

**BG**

**BG**

**BG**



ЕВРОПЕЙСКА КОМИСИЯ

Брюксел, 31.3.2011  
COM(2011) 142 окончателен

2011/0062 (COD)

Предложение за

**ДИРЕКТИВА НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА**

**относно договорите за кредити за жилищни имоти**

**(текст от значение за ЕИП)**

SEC(2011) 355 окончателен  
SEC(2011) 356 окончателен  
SEC(2011) 357 окончателен

## ОБЯСНИТЕЛЕН МЕМОРАНДУМ

### 1. КОНТЕКСТ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО

#### Основания и цели на предложението

Настоящото предложение трябва да се разглежда в контекста на усилията за създаване на вътрешен пазар за ипотечните кредити и на фона на финансовата криза.

Финансовата криза оказва съществено влияние върху гражданите на ЕС. Въпреки че важен фактор за настъпването на кризата бе растежът на секюритизацията, която даваше възможност на кредиторите<sup>1</sup> да прехвърлят риска на кредитния си портфейл към инвеститорите, пряко засегнати от последствията се оказаха потребителите. Мнозина загубиха доверието си във финансовия сектор и някои практики за отпускане на кредити, които преобладаваха преди, сега оказват пряко въздействие<sup>2</sup>. Кредитополучателите изпитваха все повече затруднения да изплащат заемите си, вследствие на което нараснаха случаите на неизпълнение и съответно реализиране на обезпечението. Ето защо разрешаването на проблема с безотговорното отпускане и вземане на кредити е важен елемент от усилията за финансова реформа.

В продължение на няколко години Комисията извършваше всеобхватен обзор на пазарите на жилищни ипотечни кредити в ЕС, за да осигури ефективното функциониране на единния пазар. По-рано в Бялата книга за интеграцията на пазарите на ипотечни кредити в ЕС<sup>3</sup> бяха определени областите, които имат пряко отношение към отговорното отпускане и вземане на кредити (например преддоговорната информация, консултациите, оценката на кредитоспособността, предсрочното погасяване и кредитното посредничество) и които възпрепятстват ефективното функциониране на единния пазар. Те пречат на извършването на стопански дейности, водят до повече разходи при осъществяването на дейност в друга държава-членка и вредят на потребителите, намалявайки доверието им, повишавайки разходите им и ограничавайки мобилността им, както в национален, така и в международен план. С оглед на проблемите, изведени на преден план от кризата, и в рамките на усилията за осигуряване на ефективен и конкурентен единен пазар Комисията пое задължението да предложи мерки за отговорното отпускане и вземане на кредити, както и надеждна уредба за кредитното посредничество<sup>4</sup>. Затова целите на предложението са в две направления. Първата цел на предложението е да се създаде ефективен и конкурентен единен пазар за потребителите, кредиторите и кредитните посредници с високо равнище на защита чрез насърчаването на доверието на потребителите, мобилността на клиентите, международната дейност на кредиторите и кредитните посредници, както и чрез осигуряване на равнопоставеност, като същевременно се спазват основните права, особено правото на защита на личните данни, предвидено в *Хартата на основните права на Европейския съюз*. Втората цел на предложението е да се повиши финансовата стабилност, като се гарантира, че пазарите на ипотечни кредити функционират при високо равнище на отговорност.

---

<sup>1</sup> Кредиторите се определят като кредитни и некредитни институции.

<sup>2</sup> Например отпускането на кредити в чуждестранна валута, отпускането на ипотечни кредити без доказване на доходите.

<sup>3</sup> COM(2007) 807, 18.12.2007 г.

<sup>4</sup> „Движеща сила за възстановяването на Европа“, COM(2009)114, 4.3.2009 г.

## Общ контекст

Пазарът на ипотечни кредити в ЕС е със значителни размери: през 2008 г. непогасените ипотечни заеми за жилищни имоти в ЕС27 възлизаха на почти 6 трилиона EUR, или около 50 % от БВП на ЕС<sup>5</sup>. Пазарът на ипотечни кредити в ЕС е жизнено важен за милиони европейски граждани, които изплащат ипотечен заем, и за бъдещите собственици на жилища. Вземането на ипотечен кредит е едно от най-важните финансови решения в живота на всеки човек; то създава финансово задължение, което може да трае десетилетия.

В цяла Европа се наблюдава повишение на дълговете на домакинствата. Това обаче само по себе си не е признак за безотговорно отпускане и вземане на заеми, доколкото равнището на дълга е поносимо и позволява погасяването му. Но данните показват, че гражданите имат все повече затруднения да изплащат задълженията си. Тези затруднения с погасяването доведоха до нарастване на случаите на неизпълнение по договори за кредит и реализиране на обезпечението. Това може да се дължи и на други фактори освен на безотговорното отпускане и вземане на заеми, например на общия икономически спад. Все пак количествените статистически данни, съчетани с качествената информация, получена от заинтересовани страни, и със сведения от действителни случаи от цяла Европа, показват, че този проблем не е само цикличен или ограничен до една-две държави-членки, а се наблюдава в целия ЕС.

Редица фактори определят решението за отпускане на даден ипотечен кредит, евентуалния избор на ипотечен кредитен продукт от страна на кредитополучателя и възможностите му да изплаща кредита си. Сред тези фактори са икономическата среда, информационната асиметрия и конфликтите на интереси, пропуските и несъответствията в регулаторната уредба, както и други фактори като финансовата грамотност на кредитополучателя и институциите за ипотечно кредитиране. Макар че тези допълнителни фактори определено имат значение, факт е, че безотговорното поведение на някои участници на пазара е допринесло за балона на пазара на жилищните имоти и е една от главните характеристики на финансовата криза. Затова е ясно, че трябва да се вземат мерки срещу безотговорното отпускане и вземане на кредити, за да се избегне повтарянето на условията, довели до сегашната финансова криза.

## Действащи разпоредби в областта на предложението

Заблуждаващата реклама се регулира от Директива 2006/114/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 12 декември 2006 година относно заблуждаващата и сравнителната реклама<sup>6</sup>, която се прилага за отношенията между търговците, и от Директива 2005/29/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 11 май 2005 година относно нелоялни търговски практики от страна на търговци към потребители на вътрешния пазар<sup>7</sup>. Посочените актове обаче не отчитат особеностите на ипотечните кредити и необходимостта потребителите да могат да сравняват рекламите.

Неравноправните условия в потребителските договори се регулират от Директива 93/13/ЕИО на Съвета от 5 април 1993 година относно неравноправните клаузи в

---

<sup>5</sup> *Hypostat 2008: A review of Europe's Mortgage and Housing Markets (Преглед на ипотечните и жилищните пазари в Европа)*, Европейска ипотечна федерация, ноември 2009 г., стр. 7, 70 и 71.

<sup>6</sup> ОВ L 376, 27.12.2006 г., стр. 21.

<sup>7</sup> ОВ L 149, 11.6.2005 г., стр. 22.

потребителските договори<sup>8</sup>, в която се въвежда понятието „добросъвестност“ с цел предотвратяване на възникването на значителни неравновесия в правата и задълженията на потребителите, от една страна, и на продавачите и доставчиците, от друга страна. Това общо изискване е допълнено от списък на клаузите, които могат да се считат за неравноправни. Посоченият акт обаче не отчита особеностите на ипотечните кредити. Предоговорната информация за ипотечните кредити е уредена в Европейския доброволен етичен кодекс относно предоговорната информация за жилищните кредити (наричан по-долу „Кодексът“) от март 2001 г.<sup>9</sup> Кодексът бе одобрен от Комисията чрез Препоръка 2001/193/ЕО от 1 март 2001 г. относно предоговорната информация, която трябва да се предоставя на потребителите от страна на заемодателите, предлагащи жилищни кредити<sup>10</sup>. Целта на Кодекса бе да се определи общата информация, която следва да се предоставя на потребителите, и да се одобри Европейски стандартизиран информационен формуляр, с чиято помощ потребителите биха могли да сравняват условията по жилищните кредити както в национален, така и в международен план. Спазването на Кодекса обаче е непоследователно и не е оптимално.

Редица държави-членки прилагат някои разпоредби от Директива 2008/48/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 23 април 2008 година относно договорите за потребителски кредити (Директивата за потребителските кредити)<sup>11</sup> спрямо ипотечните кредити. Посочената директива обхваща потребителските кредити в размер от 200 до 75 000 EUR и урежда рекламата, предоговорната и договорната информация, оценката на кредитоспособността, подходящите обяснения и изискванията за оповестяване за кредитните посредници. Кредитите за покупка на имот, обезпечени с ипотека или друго сравнимо обезпечение, или заемите за ремонт, надхвърлящи 75 000 EUR, не попадат в обхвата на посочената директива.

Кредитните институции са регулирани от Директива 2006/48/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2006 година относно предприемането и осъществяването на дейност от кредитните институции<sup>12</sup>, в която се съдържат изисквания за тяхното лицензиране и регистрация и за надзора върху тях. По отношение на некредитните институции, предлагащи ипотечни кредити, и по отношение на кредитните посредници няма такива изисквания на равнище ЕС.

### **Съгласуваност с другите политики и цели на Европейския съюз**

Целите на настоящото предложение са съвместими с политиките на Съюза и преследваните от него цели. Договорът предвижда приемане на мерки с цел да се гарантира създаването и функционирането на вътрешен пазар, отличаващ се с високо равнище на защита на потребителите и със свобода на предоставяне на услуги. Такъв пазар на жилищните ипотечни кредити далеч не е изграден, защото съществуват редица препятствия пред свободното предоставяне на услуги.

---

<sup>8</sup> ОВ L 95, 21.4.1993 г., стр. 29.

<sup>9</sup> *Европейско споразумение за доброволен етичен кодекс относно предоговорната информация за жилищните кредити*, 5.3.2001 г.

<sup>10</sup> 2001/193/ЕО, 1.3.2001 г.

<sup>11</sup> ОВ L 133, 22.5.2008 г., стр. 66.

<sup>12</sup> ОВ L 177, 30.6.2006 г., стр. 1.

Предложението е съгласувано с другите законодателни актове и политики на ЕС, по-конкретно в областта на защитата на потребителите и пруденциалния надзор, и ги допълва. Директивата за потребителските кредити<sup>13</sup> бе приета през 2008 г. с цел да се повиши равнището на защита на потребителите и да се улесни интеграцията на пазара на потребителски кредити. С настоящото предложение се допълва Директивата за потребителския кредит, като се създава сходна уредба за ипотечните кредити. Предложението до голяма степен се основава на разпоредбите за извършването на дейността, съдържащи се в Директивата за потребителските кредити; същевременно в съответните случаи бяха отчетени характерните черти на ипотечните кредити, например чрез предвиждане на предупреждения за рисковете в разпоредбите за предоговорната информация и чрез въвеждане на по-строги разпоредби за оценката на кредитоспособността. В предложението се отчита и фактът, че някои държави-членки вече са решили да прилагат определени разпоредби от Директивата за потребителските кредити спрямо ипотечните кредити. Освен това планираните или въвежданите понастоящем промени на пруденциалните и надзорните изисквания в банковия сектор, например измененията на капиталовите изисквания и правилата за секюритизацията, ще окажат пряко влияние върху практиките на банките при отпускането на кредити. Настоящото предложение допълва работата по отношение на надзора, тъй като поставя ударение върху отговорното извършване на дейността, а целта му е да се осигури въвеждането на регулаторна уредба за всички участници по веригата на кредитирането. Съчетани, тези инициативи би трябвало да допринесат за понижаване на равнището на кредитния риск и повишаване на финансовата стабилност.

## **2. КОНСУЛТАЦИЯ СЪС ЗАИНТЕРЕСОВАНИТЕ СТРАНИ И ОЦЕНКА НА ВЪЗДЕЙСТВИЕТО**

### **Консултация със заинтересованите страни**

*Методи на консултиране, основни целеви сектори и общ профил на участниците в консултацията*

През последните години Комисията извърши задълбочен обзор на пазарите на ипотечни кредити в ЕС, довел до публикуването на Бялата книга за интеграцията на пазарите на ипотечни кредити в ЕС<sup>14</sup>. Бялата книга и широките консултации за изготвянето ѝ са част от подготовката на инициативата за отговорното отпускане и вземане на кредити.

В този контекст и в резултат на финансовата криза Комисията организира публична консултация, за да проучи по-добре въпросите за отговорното отпускане и вземане на заеми. По време на цялата процедура службите на Комисията проведоха и множество срещи с представители на държавите-членки, кредиторите и кредитните посредници, профсъюзите и потребителите. Европейският парламент и Европейският икономически и социален комитет приеха редица доклади по въпросите за отговорното отпускане и вземане на заеми. Комисията се консултира с Европейския надзорен орган по защита на данните във връзка със защитата на личните данни на потребителите. Комисията взе предвид и резултатите от важните проучвания, извършени от други форуми като

---

<sup>13</sup> Директива 2008/48/ЕС относно договорите за потребителски кредити, 23.4.2008 г.

<sup>14</sup> COM(2007) 807, 18.12.2007 г.

Организацията за икономическо сътрудничество и развитие (ОИСР) и Световната банка.

*Обобщение на отговорите и на начина, по който са взети предвид*

Широките консултации дадоха възможност за открояването на няколко ключови мнения. Първо, представителите на банковия сектор твърдят, че в ЕС не се извършва безотговорно отпускане на кредити до такава степен, както в САЩ, и затова няма нужда от намеса на ЕС. Въпреки че проблемите на пазарите на ипотечни кредити в ЕС не бяха така широкомащабни, както в САЩ, в регулирането на пазарите в ЕС бяха установени сходни пропуски, например неефективно регулиране на някои участници и пропуски в регулирането на процесите на маркетинг и продажба на ипотечните кредити. Второ, представителите на потребителите подкрепят инициатива, която ще им осигури високо равнище на защита и би могла да предотвратява прекомерното задлъжняване. Те подкрепят и мерки, които биха дали на потребителите възможност за сравняване на предложенията и биха осигурили доверието на потребителите в стопанските субекти, с които се договарят. Представителите на потребителите изказаха предпочитания за предложение на равнище ЕС, с което да се въведат само минимални стандарти, а на държавите-членки да се остави възможността да повишават защитата на потребителите според местните условия и култура. Трето, предвид на малкия сегашен пазар на презгранични ипотечни кредити някои заинтересовани лица заявяват, че би било по-подходящо мерки да бъдат приети на национално равнище вместо на равнище ЕС. Три от въпросите, по които най-много заинтересовани страни изразиха подкрепа за евентуално действие на ЕС, бяха задължението за извършване на оценка на кредитоспособността, необходимостта от ясна, разбираема и съпоставима предоговорна информация и нуждата да се гарантира, че всички участници на кредитния пазар подлежат на регулиране и надзор.

Събраната информация потвърди, че има необходимост от действия на ЕС в областта на отговорното отпускане и вземане на ипотечни кредити, и съществено допринесе за определянето на приоритетите на директивата и за изготвянето на проекта.

### **Събиране и използване на експертни становища**

Комисията се базира и на редица проучвания и доклади, изготвени по свързаните с отговорното отпускане и вземане на кредити въпроси, включително проучването на London Economics за ролята и регулирането на некредитните институции на пазара на ипотечни кредити в ЕС (декември 2008 г.); проучването на Europe Economics за кредитните посредници на вътрешния пазар (януари 2009 г.); доклада на Експертната група по кредитната история (юни 2009 г.); доклада на ОРТЕМ за проучването сред потребителите на Европейския стандартизиран информационен формуляр за жилищните заеми с евентуално нова форма и съдържание (октомври 2009 г.); проучването на London Economics за разходите и ползите при различните варианти за мерки по отношение на ипотечните кредити (март 2011 г.).

### **Оценка на въздействието**

Комисията извърши оценка на въздействието.

В тази оценка са посочени редица проблеми на пазарите на ипотечни кредити в ЕС, свързани с безотговорното отпускане и вземане на заеми на предоговорния етап, и са определени потенциалните граници на безотговорното поведение на кредитните

посредници и некредитните институции. Тези проблеми се дължат на пазарните провали и на пропуските в регулирането, както и на други фактори като общите икономически условия и ниската финансова грамотност. На предоговорния етап бяха установени следните проблеми: несъпоставими, небалансирани, непълни и неясни рекламни материали; недостатъчна, ненавременна, сложна, несъпоставима и неясна предоговорна информация; неподходящи препоръки; неадекватен анализ за определяне на подходящия за клиента продукт и неадекватна оценка на кредитоспособността. Сред другите посочени проблеми са неефективните, непоследователни или несъществуващи режими на лицензиране, регистрация и надзор на кредитните посредници и некредитните институции, предлагащи ипотечни кредити. Установените проблеми могат да оказват големи макроикономически ефекти, разпространяващи се верижно, да причиняват вреди на потребителите, да представляват икономически или правни препятствия пред международната дейност и да доведат до неравнопоставеност на участниците.

В оценката на въздействието са разгледани различни варианти за действие за всяка проблемна област, в т.ч. да не се извършва намеса, да се въведат принципни разпоредби или да се въведат по-подробни или специални разпоредби на равнище ЕС. В оценката са анализирани и най-подходящите средства за приемане на тези мерки — саморегулиране, директива, регламент, съобщение или препоръка.

В оценката на въздействието се съдържа изводът, че за да се осигури отговорно отпускане и вземане на кредити в целия ЕС, е необходим набор от избрани мерки, и че най-подходящият правен акт е директивата.

Избраните въз основа на оценката на въздействието мерки би трябвало да доведат до значително намаляване на понасяните от потребителите вреди. Тези мерки ще доведат до повишаване на доверието на потребителите по отношение на кредиторите, кредитните посредници и ипотечните кредити и до намаляване на вероятността потребителите да купят продукт, който не могат да си позволят и който би могъл да доведе до свръхзадлъжнялост, неизпълнение и реализиране на обезпечението. Очаква се големият положителен ефект върху доверието на потребителите да доведе и до повишаване на търсенето на ипотечни кредити и да стимулира мобилността на потребителите както на национално, така и на международно равнище (макар и в по-малка степен). Изпълнението на някои от избраните мерки няма да доведе до значителни промени в дейността на участниците на пазара по отношение на предлагането в редица държави-членки, в които вече съществуват подобни задължения. Въпреки това предпочетените мерки ще окажат сериозно влияние върху международната дейност на кредиторите и кредитните посредници. Изпълнението на предпочетените мерки ще насърчи международната дейност чрез създаването на нови възможности за стопанска дейност и чрез икономии от мащаба и обхвата. Това ще окаже положително въздействие както върху участниците на пазара, така и върху потребителите. Навлизането на чуждестранни кредитори и кредитни посредници би трябвало да доведе до засилване на конкуренцията и следователно до разширяване на гамата от кредитни продукти за потребителите и евентуално дори до слабо намаление на цените. Избраните мерки ще създадат и разходи за кредиторите и кредитните посредници. Тези разходи обаче ще бъдат ограничени поради няколко причини, в т.ч. поради факта, че някои от предпочетените мерки вече са въведени в редица държави-членки, че много от тези мерки вече се изпълняват практически от голяма част от предприятията и че се очакват значителни ползи от взаимодействието между различните мерки. Предвижданите общи ползи от пакета от мерки са между 1 272



милиона и 1 931 милиона EUR. Очакваните общи еднократни и текущи разходи са съответно 383—621 милиона EUR и 268—330 милиона EUR.

Различните мерки и въздействието им върху заинтересованите страни са разгледани подробно в оценката на въздействието.

### **3. ПРАВНИ ЕЛЕМЕНТИ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО**

#### **Правно основание**

Член 114 от Договора за функционирането на ЕС.

#### **Принцип на субсидиарност**

Принципът на субсидиарност се прилага, доколкото предложението не е от изключителните правомощия на Съюза.

Целите на предложените мерки не могат да бъдат постигнати в достатъчна степен от отделните държави-членки и затова могат да бъдат постигнати по-добре от Съюза поради обхвата или въздействието на предлаганото действие; аргументите за това са изложени по-долу.

Договорът предвижда приемане на мерки с цел да се гарантира създаването и функционирането на вътрешен пазар, отличаващ се с високо равнище на защита на потребителите и със свободно предоставяне на услуги. Такъв пазар на жилищните ипотечни кредити далеч не е изграден, защото съществуват редица препятствия пред свободното предоставяне на услуги и създаването на вътрешен пазар. Тези препятствия ограничават предлагането и търсенето в международен план, водейки до по-слаба конкуренция. Кредиторите вероятно са по-неефективни, отколкото биха могли да бъдат, и има риск на кредитополучателите да бъдат нанесени вреди.

Факторите, които пречат на извършването на дейност или водят до повишаване на разходите за извършване на дейност в друга държава-членка в сравнение с разходите за местните кредитори, могат да бъдат преодоляни чрез подходящи политически инициативи на ЕС. Някои от установените проблеми биха могли да доведат до нарастване на разходите за отпускане на ипотечни заеми от страна на националните кредитори или да попречат на дейността им. Но разходите за започване на дейност са по-високи за кредиторите, които искат да извършват международна дейност, и могат да възпрепятстват навлизането на нови участници на пазара, като по този начин ограничават конкуренцията.

На конкурентен и ефективно функциониращ единен пазар с високо равнище на потребителска защита потребителите биха търсили най-добрия продукт спрямо потребностите си, независимо къде се предлага — в собствената им страна или в друга държава-членка. Потребителите в ЕС продължават да търсят ипотечни кредити предимно на местно ниво. Това може да се дължи и на липсата на осведоменост за съществуващото предлагане на други места, липсата на доверие у потребителя поради недостатъчната или неясна информация, опасенията за спазването на законовите права или слабата правна защита при евентуални проблеми.

Финансовата интеграция и финансовата стабилност са две взаимно допълващи се цели на национално равнище, но зависят основно от изпълнението на някои задачи, което може да бъде постигнато само на равнище ЕС. Както показва скорошната финансова криза, ефектите от безотговорното отпускане на кредити в една държава могат бързо да се разпространят отвъд националните граници, отчасти поради дейността на някои банкови групи в множество държави и поради международния характер на секюритизирания риск. В настоящата директива вниманието е съсредоточено върху взаимодействието между кредиторите и кредитните посредници, от една страна, и гражданите, от друга страна. Безотговорното отпускане и вземане на кредити бе една от причините за финансовата криза, допринесла много за възникването на финансовите проблеми. Предложените разпоредби би трябвало да гарантират, че в целия ЕС ипотечното кредитиране се извършва отговорно и допринася за осигуряването на финансовата, икономическата и социалната стабилност в Съюза.

Създаването на вътрешен пазар на ипотечни кредити, отличаващ се с високо равнище на защита на потребителите и улесняващ предоставянето на услуги в целия ЕС, би съответствало напълно на Договора. Самостоятелните действия на държавите-членки вероятно ще доведат до различни набори от правила, което може да попречи на функционирането на вътрешния пазар и да създаде различни равнища на защита на потребителите в ЕС. Общите стандарти на равнище ЕС, като тези, които се предлагат сега, биха стимулирали изграждането на ефективен и конкурентен вътрешен пазар с високо равнище на потребителска защита. Освен това само такива стандарти ще позволят от кризата с високорисковите ипотечни кредити да се извлекат подходящи поуки и ще гарантират, че такава финансова криза няма да възникне отново в бъдеще.

Предвид на гореизложеното предложението е в съответствие с принципа на субсидиарност.

### **Принцип на пропорционалност**

Настоящото предложение е в съответствие с принципа на пропорционалност поради посочените по-долу причини.

Настоящото предложение не надхвърля необходимото за постигане на заложените в него цели. С предложението акт не се уреждат всички аспекти на отпускането и вземането на кредити, а само някои основни елементи на сделките по ипотечно кредитиране.

Анализирана бе пропорционалността на всички предлагани разпоредби и бяха проведени интензивни консултации, за да се осигури целесъобразно и пропорционално регулиране.

В предложението се предвижда възможност за допълнително приемане на изпълнителни мерки или технически стандарти в случаите, когато по определени въпроси има нужда от разработване на по-подробни технически указания или разяснения.

На 23 септември 2009 г. Комисията прие предложения за регламенти за създаване на Европейски банков орган (ЕБО), Европейски орган за застраховане и професионално пенсионно осигуряване (ЕОЗППО) и Европейски орган за ценни книжа и пазари

(ЕОЦКП)<sup>15</sup>. В тази връзка Комисията би искала да припомни декларациите относно членове 290 и 291 от ДФЕС, направени от нея при приемането на регламентите за създаване на европейските надзорни органи: „По отношение на процедурата за приемане на регулаторни стандарти, Комисията подчертава уникалния характер на сектора на финансовите услуги, който произтича от структурата Ламфалуси и е изрично признат в Декларация 39 към ДФЕС. Комисията обаче има сериозни съмнения дали ограничаването на ролята ѝ при приемане на делегирани актове и мерки за изпълнение е в съответствие с членове 290 и 291 от ДФЕС.“

### **Избор на инструменти**

Предлаган инструмент: директива.

Други средства не биха били подходящи поради следните причини:

Пълната хармонизация невинаги е необходима или целесъобразна, например защото структурата на пазарите на жилищни имоти и на пазарите на ипотечни кредити се различава в отделните части на ЕС, както и структурата на продуктите и възнаграденията. Мерките на ЕС трябва да бъдат достатъчно подробни, за да бъдат ефективни, но и достатъчно общи, за да отчитат разнообразието в Съюза. С приемането на директива се осигурява голяма гъвкавост по отношение степента на хармонизацията. Такива целенасочени разпоредби могат да бъдат адаптирани спрямо разнообразните условия на пазарите на ипотечни кредити в ЕС.

Препоръчва се използването на директива като законодателен инструмент за всички предложени мерки.

## **4. ОТРАЖЕНИЕ ВЪРХУ БЮДЖЕТА**

Извън обичайните административни разходи, свързани с осигуряване на спазването на европейското законодателство, въздействие върху бюджета няма, тъй като не се създават нови комитети и не се поемат финансови задължения.

## **5. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

### **Клауза за преглед/преразглеждане/изтичане на срока на действие**

Предложението включва клауза за извършване на преглед.

### **Европейско икономическо пространство**

Предложеният акт засяга въпрос, свързан с Европейското икономическо пространство (ЕИП), и поради това действието му следва да обхване и ЕИП.

### **Подробно обяснение на предложението**

Следното кратко обобщение на предложението за директива има за цел да се улесни процесът на вземане на решение.

---

<sup>15</sup> [http://ec.europa.eu/internal\\_market/finances/committees/index\\_en.htm#package](http://ec.europa.eu/internal_market/finances/committees/index_en.htm#package)

В член 1 (предмет) се посочва, че с директивата се уреждат ипотечните кредити за потребителите и се предвиждат определени пруденциални и надзорни изисквания за кредиторите и кредитните посредници. Затова директивата се отнася до жилищните, а не до търговските имоти.

В член 2 (обхват) се определя обхватът на директивата, в който се включват договорите за кредит, обезпечени с ипотека или друго обезпечение, заемите за покупка на имот и някои договори за кредит за ремонт на имот. С директивата не се изключва възможността някои държави-членки да разширят обхвата ѝ, включвайки в него и други ползватели като малките и средните предприятия или определени сделки с търговски имоти.

В член 3 (определения) се определят значенията на термините, използвани в директивата. Доколкото е било възможно, определенията са съгласувани с предвидените в други актове на Съюза, по-конкретно в Директива 2008/48/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 23 април 2008 година, с която на равнището на Съюза се установяват правила относно договорите за потребителски кредити, и Директива 2002/92/ЕО на Европейския парламент и Съвета от 9 декември 2002 година относно застрахователното посредничество<sup>16</sup>. Все пак предвид на особеностите на настоящата директива някои определения бяха приспособени за нуждите на настоящото предложение.

С член 4 (компетентни органи) от държавите-членки се изисква да определят органите, компетентни за прилагането на директивата.

В член 5 (задължения във връзка с извършването на дейността по отпускане на кредити за потребителите) и член 6 (минимални изисквания за компетентност) се предвиждат важни условия както за кредиторите, така и за кредитните посредници, за да се осигури високо равнище на професионализъм при предлагането на ипотечни кредити, например задължение в действията си да отчитат максимално интересите на потребителя, и изисквания за подходящи познания и компетентност.

С член 7 (общи разпоредби за рекламата и маркетинга) и член 8 (стандартна информация, която трябва да бъде включена в рекламните) се въвеждат общи принципи за маркетинговите и рекламните съобщения и се определят формата и съдържанието на информацията, която трябва да бъде включена в рекламните. Стандартната информация се отнася до основни параметри на кредита, а когато кредитът е обезпечен с ипотека, включва и предупреждение за последствията за потребителя при неспазване на задълженията по договора за кредит. С тези разпоредби се допълват и разширяват задълженията по Директива 2005/29/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 11 май 2005 г. относно нелоялни търговски практики от страна на търговци към потребители на вътрешния пазар и изменение на Директива 84/450/ЕИО на Съвета, Директиви 97/7/ЕО, 98/27/ЕО и 2002/65/ЕО на Европейския парламент и на Съвета, и Регламент (ЕО) № 2006/2004 на Европейския парламент и на Съвета („Директива за нелоялни търговски практики“).

С член 9 (преддоговорна информация) за кредиторите и кредитните посредници се създава задължение винаги да предоставят обща информация за гамата от предлагани кредитни продукти. Въвежда се и задължение за кредиторите и — в съответните случаи

---

<sup>16</sup> ОВ L 9, 15.1.2003 г., стр. 3.

— за кредитните посредници да предоставят персонализирана информация на потребителя чрез Европейски стандартизиран информационен формуляр. Тези изисквания като цяло отразяват доброволните задължения, изложени в Европейския доброволен етичен кодекс относно преддоговорната информация за жилищните кредити. Все пак съдържанието и формата на Европейския стандартизиран информационен формуляр, изложен в приложение II, бяха актуализирани, за да се отчетат резултатите от проучванията сред потребителите в 27-те държави-членки.

Съгласно член 10 (информационни изисквания за кредитните посредници) се изисква преди да изпълнят услугите си, кредитните посредници да разкриват пред потребителите идентификационните си данни и сведения за статута си и за връзките си с кредитора, за да има повече информация относно евентуалните конфликти на интереси.

С член 11 (подходящи разяснения) се въвежда задължение на преддоговорния етап кредиторите и кредитните посредници да дават на потребителя разяснения относно предлагания договор или договори за кредит, които да бъдат съобразени с познанията и опита на потребителя в областта на кредитите.

Член 12 (изчисляване на годишния процент на разходите) се отнася до главния показател, използван за съпоставяне на ипотечните кредити. С този член за ипотечните кредити се налага определението на годишния процент на разходите (ГПР) по Директива 2008/48/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 23 април 2008 година, с която на равнището на Съюза се установяват правила за договорите за потребителски кредити. Подробностите за метода на изчисляване на ГПР са изложени в приложение I; предвидени са и разпоредби за изменението на методологията, за да може да се отчита развитието на пазара.

В член 13 (информация за лихвения процент по кредита) се предвижда на потребителя да се предоставя информация при промени на лихвения процент по кредита.

С член 14 (задължение за оценка на кредитоспособността на потребителя) от кредитора се изисква да оценява способността на потребителя да погасява кредита си, като отчита сведенията за личното му положение и въз основа на достатъчна информация. Въвежда се и задължение кредиторът да откаже да отпусне кредит, когато резултатите от оценката на кредитоспособността са отрицателни.

С член 15 (задължение за разкриване на информация от страна на потребителя) се въвежда изискването за „отговорно вземане на кредити“ — кредитополучателят трябва да предоставя необходимата пълна и вярна информация за оценяването на кредитоспособността му.

С член 16 (достъп до регистрите) се въвеждат разпоредби, с които се гарантира, че кредиторите имат равноправен достъп до информацията в съответните регистри.

С член 17 (норми за консултациите) се установяват норми, които гарантират, че при осигуряването на консултация на потребителя той е ясно осведомен за този факт, без да се въвежда задължение за осигуряване на консултации. Въвежда се изискване да бъдат разглеждани достатъчен брой предлагани на пазара кредити и консултациите да се предоставят в зависимост от профила на кредитополучателя.

С член 18 (предсрочно погасяване) от държавите-членки се изисква да осигурят на потребителите правото да погасяват кредита си преди изтичането на срока на договора, предоставяйки на държавите-членки възможността да определят сами условията за упражняване на това право, стига тези условия да не го оскъпяват твърде много.

С членове 19—22 (отнасящи се до лицензирането, регистрацията и надзора на кредитните посредници) се въвеждат принципите на регулаторната и надзорната уредба на кредитните посредници. В тази уредба се предвижда кредитните посредници да бъдат лицензирани и регистрирани, при условие че спазват определени изисквания при започването на дейността и постоянно след това; предвижда се и въвеждане на „паспортен“ режим. Изискванията важат за всички кредитни посредници, независимо дали са обвързани или не, с цел да се осигури високо равнище на професионализъм в отрасъла.

В член 23 (лицензиране, регистрацията и надзор на некредитните институции) се предвижда, че за некредитните институции трябва да се прилагат целесъобразни разпоредби за лицензиране, регистрацията и надзор. Така трябва да се гарантира, че всички кредитори — кредитни или некредитни институции — биват надлежно лицензирани и върху тях се упражнява подходящ надзор.

С член 24 (наказания) от държавите-членки се изисква да осигурят възможност за налагане на подходящи административни мерки или наказания при неспазване на директивата.

С член 25 (способи за разрешаване на спорове) от държавите-членки се изисква да създадат органи за извънсъдебно обезщетяване при разрешаване на спорове между кредиторите и потребителите и между кредитните посредници и потребителите.

В членове 26—28 (делегирани актове) се определят процедурите за изменение, доуточняване или актуализиране на определени елементи на директивата.

В член 29 (задължителен характер на настоящата директива) и член 30 (транспониране) се предвижда, че директивата трябва да бъде прилагана от държавите-членки и съответно как да бъде прилагана.

В член 31 (клауза за преглед) се предвижда пет години след влизането на директивата в сила да се извърши преглед на целесъобразността и ефективността ѝ.

Предложение за

**ДИРЕКТИВА НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА**

**относно договорите за кредити за жилищни имоти**

**(текст от значение за ЕИП)**

ЕВРОПЕЙСКИЯТ ПАРЛАМЕНТ И СЪВЕТЪТ НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ,

като взеха предвид Договора за функционирането на Европейския съюз, и по-специално член 114 от него,

като взеха предвид предложението на Европейската комисия<sup>17</sup>,

след предаване на проекта на законодателния акт на националните парламенти<sup>18</sup>,

като взеха предвид становището на Европейския икономически и социален комитет<sup>19</sup>,

като взеха предвид становището на Комитета на регионите<sup>20</sup>,

като взеха предвид становището на Европейската централна банка<sup>21</sup>,

след като се консултираха с Европейския надзорен орган по защита на данните<sup>22</sup>,

в съответствие с обикновената законодателна процедура<sup>23</sup>,

като имат предвид, че:

- (1) През март 2003 г. Комисията започна процедура за определяне и оценяване на въздействието на препятствията пред вътрешния пазар на договори за кредит за жилищни недвижими имоти. През 2007 г. тя прие Бяла книга за интеграцията на пазарите на ипотечни кредити в ЕС<sup>24</sup>. В Бялата книга бе обявено намерението на Комисията да извърши оценка и на вариантите за приемане на мерки по отношение на преддоговорната информация, кредитните регистри, кредитоспособността, годишния процент на разходите и консултациите.

---

<sup>17</sup> ОВ С XX, XX, стр. xx.

<sup>18</sup> ОВ С XX, XX, стр. xx.

<sup>19</sup> ОВ С XX, XX, стр. xx.

<sup>20</sup> ОВ С XX, XX, стр. xx.

<sup>21</sup> ОВ С XX, XX, стр. xx.

<sup>22</sup> ОВ С XX, XX, стр. xx.

<sup>23</sup> ОВ С XX, XX, стр. xx.

<sup>24</sup> COM(2007) 807, 18.12.2007 г.

Комисията създаде и Експертна група по кредитната история, която да я подпомага при подготовката на мерки за подобряване на достъпността, съпоставимостта и пълнотата на информацията за кредитите. Бяха проведени и проучвания за ролята и операциите на кредитните посредници и некредитните институции, предлагащи кредити за жилищни недвижими имоти.

- (2) Съгласно Договора вътрешният пазар представлява пространство без вътрешни граници, в което са гарантирани свободното движение на стоки и услуги и свободата на установяване. Развитието на по-прозрачен и ефективен кредитен пазар в това пространство е жизнено важно за насърчаването на международната дейност и създаването на вътрешен пазар на кредити за жилищни недвижими имоти. В законодателствата на различните държави-членки има съществени различия по отношение на извършването на дейността по отпускане на кредити за жилищни недвижими имоти и по отношение на регулирането и надзора на кредитните посредници и некредитните институции, предлагащи кредити за жилищни недвижими имоти. Тези различия ограничават търсенето и предлагането в международен план, намалявайки по този начин конкуренцията и избора на пазара, повишавайки разходите на кредиторите по отпускането на кредити и дори възпрепятствайки ги да извършват тази дейност.
- (3) Финансовата криза показва, че безотговорното поведение на участниците на пазара може да подкопае устоите на финансовата система, водейки до липса на доверие у всички страни, особено у потребителите, и до потенциално тежки социални и икономически последици. Много потребители загубиха доверие във финансовите институции, кредитополучателите изпитваха все повече затруднения да изплащат заемите си, а случаите на неизпълнение и принудителна продажба на служещите за обезпечение активи зачестиха. С оглед на проблемите, изведени на преден план от финансовата криза, и в рамките на усилията за осигуряване на ефективен и конкурентен единен пазар Комисията предложи мерки за договорите за кредит за жилищни недвижими имоти, както и надеждна уредба за кредитното посредничество, с цел осигуряване на отговорни и надеждни пазари в бъдеще и възвръщане на доверието на потребителите<sup>25</sup>.
- (4) Установени са редица проблеми на пазарите на ипотечни кредити в ЕС, свързани с безотговорното отпускане и вземане на заеми на преддоговорния етап, и са определени потенциалните граници на безотговорното поведение на кредитните посредници и некредитните институции. Някои от тези проблеми се отнасят за кредити в чуждестранна валута, които потребителите са изтеглили в съответната валута, за да се възползват от предлагания изгоден лихвен процент, но без да разбират ясно свързания с кредита валутен риск. Проблемите се дължат на пазарните провали и на пропуските в регулирането, както и на други фактори като общите икономически условия и ниската финансова грамотност. Сред другите посочени проблеми са неефективните, непоследователни или несъществуващи режими на лицензиране, регистрация и надзор на кредитните посредници и некредитните институции, предлагащи кредити за жилищни недвижими имоти. Установените проблеми могат да окажат големи макроикономически ефекти, разпространяващи се верижно, да причинят вреди

---

<sup>25</sup>

„Движеща сила за възстановяването на Европа“, COM(2009)114, 4.3.2009 г.



на потребителите, да представляват икономически или правни препятствия пред международната дейност и да доведат до неравнопоставеност на участниците.

- (5) За да бъде улеснено изграждането на добре функциониращ вътрешен пазар с високо равнище на защита на потребителите по отношение на кредитите за жилищни недвижими имоти, в редица области трябва да се създаде хармонизирана уредба на ниво ЕС. Освен това е необходимо да бъдат въведени хармонизирани стандарти, за да се гарантира, че потребителите, търсещи кредити за жилищни недвижими имоти, имат доверие в институциите, с които сключват договори, защото знаят, че те действат професионално и отговорно.
- (6) С настоящата директива следва да се подобрят условията за изграждането и функционирането на вътрешния пазар чрез сближаване на законодателствата на държавите-членки и въвеждане на качествени стандарти за някои услуги, по-специално по отношение на разпространението и предоставянето на кредити чрез кредитори и кредитни посредници. Въвеждането на качествени стандарти за услугите по кредитиране налага задължително въвеждане на разпоредби за лицензирането и пруденциалните изисквания.
- (7) В областите извън обхвата на настоящата директива държавите-членки следва да могат да запазят или въведат национални законодателни разпоредби. Държавите-членки следва да могат да запазят или въведат национални разпоредби в области като договорното право, свързано с действието на договорите за кредит, оценяването на имотите, регистрирането на земите, договорната информация, следдоговорните отношения и действията при неизпълнение.
- (8) Тъй като потребителите и предприятията не са в еднакво положение, те не се нуждаят от еднакво равнище на защита. Макар че за правата на потребителите е важно да бъдат гарантирани посредством разпоредби, от които договорните клаузи не могат да се отклоняват, разумно е предприятията и организациите да бъдат свободни да уговорят друго. Затова настоящата директива следва да се прилага за кредитите, отпускани на потребители. Въпреки това държавите-членки следва да имат възможността да разширяват обхвата на директивата, включвайки в него физически или юридически лица, които не са потребители, по-специално микропредприятия съгласно дефиницията в Препоръка 2003/361/ЕО на Комисията от 6 май 2003 г. за определянето на микро-, малките и средните предприятия<sup>26</sup>.
- (9) Целта на настоящата директива е да се гарантира, че всички кредити за потребители се отпускат при високо равнище на защита. Затова тя следва да се прилага за кредитите, обезпечени с недвижим имот, или кредитите, използвани за покупка на имот в някои държави-членки, и за кредитите за ремонт на жилищни имоти, които не са обхванати от Директива 2008/48/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 23 април 2008 година относно договорите за потребителски кредити и за отмяна на Директива 87/102/ЕИО на Съвета<sup>27</sup>, с която се установяват норми за договорите за потребителски кредити на равнище ЕС. От друга страна, настоящата директива следва да не се прилага

---

<sup>26</sup> ОВ L 124, 20.5.2003 г., стр. 36.

<sup>27</sup> ОВ L 133, 22.5.2008 г., стр. 66—92.

за някои категории договори за кредит, при които кредитът се отпуска от работодател на служителите му при определени обстоятелства, както вече е предвидено в Директива 2008/48/ЕО.

- (10) Настоящата директива следва да не се прилага за някои договори за кредити, които в края на срока се погасяват с постъпленията от продажбата на недвижим имот и чиято главна цел е улесняване на потреблението, например схеми за финансиране срещу собственост или други еквивалентни специализирани продукти. Тези договори за кредит имат специални характеристики, които надхвърлят обхвата на настоящата директива. Например, при тях не е целесъобразно да се извършва оценка на кредитоспособността, защото плащанията се извършват от кредитора към кредитополучателя, а не обратно. Освен това при тези сделки би имало нужда и от съвсем различна предоговорна информация. Други продукти като продажбата на имот срещу получаване на еднократно или разсрочено плащане и запазване на правото на обитаване на жилището (home reversions), които имат сходни функции на обратните ипотечни кредити (reverse mortgages) или пожизнените ипотечни кредити с отложено плащане на сложната лихва и главницата (lifetime mortgages), не включват предоставяне на кредит и затова остават извън обхвата на настоящата директива. Настоящата директива обаче следва да се прилага за обезпечените кредити, чието главно предназначение е улесняване на покупката на недвижим имот, включително за кредитите, при които не се изисква погасяване на главницата или чието предназначение е осигуряване на временно финансиране за периода между продажбата на даден недвижим имот и покупката на друг.
- (11) От съображения за правна сигурност законодателната уредба на Съюза в областта на договорите за кредити за жилищни недвижими имоти следва да бъде съгласувана с другите актове на Съюза и да ги допълва, по-специално в сферата на защитата на потребителите и пруденциалния надзор. Определенията на основни термини като „потребител“, „кредитор“, „кредитен посредник“ и „траен носител“, както и на ключови концепции, използвани в стандартната информация за обозначаване на финансовите характеристики на кредита, например общите разходи по кредита за потребителя, общата сума, дължима от потребителя, годишния процент на разходите и лихвения процент по кредита, следва да бъдат съгласувани с определенията в Директива 2008/48/ЕО, така че едни и същи термини да се отнасят до едни и същи понятия, независимо дали става дума за потребителски кредит или кредит за жилищен недвижим имот. Затова при транспонирането на настоящата директива държавите-членки следва да гарантират съгласуваността на прилагането и тълкуването ѝ.
- (12) За да се гарантира на потребителите въвеждането на съгласувана законодателна уредба в областта на кредитирането и за да се минимизира административната тежест за кредиторите и кредитните посредници, настоящата директива трябва като цяло да следва структурата на Директива 2008/48/ЕО, по-специално изискванията информацията в рекламите на кредити за жилищни недвижими имоти да се предоставя на потребителите чрез представителен пример, подробната предоговорна информация да им се предоставя чрез стандартизиран информационен формуляр, потребителите да получават подходящи разяснения преди сключването на договор за кредит и кредиторите да правят оценка на кредитоспособността на потребителите преди отпускането на кредит. Следва също така да се осигури равноправен достъп на кредиторите

до съответните кредитни регистри, за да се създадат същите условия като условията, гарантирани от Директива 2008/48/ЕО. По подобие на Директива 2008/48/ЕО с настоящата директива следва да се гарантира, че за всички кредитори, предлагащи кредити за жилищни недвижими имоти, има целесъобразни изисквания за лицензиране, регистрация и надзор, както и да се въведат изисквания за създаването и достъпа до извънсъдебни способи за разрешаване на спорове.

- (13) С настоящата директива следва да се допълни Директива 2002/65/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 23 септември 2002 г. относно дистанционна търговия на потребителски финансови услуги и за изменение на Директива 90/619/ЕИО на Съвета и на Директиви 97/7/ЕО и 98/27/ЕО<sup>28</sup>, с която се изисква потребителят да бъде информиран за съществуването или липсата на право на отказ от договора и се предвижда такова право. С Директива 2002/65/ЕО обаче се предвижда възможността доставчикът да съобщи преддоговорната информация след сключването на договора, което би било неподходящо за договорите за кредит за жилищни недвижими имоти, като се има предвид размерът на финансовото задължение, възникващо за потребителя. Освен това съгласно Директива 85/577/ЕИО от 20 декември 1985 г. относно защита на потребителите във връзка с договорите, сключени извън търговския обект<sup>29</sup>, потребителите следва да имат правото да се отказват от договорите за кредит за жилищни недвижими имоти, сключени извън търговския обект, и да бъдат информирани за съществуването на това право.
- (14) Същевременно е важно да се имат предвид особеностите на договорите за кредит за жилищни недвижими имоти, поради които е необходим диференциран подход. Предвид на характера на договорите за кредит за жилищни недвижими имоти и възможните последици за потребителя рекламните материали и персонализираната преддоговорна информация следва да съдържат специални предупреждения за риска, например във връзка с предоставянето на обезпечение и последици от това. Въз основа на съществуващия доброволен подход на предприятията от сектора по отношение на жилищните кредити винаги следва да се предоставя обща преддоговорна информация като допълнение към персонализираната преддоговорна информация. Освен това диференциран подход е необходим, за да се вземат предвид поуките от финансовата криза, като целта е да се гарантира, че иницирането на кредити се извършва разумно. В това отношение разпоредбите за оценката на кредитоспособността следва да бъдат по-строги в сравнение със същите разпоредби за потребителския кредит, кредитните посредници следва да предоставят по-точна информация за статута си и за отношенията си с кредиторите с цел разкриване на възможен конфликт на интереси, а всички участници в иницирането на кредити за жилищни недвижими имоти следва да подлежат на адекватно лицензиране, регистрация и надзор.
- (15) Посредниците често извършват и други дейности освен кредитно посредничество, по-конкретно застрахователно или инвестиционно посредничество. Настоящата директива следва да бъде съгласувана и с

---

<sup>28</sup> ОВ L 271, 9.10.2002 г., стр. 16.

<sup>29</sup> ОВ L 372, 31.12.1985 г., стр. 31.

Директива 2002/92/ЕО на Европейския парламент и Съвета от 9 декември 2002 година относно застрахователното посредничество<sup>30</sup> и с Директива 2004/39/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно пазарите на финансови инструменти, за изменение на Директиви 85/611/ЕИО и 93/6/ЕИО на Съвета и Директива 2000/12/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и за отмяна на Директива 93/22/ЕИО на Съвета<sup>31</sup>. По-конкретно, пруденциалните изисквания за посредниците следва като цяло да съответстват на Директива 2002/92/ЕО, за да се улесни процесът на установяване като кредитен посредник и започване на дейност в друга държава.

- (16) Чрез приложимата законодателна уредба следва да се осигури увереност у потребителите, че в действията си кредиторите и кредитните посредници отчитат максимално интересите на потребителя. За да се осигури такава увереност у потребителите, от основно значение е изискването да се гарантира, че предприятията от сектора се отличават с висока лоялност, честност и професионализъм. Макар че с настоящата директива следва да се изисква доказване на необходимите познания и компетентност на равнище институция, държавите-членки следва да имат правото да въвеждат и запазват такива изисквания по отношение на отделните физически лица.
- (17) Кредиторите и кредитните посредници често използват реклами, в които обикновено има специални условия, за да привлекат потребителите към определен продукт. Затова потребителите следва да бъдат защитени от нелоялните или заблуждаващите рекламни практики и да могат да сравняват рекламите. За да могат те да съпоставят различните предложения, са необходими специални разпоредби относно рекламирането на кредити за жилищни недвижими имоти и списък на елементите, които трябва да се съдържат в рекламите и маркетинговите материали за потребителите. В тези разпоредби се отчитат особеностите на договорите за кредит за жилищни недвижими имоти, например фактът, че при неплащане на погасителните вноски има риск потребителят да загуби имота си. Освен това държавите-членки следва да запазят правото си да въведат или запазят в своите национални законодателства информационни изисквания към рекламите, в които не се съдържа информация за разходите по кредита.
- (18) Рекламите обикновено са съсредоточени върху един или няколко продукта, докато потребителите следва да могат да вземат решенията си, познавайки пълната гама от предлагани кредитни продукти. В това отношение общата информация играе важна роля за запознаването на потребителя с широката гама от продукти и услуги, предлагани от даден кредитор или кредитен посредник, и с основните им характеристики. Затова потребителите следва да могат винаги да получат обща информация за наличните кредитни продукти. Те следва също така да получават персонализирана информация достатъчно време преди сключването на договора за кредит, за да могат да съпоставят характеристиките на кредитните продукти.
- (19) За да се осигурят условия на равнопоставеност и за да може решението на потребителя да се основава на подробната информация за предлаганите

---

<sup>30</sup> ОВ L 9, 15.1.2003 г., стр. 3.

<sup>31</sup> ОВ L 145, 30.4.2004 г., стр. 1.

кредитни продукти вместо на канала за разпространение, чрез който се предлагат тези кредитни продукти, потребителите следва да получават информация за кредита независимо дали сключват договор пряко с кредитора или с кредитен посредник.

- (20) С Препоръка 2001/193/ЕО на Комисията относно преддоговорната информация, която трябва да се предоставя на потребителите от страна на заемодателите, предлагащи жилищни кредити<sup>32</sup>, бе одобрен Доброволният етичен кодекс, договорен през 2001 г. между сдруженията и федерациите на заемодателите и потребителите и съдържащ Европейски стандартизиран информационен формуляр (ЕСИФ). В този формуляр се предоставя информация за отпускания кредит, съобразена с нуждите на кредитополучателя. В Препоръката Комисията обявява задължението си да следи за спазването на Кодекса и да анализира ефективността му, както и евентуално да предложи въвеждането на задължителни законодателни разпоредби, ако условията на Препоръката не се спазват напълно. Събраните от Комисията сведения подчертават необходимостта от преразглеждане на съдържанието и начина на представяне на ЕСИФ, за да се гарантира, че той е ясен и разбираем и съдържа всичката важна за потребителите информация. В съдържанието и формата на ЕСИФ следва да бъдат направени необходимите подобрения, посочени при проучването сред потребителите. Структурата на формуляра (по-конкретно редът на информационните елементи) следва да бъде преразгледана, текстът следва да бъде по-разбираем за потребителите; следва да бъдат обединени раздели като „номинален лихвен процент“ и „годишен процент на разходите“ и да бъдат добавени нови раздели, например „външен орган, до който може да се подават жалби“ и „рискове и предупреждения“.
- (21) За да се осигури възможно най-голяма прозрачност и да се предотвратят злоупотребите, свързани с евентуални конфликти на интереси, когато потребителите използват услугите на кредитни посредници, тези посредници следва да бъдат задължени да оповестяват определена информация преди извършването на услугите. Тази оповестявана информация следва да включва идентификационните данни на кредитните посредници и сведения за връзките им с кредиторите, например дали предлагат продуктите на много кредитори или само на ограничен брой кредитори. Кредитните посредници, които не са свързани с един кредитор или с една група кредитори, следва да оповестяват пред потребителите и информацията за съществуването на комисиони, дължими от кредиторите, за които те посредничат, и евентуалните разлики в тези комисиони.
- (22) Потребителят може да има нужда от допълнителна помощ, за да реши кой от предложените договори за кредит най-добре отговаря на неговите потребности и финансово положение. Кредиторите и кредитните посредници (когато сделката се сключва чрез кредитен посредник) следва да осигуряват такава помощ във връзка с кредитните продукти, които предлагат на потребителя. Затова съответната информация и съществените характеристики на предлаганите продукти следва да се разясняват на потребителя чрез персонализиран подход, така че той да може да разбере какво отражение могат да окажат върху

---

<sup>32</sup> ОВ L 69, 10.3.2001 г., стр. 25.

икономическото му положение. Държавите-членки биха могли да определят кога и доколко да се дават такива разяснения на потребителя предвид на конкретните обстоятелства, при които се предлага кредитът, необходимостта от предоставяне на помощ на потребителя и естеството на отделните кредитни продукти.

- (23) За да се насърчи създаването и функционирането на вътрешния пазар и да се гарантира високо равнище на защита на потребителите навсякъде в Съюза, е необходимо да се гарантира съпоставимост на информацията, отнасяща се до годишния процент на разходите навсякъде в Съюза. Общите разходи по кредита за потребителя следва да включват всички разходи, които потребителят трябва да плати във връзка с договора за кредит, без нотариалните разходи. Ето защо в общите разходи следва да се включат лихвата, комисионите, таксите, възнагражденията за кредитните посредници и всякакви други разходи, както и разходите за застраховка или други допълнителни продукти, когато покупката им е задължителна за получаването на кредита при предлаганите условия. Тъй като на преддоговорния етап годишният процент на разходите може да бъде посочен само чрез пример, този пример следва да бъде представителен. Ето защо той трябва да съответства например на средния срок и средния общ размер на кредитите, отпускани по съответния вид договори за кредит. Като се има предвид, че е трудно да се изчисли годишният процент на разходите (например за кредитите с променлив лихвен процент или с нестандартен погасителен план), и за да могат разпоредбите да се приспособяват към продуктите нововъведения, за определянето или изменението на метода за изчисляване на годишния процент на разходите би могло да се използват технически регулаторни стандарти. Определението за годишния процент на разходите и методът за изчисляването му в настоящата директива следва да бъдат същите като в Директива 2008/48/ЕО, за да могат потребителите по-лесно да ги разбират и съпоставят. Възможно е обаче в бъдеще между тези определения и методи да възникнат различия, ако Директива 2008/48/ЕО бъде изменена впоследствие. Държавите-членки имат възможността да запазят или въведат забрани за едностранната промяна на лихвения процент по кредита от страна на кредитора.
- (24) При оценката на кредитоспособността следва да се отчитат всички фактори, които биха могли да влияят на способността на потребителя да плаща погасителните си вноски през целия срок на кредита, в т.ч., но не само, доходите на потребителя, редовните му разходи, кредитната му оценка, кредитната му история, способността му да продължи да плаща погасителните си вноски при промяна на лихвения процент, другите му неизплатени задължения по кредити. Възможно е да се наложат допълнителни разпоредби за доуточняване на различните елементи, които може да се отчитат при оценката на кредитоспособността. Държавите-членки могат да приемат указания за метода и критериите за оценяване на кредитоспособността на потребителя, например чрез въвеждане на максимални стойности за съотношението между размера на кредита и стойността на имуществото и за съотношението между размера на кредита и доходите.
- (25) Отрицателната оценка на кредитоспособността следва да покаже на кредитора, че потребителят не може да си позволи съответния кредит, поради което кредиторът не трябва да му го предоставя. Такъв отрицателен резултат може да се дължи на редица различни причини, в т.ч., но не само, на данните от

справката в даден регистър или на отрицателна кредитна оценка. Положителната оценка на кредитоспособността не би трябвало да означава, че кредиторът е задължен да отпусне кредита.

- (26) Потребителите следва да предоставят на кредитора или посредника всичката значима налична информация за личното и финансовото си положение, за да улеснят оценката на кредитоспособността. Въпреки това потребителят следва да не бъде наказван, когато не е в състояние да предостави определена информация или разчети за бъдещото развитие на финансовото си положение. Държавите-членки следва да могат да налагат подходящи наказания в случаите, в които потребителите умишлено предоставят непълна или неточна информация.
- (27) Извършването на справка в кредитен регистър е полезен елемент от оценката на кредитоспособността. Някои държави-членки задължават кредиторите да извършват оценка на кредитоспособността на потребителите въз основа на справка в съответния регистър. Кредиторите следва да могат да правят справки в регистъра през целия срок на кредита, за да откриват и оценяват риска от неизпълнение. Ако този риск е очевиден или обективно установен, кредиторът следва да се свърже с потребителя, за да обсъди с него различните варианти за избягване на неизпълнението, например чрез реструктуриране на кредита. Във всеки случай кредиторът не следва да планира оттеглянето на кредита, преди да е изпробвал всички възможни алтернативи за избягване на неизпълнението от страна на потребителя. В съответствие с Директива 95/46/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 24 октомври 1995 година за защита на физическите лица при обработването на лични данни и за свободното движение на тези данни<sup>33</sup> кредиторите следва да информират предварително потребителите, че ще направят справка в кредитния регистър, а потребителите следва да имат право на достъп до информацията в регистъра, която се отнася до тях, за да могат при необходимост да поправят, заличават или блокират личните си данни, които биват обработвани в регистъра, когато тези данни са неточни или се обработват незаконно.
- (28) За да се предотврати всякакво нарушаване на конкуренцията между кредиторите, следва да се гарантира, че всички кредитори (в т.ч. кредитните институции и некредитните институции, предлагащи кредити за жилищни недвижими имоти) имат достъп при равноправни условия до всички публични и частни кредитни регистри с информация за потребителите. Ето защо в тези условия следва да не се съдържа изискване искащото справка лице да бъде кредитна институция. Ще останат в сила такива условия за достъп като таксите за достъп или изискванията всяко искане за информация да се основава на искане за кредит. На държавите-членки се оставя възможността да определят дали в рамките на съответните им юрисдикции кредитните посредници също могат да имат достъп до такива регистри.
- (29) Когато решение за отказ по искане за кредит се основава на данните от справка в регистър или на липсата на данни в регистъра, кредиторът следва да информира потребителя за този факт, за името на регистъра, в който е направена справка, и за всички други елементи, изисквани по Директива 95/46/ЕО, за да може

---

<sup>33</sup> ОВ L 281, 23.11.1995 г., стр. 31.

потребителят да упражни правото си на достъп и при необходимост правото си да поправи, заличи или блокира личните си данни, които се обработват в регистъра. Когато решението за отказ по искане за кредит представлява автоматизирано решение или се основава на системни методи като системите за определяне на кредитни оценки, кредиторът следва да информира потребителя за това и да обясни принципа на вземане на решението и за начините, по които потребителят може да поиска автоматизираното решение да бъде преразгледано по неавтоматизиран метод. Кредиторът обаче не следва да е задължен да предоставя такава информация, когато това е забранено от други законодателни разпоредби на Съюза, например от разпоредбите относно изпирането на пари или финансирането на тероризма. Освен това такава информация следва да не се предоставя, ако това би противоречило на свързаните с обществения ред или обществената сигурност цели, например с предотвратяването, разследването, разкриването или съдебното преследване на престъпления.

- (30) С настоящата директива се урежда използването на лични данни във връзка с оценката на кредитоспособността на потребителите. Директива 95/46/ЕО се прилага за обработването на данни в рамките на тази оценка, за да бъде гарантирана защитата на личните данни.
- (31) С цел да се гарантира, че потребителят разбира същността на услугата, той следва да бъде информиран какво представлява персонализираната препоръка за подходящите договори за кредит за нуждите и финансовото положение на съответния потребител („консултация“), както и в кои случаи се предоставя и в кои не. Консултантите следва да спазват общи норми, за да се гарантира, че на потребителя се предлага гама от продукти, които са подходящи за потребностите и положението му. Тази услуга следва да се основава на обективен и достатъчно обширен анализ на предлаганите на пазара продукти, както и на внимателно проучване на финансовото положение, предпочитанията и целите на потребителя. Анализът следва да се извършва въз основа на актуална информация и обосновани допускания относно положението на потребителя през целия срок на кредита. Държавите-членки могат да определят как следва да се оценява дали даден продукт е подходящ за потребителя в рамките на консултациите.
- (32) Възможността потребителите да погасяват кредита си преди изтичането на срока на договора може да бъде от голямо значение за насърчаването на конкуренцията на единния пазар и свободното движение на гражданите на ЕС. Съществува обаче съществена разлика между националните принципи и условия, съгласно които потребителите имат възможността да погасят предсрочно кредита си, и условията, при които може да се извърши това предсрочно погасяване. Не се поставя под въпрос разнообразието на механизмите за финансиране чрез ипотечни кредити и гамата от предлагани продукти, но на равнище ЕС има съществена нужда от определени норми за предсрочното изплащане на кредитите, за да се осигури възможност потребителите да погасяват задълженията си преди посочената в договора за кредит дата и да търсят продукта, който най-добре удовлетворява потребностите им. Затова държавите-членки следва да осигурят — чрез законодателни разпоредби или договорни клаузи — законовото или договорното право на потребителите на предсрочно погасяване; все пак държавите-членки следва да имат възможността да определят условията за упражняване на това право. Тези



условия могат да включват времеви ограничения за упражняването на правото, различно третиране в зависимост от вида на лихвения процент (фиксиран или променлив), ограничения по отношение на обстоятелствата, при които може да се упражнява правото. Държавите-членки биха могли също така да предвидят право на кредитора на справедливо и обективно обосновано обезщетение за евентуалните разходи, които са пряко свързани с предсрочното погасяване на кредита. При всички положения ако предсрочното погасяване се извършва по време на срока, за който лихвеният процент по кредита е фиксиран, упражняването на това право може да бъде обвързано със съществуването на специален интерес от страна на потребителя. Такъв специален интерес например може да има при развод или загуба на работата. Когато държава-членка реши да въведе такива условия, те не бива да затрудняват или оскъпяват твърде много упражняването на правото от потребителя.

- (33) Въпреки че кредитните посредници играят главна роля при разпространението на кредити за жилищни недвижими имоти в Съюза, националните разпоредби относно дейността и надзора на кредитните посредници продължават да се различават съществено, което създава препятствия пред започването и извършването на дейност от страна на кредитните посредници на вътрешния пазар. Невъзможността кредитните посредници свободно да извършват дейност навсякъде в Съюза възпрепятства правилното функциониране на единния пазар на кредити за жилищни недвижими имоти. Не се поставя под въпрос разнообразието на категориите стопански субекти в областта на кредитното посредничество, но на равнище ЕС има съществена нужда от определени норми, за да се осигури професионализъм и високо равнище на услугите.
- (34) Кредитните посредници следва да бъдат регистрирани от компетентния орган на държавата-членка по мястото на пребиваване или по мястото на главното управление, при условие че са лицензирани и отговарят на строги професионални изисквания за компетентност, добра репутация и наличие на застраховка „Професионална отговорност“. За да насърчат доверието на потребителите към кредитните посредници, държавите-членки следва да гарантират, че всеки лицензиран кредитен посредник е обект на постоянен строг надзор от страна на компетентния орган на изпращащата държава-членка. Такива изисквания следва да се прилагат най-малко на равнище институция; държавите-членки обаче могат да определят дали изискванията за лицензиране и последваща регистрация се прилагат и за отделните служители на кредитния посредник.
- (35) С изискванията за регистрация и лицензиране следва да се даде възможност на кредитните посредници да извършват дейност в други държави-членки в съответствие с принципа на свободата на установяване и на предоставяне на услуги, при условие че е изпълнена съответната процедура за уведомяване между компетентните органи. Дори когато държавите-членки решат да регистрират и лицензират поотделно всички служители на кредитните посредници, уведомяването за намерението да се предоставят услуги следва да се извършва на равнище кредитен посредник, а не на равнище служител.
- (36) За да се осигурят условия на равнопоставеност между кредиторите и да се стимулира финансовата стабилност и в очакване на по-нататъшната хармонизация, държавите-членки следва да гарантират, че са въведени

подходящи мерки за лицензирането, регистрацията и надзора на некредитните институции, предлагащи кредити за жилищни недвижими имоти. От съображения, свързани с принципа за пропорционалността, в настоящата директива следва да не се въвеждат подробни условия за лицензирането, регистрацията или надзора на кредиторите, които предлагат такива кредити и които не са кредитни институции съгласно определението в Директива 2006/48/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2006 година относно предприемането и осъществяването на дейност от кредитните институции<sup>34</sup>; броят на институциите от този тип, които извършват дейност в ЕС понастоящем, е ограничен, както и пазарният им дял в съответните държави-членки, особено от финансовата криза насам. Поради същата причина в настоящата директива не следва да се предвижда въвеждането на „паспорт“ за такива институции.

- (37) Държавите-членки следва да установят правила за наказанията за нарушаване на националните разпоредби, приети в съответствие с настоящата директива, и да следят за изпълнението им. Макар че изборът на наказания остава в правомощията на държавите-членки, предвидените наказания следва да бъдат ефективни, съразмерни и възпиращи.
- (38) Потребителите следва да имат достъп до извънсъдебни процедури за подаване на жалби и обезщетяване при разрешаване на спорове във връзка с правата и задълженията по настоящата директива между лицата, предлагащи кредити за жилищни недвижими имоти, и потребителите, както и между кредитните посредници и потребителите.
- (39) За да се отчитат измененията на пазарите на кредити за жилищни недвижими имоти или развитието на кредитните продукти, както и промените на икономическите показатели като инфлацията, и за да се осигурят допълнителни разяснения относно спазването на някои от изискванията по настоящата директива, Комисията следва да бъде оправомощена да приема делегирани актове съгласно член 290 от Договора за функционирането на Европейския съюз. По-конкретно, Комисията следва да бъде оправомощена да приема делегирани актове за установяване на подробните професионални изисквания за служителите на кредиторите и кредитните посредници, за определяне на критериите за оценка на кредитоспособността на потребителя и на подходящия за него кредитен продукт, както и за по-нататъшна хармонизация на основни термини като „неизпълнение“, на критериите за регистрация и условията за обработката на данни, които трябва да се прилагат за кредитните регистри.
- (40) За да се отчитат измененията на пазарите на кредити за жилищни недвижими имоти, в т.ч. на разнообразието на предлаганите кредитни продукти, Комисията следва да бъде оправомощена да приема делегирани актове съгласно член 290 от Договора за функционирането на Европейския съюз за изменение на стандартната информация, която трябва да се включва в рекламите, съдържанието и формата на Европейския стандартизиран информационен формуляр (ЕСИФ), информацията, която трябва да оповестяват кредитните посредници, формулата и допусканията за изчисляването на годишния процент

---

<sup>34</sup> ОВ L 177, 30.6.2006 г., стр. 1.

на разходите, както и критериите, които трябва да се отчитат при оценката на кредитоспособността на потребителя.

- (41) С цел да се отчитат измененията на икономическите показатели като инфлацията и развитието на пазарите на кредити за жилищни недвижими имоти, Комисията следва да бъде оправомощена да определя минималната застрахователна сума по застраховката „Професионална отговорност“ или минималния паричен размер на сходна гаранция за кредитните посредници чрез приемане на регулаторни технически стандарти.
- (42) С цел кредитните посредници да бъдат улеснени да предоставят услугите си и в други държави-членки, за целите на сътрудничеството, обмена на информация и разрешаването на спорове между компетентните органи отговарящите за лицензирането и надзора на кредитните посредници компетентни органи следва да бъдат тези, които работят под егидата на Европейския банков орган (ЕБО), съгласно член 4, параграф 2 от Регламент (ЕС) № 1093/2010 на Европейския парламент и на Съвета от 24 ноември 2010 година за създаване на Европейски надзорен орган (Европейски банков орган)<sup>35</sup>.
- (43) Европейският парламент и Съветът следва да разполагат със срок от два месеца, считано от датата на уведомяването, за представяне на възражения срещу делегиран акт. По инициатива на Европейския парламент или на Съвета този срок следва да може да бъде удължен с един месец по отношение на важни проблемни области. Следва също така да се предвиди възможност Европейският парламент и Съветът да информират другите институции за намерението си да не повдигат възражения.
- (44) Ще бъде необходимо да се анализира дали действието на настоящата директива е ефикасно и да се наблюдава напредъкът към създаване на вътрешен пазар с високо равнище на защита на потребителите в областта на кредитите за жилищни недвижими имоти. Затова Комисията следва да извърши преглед на действието на директивата пет години след крайния срок за транспонирането ѝ. Прегледът следва да включва и анализ на развитието на пазара на кредити за жилищни недвижими имоти, предлагани от некредитни институции, и оценка на необходимостта от допълнителни мерки, в т.ч. от въвеждане на „паспорт“ за некредитните институции, проучване на необходимостта от въвеждане на права и задължения по отношение на следдоговорния етап на договорите за кредит, и анализ по въпроса дали е обосновано да се разшири обхватът на директивата чрез включване на кредитите за малките предприятия.
- (45) Предприемането на самостоятелни действия от държавите-членки вероятно ще доведе до различни набори от норми, което може да застраши функционирането на вътрешния пазар или да създаде нови пречки пред него. Тъй като чрез действия на държавите-членки не може в достатъчна степен да бъде постигната целта за ефективен и конкурентен пазар на кредити за жилищни недвижими имоти, отличаващ се с високо равнище на защита на потребителите, и поради ефективността на действието тази цел може да бъде постигната на равнището на Съюза, съгласно принципа на субсидиарност по член 5 от Договора Съюзът

---

<sup>35</sup> ОВ L 331, 15.12.2010 г., стр. 12.

може да приеме мерки. В съответствие с принципа на пропорционалност, изложен в същия член, настоящата директива не надхвърля необходимото за постигането на тези цели.

- (46) В съответствие с точка 34 от Междуинституционалното споразумение за по-добро законотворчество<sup>36</sup> държавите-членки се насърчават да съставят — за себе си и в интерес на Съюза — таблици, показващи възможно най-пълно съответствието между настоящата директива и мерките за транспонирането ѝ и да ги публикуват,

ПРИЕХА НАСТОЯЩАТА ДИРЕКТИВА:

## **Глава 1**

### **Предмет, обхват, определения и компетентни органи**

#### *Член 1* *Предмет*

Целта на настоящата директива е създаването на уредба във връзка с някои аспекти от законовите, подзаконовите и административните разпоредби на държавите-членки, отнасящи се до договорите за кредит за жилищни недвижими имоти за потребителите и до някои елементи на пруденциалните и надзорните изисквания за кредитните посредници и кредиторите.

#### *Член 2* *Обхват*

1. Настоящата директива се прилага за следните договори за кредит:
  - а) договори за кредит, обезпечени с ипотека или друго сравнимо обезпечение върху жилищен недвижим имот, използвано обичайно в дадена държава-членка, или обезпечени с право, свързано с жилищен недвижим имот;
  - б) договори за кредит, чиято цел е придобиване или запазване на права на собственост върху земя или жилищна сграда, която е построена или предстои да бъде построена;
  - в) договори за кредит, предназначени за ремонт на жилищен недвижим имот, който дадено лице притежава или възнамерява да придобие, невключени в обхвата на Директива 2008/48/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 23 април 2008 г.
2. Настоящата директива не се прилага за:

---

<sup>36</sup> ОВ С 321, 31.12.2003 г., стр. 1.

- а) договори за кредит, при които в края на срока кредитът се погасява с постъпленията от продажбата на недвижим имот;
- б) договори за кредит, при които кредитът се отпуска от работодател на негови служители, които договори са извън предмета на неговата основна дейност, по които не се начислява лихва или годишният процент на разходите е по-нисък от преобладаващия на пазара и които не се предлагат на потребителите на общо основание.

*Член 3*  
*Определения*

За целите на настоящата директива се прилагат следните определения:

- а) „потребител“ е потребител съгласно определението по член 3, буква а) от Директива 2008/48/ЕО;
- б) „кредитор“ е физическо или юридическо лице, което предоставя или се задължава да предостави кредит по смисъла на член 2 в рамките на своята търговска, стопанска или професионална дейност;
- в) „договор за кредит“ е договор, по който кредитор пряко или чрез кредитен посредник предоставя или се задължава да предостави на потребител кредит по смисъла на член 2 под формата на разсрочено плащане, заем или всяка друга подобна форма на финансиране;
- г) „допълнителна услуга“ е финансова услуга, предлагана на потребителя от кредитора или кредитния посредник във връзка с договора за кредит;
- д) „кредитен посредник“ е физическо или юридическо лице, което не действа като кредитор и което при извършване на своята търговска, стопанска или професионална дейност срещу заплащане в парична или в друга форма на икономическо възнаграждение, уговорена в договора:
  - i) предлага на потребители договори за кредит по смисъла на член 2;
  - ii) съдейства на потребители, като извършва подготвителна работа по договори за кредит по смисъла на член 2, различни от посочените в подточка i);
  - iii) сключва с потребители договори за кредит по смисъла на член 2 от името и за сметка на кредитора;
- е) „обвързан кредитен посредник“ е всеки кредитен посредник, който действа от името, за сметка на и под пълната отговорност само на един кредитор или една група;

- ж) „група“ за целите на настоящата директива означава кредитори, които са обединени за целите на консолидираните счетоводни отчети съгласно Директива 83/349/ЕИО<sup>37</sup>;
- з) „кредитна институция“ е кредитна институция съгласно определението по член 4, параграф 1 от Директива 2006/48/ЕО;
- и) „некредитна институция“ е всяко физическо или юридическо лице, което предоставя или се задължава да предостави кредит по смисъла на член 2 в рамките на своята търговска, стопанска или професионална дейност и което не е кредитна институция;
- й) „служители“ са всички членове на персонала на кредитора или кредитния посредник, които имат контакти с потребителите и извършват дейности, уредени от настоящата директива;
- к) „общи разходи по кредита за потребителя“ са общите разходи по кредита за потребителя съгласно член 3, буква ж) от Директива 2008/48/ЕО;
- л) „обща сума, дължима от потребителя“ е общата сума, дължима от потребителя, съгласно определението по член 3, буква з) от Директива 2008/48/ЕО;
- м) „годишен процент на разходите“ е сборът на всички разходи по кредита за потребителя, изразен като годишен процент от общия размер на кредита, включително — в съответните случаи — разходите по член 12, параграф 2;
- н) „лихвен процент по кредита“ е лихвеният процент съгласно определението по член 3, буква й) от Директива 2008/48/ЕО;
- о) „оценка на кредитоспособността“ е определянето на способността на потребителя да погасява задълженията си;
- п) „траен носител“ е траен носител съгласно определението по член 3, буква м) от Директива 2008/48/ЕО;
- р) „изпращаща държава-членка“ е:
- i) когато кредиторът или кредитният посредник е физическо лице — държавата-членка, в която пребивава и в която извършва дейността си;
  - ii) когато кредиторът или кредитният посредник е юридическо лице — държавата-членка, в която са неговите вписани седалище и адрес, или ако по националното законодателство то няма вписани седалище и адрес — държавата-членка, в която се намира неговото главно управление;
- с) „приемаща държава-членка“ означава държавата-членка, в която кредиторът или кредитният посредник има клон или предоставя услуги.

---

<sup>37</sup> ОВ L 193, 18.7.1993 г., стр. 1.

*Член 4*  
*Компетентни органи*

1. Държавите-членки определят компетентните органи, които са оправомощени да осигурят прилагането на настоящата директива, и гарантират, че на тези органи са предоставени всички правомощия, необходими за изпълнението на задълженията им.

Държавите-членки гарантират, че органите, определени за компетентни за осигуряване прилагането на членове 18, 19, 20 и 21 от настоящата директива, са измежду компетентните органи по член 4, параграф 2 от Регламент (ЕС) № 1093/2010 за създаване на Европейски надзорен орган (Европейски банков орган).

Държавите-членки информират Комисията за определените от тях компетентни органи, посочвайки евентуалното разпределение на съответните функции между отделните компетентни органи.

2. Когато на територията на дадена държава-членка има няколко компетентни органи, държавата-членка гарантира, че те работят в тясно сътрудничество, за да могат ефективно да изпълняват функциите си.

**Глава 2**  
**Условия, приложими за кредиторите и кредитните посредници**

*Член 5*

*Задължения във връзка с извършването на дейността по отпускане на кредити за потребителите*

1. Държавите-членки изискват при отпускането на кредит, извършването на посредничество или предоставянето на консултации във връзка с кредит и — в съответните случаи — допълнителни услуги за потребителя кредиторът или кредитният посредник да действат честно, лоялно и професионално, отчитайки максимално интересите на потребителя.
2. Държавите-членки гарантират, че начинът, по който кредиторите определят възнагражденията на служителите си и на съответните кредитни посредници, и начинът, по който кредитните посредници определят възнагражденията на служителите си, не им пречат да изпълняват задължението си в действията си да отчитат максимално интересите на потребителя съгласно параграф 1.

*Член 6*

*Минимални изисквания за компетентност*

1. Изпращащите държави-членки гарантират, че:

- a) служителите на кредиторите и кредитните посредници притежават подходящо равнище на познания и компетентност в областта на предлагането или отпускането на кредити по договори по смисъла на член 2 или в областта на кредитното посредничество съгласно определението по член 3, буква д). Когато сключването на договор за кредит включва свързана допълнителна услуга, по-конкретно застрахователна или инвестиционна услуга, служителите на кредиторите и кредитните посредници трябва да притежават и подходящи познания и компетентност по отношение на съответната предлагана услуга, за да спазват изискванията на член 19 от Директива 2004/39/ЕО и член 4 от Директива 2002/92/ЕО;
  - б) физическите лица в ръководните органи на кредиторите и кредитните посредници, които отговарят за или участват в посредничеството и консултациите във връзка с договора за кредит или одобряването му, притежават подходящи познания и компетентност по отношение на договорите за кредит;
  - в) кредиторите и кредитните посредници биват наблюдавани, за да се установи дали спазват непрекъснато изискванията по параграф 1, букви а) и б).
2. Изпращащите държави-членки гарантират, че подходящото равнище на познания и компетентност се определя въз основа на призната квалификация и опит.
  3. Изпращащите държавите-членки публикуват критериите, които са определили, за да могат служителите на кредиторите или кредитните посредници да спазват изискванията за компетентност. Тези критерии включват списък с всички признати квалификации.
  4. Съгласно член 26 и при условията по членове 27 и 28 на Комисията се делегират правомощията да доуточнява изискванията по параграфи 1 и 2 от настоящия член, по-конкретно необходимите изисквания за подходящо равнище на познания и компетентност.

### **Глава 3**

## **Информация и действия**

### **преди сключването на договор за кредит**

#### *Член 7*

#### *Общи разпоредби за рекламата и маркетинга*

Държавите-членки изискват всички рекламни и маркетингови съобщения във връзка с договорите за кредит по член 2 да бъдат лоялни, ясни и незаблуждаващи по смисъла на членове 6 и 7 от Директива 2005/29/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 11 май 2005 г. относно нелоялни търговски практики от страна на търговци към



потребители на вътрешния пазар<sup>38</sup>. Забранява се по-конкретно използването на текстове, които могат да създадат у потребителя погрешни очаквания относно наличността на даден кредит или разходите по него.

#### Член 8

*Стандартна информация, която трябва да бъде включена в рекламите*

1. Държавите-членки гарантират, че всяка реклама, която се отнася до договорите за кредит по член 2 и в която се посочва лихвен процент или други количествени данни за разходите по кредита за потребителя, включва стандартната информация съгласно настоящия член.
2. В стандартната информация по ясен, кратък и отчетлив начин чрез представителен пример се посочва следното:
  - а) идентификационните данни на кредитора или — в съответните случаи — на кредитния посредник;
  - б) фактът, че рекламираният продукт е договор за кредит и че — в съответните случаи — се обезпечавя с ипотека или друго сравнимо обезпечение, използвано обичайно в дадена държава-членка по отношение на жилищен недвижим имот, или с право, свързано с жилищен недвижим имот;
  - в) лихвеният процент по кредита, като се посочва дали е фиксиран, променлив или съчетание от двете, заедно с подробни данни за всички разходи, включени в общите разходи по кредита за потребителя;
  - г) общият размер на кредита;
  - д) годишният процент на разходите;
  - е) срокът на договора за кредит;
  - ж) размерът на погасителните вноски;
  - з) общата сума, дължима от потребителя;
  - и) в съответните случаи — предупреждение за риска от загуба на недвижимия имот при неспазване на задълженията по договора за кредит, когато кредитът е обезпечен с ипотека или друго сравнимо обезпечение върху жилищен недвижим имот, използвано обичайно в дадена държава-членка, или с право, свързано с жилищен недвижим имот.

Стандартната информация трябва да бъде четлива или да може да бъде ясно чута — в зависимост от използваното рекламно или маркетингово средство.

3. Когато сключването на договор за допълнителна услуга, свързана с договора за кредит, по-специално застраховка, е задължително изискване за получаването

---

<sup>38</sup> ОВ L 149, 11.6.2005 г., стр. 22.

на кредита или за получаването му при предлаганите условия, но стойността на тази услуга не може да бъде определена предварително, задължението да се сключи такъв договор също се посочва по ясен, кратък и отчетлив начин заедно с годишния процент на разходите.

4. Съгласно член 26 и при условията по членове 27 и 28 на Комисията се делегират правомощията да доуточнява всички елементи на стандартната информация, които трябва да бъдат включени в рекламите.

По-конкретно, когато приема съответните делегирани актове, Комисията изменя при необходимост списъка с елементите на стандартната информация по член 2, букви а) — и) от настоящия член.

5. Настоящият член не засяга разпоредбите на Директива 2005/29/ЕО.

#### *Член 9*

#### *Преддоговорна информация*

1. Държавите-членки гарантират, че общата информация за договорите за кредит винаги се предоставя от кредиторите или — в съответните случаи — от кредитните посредници на траен носител или в електронна форма.

Тази обща информация включва най-малко следните елементи:

- а) идентификационните данни и адреса на кредитора, както и — в съответните случаи — идентификационните данни и адреса на участващия кредитен посредник;
- б) целите, за които може да се използва кредитът;
- в) форми на обезпечението;
- г) сроковете на договорите за кредит;
- д) описания на видовете предлагани кредити с кратко описание на характеристиките на продуктите с фиксиран и с променлив лихвен процент, включително на свързаните с тях последствия за потребителя;
- е) валутата или валутите, в които се предлагат кредитите, като се посочват и последствията за потребителя от деноминирането на кредита в чуждестранна валута;
- ж) пример за общите разходи по кредита за потребителя и годишния процент на разходите;
- з) различните възможности за изплащане на кредита към кредитора (включително броя, периодичността и размера на редовните погасителни вноски);
- и) дали има възможност за предсрочно погасяване и — ако има такава възможност — описание на условията за предсрочно погасяване;

- й) дали има необходимост от оценка на имота и — ако такава оценка е необходима — кой трябва да я извърши;
- к) подробни указания по въпроса как може да се получи информация за данъчните облекчения във връзка с лихвата по кредита или за други публични субсидии.

2. Държавите-членки гарантират, че след като съгласно член 14 потребителят е предоставил необходимата информация за потребностите, финансовото положение и предпочитанията си, кредиторът и — в съответните случаи — кредитният посредник своевременно осигуряват на потребителя персонализираната информация, която е нужна за съпоставянето на предлаганите на пазара кредитни продукти, за оценяването на свързаните с покупката им последиствия и за вземане на информирано решение за евентуалното сключване на договор за кредит. Тази информация се предоставя на хартиен или на друг траен носител посредством Европейския стандартизиран информационен формуляр (ЕСИФ), изложен в приложение II.

Държавите-членки гарантират, че когато на потребителя се представя предложение с обвързващ за кредитора характер, към него е включен ЕСИФ. Държавите-членки гарантират, че при такива обстоятелства договорът за кредит не може да бъде сключен, ако потребителят не е имал достатъчно време да съпостави предложенията, да оцени свързаните с тях последиствия и да вземе информирано решение дали да приеме предложението, независимо от начина на сключване на договора.

Смята се, че кредиторът и — в съответните случаи — кредитният посредник са изпълнили изискванията за предоставяне на информация на потребителя преди сключването на договор за предоставяне на финансови услуги от разстояние съгласно член 3 от Директива 2002/65/ЕО, когато те са предоставили ЕСИФ.

Всякаква допълнителна информация, която кредиторът и — в съответните случаи — кредитният посредник могат да осигурят на потребителя, се предоставя в отделен документ, който може да бъде прикачен към ЕСИФ.

3. Съгласно член 26 и при условията по членове 27 и 28 на Комисията се делегират правомощията да изменя елементите на стандартната информация по параграф 1 от настоящия член и съдържанието и формата на ЕСИФ, който е представен в приложение II.

По-конкретно, при необходимост със съответните делегирани актове се извършва следното:

- а) изменя се списъкът с елементите на стандартната информация по параграф 1 от настоящия член;
- б) заличават се информационни елементи по приложение II;
- в) към списъка на информационните елементи по приложение II се добавят нови елементи;

- г) изменя се начинът на представяне на съдържанието на ЕСИФ, представен в приложение II;
  - д) допълват се указанията за попълването на ЕСИФ, представен в приложение II.
4. При гласова телефонна комуникация съгласно член 3, параграф 3 от Директива 2002/65/ЕО описанието на основните характеристики на финансовата услуга, което трябва да бъде осигурено съгласно член 3, параграф 3, буква б), второ тире от посочената Директива, включва най-малко елементите, посочени в част А, раздели 2, 3, 4 и 5 от приложение II.
5. Държавите-членки гарантират, че по искане на потребителя кредиторът или кредитният посредник безплатно му предоставя екземпляр от проектодоговора за кредит. Тази разпоредба не се прилага, ако към момента на искането кредиторът не желае да пристъпи към сключване на договор за кредит с потребителя.

#### *Член 10*

##### *Информационни изисквания за кредитните посредници*

1. Преди изпълнението на услугите по член 3, буква д) всеки кредитен посредник предоставя на потребителя най-малко следната информация:
- а) идентификационните данни и адреса на кредитния посредник;
  - б) регистъра, в който е вписан, и начините да се установи, че е вписан в регистъра;
  - в) когато действа като обвързан кредитен посредник, той посочва това и по искане на потребителя съобщава имената на кредитора или кредиторите, за които посредничи;
  - г) дали притежава пряко или косвено дялово участие, представляващо повече от 10 % от правата на глас или от капитала на даден кредитор;
  - д) дали кредитор или дружество — майка на кредитор, притежава пряко или косвено дялово участие, представляващо повече от 10 % от правата на глас или от капитала на кредитния посредник;
  - е) в съответните случаи — възнаграждението, което потребителят дължи на кредитния посредник за предоставяните от него услуги;
  - ж) процедурите, по които потребителите и другите заинтересовани лица могат да подават жалби срещу кредитните посредници и — в съответните случаи — начините за използване на извънсъдебните процедури за подаване на жалби и обезщетяване;
  - з) за кредитните посредници, които не са обвързани — наличието в съответните случаи на комисиони, които кредиторът трябва да плати на кредитния посредник за предоставяните от него услуги.

2. По искане на потребителя кредитните посредници, които не са обвързани, предоставят информация за разликите в размерите на комисионите, дължими от различните кредитори, които осигуряват договорите за кредит, предлагани на потребителя. Потребителят трябва да бъде уведомен, че има правото да изисква такава информация.
3. Съгласно член 26 и при условията по член 27 и 28 на Комисията се делегират правомощията да актуализира списъка по параграф 1 от настоящия член с елементите на информацията, която трябва да се предоставя на потребителя.  
  
По-конкретно, когато приема съответните делегирани актове, Комисията изменя при необходимост елементите на информацията по параграф 1 от настоящия член.
4. За да се осигурят еднакви условия за прилагане на параграф 1 от настоящия член, на Комисията се предоставят правомощията да установи при необходимост стандартизирана форма и начина на представяне на елементите на информацията по параграф 1 от настоящия член.

#### *Член 11* *Подходящи разяснения*

Държавите-членки гарантират, че кредиторите и — в съответните случаи — кредитните посредници предоставят на потребителя подходящи разяснения във връзка с предлагания договор или договори за кредит и евентуалната допълнителна услуга или услуги, за да се осигури възможност на потребителя да преценява дали предлаганите договори за кредит съответстват на потребностите и финансовото му положение. Подходящото разяснение включва предоставянето на персонализирана информация за характеристиките на предлаганите кредити, но без да се изразява препоръка. Кредиторите и — в съответните случаи — кредитните посредници старателно преценяват равнището на познанията и опита на потребителя в областта на кредита, използвайки всички необходими средства, за да могат да определят какви разяснения да му предоставят, и съответно адаптират своите разяснения.

Подходящите разяснения съдържат разяснение на сведенията и термините, включени в предоговорната информация, която трябва да се предоставя съгласно членове 9 и 10, и на последствията, които могат да възникнат за потребителя при сключването на договора за кредит, в т.ч. при неизпълнение на задълженията за плащане от страна на потребителя.

### **Глава 4** **Годишен процент на разходите**

#### *Член 12* *Изчисляване на годишния процент на разходите*

1. Годишният процент на разходите, който на годишна база се равнява на настоящата стойност на всички бъдещи или съществуващи задължения

(усвоени суми, погасителни вноски и разходи), договорени между кредитора и потребителя, се изчислява по математическата формула, съдържаща се в приложение I.

2. За изчислението на годишния процент на разходите в общите разходи по кредита за потребителя не се включват разходите, които потребителят заплаща при неизпълнение на задълженията си по договора за кредит.

Когато откриването на сметка е задължително изискване за получаване на кредита, разходите за поддържане на тази сметка, разходите за използване на платежен инструмент за плащанията, свързани както с погасяването, така и с усвояването на кредита по тази сметка, и другите разходи, свързани с извършването на плащанията, се включват в общите разходи по кредита за потребителя, освен ако споменатите разходи са посочени ясно и отделно в договора за кредит или в друг договор, сключен с потребителя.

3. Изчисляването на годишния процент на разходите се основава на допускането, че договорът за кредит ще остане в сила за уговорения срок и че кредиторът и потребителят ще изпълнят задълженията си при спазване на условията и сроковете, предвидени в договора за кредит.
4. При договорите за кредит, които съдържат клаузи, позволяващи изменение на лихвения процент по кредита и — в съответните случаи — на размера на разходите, съдържащи се в годишния процент на разходите, които не могат да получат конкретно стойностно изражение към момента на изчислението, годишният процент на разходите се изчислява, като се приеме, че лихвеният процент и другите разходи се вземат за целите на изчислението в размера, който е бил определен при подписването на договора.
5. Съгласно член 26 и при условията по членове 27 и 28 на Комисията се делегират правомощията да изменя посочените в приложение I формула и допускания, използвани за изчисляването на годишния процент на разходите.

При приемането на съответните делегирани актове Комисията изменя при необходимост посочените в приложение I формула и допускания, по-конкретно ако изложените в настоящия член и в приложение I допускания не са достатъчни за изчисляването на годишния процент на разходите по еднакъв начин или вече не съответстват на състоянието на търговията на пазара.

### *Член 13*

#### *Информация за лихвения процент по кредита*

1. Държавите-членки гарантират, че кредиторът предоставя на потребителя информация на хартиен или друг траен носител за всяка промяна в лихвения процент по кредита, преди промяната да влезе в сила. В информацията се посочва размерът на погасителните вноски след влизането в сила на новия лихвен процент по кредита и — когато броят или периодичността на вноските се променят — подробни данни за тази промяна.
2. Страните обаче могат да се споразумеят в договора за кредит, че информацията по параграф 1 се предоставя на потребителя периодично в случаите, когато

промяната на лихвения процент по кредита е пряко зависима от промяната на референтен лихвен процент, новият референтен лихвен процент се публикува чрез подходящи средства, а информацията относно новия референтен лихвен процент се съхранява и при кредитора.

## Глава 5

### Оценка на кредитоспособността

#### Член 14

##### *Задължение за оценка на кредитоспособността на потребителя*

1. Държавите-членки гарантират, че преди сключването на договор за кредит кредиторът извършва задълбочена оценка на кредитоспособността на потребителя въз основа на критерии като доходите, спестяванията, дълговете и другите финансови задължения на потребителя. Тази оценка се извършва въз основа на необходимата информация, която кредиторът или — в съответните случаи — кредитният посредник е получил от потребителя и от съответните вътрешни или външни източници, и трябва да отговаря на изискванията за необходимост и пропорционалност по член 6 от Директива 95/46/ЕО. Държавите-членки гарантират, че кредиторите установяват подходящи процедури за оценка на кредитоспособността на потребителите. Тези процедури се преразглеждат редовно; те се документират, а документацията подлежи на актуализиране.
2. Държавите-членки гарантират, че:
  - а) когато оценката на кредитоспособността на потребителя показва, че той вероятно няма да може да изплати кредита си през срока на договора за кредит, кредиторът отказва да отпусне кредит;
  - б) когато искането за кредит се отхвърля, кредиторът информира потребителя незабавно и безплатно за основанията за отказа;
  - в) кредиторът информира потребителя предварително, че ще направи справка в кредитен регистър, в съответствие с член 10 от Директива 95/46/ЕО;
  - г) когато искането за кредит е отхвърлено въз основа на данните от справка в регистър или на липсата на данни в регистъра, кредиторът незабавно и безплатно информира потребителя за името на регистъра, в който е направена справка, за името на съответния администратор на лични данни и за правото на потребителя да получи достъп и при необходимост да поправи данните си в регистъра;
  - д) без да се засяга общото право на достъп по член 12 от Директива 95/46/ЕО, когато искането за кредит е отхвърлено въз основа на автоматизирано решение или решение, взето чрез методи като автоматизирано определяне на кредитна оценка, кредиторът незабавно и

безплатно информира потребителя и му обяснява начина на вземане на автоматизираното решение;

- е) потребителят може да поиска решението да бъде преразгледано по неавтоматизиран метод.
3. Държавите-членки гарантират, че когато страните планират увеличаване на общия размер на кредита, отпуснат след сключването на договора за кредит, предоставената на кредитора финансова информация за потребителя се актуализира и се извършва нова оценка на кредитоспособността му, преди да се одобри значително повишение на общия размер на кредита.
4. Държавите-членки гарантират, че наред с оценяването на кредитоспособността на потребителя кредиторите получават и необходимата информация за личното и финансовото положение на потребителя и за предпочитанията и целите му и че те разглеждат достатъчно голям брой договори за кредит от продуктовата си гама, за да определят кои продукти не са подходящи за потребителя предвид на неговите потребности, финансово състояние и лично положение. Анализът за определяне на подходящите за потребителя продукти се основава на информацията, която е актуална към момента, и на обосновани допускания за изменението на положението на потребителя за срока на предложения договор за кредит.
5. Съгласно член 26 и при условията по членове 27 и 28 на Комисията се делегират правомощията да определя и изменя критериите, които следва да бъдат отчитани при оценката на кредитоспособността по параграф 1 от настоящия член и за да се гарантира, че кредитните продукти не са неподходящи за потребителя съгласно параграф 4 от настоящия член.

#### *Член 15*

##### *Задължение за разкриване на информация от страна на потребителя*

1. Държавите-членки гарантират, че потребителите предоставят на кредиторите и — в съответните случаи — на кредитните посредници цялостна и вярна информация за финансовото и личното си положение, когато подават искане за кредит. Тази информация трябва при необходимост да бъде придружена от документи от независими източници, които подлежат на проверка.
2. Що се отнася до информацията, която потребителят трябва да осигури, за да може кредиторът да извърши задълбочена оценка на кредитоспособността му и да реши дали да отпусне кредит или не, държавите-членки гарантират, че по време на преддоговорния етап кредиторите ясно посочват каква информация трябва да представи потребителят, в т.ч. доказателства от независими източници, подлежащи на проверка. Държавите-членки гарантират също така, че кредиторите посочват точно в какви срокове потребителите трябва да представят съответната информация.

Държавите-членки гарантират, че когато потребителят реши да не представи необходимата за оценката на кредитоспособността информация, кредиторът или кредитният посредник предупреждават потребителя, че не могат да извършат оценка на кредитоспособността и следователно не могат да отпуснат



кредит. Това предупреждение може да бъде представено в стандартизирана форма.

3. Настоящият член не засяга прилагането на Директива 95/46/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 24 октомври 1995 г. за защита на физическите лица при обработването на лични данни и за свободното движение на тези данни, по-конкретно на член 6 от нея.

## **Глава 6**

### **Достъп до регистрите**

#### *Член 16*

##### *Достъп до регистрите*

1. Всяка държава-членка осигурява равнопоставен достъп на всички кредитори до използваните в съответната държава-членка регистри, за да могат кредиторите да извършват оценка на кредитоспособността и да следят дали потребителите спазват задълженията по кредитите си през срока на договора за кредит. Тези регистри включват базите данни, поддържани от частни бюра или агенции за кредитна информация, и публичните кредитни регистри.
2. Съгласно член 26 и при условията по членове 27 и 28 на Комисията се делегират правомощията да определя еднакви критерии за вписването на данни за кредитите и еднакви условия за обработка на данните, които трябва да се прилагат спрямо регистрите по параграф 1 от настоящия член.

По-конкретно, със съответните делегирани актове се определят праговете, при достигането на които в тези регистри се вписват данни за кредитите, и се предвиждат съгласувани определения на основните термини, използвани в тези регистри.

3. Информацията в тези регистри се предоставя, освен ако предоставянето на такава информация е забранено от други законодателни актове на Съюза или противоречи на целите на обществения ред или обществената сигурност.
4. Настоящият член не засяга прилагането на Директива 95/46/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 24 октомври 1995 г. за защита на физическите лица при обработването на лични данни и за свободното движение на тези данни.

## **Глава 7**

### **Консултации**

#### *Член 17*

##### *Норми за консултациите*

1. За целите на настоящата директива „консултация“ е услуга, отделна от услугата по отпускането на кредит. Такава услуга може да се предлага като

консултация само когато възнаграждението на физическото лице, което предоставя услугата, е известно на потребителя.

2. Държавите-членки гарантират, че в контекста на дадена сделка кредиторът или кредитният посредник уведомява потребителя дали се осигурява или ще бъде осигурена консултация или не. Това уведомление може да бъде включено в допълнение към предоговорната информация. Когато на потребителите се осигурява консултация, освен изискванията по членове 5 и 6 държавите-членки гарантират, че кредиторите и кредитните посредници извършват следното:
  - а) разглеждат достатъчно голям брой предлагани на пазара договори за кредит, за да могат да препоръчат най-подходящите договори за кредит предвид на потребностите, финансовото състояние и личното положение на потребителя;
  - б) получават необходимата информация за личното и финансовото положение на потребителя и за предпочитанията и целите му, за да могат да му препоръчат подходящи договори за кредит. Анализът за определяне на подходящите за потребителя продукти се основава на информацията, която е актуална към момента, и на обосновани допускания за изменението на положението на потребителя за срока на предложението за кредит.

## **Глава 8**

### **Предсрочно погасяване**

#### *Член 18*

#### *Предсрочно погасяване*

1. Държавите-членки гарантират, че потребителят има законово или договорно право да погаси задълженията си по даден договор за кредит преди изтичането на срока на този договор. В такива случаи той има право на намаляване на общите разходи по кредита, като това намаление включва лихвата и разходите за оставащата част от срока на договора.
2. Държавите-членки могат да предвидят упражняването на правото по параграф 1 да бъде обвързано с определени условия. Тези условия могат да включват времеви ограничения за упражняването на правото, различно третиране в зависимост от вида на лихвения процент или ограничения по отношение на обстоятелствата, при които може да се упражнява правото. Държавите-членки могат също така да предвидят право на кредитора на справедливо и обективно обосновано обезщетение за евентуалните разходи, които са пряко свързани с предсрочното погасяване на кредита. При всички положения ако предсрочното погасяване се извършва по време на срока, за който лихвеният процент по кредита е фиксиран, упражняването на това право може да бъде обвързано със съществуването на специален интерес от страна на потребителя.

Когато държава-членка въведе такива условия, те не бива да затрудняват или оскъпяват твърде много упражняването на правото по параграф 1 за потребителя.

## **Глава 9**

### **Пруденциални и надзорни изисквания**

#### *Член 19*

##### *Лицензиране и надзор на кредитните посредници*

1. За извършването на дейностите по член 3, буква д) на кредитните посредници се издава лиценз по надлежния ред от компетентен орган съгласно определението по член 4 в изпращащата държава-членка. Този лиценз се издава въз основа на изисквания, установени в изпращащата държава-членка на кредитния посредник, и за издаването му е необходимо спазването на професионалните изисквания по член 20.
2. Изпращащите държави-членки гарантират, че лицензираните кредитни посредници продължават да спазват условията за първоначалното издаване на лиценз.
3. Държавите-членки гарантират, че лицензът на кредитните посредници се отнема при едно от следните условия:
  - а) ако кредитният посредник вече не отговаря на изискванията, въз основа на които е издаден лицензът;
  - б) ако кредитният посредник е получил лиценза посредством представяне на невярна информация или по друг неправомерен начин.
4. Държавите-членки гарантират, че в изпращащата държава-членка компетентният орган по член 4 упражнява надзор върху текущите дейности на лицензираните кредитни посредници.

#### *Член 20*

##### *Регистрация на кредитните посредници*

1. Всяка държава-членка взема необходимите мерки за създаването на регистър на лицензираните кредитни посредници и за актуализирането на данните в него.
2. Държавите-членки гарантират, че всички лицензирани кредитни посредници, независимо дали са физически или юридически лица, се регистрират от компетентен орган по член 4 в изпращащата държава-членка.

По отношение на юридическите лица в регистъра по параграф 1 се вписват имената на лицата от ръководството, които отговарят за посредническата дейност. Държавите-членки могат също така да изискат вписване на всички

физически лица, които отговорят за контактите с клиенти в предприятие, извършващо кредитно посредничество.

В регистъра се посочва държавата-членка или държавите-членки, в които посредникът възнамерява да извършва дейност съгласно правилата за свободата на установяване или свободата на предоставяне на услуги и за които е уведомял компетентния орган в изпращащата държава-членка.

3. Държавите-членки гарантират, че кредитните посредници, чийто лиценз е бил отнет, се заличават своевременно от регистъра.
4. Държавите-членки вземат необходимите мерки за създаването на единен информационен пункт, даващ възможност за бърз и лесен публичен достъп до информацията в националния регистър, която се съхранява в електронна форма и се актуализира непрекъснато. Чрез този информационен пункт се предоставят също идентификационните данни на компетентните органи на всяка държава-членка по параграф 4.

#### *Член 21*

##### *Професионални изисквания за кредитните посредници*

1. Освен изискванията по член 6 следните разпоредби се прилагат постоянно за всички кредитни посредници:
  - а) кредитните посредници трябва да имат добра репутация. Като минимално изискване те трябва да имат чисто свидетелство за съдимост или друг национален еквивалент във връзка с тежки престъпления срещу собствеността или други престъпления, свързани с финансови дейности, и да не са били обявявани в несъстоятелност, освен ако правата им са били възстановени в съответствие с националното законодателство;
  - б) кредитните посредници поддържат застраховка „Професионална отговорност“, важаща за териториите, на които те предлагат услуги, или друга сходна гаранция за отговорността за нанесени вреди вследствие на професионална небрежност, освен ако такава застраховка или сравнима гаранция е осигурена от кредитор или друго предприятие, от чието име и за чиято сметка действа или е упълномощен да действа кредитният посредник, или ако такова предприятие е поело пълната отговорност за действията на посредника.
2. Държавите-членки гарантират, че критериите, които са определили, за да могат служителите на кредиторите или кредитните посредници да спазват професионалните изисквания към тях, се публикуват.
3. На Комисията се делегират правомощията да приема и при необходимост да изменя регулаторни технически стандарти за определяне на минималната застрахователна сума по застраховката „Професионална отговорност“ или минималния паричен размер на сходната гаранция по параграф 1, буква б).

Посочените в първата алинея регулаторни технически стандарти се приемат съгласно членове 10—14 от Регламент (ЕС) № 1093/2010.

Европейският банков орган (ЕБО) разработва проекти на регулаторни технически стандарти за определяне на минималната застрахователна сума по застраховката „Професионална отговорност“ или минималния паричен размер на сходната гаранция по параграф 1, буква б) и ги представя на Комисията [в срок от 6 месеца от приемането на предложението]. [4 години след влизане на настоящата директива в сила] и на всеки две години след това ЕБО преразглежда регулаторните технически стандарти за определяне на минималната застрахователна сума по застраховката „Професионална отговорност“ или минималния паричен размер на сходната гаранция по параграф 1, буква б) и при необходимост разработва нови проекти и ги представя на Комисията.

## *Член 22*

### *Свобода на установяване на кредитните посредници и свобода на предоставяне на услуги по кредитно посредничество в други държави-членки*

1. Издадените в изпращащата държава-членка лицензи на кредитните посредници важат на цялата територия на Съюза, без да се изисква допълнително лицензиране от компетентните органи на приемащата държава-членка или държави-членки.
2. Всеки кредитен посредник, който възнамерява за пръв път да извършва дейност в една или повече държави-членки, упражнявайки свободата на предоставяне на услуги или свободата на установяване, информира компетентните органи на изпращащата държава-членка.

В срок от един месец след като бъдат информирани, съответните компетентни органи уведомяват компетентните органи на приемащата държава-членка или държави-членки за намерението на кредитния посредник и същевременно информират съответния кредитен посредник за това уведомление.

Кредитният посредник може да започне дейността си един месец след датата, на която е бил информиран от компетентните органи на изпращащата държава-членка за уведомлението по втора алинея.

3. Когато лицензът на кредитен посредник е бил отнет от изпращащата държава-членка, тази държава-членка уведомява за това чрез всякакви целесъобразни средства приемащата държава-членка или държави-членки възможно най-скоро и във всеки случай в срок от един месец.

Компетентните органи на различните държави-членки си сътрудничат, когато това е необходимо за изпълнението на задълженията им съгласно настоящата директива, като използват правомощията си, независимо дали са установени в настоящата директива или в националното законодателство. Компетентните органи съдействат на компетентните органи на другите държави-членки. По-специално, те обменят информация и си сътрудничат във всякакви дейности, свързани с разследване и надзор.

Компетентните органи могат да отнасят случаи до ЕБО, когато по дадено искане за сътрудничество, по-конкретно за обмен на информация, е получен

отказ или не са били предприети действия в разумен срок, и могат да поискат съдействието на ЕБО съгласно член 19 от Регламент (ЕС) № 1093/2010. В такива случаи ЕБО може да действа съгласно правомощията, предоставени му по силата на посочения член.

4. Когато приемащата държава-членка има ясни и доказуеми основания да заключи, че даден кредитен посредник, извършващ дейност на територията ѝ при упражняване на свободата на предоставяне на услуги или чрез клон, е нарушил установените в настоящата директива задължения, тя отнася констатациите си до компетентния орган на изпращащата държава-членка, която взема необходимите мерки. Когато въпреки взетите от компетентния орган на изпращащата държава-членка мерки кредитният посредник продължава да действа по начин, който очевидно накърнява интересите на потребителите в приемащата държава-членка или пречи на правилното функциониране на пазарите, се предприема следното:
  - а) След като информира компетентния орган на изпращащата държава-членка, компетентният орган на приемащата държава-членка взема всички необходими целесъобразни мерки, за да защити потребителите и правилното функциониране на пазарите, като попречи на нарушаващите нормите кредитни посредници да продължат да извършват сделки на територията им. Комисията бива информирана за тези мерки своевременно.
  - б) Освен това компетентният орган на приемащата държава-членка може да отнесе въпроса до ЕБО и да поиска от него съдействие в съответствие с член 19 от Регламент (ЕС) № 1093/2010. В този случай ЕБО може да действа съгласно правомощията, предоставени му по силата на посочения член.

#### *Член 23*

#### *Лицензиране, регистрация и надзор на некредитните институции*

Държавите-членки гарантират, че за некредитните институции по член 3, буква и) се прилагат целесъобразни разпоредби за лицензиране, регистрация и надзор от страна на компетентен орган съгласно определението по член 4.

## **Глава 10**

### **Заклучителни разпоредби**

#### *Член 24*

#### *Наказания*

1. Без да се засягат процедурите по отнемане на лицензи или правото на държавите-членки да налагат наказания за извършени престъпления, в съответствие с националното си право държавите-членки гарантират, че могат да бъдат предприемани подходящи административни мерки или да бъдат налагани подходящи административни наказания на отговорните лица, когато

не са спазени разпоредбите, приети съгласно настоящата директива. Държавите-членки гарантират, че тези мерки са ефективни, пропорционални и възпиращи.

Държавите-членки предвиждат наказания за специални случаи, когато потребителите съзнателно предоставят непълна или невярна информация, за да получат положителна оценка на кредитоспособността, ако пълната и вярна информация би довела до отрицателна оценка на кредитоспособността, и когато впоследствие потребителите не могат да изпълнят условията по договора; държавите-членки вземат всички необходими мерки, за да осигурят налагането на тези наказания.

2. Държавите-членки гарантират, че компетентният орган оповестява всяка мярка или наказание, наложено за нарушаването на разпоредбите, приети съгласно настоящата директива, освен ако това оповестяване би изложило на сериозна опасност финансовите пазари или би причинило непропорционална вреда на засегнатите страни.

#### *Член 25*

##### *Способи за разрешаване на спорове*

1. Държавите-членки осигуряват въвеждането на подходящи и ефективни процедури по подаване и разглеждане на жалби и обезщетяване за извънсъдебно уреждане на спорове относно правата и задълженията по настоящата директива, възникващи между кредиторите и потребителите и между кредитните посредници и потребителите; когато това е целесъобразно, за целта се използват съществуващи органи. Държавите-членки гарантират също така, че всички кредитори и кредитни посредници се присъединяват към един или няколко от тези органи, извършващи процедури по разглеждане на жалби и обезщетяване.
2. Държавите-членки вземат необходимите мерки тези органи да си сътрудничат активно при уреждането на международни спорове.

#### *Член 26*

##### *Делегиране*

1. Правомощията да приема делегираните актове по член 6, параграф 4, член 8, параграф 4, член 9, параграф 3, член 10, параграф 3, член 14, параграф 5 и член 16, параграф 2 се предоставят на Комисията за неопределен срок след влизането в сила на настоящата директива.
2. След като приеме делегиран акт, Комисията незабавно уведомява едновременно Европейския парламент и Съвета.
3. Правомощията за приемане на делегирани актове се предоставят на Комисията при условията по членове 27 и 28.

#### Член 27

##### *Отмяна на делегираните правомощия*

1. Делегираните правомощия по член 6, параграф 4, член 8, параграф 4, член 9, параграф 3, член 10, параграф 3, член 14, параграф 5 и член 16, параграф 2 може да бъдат оттеглени по всяко време от Европейския парламент или от Съвета.
2. Институцията, която е започнала вътрешна процедура за вземане на решение за евентуална отмяна на делегираните правомощия, уведомява другата законодателна институция и Комисията най-късно един месец преди приемането на окончателното решение, като посочва делегираните правомощия, които може да бъдат отменени, и основанията за тази отмяна.
3. С решението за отмяна се прекратяват делегираните правомощия, посочени в него. То влиза в сила незабавно или на посочена в него по-късна дата. Решението не засяга валидността на делегираните актове, които вече са влезли в сила. То се публикува в Официален вестник на Европейския съюз.

#### Член 28

##### *Възражения срещу делегираните актове*

1. В срок от два месеца от датата на уведомлението Европейският парламент и Съветът могат да представят възражения срещу делегиран акт. По инициатива на Европейския парламент или на Съвета този срок се удължава с един месец.
2. Ако при изтичането на срока по параграф 1 нито Европейският парламент, нито Съветът е представил възражение срещу делегирания акт, той се публикува в Официален вестник на Европейския съюз и влиза в сила на посочената в него дата. Делегираният акт може да бъде публикуван в Официален вестник на Европейския съюз и да влезе в сила преди изтичането на посочения срок, ако Европейският парламент и Съветът са информирали Комисията за намерението си да не повдигат възражения.
3. Ако Европейският парламент или Съветът е представил възражение срещу приет делегиран акт в срока по параграф 1, този акт не влиза в сила. Отправящата възражение институция посочва основанията си за възражение срещу делегирания акт.

#### Член 29

##### *Задължителен характер на настоящата директива*

1. Държавите-членки гарантират, че потребителите не могат да се откажат от правата, предоставени им с разпоредбите на националното законодателство, привеждащи в изпълнение или съответстващи на настоящата директива.
2. Освен това държавите-членки гарантират, че разпоредбите, които приемат в изпълнение на настоящата директива, не могат да бъдат заобиколени в резултат на начина, по който се формулират договорите, по-конкретно чрез



включване на договори за кредит, уредени в настоящата директива, в договори за кредит, чийто характер или цел би позволил да се избегне изпълнението ѝ.

3. Държавите-членки вземат необходимите мерки, за да гарантират, че потребителите не губят защитата, осигурена от настоящата директива, заради избора на правото на трета държава като приложимо право за даден договор за кредит.

### *Член 30* *Транспониране*

1. Държавите-членки приемат и публикуват не по-късно от [2 години след датата на влизане в сила] необходимите законови, подзаконови и административни разпоредби, за да се съобразят с настоящата директива. Те незабавно съобщават на Комисията текста на тези разпоредби и прилагат таблица на съответствието между разпоредбите и настоящата директива.

Те започват да прилагат тези разпоредби от [2 месеца след датата на влизане в сила].

Когато държавите-членки приемат тези разпоредби, в тях се съдържа позоваване на настоящата директива или то се извършва при официалното им публикуване. Условието и редът на позоваване се определят от държавите-членки.

2. Държавите-членки съобщават на Комисията текста на основните разпоредби от националното законодателство, които те приемат в областта, уредена с настоящата директива.

### *Член 31* *Клауза за преглед*

Комисията извършва преглед пет години след влизането на настоящата директива в сила. В този преглед се анализират ефективността и целесъобразността на разпоредбите по отношение на потребителите и вътрешния пазар.

Прегледът съдържа следното:

- а) оценка на удовлетворението на потребителите от ЕСИФ;
- б) анализ по отношение на другата преддоговорно оповестявана информация;
- в) анализ на дейността на кредитните посредници и кредиторите, която те извършват в други държави;
- г) анализ на развитието на пазара на договорите за кредит за жилищни недвижими имоти, предлагани от некредитни институции;
- д) оценка на необходимостта от по-нататъшни мерки, в т.ч. от въвеждане на „паспорт“ за некредитните институции, предлагащи договори за кредит за жилищни недвижими имоти;

- е) проучване на необходимостта от въвеждане на права и задължения за следдоговорния етап на договорите за кредит;
- ж) оценка на необходимостта от разширяване на обхвата на настоящата директива чрез включване на малките предприятия в нея.

*Член 32*

Настоящата директива влиза в сила на двадесетия ден след публикуването ѝ в *Официален вестник на Европейския съюз*.

*Член 33*

Адресати на настоящата директива са държавите-членки в съответствие с Договорите.

Съставено в Брюксел,

*За Европейския парламент*  
*Председател*

*За Съвета*  
*Председател*

**Приложение I**  
**Изчисляване на годишния процент на разходите**

I. Базисно уравнение, изразяващо равенството между усвоените суми, от една страна, и погасителните вноски и разходите, от друга страна.

Базисното уравнение, с което се изчислява годишният процент на разходите (ГПР), установява равенство на годишна основа между сбора на настоящите стойности на усвоените суми, от една страна, и сбора на настоящите стойности на погасителните вноски и платените разходи, от друга страна, а именно:

$$\sum_{k=1}^m C_k (1+X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1+X)^{-s_l}$$

където :

- X е ГПР
- m е поредният номер на последното усвояване по кредита
- k е поредният номер на усвояване по кредита, следователно  $1 \leq k \leq m$
- $C_k$  е усвоената сума по усвояване k
- $t_k$  е интервалът, изразен в години и части от годината, между датата на първото усвояване на сума по кредита и датата на всяко следващо усвояване на сума по кредита, следователно  $t_1 = 0$
- $m'$  е поредният номер на последната погасителна вноска или плащане на разходи
- l е поредният номер на погасителна вноска или плащане на разходи
- $D_l$  е размерът на съответната погасителна вноска или плащане на разходи
- $s_l$  е интервалът, изразен в години и части от годината, между датата на първото усвояване на сума по кредита и датата на всяка погасителна вноска или плащане на разходи.

Забележки:

- а) Не е необходимо сумите, платени от двете страни по различно време, да са равни, нито да се заплащат на еднакви интервали.
- б) Началната дата е датата на първото усвояване.
- в) Интервалите между датите, използвани в изчисленията, се изразяват в години или в части от годината. Приема се, че годината има 365 дни (или 366 дни през високосните години), 52 седмици или 12 осреднени месеца. Приема се, че осредненият месец има 30,41666 дни (т.е. 365/12), независимо дали годината е високосна или не.
- г) Резултатът от изчислението се изразява с точност до поне един знак след десетичната запетая. Ако цифрата след десетичната запетая е по-голяма или

равна на 5, предхождащата я цифра след десетичната запетая се закръгля с една единица нагоре.

- д) Уравнението може да бъде преобразувано чрез използване на прост сбор и понятието за парични потоци ( $A_k$ ), които ще бъдат положителни или отрицателни, с други думи или ще бъдат получени, или ще бъдат изплатени за периодите от 1 до  $k$ , изразени в години, а именно:

$$S = \sum_{k=1}^n A_k (1 + X)^{-k},$$

където  $S$  е настоящият баланс на паричните потоци. Ако целта е да се поддържа равенство на паричните потоци, тази стойност ще бъде нула.

## II. Допълнителни допускания за изчисляването на годишния процент на разходите

- а) Ако в договора за кредит на потребителя се предоставят различни възможности по отношение на усвояването му, се приема, че общият размер на кредита е усвоен незабавно и изцяло.
- б) Ако в договора за кредит се предвиждат различни начини на усвояване с прилагане на различни разходи или различни лихвени проценти, се приема, че общият размер на кредита е усвоен при най-високите стойности за разходите и лихвения процент, прилагани най-често при усвояване на средства по този вид договор за кредит.
- в) Ако в договора за кредит на потребителя като цяло се предоставят различни възможности по отношение на усвояването му, но се предвиждат ограничения по отношение на сумата и срока при различните начини на усвояване, кредитът се счита за усвоен на най-ранната дата, предвидена в договора, и съобразно предвидените ограничения за усвояването му.
- г) Ако няма определен погасителен план, се допуска следното:
- і) че кредитът се отпуска за срок от двадесет години; и
  - іі) че кредитът ще бъде погасен на 240 равни месечни вноски.
- д) Ако има определен погасителен план, но размерът на погасителните вноски варира, за размер на всяка погасителна вноска се приема най-ниската от предвидените в договора суми.
- е) Освен ако е посочено друго, когато с договора за кредит се предвижда повече от една възможна дата за плащане на вноските, се приема, че кредитът се предоставя и погасителните вноски се извършват на най-ранната от предвидените в договора дати.
- ж) Ако все още не е договорен максималният общ размер на кредита, се приема, че той е 180 000 EUR.
- з) В случай на временен кредит общият размер на кредита се приема за усвоен изцяло и за целия срок на договора. Ако срокът на договора за кредит не е известен, годишният процент на разходите се изчислява въз основа на допускането, че срокът на договора е три месеца.

- и) Ако за ограничен период или сума се предлагат различни лихвени проценти и различни разходи, се приема, че лихвеният процент и разходите са най-високите за целия срок на договора за кредит.
- й) При договори за кредит, за които е договорен фиксиран лихвен процент за началния период, в края на който се определя нов лихвен процент, впоследствие периодично коригиран съгласно договорен индекс, изчисляването на годишния процент на разходите се основава на допускането, че считано от края на периода, за който има фиксиран лихвен процент, лихвеният процент е същият като в момента на изчислението на годишния процент на разходите в зависимост от стойността на договорения индекс в този момент.

**Приложение II**  
**Европейски стандартизиран информационен формуляр (ЕСИФ)**

**ЧАСТ А**

Текстът на този образец трябва да бъде възпроизведен в ЕСИФ. Поставеният в квадратни скоби текст се заменя със съответната информация. Указанията за попълването на ЕСИФ са представени в част Б.

Когато е посочено „когато е приложимо“, кредиторът въвежда в полето информацията, отнасяща се до съответния договор за кредит. Ако информацията не се отнася до съответния договор за кредит, кредиторът заличава въпросната информация или целия съответен раздел. В този случай номерацията на разделите в ЕСИФ трябва да бъде съответно изменена.

Посочената по-долу информация се представя в един документ. Използваният шрифт трябва да бъде четлив. За елементите от информацията, на които трябва да бъде обърнато особено внимание, се използва удебелен шрифт, цветове фон на текста или по-голям размер на шрифта.

**Образец на ЕСИФ**

<i>(Уводен текст)</i>
Настоящият документ е съставен на [дата] в отговор на Ваше запитване за информация. Този документ не ни задължава да Ви отпуснем кредит. Настоящият документ е съставен въз основа на данните, които Вие сте ни предоставили, и с оглед на условията на финансовия пазар към момента. Представената по-долу информация важи до [дата]. След посочената дата информацията може да бъде променена в зависимост от пазарните условия.
<b>1. Кредитор</b>
[Име/наименование] [Адрес] [Телефонен номер] [Електронен адрес] [Интернет страница] Надзорен орган: [Наименование и адрес на интернет страницата на надзорния орган] Лице за контакт: [Пълна информация за установяване на връзка с лицето за контакт]
<b>2. Основни характеристики на кредита</b>
Размер и валута на отпускания кредит: [размер][валута] <i>(Когато е приложимо)</i> „Този кредит не е в [националната валута]“ Срок на кредита: [срок] [Вид на кредита] [Вид на приложимия лихвен процент] Обща сума, която трябва да изплатите: [Максимален размер на кредита в зависимост от стойността на имота]: <i>(Когато е приложимо)</i> [Обезпечение]

3. Лихвен процент
Годишният процент на разходите (ГПР) е сборът на всички разходи по кредита, изразен като годишен процент. ГПР ви помага да сравните различните предложения. ГПР за Вашия кредит е [ГПР]. Той включва: Лихвен процент [размер] [Други елементи на ГПР]
4. Периодичност и брой на погасителните вноски
Периодичност на погасителните вноски: [периодичност] Брой на погасителните вноски: [брой]
5. Размер на всяка погасителна вноски
[Размер][валута] <i>(Когато е приложимо)</i> Обменният курс, използван за превръщането на погасителните Ви вноски от [валутата на кредита] в [националната валута], ще бъде курсът, публикуван от [наименование на институцията, публикуваща обменния курс] на [дата].
6. Примерен погасителен план
В този погасителен план в таблична форма са показани размерите на погасителните вноски, които трябва да бъдат изплащани във всеки период [периодичност]. Погасителните вноски (колона [№ на съответната колона]) представляват сбор от дължимата лихва (колона [№ на съответната колона]), дължимата главница (колона [№ на съответната колона]) и <i>(когато е приложимо)</i> другите дължими разходи (колона [№ на съответната колона]). <i>(Когато е приложимо)</i> Разходите в колоната „Други разходи“ са за [списък на разходите]. Остатъкът по главницата (колона [№ на съответната колона]) е размерът на кредита, който остава за погасяване след всяка погасителна вноски. [Размер и валута на кредита] [Срок на кредита] [Лихвен процент] [Таблица] <i>(Когато е приложимо)</i> [Предупреждение за възможността размерът на погасителните вноски да варира]
7. Допълнителни задължения и разходи
Кредитополучателят трябва да изпълнява следните задължения, за да може да се възползва от условията за отпускане на кредит, описани в настоящия документ: [Задължения] <i>(Когато е приложимо)</i> Имайте предвид, че условията за отпускане на кредит, описани в настоящия документ (включително лихвеният процент), може да бъдат променени, ако не изпълнявате задълженията си. Освен разходите, които са включени в [периодичност] вноски, получаването на този кредит е обвързано с плащането на следните разходи: Дължими еднократни разходи Дължими многократни разходи Моля, уверете се, че сте запознати с всички други такси и разходи (напр. нотариални такси), с които е обвързан този кредит.
8. Предсрочно погасяване

<p><i>(Когато е приложимо)</i> Нямаме право да погасите този кредит предсрочно.</p> <p><i>(Когато е приложимо)</i> Имате право да погасите предсрочно цялата сума или част от сумата по този кредит.</p> <p><i>(Когато е приложимо)</i> [Условия]</p> <p>[Процедура]</p> <p><i>(Когато е приложимо)</i> Такса за предсрочно погасяване:</p> <p><i>(Когато е приложимо)</i> Ако решите да погасите този кредит предсрочно, моля, свържете се с нас, за да определим точния размер на таксата за предсрочно погасяване към момента.</p>
<p><i>(Когато е приложимо)</i> 9. Право на отказ от договора</p>
<p>В срок от [срок за упражняване на правото на отказ] след подписването на договора за кредит кредитополучателят има право да се откаже от договора.</p>
<p>10. Вътрешна схема за жалби</p>
<p>[Наименование на съответния отдел]</p> <p>[Адрес]</p> <p>[Телефонен номер]</p> <p>[Електронен адрес]</p> <p>Лице за контакт: [данни за контакт];</p>
<p>11. Външен орган, до който може да се подават жалби</p>
<p>В случай на разногласия с кредитора, които не могат да бъдат разрешени, кредитополучателят може да подаде жалба до:</p> <p>[Наименование на органа, до който може да се подават жалби]</p> <p>[Адрес]</p> <p>[Телефонен номер]</p> <p>[Електронен адрес]</p>
<p>12. Последствия за кредитополучателя при неспазване на задълженията по договора за кредит</p>
<p>[Видове нарушения на задълженията]</p> <p>[Финансови и/или правни последствия]</p> <p>Ако имате затруднения с плащането на [периодичност] си погасителни вноски, моля, свържете се с нас възможно най-скоро, за да проучим възможните решения.</p>
<p><i>(Когато е приложимо)</i> 13. Допълнителна информация при предлагане на кредит от разстояние</p>
<p><i>(Когато е приложимо)</i> Правото, възприето от кредитора като основа на отношенията с Вас преди сключването на договора за кредит, е [приложимо право].</p> <p>Информацията и договорните условия ще бъдат представени на [език]. С Ваше съгласие възнамеряваме да осъществяваме комуникация с Вас на [език/езици] за срока на договора за кредит.</p>
<p>14. Рискове и предупреждения</p>



- Обръщаме Ви внимание върху рисковете, свързани с тегленето на ипотечен кредит.
- *(Когато е приложимо)* Лихвеният процент по този кредит не е фиксиран за целия срок на договора.
- *(Когато е приложимо)* Този кредит не е в [националната валута]. Моля, обърнете внимание на факта, че сумата в [националната валута], която ще трябва да плащате с всяка погасителна вноска, ще бъде различна в зависимост от обменния курс [валута на кредита/национална валута].
- *(Когато е приложимо)* Това е кредит с текущо плащане само на дължимата лихва. Това означава, че в рамките на срока на договора Вие ще трябва да съберете достатъчно средства, за да погасите главницата на падежа.
- Освен това ще трябва да платите и другите такси и разходи *(когато е приложимо)*, например нотариалните такси.
- Доходите Ви може да се променят. Моля, уверете се, че ако доходите Ви намалеят, все още ще можете да плащате [периодичност] си погасителни вноски.
- *(Когато е приложимо)* Жилището Ви може да бъде отнето, ако не плащате навреме погасителните си вноски.

## ЧАСТ Б

### Указания за попълване на ЕСИФ

При попълване на ЕСИФ трябва да се спазват следните указания:

#### *Раздел „Уводен текст“*

- (1) Датата на валидност трябва да се отличава ясно.

#### *Раздел „1. Кредитор“*

- (1) Посочват се името/наименованието, телефонният номер, адресът и адресът на интернет страницата на главното управление на кредитора. Указва се съответният орган, отговарящ за надзора върху дейностите по кредитиране.
- (2) Информацията за лицето за контакт е незадължителна.
- (3) Съгласно член 3 от Директива 2002/65/ЕО когато сделката се предлага от разстояние, кредиторът посочва — ако е приложимо — името/наименованието и адреса на своя представител в държавата-членка по пребиваване на кредитополучателя. Не е задължително да се посочват телефонният номер, електронният адрес и адресът на интернет страницата на представителя на кредитора.
- (4) Съгласно член 3 от Директива 2002/65/ЕО когато сделката се предлага от разстояние, кредиторът посочва името на търговския регистър, в който е вписан, и своя регистрационен номер или еквивалентен начин за идентификация в този регистър.

#### *Раздел „2. Основни характеристики на кредита“*

- (1) Срокът на кредита се посочва в години или месеци в зависимост от това, кое е по-подходящо. Ако срокът на кредита може да се променя по време на срока на договора, кредиторът обяснява кога и при какви условия е възможно това.

При описанието на вида на кредита ясно се посочва как се погасяват главницата и лихвата в рамките на срока на кредита (т.е. дали погасяването е на равни, нарастващи или намаляващи вноски).

- (2) В този раздел се посочва и дали лихвеният процент е фиксиран или променлив и — в съответните случаи — сроковете, в рамките на които остава фиксиран; указва се също така колко често ще се преразглежда лихвеният процент и дали има ограничения за изменението му, например максимални и минимални размери. Разяснява се използваната формула за преразглеждане на лихвения процент. Кредиторът посочва също така къде може да се намери повече информация за индексите или показателите, използвани във формулата. Ако валутата на кредита е различна от националната валута, кредиторът включва информация за формулата, по която се изчисляват валутнокурсовите разлики, и за периодичността на изменението им.

- (3) Показателят „обща сума, която потребителят трябва да изплати“ се изчислява като сбор от размера на кредита и общите разходи по кредита.
- (4) Чрез показателя „максимален размер на кредита в зависимост от стойността на имота“ се посочва съотношението между размера на кредита и стойността на имота. Заедно с този показател се посочва и пример, изразяващ в абсолютна стойност максималната сума, която може да бъде отпусната като кредит за дадена стойност на имота.
- (5) Ако кредитът ще бъде обезпечен с ипотека върху имота или с друго обичайно използвано обезпечение, кредиторът трябва да обърне внимание на потребителя за това.

### *Раздел „3. Лихвен процент“*

- (1) Освен лихвения процент се посочват и всички други разходи, включени в ГПР (указват се характерът на разхода и размерът му в процентно изражение). Ако не е възможно или не е целесъобразно всички разходи да бъдат представени в процентно изражение, кредиторът посочва общ процент.

### *Раздел „4. Периодичност и брой на погасителните вноски“*

- (1) Ако погасителните вноски ще се изплащат на равни интервали от време, се посочва периодичността на вноските (например месечно). Ако погасителните вноски ще се изплащат през различни интервали от време, това трябва да бъде ясно обяснено на кредитополучателя. Посоченият брой на вноските трябва да обхваща целия срок на кредита.

### *Раздел „5. Размер на всяка погасителна вноска“*

- (1) Ясно се посочва валутата на кредита.
- (2) Ако размерът на погасителните вноски може да се променя през срока на кредита, кредиторът уточнява за какъв срок ще важи посоченият първоначален размер на вноската и кога и при каква периодичност ще се променя след това.
- (3) Ако валутата на кредита е различна от националната валута на кредитополучателя, кредиторът включва числови примери, в които ясно посочва как промените на съответния обменен курс могат да повлияят на размера на вноските. Посочените като пример промени в обменния курс трябва да бъдат реалистични и симетрични и да включват такъв брой варианти с неблагоприятни промени, който да е най-малко равен на броя на вариантите с благоприятни промени.
- (4) Ако валутата, в която се плащат погасителните вноски, е различна от валутата на кредита, ясно се посочва обменният курс, който ще се прилага. Посочва се наименованието на институцията, публикуваща обменния курс, и датата, към която се определя съответният курс.

### *Раздел „6. Примерен погасителен план“*

- (1) Ако лихвеният процент може да се променя през срока на кредита, след размера на лихвения процент кредиторът посочва срока, за който важи първоначалният лихвен процент.
- (2) Таблицата с погасителния план, която трябва да бъде включена в този раздел, трябва да съдържа следните колони: „период на плащане“, „размер на погасителната вноска“, „дължимата лихва, изплащана с погасителната вноска“, „други разходи, включени в погасителната вноска“ (когато е приложимо), „сума от главницата, изплащана с погасителната вноска“ и „остатък по главницата след всяка погасителна вноска“.
- (3) За първата година с погасителни вноски информацията се представя за всяка вноска и за всяка колона се посочва междинен сбор към края на първата година. За следващите години данните може да се представят на годишна база. В края на таблицата се добавя ред, в който се посочва общият сбор за всяка колона. Общата сума, дължима от потребителя (т.е. общият сбор на сумите в колона „размер на погасителната вноска“), трябва да се отличава ясно и да бъде представена като такава.
- (4) Ако лихвеният процент подлежи на преразглеждане и размерът на вноската след всяко преразглеждане не е известен, кредиторът може да посочи в погасителния план един и същ размер на вноската за целия срок на кредита. В такъв случай кредиторът обръща внимание на кредитополучателя върху този факт, като разграничава визуално известните суми от хипотетичните (например чрез използване на различен шрифт, рамки или цветове фон на текста). Освен това с четлив текст се разяснява за кои периоди представените в таблицата суми може да се променят и защо. Кредиторът включва и следното: (1) в съответните случаи — максималните и минималните размери на лихвения процент; (2) пример за начина, по който би се променил размерът на вноската, ако лихвеният процент нарасне или намалее с 1 процентен пункт или повече, ако това е по-реалистично предвид на размера на обичайните промени на лихвения процент; (3) ако има максимален размер — размера на вноската при най-неблагоприятния вариант.

#### *Раздел „7. Допълнителни задължения и разходи“*

- (1) В този раздел кредиторът посочва задължения като застраховането на имота, сключването на животозастрахователен договор или покупката на друг продукт или услуга. За всяко задължение кредиторът посочва към кого и в какъв срок трябва да бъде изпълнено.
- (2) Кредиторът посочва и всеки разход по категории, указвайки сумата, на кого трябва да се плати и кога трябва да се плати. Когато сумата не е известна, кредиторът представя границите, в които може да варира сумата, или посочва как се изчислява тази сума.

#### *Раздел „8. Предсрочно погасяване“*

- (1) Когато кредитът може да бъде погасен предсрочно, кредиторът посочва при какви условия — ако има такива — кредитополучателят може да направи това. Кредиторът указва и какво трябва да предприеме кредитополучателят, за да поиска предсрочно погасяване.

- (2) Ако за предсрочното погасяване трябва да се заплати такса, кредиторът обръща внимание на потребителя върху това и посочва размера на таксата. Когато размерът на таксата за предсрочно погасяване зависи от различни фактори, например от погасяваната сума или от лихвения процент в сила към момента на предсрочното погасяване, кредиторът указва начина за изчисляване на таксата. В този случай кредиторът представя най-малко два примера, за да покаже на кредитополучателя какъв би бил размерът на таксата за предсрочно погасяване при различни възможни варианти.

*Раздел „9. Право на отказ от договора“*

- (1) Когато се предвижда право на отказ от договора, кредиторът посочва при какви условия може да бъде упражнено това право, каква процедура трябва да следва кредитополучателят за упражняването му, по-конкретно на какъв адрес трябва да бъде изпратено уведомлението за отказа, и свързаните с отказа такси (ако има такива).
- (2) Съгласно член 3 от Директива 2002/65/ЕО когато сделката се предлага от разстояние, потребителят трябва да бъде информиран дали има право на отказ или не.
- (3) Съгласно член 5 от Директива 85/577/ЕИО когато сделката се предлага извън търговския обект, потребителят трябва да бъде информиран за правото да се откаже от договора.

*Раздел „10. Вътрешна схема за жалби“*

- (1) Информацията за лицето за контакт е незадължителна.

*Раздел „11. Външен орган, до който може да се подават жалби“*

- (1) Съгласно член 3 от Директива 2002/65/ЕО когато сделката се предлага от разстояние, кредиторът посочва също така дали има способи за подаване на жалби и искане на обезщетение по извънсъдебен път и ако има такива, разяснява как потребителят може да ги използва.

*Раздел „12. Последствия за кредитополучателя при неспазване на задълженията по договора за кредит“*

- (1) Когато неспазването на задължение по договора за кредит може да има финансови или правни последствия за кредитополучателя, кредиторът описва в този раздел различните възможни случаи (например забавено плащане или неплащане на погасителните вноски, неспазване на задълженията, изложени в раздел 7 „Допълнителни задължения и разходи“).
- (2) За всеки от тези случаи кредиторът посочва с ясни, лесно разбираеми думи до какви санкции или последствия може да доведе неспазването на съответните задължения. Тежките последствия трябва да бъдат ясно отбелязани.

*Раздел „13. Допълнителна информация при предлагане на кредит от разстояние“*

- (1) В съответните случаи в този раздел се включва клауза, определяща приложимото към договора за кредит право и/или клауза относно компетентния съд.

*Раздел „14. Рискове и предупреждения“*

- (1) Всички включени предупреждения трябва да бъдат ясно обозначени.
- (2) В съответните случаи кредиторът отново посочва в този раздел общите правила за преразглеждане на лихвения процент и включва числов пример за нарастването на погасителните вноски при увеличение на лихвения процент с X процентни пункта (както е обяснено в раздел „Примерен погасителен план“) и/или при най-неблагоприятния вариант (ако има предвиден максимален размер, до който може да се увеличава лихвеният процент).