina kunder tillräckliga upplysningar åtminstone om följande:
- olika lånealternativ,
  - räntealternativ och räntestruktur,
  - risker till följd av föränderliga ekonomiska faktorer beroende på kreditavtalets längd (t.ex. risker med räntehöjning och återbetalning i anslutning till långa lån till rörlig ränta),
  - effekterna av olika amorteringsalternativ på kreditavtalet,
  - påföljder vid försummelse av kommande betalningar som kunden ska erlägga,
  - skatteeffekter (t.ex. eventuell avdragsrätt för räntekostnader, ställningen för personer som köper sin första bostad) och eventuella statliga stödformer speciellt i fråga om bostadskrediter (t.ex. statsborgen).
- (14) Kreditavtalets centrala villkor och egenskaper ska framhållas för kunden innan kreditavtalet ingås.
- (15) Enligt Finansinspektionens tolkning innebär 7 kap. 13 § 2 mom. 5 punkten i konsumentskyddslagen att när avtal om ränteskydd ingås ska tjänsteleverantören informera kunden om framför allt följande:
- det totala priset på räntetaket angivet i euro och priset på räntetaket i form av beräknad räntekostnad för räntetaket giltighetstid per annum.
  - hur räntetaket eller annat ränteskydd påverkar återbetalningen av krediten i olika situationer.
  - huruvida avtalet om ränteskydd kan sägas upp separat och följderna av en förtida uppsägning av avtalet om ränteskydd.
  - att kundmarginalen inte ingår i räntetaket, om inte något annat har avtalats.
- (16) Finansinspektionen rekommenderar att man särskilt i samband med stora krediter alltid separat går igenom med kunden vilka olika metoder kunden kan använda sig av för att skydda sig mot räntehöjningar. Vid sidan av ränteskyddsprodukter bör även andra skyddsalternativ presenteras, såsom lån till fast ränta och kundens eget sparande.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Styckena 15–16 har tidigare utgjort rekommendationer i Finansinspektionens brev till bankerna i Finland 31.3.2010: "Åtgärder för att säkra bankernas lönsamhet på lång sikt och sörja för kundskyddet". Det har gjorts en del mindre språkliga och tekniska ändringar i anvisningarnas innehåll.

## 7 Säkerheter i anslutning till kreditavtal

### 7.1 Allmänt

- (17) Bestämmelser om kreditgivarens skyldigheter beträffande säkerheter ingår i handelsbalken (3/1734) och i lagen om borgen och tredjemanspant (361/1999).
- (18) 10 kap. 14 § 1 mom. i handelsbalken och 12 § 1 och 2 mom. i lagen om borgen och tredjemanspant innehåller bestämmelser om kreditgivarens skyldighet att lämna information till pantsättaren eller borgensmannen som är en fysisk person eller enskild borgensman, innan pantsättningsförbindelsen ingås eller borgen ställs.

Anvisning (styckena 19–20)

- (19) Finansinspektionen rekommenderar kreditgivaren att beakta säkerhetsställarnas ekonomiska säkerhet när säkerhetsförbindelser ingås.
- (20) Finansinspektionen rekommenderar att den som ställer en tredjemanssäkerhet informeras om möjligheten att begränsa sitt ansvar.

### 7.2 Realisering av säkerheter och indrivning av betalning från borgensman

- (21) Enligt 10 kap. 2 § 4 mom. i handelsbalken ska också pantägarens intressen beaktas när en pant säljs.

Anvisning (styckena 22–23)

- (22) Finansinspektionen rekommenderar kreditgivaren, om denne måste realisera säkerheter eller driva in en betalning från en borgensman, att genomföra detta på ett sätt som är så ändamålsenligt som möjligt och orsakar parterna så små olägenheter som möjligt.
- (23) Finansinspektionen rekommenderar kreditgivaren att realisera säkerheter enligt följande principer om inte efterlevnaden av dem äventyrar säkerhetstagarens ställning:
- om säkerhet ställs av gäldenären och en utomstående, ska i första hand den säkerhet som ställts av gäldenären realiseras.
  - om avsikten är att panter eller garantier från flera parter ska utgöra säkerhet för lånet, kan en överenskommelse träffas då säkerheterna ställs att förfarandet vid en eventuell realisering om möjligt bestäms genom uppgörelse. Om en uppgörelse inte kan nås, får säkerhetstagaren välja realiseringsordningen om inget annat följer av lagstiftningen.
  - vid realiseringen ska fordrans storlek i förhållande till värdet på den ställda säkerheten beaktas, så att en värdefull säkerhet inte realiseras mot en liten fordran.
  - finansiella instrument som ställts som säkerhet bör om möjligt säljas på en reglerad marknad eller en multilateral handelsplattform eller vid motsvarande handel i ett annat land.
  - vid realisering av säkerheter, särskilt om de är finansiella instrument, bör säkerhetsställarens eventuella önskemål om realiseringsordningen följas.



## 8 Marknadsföring och informationsskyldighet som gäller inlåningsavtal

(24) Enligt 15 kap. 2 § i kreditinstitutslagen ska ett kreditinstitut i sin marknadsföring ge kunden all den information om de marknadsförda produkterna som kan ha betydelse för kundens beslut om dessa.

Ett kreditinstitut får inte i sin marknadsföring lämna osanna eller vilseledande upplysningar eller annars använda något förfarande som är otillbörligt från kundens synpunkt eller som strider mot god sed. Bestämmelser om förfaranden som från konsumentens synpunkt är otillbörliga eller strider mot god sed finns även i 2 kap. i konsumentskyddslagen (38/1978).

Marknadsföring som inte innehåller den information som är relevant för kundens finansiella säkerhet ska alltid anses vara otillbörlig.

### Anvisning (styckena 25–27)

(25) Enligt Finansinspektionens tolkning innebär 15 kap. 2 § i kreditinstitutslagen att den tillräckliga information om alla detaljerna i inlåningsavtalet som ska lämnas kunden innan avtalet ingås bör omfatta åtminstone följande:

- räntealternativ och räntestruktur, till exempel:
  - räntesättning
  - räntebeloppet/ränteprocenten när avtal ingås, beräkning av räntan, gällande referensränta, räntebindningstid och räntebetalningsdag
  - årsränta (ränta p.a.)
  - om avkastningen eller räntan på kontot har bundits till ett annat instrument, såsom en aktiekorg eller ett aktieindex, bör kunden informeras om hur avkastningen eller räntan bestäms
  - om maximi- eller minimiränteklausuler eller step-up används i avtalet, bör kunden informeras om deras betydelse
- ömsesidiga villkor för uppsägning av avtalet samt möjligheten att säga upp ett avtal om tidsbunden inlåning före förfalldagen och vilka avgifter och andra kostnader detta orsakar kunden
- alla kostnader som avtalet medför
- avtalets skatteeffekter (t.ex. beskattning av räntan eller avkastningen)
- eventuella uttagsgränser eller andra gränser för användning av kontot.

(26) Finansinspektionen rekommenderar att insättningsgarantin inte marknadsförs som en särskild förmån i anslutning till inlåning.

(27) Finansinspektionen rekommenderar att ett kontoutdrag sänds till kontohavaren kostnadsfritt minst en gång per kalenderår, om inget annat avtalats om tätare utskick. Detta gäller andra inlåningskonton än betalkonton enligt betaltjänstlagen.

## 9 Upphävda föreskrifter och anvisningar

Genom dessa föreskrifter och anvisningar har upphävts Finansinspektionens följande föreskrifter och anvisningar:

- Marknadsföring av finansiella tjänster och produkter Föreskrifter och anvisningar 15/2013
- Uppföranderegler för tillhandahållande av finansiella tjänster Föreskrifter och anvisningar 16/2013