

Till Finansdepartementet

Finansmarknadsavdelningen

Remissvar angående promemorian Fi2017/00842/B Ytterligare verktyg för makrotillsyn

Svensk Hypotekspension AB (SHP) får härmed avge remissvar i rubricerat ärende

Svaret är begränsat till att avse kapitalfrigöringskrediter (Equity Release) enligt definitionen EU-direktivet 2014/17/EU, om bostadskrediter till konsumenter, ingressats 16 och Artikel 3.2.a. (Se bilaga 1) och den svenska konsumentkreditlagen §§ 4, 9a, 10a, 12a, och 13a

Angående vad en kapitalfrigöringskredit är och hur den skall förstås, se nedan under avsnitt 3.

Sammanfattande synpunkter lämnas i avsnitt 6.

Förslaget

I promemorian föreslås att alla kreditgivare som bedriver verksamhet enligt lagen (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter (bolånelagen), oavsett juridisk status, skall dels vara skyldiga att genom sin verksamhet inte bidra till finansiella obalanser på kreditmarknaden, och dels omfattas av regler om amorteringskrav för bolån. Vidare föreslås att uppdraget att utforma de närmare föreskrifterna om finansiell obalans resp. om amorteringsplikt skall delegeras till Finansinspektionen enligt en utökat fullmaktslag.

Beträffande tänkbara regleringar från finansinspektionen till stävjande av finansiell obalans anföras begränsningar i vad avser:

- ”• hur stora lån som kredittagare kan beviljas i förhållande till inkomst eller intjäningsförmåga,
- hur stora lån en kredittagare kan beviljas i förhållande till värdet på säkerheten för lånet,
- fördelningen av lånets räntebindningstid,
- hur stora lån som kan beviljas i utländsk valuta i den utsträckning det står i överensstämmelse med unionsrätten, eller
- hur stora skuldbetalningar som en kredittagare kan anses klara av i förhållande till sin inkomst eller intjäningsförmåga.”

I fråga om amorteringsplikten anføres:

"Såsom i fråga om amorteringskravet i 6 kap. 3 b § LBF (se prop. 2015/16:89: s. 18 f.) kan det finnas skäl att göra undantag från det nu föreslagna amorteringskravet i vissa fall. Eventuella undantag ska kunna motiveras av sakliga skäl och ska inte motverka syftet med det nu aktuella förslaget. En särskild typ av krediter som kan behöva beaktas vid meddelande av föreskrifter om amorteringskrav är de bostadskrediter där kreditfordran ska betalas först i samband med att den egendom som utgör säkerhet överläts med anledning av att kredittagaren uppnår en viss ålder eller p.g.a. kredittagarens sviktande hälsa eller död (se 4 § fjärde stycket konsumentkreditlagen)".

1 Finansiell obalans

Det är för SHP fullkomligt självklart att kapitalfrigöringskrediter inte ska bidra till *finansiella obalanser på kreditmarknaden*. Detta sagt, är det dock svårt att förstå hur och på vilket sätt verksamheten med kapitalfrigöringskrediter över huvud taget – ens teoretiskt, givet villkoren för produkten och den begränsade omfattningen – märkbart skulle kunna bidra till finansiell obalans.

De viktigaste särskiljande egenskaperna för kapitalfrigöringskrediten i förhållande till vanliga bostadskrediter är att penningströmmen under kreditens varaktighet endast går från kreditgivaren till konsumenten, att krediten endast erbjuds personer över 60 år och inte förfaller förrän konsumenten dör eller permanent flyttar till vårdhem eller motsv., att en reglering av fordran förutsätts ske i samband med att bostaden säljs och då - enligt villkoren i den i Sverige nu förekommande produkten - aldrig kan innebära att konsumenten behöver lämna mer i utbyte än försäljningen inbringar (Se nedan avsnitt 3 för närmare förklaring av produkten). Övriga liknade produkter, som kallades för seniorlån och som var tidsbegränsade och med penningström i andra riktningen under löpande avtalsperiod, har av olika skäl försvunnit från marknaden. Kreditformen kan komma att volymmässigt gradvis öka något p.g.a. bl.a. den demografiska utvecklingen. Det totala antalet tänkbara användare, är dock begränsat och kan sammantaget, redan på den grunden, inte komma att få någon som helst påverkan på vare sig finansiell obalans eller andra makroekonomiska variabler i Sverige. Se t.ex. Pensionsmyndighetens nyligen utgivna rapport "Marknaden för seniorlån" PID156969, 2017-01-04.

Möjligen kan sägas att bidrag till finansiell obalans skulle ske om amorteringsplikt infördes, som vänder på betalströmmen och då drabbar likviditetssvaga konsumenter.

De ovan angivna åtgärder som indikeras i promemorian, angående finansiell obalans, är alla utgående från individens eller kollektivets av individer förmåga att klara skuld, där pengaströmmar går från konsumenter till kreditgivare. En

kapitalfrigöringskredit, däremot utgår inte från individens förmåga att klara skuld, utan från objektet, dvs bostaden, och dess värde vid en avtalsenlig försäljning, och pengarna går som tidigare sagts, i omvänd riktning, dvs till konsumenten och inte tvärtom.

Det finns därför anledning att erinra om EU-direktivets (se bilaga 1) text angående kapitalfrigöringskrediter: ” Det är t.ex. inte relevant med en kreditprövning av konsumenten, eftersom kreditgivaren betalar konsumenten och inte omvänt.”

Men i promemorian föreslås åtgärder som medför krav på att kreditgivaren måste göra en fullständig kreditprövning av bostadsägaren, tvärs emot direktivets text och hittillsvarande praxis i Sverige.

Här finns anledning peka på texten i prop. 2015/16:197 s. 94 angående undantag från regeln i §12 a i konsumentkreditlagen om att säkerhetens nuvarande och framtida värde inte får ges avgörande betydelse vid kreditprövningen.

”När det gäller en sådan bostadskredit (kapitalfrigöringskredit) framstår det som naturligt att säkerhetens värde kan ges betydelse vid kreditprövningen eftersom krediten inte betalas med konsumentens löpande inkomster. Utan ett sådant undantag torde den aktuella typen av krediter i praktiken inte kunna finnas kvar på marknaden.Inte heller regeringen anser att det finns skäl att förbjuda den aktuella typen av kredit. Ett sådant förbud skulle innebära sämre valmöjligheter för äldre personer med dåliga inkomster, i och med att en sådan person i så fall måste sälja sin bostad för att kunna tillgodogöra sig något av det kapital som finns bundet i bostaden. Regeringen delar därför utredningens bedömning att ett undantag för dessa bostadskrediter bör införas och föreslår en bestämmelse med denna innebörd”

Förutom denna regeringens klara ambition att möjliggöra kapitalfrigöringskrediter som ett alternativ för likviditetssvaga äldre personer bör i sammanhanget uppmärksammas Pensionsmyndighetens ovannämnda rapport ”Marknaden för seniorlån”.

Där sägs sammanfattningsvis; ” *Det är svårt för många pensionärer att bli beviljad ett vanligt bostadslån även i de fall pensionären har en stor nettoförmögenhet i bostaden. En pensionär med en genomsnittlig pension på 17 000 konor i månaden (= den genomsnittliga totala pensionen från 2015) blir generellt sett inte beviljad ett vanligt bostadslån.*”

I rapporten pekas på att en kapitalfrigöringskredit då kan vara en lösning vid kapitalbehov.

Kapitalfrigöringsavtal måste alltså i det kommande förslaget till riksdagen klart undantas från de i promemorian föreslagna typerna av obalansåtgärder som har en helt annan ratio legis. Huvuddelen av kunderna som utnyttjar möjligheten att ta del av sina tillgångar genom en kapitalfrigöringskredit är, som ovan sagts, sådana som har en så begränsad ekonomi att de inte kan få bolån. Därför skulle, på grund av bolånelagens generella utformning och formellt indirekta, men i verkligheten

direkta påverkan även på det individuella avtalet mellan näringsidkare och konsument, kapitalfrigöringskrediter de-facto riskera att försvinna om inte regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer varje gång en begränsande förordning av det ovan angivna slaget infördes eller ändrades, gjorde särskilda skrivningar om att dessa krediter är undantagna.

Detta skapar osäkerhet och oro hos konsumenterna om deras framtida ekonomiska friheter och möjligheter att utnyttja sina tillgångar, och riskerar att medföra att de ställs utan någon annan möjlighet än att sälja för att flytta vid ett angeläget kapitalbehov, t.ex. för att som efterlevande make kunna lösa ut särkullbarn vid arvskifte efter den avlidne maken eller klara en nödvändig fastighetsreparation.

Därtill kommer att några marknadsaktörer inom området knappast kan påräknas om promemorians förslag lämnas oförändrat, eftersom osäkerheten blir för stor för näringsidkare dels beträffande möjligheten att driva verksamheten vidare, dels beträffande värdet av gjorda investeringar, dels beträffande incitamentet att göra nya investeringar i produktutveckling. Den här typen av produkt kräver stabila och förutsägbara spelregler.

Det finns också principiella invändningar att göra beträffande den normkonflikt som genom den föreslagna regleringen uppstår mellan EU-direktivet och konsumentkreditlagen med förarbeten å den ena sidan, och Bolånelagen å den andra. Detta utvecklas nedan under avsnitt 5.

Därför måste undantaget tydligt klaras ut nu i förslaget till lagstiftningen, en gång för alla, och inte delegeras för avgörande, från tid till annan, av delegationsmyndigheten.

2 Amorteringsplikt

Samma sak gäller bestämmelserna om amorteringsplikt. Av det ovanstående har klart framgått att den svenska lagstiftaren har konstaterat och kodifierat att kapitalfrigöringskrediter per definition inte kan bli föremål för amortering.

I prop. 2015/16:197, görs följande uttalande på sidan 114;

”Även i fråga om sådana krediter (kapitalfrigöringskrediter) är det viktigt att det står klart för konsumenten hur och när krediten ska återbetalas. Däremot utgår definitionen av en kapitalfrigöringskredit enligt bolånedirektivet (artikel 3.2 a) från att krediten ska återbetalas först vid en framtida försäljning av bostaden. Amorteringar kan alltså per definition inte aktualiseras. Är det fråga om en sådan särpräglad kredit som inte ska amorteras, blir bestämmelsen om att näringsidkaren ska diskutera amorteringsplaner naturligtvis inte tillämplig.”

Den insikt i sakförhållandena om kapitalfrigöringskrediters förutsättningar som regeringen redovisar står i motsatsställning till den tidigare tystnad som iakttogets i

det ärende där regeringen medgav att Finansinspektionen utfärdade föreskrifterna om amortering av bolån.

Redan på grund härav finns det anledning att i det nu aktuella lagstiftningsärendet tydligt klargöra vad kapitalfrigöringskrediter är för något och varför amorteringskrav för dessa är artfrämmande och även rimligen direkt olämpliga, då sådana krav torde omöjliggöra att produkten kan erbjudas i Sverige, d.v.s. medföra ett de-facto förbud för landets pensionärer med låg pension att disponera sin förmögenhet på detta sätt.

I den ovan citerade skrivningen i den förevarande departementspromemorian anføres beträffande behandlingen av undantag:

”En särskild typ av krediter som kan behöva beaktas vid meddelande av föreskrifter om amorteringskrav är de bostadskrediter där kreditfordran ska betalas först i samband med att den egendom som utgör säkerhet överlåts med anledning av att kredittagaren uppnår en viss ålder eller p.g.a. kredittagarens sviktande hälsa eller död”.

Skrivningen antyder att det skulle kunna tänkas att ett undantag gjordes för kapitalfrigöringskrediter, men att frågan överlåts till en myndighet för avgörande, trots att annan svensk lagstiftning redan, som visats ovan, avfärdar amorteringar av kapitalfrigöringskrediter. Därigenom antyds att krediterna, trots denna lagstiftning, skulle kunna bli föremål för föreskrifter med amorteringsplikt om regeringen eller en myndighet finner det lämpligt. Det är inte lämpligt att ha lagstiftningar som strider mot varandra och som, så att säga, skall tänkas operera i olika dimensioner av rättssystemet, och därför ändå kunna fungera parallellt. Frågan är teoretiskt intressant, som en otillräcklighet som man ett i rättssystem måhända inte helt kan undvika, t.ex. mellan näringsrättslig lagstiftning och civilrättslig lagstiftning, och därför i vissa fall måste tåla. Men det måste rimligen till starka skäl för att medvetet skapa en sådan otillräcklighet i rättssystemet. I förevarande fall är svårt att inse att sådana starka skäl föreligger. (Se vidare nedan avsnitt 5)

I själva verket har vi redan en pågående normkonflikt i Sverige, eftersom Finansinspektionen ännu inte hunnit anpassa sina nuvarande bestämmelser om amorteringar, som tillkom innan EU-direktivet implementerades i konsumentkreditlagen. Enligt Finansinspektionens regler skall kapitalfrigöringskrediter amorteras om de lämnas av banker eller kreditmarknadsbolag. Frågan om denna normkollision har ännu inte ställts på sin spets eftersom inga banker eller kreditmarknadsbolag lämnar eller har lämnat kapitalfrigöringskrediter. Med den nu föreslagna lagändringen kommer frågan att ställas på sin spets och måste därför hanteras.

Enligt SHPs mening måste också undantag för kapitalfrigöringskrediter från amorteringsbestämmelserna nu, en gång för alla, avgöras i den kommande propositionen. Orden ”som kan behöva beaktas” bör alltså ersättas med ”som av

naturliga skäl inte kan och därför heller inte skall omfattas av föreskrifter om amorteringskrav.”

3 Vad är en kapitalfrigöringskredit?

För att se på kapitalfrigöringskrediter och förstå dem på rätt sätt är viktigt att erinra om texten i EU-direktivets ingressats 16 (se bilaga 1). I dess senare del pekas på ett tidigare vanligare sätt att frigöra kapital, nämligen genom att sälja bostaden helt eller delvis mot löfte att få bo kvar under livstiden. I texten står: ”*Andra produkter (t.ex. home reversion, dvs. att man säljer (en del av) sin bostad men med rätt att bo kvar resten av livet) har en funktion som är jämförbar med s.k. omvända hypotekslån eller ”livslånga” hypotekslån*”. Här ligger kärnan till förståelse av kapitalfrigöringskrediter (equity release, reverse mortgage, lifetime mortgage, prêt viager hypothécaire). Krediten är en mer utvecklad och bättre form för att åstadkomma samma sak, nämligen att kunden av ”kreditgivaren” får ett förskott på den köpeskillning som skall komma vid försäljningen av bostaden, men i detta fall utan att en faktisk överlåtelse av bostaden till ”kreditgivaren”, med allt vad det innebär av kostnader och administrativa förfaranden, behöver ske.

Det är alltså inte fråga om en bostadskredit i vedertagen bemärkelse. Pengarna går i omvänd riktning under avtalets varaktighet, och det är ett avtal om att dela på köpeskillningen vid bostadens överlåtelse. Detta synsätt har den svenska lagstiftaren klart adopterat i förarbetena till införandet av EU-direktivet i konsumentkreditlagen, även om krediterna på grund av lagtekniska och pragmatiska skäl inte brutits ut till särskild lagstiftning utan kommit att med vissa undantag inordnas under konsumentkreditlagen och bolånelagen.

4 Implementering i svensk rätt och fördelar med förbättrad definition

Trots att kapitalfrigöringskrediter uttryckligen undantogs från Bolånedirektivets tillämpningsområde (se bilaga 1) kom krediterna vid implementeringen i svensk rätt att omfattas både av de civilrättsliga ändringarna i konsumentkreditlagen (2010:1846) och av de näringsrättsliga reglerna i bolånelagen. Bakgrunden här till anges i prop. 2015/16:197 s. 67 f:

Där anför:

”I huvudsak samma konsumentskyddsaspekter gör sig trots allt gällande för dessa krediter som för bostadskrediter i allmänhet. Regeringen anser därför att kapitalfrigöringskrediter även fortsättningsvis bör omfattas av de regler i konsumentkreditlagen som gäller bostadskrediter.”

Det är alltså för att åstadkomma lagstiftningsteknisk effektivitet som man avstår från särslagstiftning på området. Emellertid följer man direktivet genom att göra vissa undantag, nämligen beträffande kreditprövningen och amorteringsfrågan.

”Med hänsyn till dessa krediters särdrag, främst att det är kreditgivaren som betalar konsumenten under avtalets löptid och inte tvärtom, finns det dock anledning att undanta dessa krediter från vissa delar av regleringen.....”

Lagstiftaren avstår från att göra en mer preciserad definition av kapitalfrigöringskrediter men anför att undantagen skall gälla för

”en bostadskredit där kreditfordran ska betalas först i samband med att den egendom som utgör säkerhet överlåts med anledning av att låntagaren uppnår en viss ålder eller på grund av låntagarens sviktande hälsa eller död.”

Med dessa ord har lagstiftaren i Sverige visserligen inte i detalj definierat företeelsen men ändå de facto definierat kapitalfrigöringskrediter i sina huvuddrag. Lagstiftaren säger ju att en kapitalfrigöringskredit är en:

”bostadskredit där kreditfordran ska betalas först i samband med att den egendom som utgör säkerhet överlåts med anledning av att låntagaren uppnår en viss ålder eller på grund av låntagarens sviktande hälsa eller död.”

Denna övergripande definition stämmer med den i omvärlden gängse och den i EU-direktivet angivna definitionen utom i ett avseende, nämligen att den svenska definitionen öppnar upp för att överenskommelsen om att sälja bostaden för reglering av krediten kan vara bestämd till viss tidpunkt, medan begreppet ”equity release” internationellt och i EU- direktivet utgår från att försäljningstidpunkten endast bestäms av tidpunkten för dödsfall eller den tidpunkt när säljaren inte längre behöver sin bostad på grund av att säljaren permanent har flyttat till vårdanläggning eller liknande. Baserat på lång erfarenhet i t.ex. den engelska marknaden och den branschkod som följt därav, framstår denna olikhet som olycklig och kan medföra att ur konsumentskyddssynpunkt olämpliga produkter gör inträde på marknaden. Det är därför önskvärt att regeringen nu, sedan även den svenska marknaden synes ha stabiliserat sig, på nytt ser över frågan och inför en ordentlig definition av kapitalfrigöringskrediter. Se påpekande därom i prop. 2015/16:197 sid 68, 2st och Civilutskottets betänkande 2016/17:CU5 sid 13 f.

I Pensionsmyndighetens ovannämnda rapport framför myndigheten uppfattningen att *”Utgångspunkten för ett sunt seniorlån bör vara att det finns tillräckligt med kapital bundet i bostaden, att pensionären önskar använda en del av kapitalet till konsumtion och att det inte är någon risk att pensionären förlorar sitt hus eller lämnar en skuld till dödsboet.”* Detta innebär alltså att ”sunda villkor” innehåller livslång kredit och även en garanti för att en kredittagare aldrig kan bli skyldig att lämna större belopp i utbyte till kreditgivaren än som inflyter vid försäljningen av egendomen. Dessutom skall definitionen givetvis ange att kreditformen är för äldre personer mot säkerhet i en bostad som de redan äger, vilket regeringen på nyssnämnda s 68 ansett ligga i sakens natur. Utländska förebilder på sådan lagstiftning finns att tillgå. Om möjligt borde detta ske i samband med beredningen av den nu i departementspromemorian föreslagna lagstiftningen. Härigenom skulle precisionen i lagstiftningen och undantagsbestämmelser ökas och rågången mot tidigare förekommande s.k. seniorlån tydligare markeras.

5 Principiella synpunkter

Svensk Hypotekspension menar att det principiellt framstår som bekymmersamt att en myndighet skall ges mandat att i förordningar ompröva principer som redan klarats ut och kodifierats av lagstiftaren i annan lagstiftning. Ett sådant synsätt medför att lagstiftaren abdikerar och avstår från att klara ut en normkollision som är uppenbar redan i lagstiftningsögonblicket. Det ter sig onekligen som svårförklarligt att lagstiftaren först, enligt konsumentkreditlagen ser kapitalfrigöringskrediter som ett sätt att konceptuellt sälja sin egendom, med betalströmmar endast från en kreditgivare till konsumenten, definitionsmässigt utan amorteringar (och med uttalande om vikten av att dessa krediter måste möjliggöras, se ovan), och sedan i bolånelagen och uttolkningen av dess nya §§ 12 a och 12 b, ser samma företeelse som ett vanligt bolån som skall kunna vara föremål för kreditkvoter, belåningsgrader och amorteringar, och därmed i praktiken omöjliggöras. Detta senare på grund av resonemang om uthållighet beträffande skuld med betalningar i andra riktningen. Denna konflikt måste lagstiftaren nu rimligen undvika och inte agera avsiktligt så att man riskerar rättsprocesser och domstolsbehandlings, kanske både i Sverige och på EU-nivå, innan frågan om vilka normer som har företräde får sitt svar.

Inför man amorteringsplikt, får man dessutom en motsägelsefull situation där det är godtagbart att sälja bostaden på ett sätt och behålla pengarna (home reversion och vanlig försäljning), medan om man säljer på ett annat sätt, genom ett kapitalfrigöringsavtal, kan bli tvingad att börja betala tillbaka köpeskillingen.

Härtill kommer frågan om normkonflikt i förhållande till delegationsförbudet i Regeringsformen. I det tidigare lagstiftningsärendet om delegationsrätt beträffande amorteringsplikt var fråga om en definierad företeelse som enligt remissinstanser ansågs ha påverkan också på avtalet mellan näringsidkare och konsument, d.v.s. hänförlig till det obligatoriska lagområdet. Den nu föreslagna fullmaktsutvidgningen till verksamhet som kan sägas bidra till "finansiell obalans" rymmer potentiellt en mängd olika åtgärder med odefinierad återverkan inom det obligatoriska lagområdet. De i promemorian angivna åtgärderna anförs endast som exempel på åtgärder. Det kan då ifrågasättas om förslaget i dessa delar är förenligt med de grundläggande förutsättningar som gäller för lagstiftningsarbete. I förlängningen ligger en tänkbar utveckling där en delegationsmyndighet - på ett oförutsägbart sätt - genom näringsrättsliga påbud s.a.s. driver utvecklingen av civilrättslig praxis. Det kan inte rimligen vara förenligt med de konstitutionella förutsättningarna.

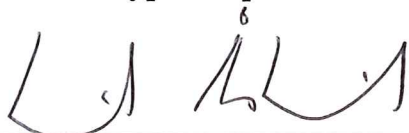
För den som bedriver verksamhet med kapitalfrigöringskrediter – men även för dess kunder – vore en sådan osäkerhet om de framtida spelreglerna utom riksdagens kontroll särskilt oroväckande. På sätt som visats ovan är ju denna verksamhet litet av en främmande fågel inom både konsumentkreditlagens och bolånelagens domäner och den skulle därför lätt hamna "mellan stolarna" vid de överväganden som berörda myndigheter ska göra.

6 Sammanfattande synpunkter

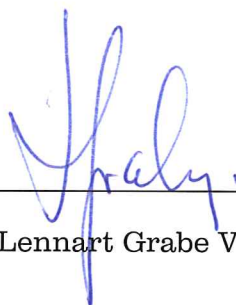
Av omsorg om och respekt för landets pensionärer framstår det som synnerligen viktigt att inga oklarheter nu uppkommer genom de föreslagna nya bestämmelserna från finansdepartementet. Sålunda måste det i samklang med EUs bolånedirektiv, förarbetena till konsumentkreditlagen och konsumenters allmänna fri- och rättigheter klart framgå i förslaget till riksdagen att några hinder mot att träffa överenskommelser om kapitalfrigöring för landets pensionärer inte avses uppställas genom de föreslagna lagändringarna. En kapitalfrigöring utgår från den självklara rättsgrundsatsen att var och en har rätt att sälja sina tillgångar och utnyttja sin förmögenhet efter eget huvud oberoende av ålder. Tekniken för att göra detta får inte omöjliggöra utnyttjandet av denna grundläggande frihet, och beröva många pensionärer med låga pensioner den enda möjligheten att kunna utnyttja sitt kapital i boendet utan att behöva sälja och flytta. Härtill kommer, ur näringsfrihetsvinkel, med krav på fasta spelregler, att förslaget bör justeras så att inte kapitalfrigöringskrediter, i strid mot konsumentkreditlagen, omöjliggörs genom näringsrättsliga bestämmelser i bolånelagen eller dess tillämpning, eller att risken för att sådana hinder kommer att uppkomma blir så stor att inga aktörer vill investera i en verksamhet. Då uppkommer ingen konkurrens i marknaden. I stället försvinner produkten. I kongruens med konsumentkreditlagen och EUs bolånedirektiv, varpå konsumentkreditlagen i aktuella stycken helt bygger, måste kapitalfrigöringskrediter därför tydligt undantas från den föreslagna lagstiftningen såväl vad avser kreditbegränsningar med kvoter och belåningsgrader m.m. som med avseende på amorteringsbestämmelser.

Stockholm den 11 april 2017

Svensk Hypotekspension AB



Erik Åsbrink ordf.



Lennart Grabe VD

Officiell svensk översättning av EU-direktivet 2014/17/EU (Understrykningar och fetstil tillagt här)

Ingressats 16:

"Detta direktiv bör inte vara tillämpligt på vissa kreditavtal där kreditgivaren bidrar med en klumpsumma, periodiska betalningar eller andra former av betalningar i utbyte mot ett belopp från försäljning av fast egendom och vars främsta mål är att underlätta förbrukning¹ t. ex produkter för att frigöra kapital (equity release) eller andra liknande specialiserade produkter. Sådana kreditavtal har särskilda egenskaper som inte omfattas av detta direktivs tillämpningsområde. Det är t.ex. inte relevant med en kreditprövning av konsumenten, eftersom kreditgivaren betalar konsumenten och inte omvänt. En sådan transaktion skulle bl.a. annat kräva helt annan information innan avtal ingås. Andra produkter (t.ex. home reversion, dvs. att man säljer (en del av) sin bostad men med rätt att bo kvar resten av livet) har en funktion som är jämförbar med s.k. omvända hypotekslån eller "livslånga" hypotekslån innebär inte att kredit tillhandahålls och omfattas därmed inte av direktivets tillämpningsområde."

Artikel 3 i Bolånedirektivet innehåller under rubriken *Tillämpningsområde* följande formulering i punkten 2:

"2. Detta direktiv ska inte tillämpas på följande:

a) kapitalfrigöringskreditavtal² där kreditgivaren

i) bidrar med en klumpsumma, periodiska betalningar eller andra former av kreditbetalningar mot ett belopp som härrör från den framtida försäljningen av bostadsfastighet eller en till bostadsfastighet knuten rättighet, och

ii) inte kommer att kräva återbetalning av krediten förrän en eller flera angivna situationer uppkommer i konsumentens liv, så som fastställts av medlemsstaterna såvida inte konsumenten bryter mot sina avtalsförpliktelser, vilket ger kreditgivaren rätt att säga upp kreditavtalet."

¹ Den rätta översättningen torde vara "konsumtion", såsom i konsumtionskredit.

² Den rätta översättningen är "kapitalfrigöringskredit..." vilket är det ord som kommit att användas i svensk lagstiftning