

ΕΠΙΤΡΟΠΗ

ΣΥΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

της 1ης Μαρτίου 2001

σχετικά με τις προσυμβατικές πληροφορίες που πρέπει να παρέχονται στους καταναλωτές από πιστωτές που χορηγούν στεγαστικά δάνεια

[κοινοποιηθείσα υπό τον αριθμό E(2001) 477]

(Κείμενο που παρουσιάζει ενδιαφέρον για τον ΕΟΧ)

(2001/193/ΕΚ)

Η ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΩΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ,

Έχοντας υπόψη τη συνθήκη για την ίδρυση της Ευρωπαϊκής Κοινοτήτας, και ιδίως το άρθρο 211 δεύτερη περίπτωση,

Εκτιμώντας τα ακόλουθα:

- (1) Η ολοκλήρωση μιας ενιαίας αγοράς χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών που θα προσφέρει στους καταναλωτές υψηλό επίπεδο προστασίας αποτελεί προτεραιότητα για την Κοινότητα. Η υπογραφή σύμβασης στεγαστικού δανείου είναι συχνά η σημαντικότερη χρηματοπιστωτική δέσμευση που αναλαμβάνει ο καταναλωτής. Τα στεγαστικά δάνεια αποτελούν έναν από τους τομείς των χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών όπου οι καταναλωτές είναι πιθανόν να αντλήσουν σημαντικό όφελος από αυξημένη διασυνοριακή δραστηριότητα, εφόσον έχουν ληφθεί τα απαραίτητα μέτρα προστασίας.
- (2) Έχει σημασία, στο πλαίσιο αυτό, οι προσυμβατικές πληροφορίες σχετικά με τους όρους με τους οποίους προτείνονται τα στεγαστικά δάνεια στο σύνολο της Κοινότητας να είναι διαφανείς και συγκρίσιμες. Για το σκοπό αυτό, οι πιστωτές καλούνται να παρέχουν στους καταναλωτές δύο σειρές εναρμονισμένων πληροφοριών, δηλαδή πληροφορίες γενικού χαρακτήρα και εξατομικευμένες πληροφορίες, που πρέπει να παρουσιάζονται με τη μορφή τυποποιημένου εντύπου, γνωστού ως «τυποποιημένου ευρωπαϊκού δελτίου πληροφοριών».
- (3) Οι πληροφορίες, τόσο οι γενικές όσο και οι εξατομικευμένες, που πρέπει να παρέχονται στους καταναλωτές από τους πιστωτικούς οργανισμούς αποτελέσαν αντικείμενο διαπραγματεύσεων μεταξύ των ενώσεων και των ομοσπονδιών που αντιπροσωπεύουν τους πιστωτές αφενός, και τους καταναλωτές αφετέρου, υπό την αιγίδα της Επιτροπής. Οι διαπραγματεύσεις κατέληξαν σε έναν εθελοντικό κώδικα συμπεριφοράς σχετικά με τις προσυμβατικές πληροφορίες που αφορούν τα στεγαστικά δάνεια («ο κώδικας»), αντίγραφο του

οποίου μπορεί να ληφθεί από τους πιστωτικούς οργανισμούς που συμμετέχουν στη συμφωνία. Στον κώδικα μπορούν να προσχωρήσουν όλοι οι οργανισμοί που χορηγούν στεγαστικά δάνεια, ανεξάρτητα με το αν είναι μέλη των ενώσεων και ομοσπονδιών που συμμετείχαν στις διαπραγματεύσεις.

- (4) Σε ορισμένα κράτη μέλη υπάρχουν ήδη υποχρεώσεις σε εθνικό επίπεδο σε ό,τι αφορά την πρόσθετη προσυμβατική ενημέρωση των καταναλωτών για τα στεγαστικά δάνεια. Είναι επιθυμητό οι συμπληρωματικές αυτές πληροφορίες να συγκεντρώνονται με αυτές που περιλαμβάνονται στο τυποποιημένο ευρωπαϊκό δελτίο πληροφοριών, έτσι ώστε οι καταναλωτές να μπορούν να προβούν σε συγκρίσεις σε ευρωπαϊκό επίπεδο. Όταν ένα κράτος μέλος επιβάλλει στους πιστωτές άλλων κρατών μελών να παρέχουν στους καταναλωτές προσυμβατικές πληροφορίες πέρα από αυτές που απαριθμούνται στα παραρτήματα, καλείται να μεριμνήσει ώστε οι πληροφορίες να είναι σύμφωνες με το κοινοτικό δίκαιο.
- (5) Η παρούσα σύσταση αφορά τα στεγαστικά δάνεια που συνάπτονται τόσο σε εθνικό όσο και σε διασυνοριακό επίπεδο με την εξαίρεση των πιστωτικών συμφωνιών, που καλύπτονται από την οδηγία 87/102/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 22ας Δεκεμβρίου 1986, για την προσέγγιση των νομοθετικών, κανονιστικών και διοικητικών διατάξεων των κρατών μελών που διέπουν την καταναλωτική πίστη⁽¹⁾, όπως τροποποιήθηκε τελευταία με από την οδηγία 98/7/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου⁽²⁾.
- (6) Η Επιτροπή θα καταρτίσει κεντρικό μητρώο των πιστωτικών οργανισμών που προσφέρουν στεγαστικά δάνεια, στο οποίο θα αναφέρεται εάν οι εν λόγω πιστωτές προσχωρούν ή όχι στον κώδικα, καθώς και την ημερομηνία κατά την οποία κοινοποίησαν στην Επιτροπή την προσχώρησή τους. Η Επιτροπή θα διασφαλίσει, με τα κατάλληλα μέσα, ότι το ευρύ κοινό μπορεί να συμβουλευτεί το κεντρικό μητρώο.
- (7) Η Επιτροπή θα διασφαλίσει την τήρηση της παρούσας σύστασης και θα αξιολογήσει την αποτελεσματικότητά της. Σε περίπτωση μη πλήρους τήρησης των διατάξεων της παρούσας σύστασης, η Επιτροπή θα εξετάσει εάν πρέπει να προτείνει δεσμευτικά νομοθετικά μέτρα,

⁽¹⁾ ΕΕ L 42 της 12.2.1987, σ. 48.⁽²⁾ ΕΕ L 101 της 1.4.1998, σ. 17.

ΣΥΝΙΣΤΑ:

Άρθρο 1

Πεδίο εφαρμογής

Η παρούσα σύσταση αφορά τις προσυμβατικές πληροφορίες που πρέπει να παρέχονται στους καταναλωτές για στεγαστικά δάνεια που συνάπτονται τόσο σε εθνικό όσο και σε διασυνοριακό επίπεδο.

Οι πιστωτικές συμφωνίες που καλύπτονται από την οδηγία 87/102/ΕΟΚ, αποκλείονται από το πεδίο εφαρμογής της παρούσας σύστασης.

Άρθρο 2

Ορισμός

Για τους σκοπούς της παρούσας σύστασης, ως «στεγαστικό δάνειο» νοείται η πίστωση που χορηγείται σε καταναλωτή για την απόκτηση ή τη διαμόρφωση ιδιωτικού ακινήτου του οποίου είναι ιδιοκτήτης ή το οποίο σκοπεύει να αγοράσει, και η οποία εξασφαλίζεται είτε με υποθήκη σε ακίνητο, είτε με ασφάλεια που χρησιμοποιείται συνήθως για το σκοπό αυτό σε ένα κράτος μέλος.

Άρθρο 3

Αρχές

Ο πιστωτής παρέχει στον καταναλωτή, στο προσυμβατικό στάδιο:

- α) γενικές πληροφορίες που παρατίθενται στο παράρτημα I·
- β) εξατομικευμένες πληροφορίες, που παρέχονται με τη μορφή του «τυποποιημένου ευρωπαϊκού δελτίου πληροφοριών» το οποίο παρατίθεται στο παράρτημα II.

Ο πιστωτής θα πρέπει να παρέχει επιπροσθέτως στον καταναλωτή πληροφορίες σχετικά με την επωνυμία, τη διεύθυνση και τον αριθμό τηλεφώνου της αρμόδιας υπηρεσίας στην οποία μπορούν να απευθυνθούν οι καταναλωτές σε περίπτωση προβλημάτων όσον αφορά την εφαρμογή του εθελοντικού κώδικα συμπεριφοράς σχετικά με τις προσυμβατικές πληροφορίες που αφορούν τα στεγαστικά δάνεια (εφεξής «κώδικας»).

Η τελική απόφαση για την αποδοχή ή μη μιας προσφοράς πίστωσης που υποβάλλει πιστωτής ανήκει στον καταναλωτή.

Άρθρο 4

Εθνικές απαιτήσεις σχετικά με την παροχή συμπληρωματικών προσυμβατικών πληροφοριών στους καταναλωτές

Αν προϋπάρχουσες εθνικές διατάξεις απαιτούν την παροχή συμπληρωματικών προσυμβατικών πληροφοριών στους καταναλωτές, τα κράτη μέλη καλούνται να λάβουν τα κατάλληλα μέτρα ώστε οι πληροφορίες αυτές να συγκεντρώνονται με αυτές που περιλα-

βάνονται στο «τυποποιημένο ευρωπαϊκό δελτίο πληροφοριών» έτσι ώστε να μην θίγεται η διασυνοριακή συγκρισιμότητα.

Κάθε κράτος μέλος καλείται να μεριμνήσει ώστε οι συμπληρωματικές αυτές απαιτήσεις να ισχύουν για πιστωτές άλλων κρατών μελών που προσφέρουν στεγαστικά δάνεια στην επικράτεια του μόνο αν εξυπηρετούν το γενικό συμφέρον και αν είναι σύμφωνες με την κοινοτική νομοθεσία.

Στην περίπτωση αυτή, το κράτος μέλος υποδοχής καλείται να κοινοποιήσει τις εν λόγω απαιτήσεις στην Επιτροπή, έτσι ώστε η Επιτροπή να τις εξετάσει στο πλαίσιο των ελέγχων που αναφέρονται στο άρθρο 6.

Άρθρο 5

Κατάρτιση μητρώου από την Επιτροπή

Η Επιτροπή θα καταρτίσει κεντρικό μητρώο των πιστωτών που προσφέρουν στεγαστικά δάνεια, στο οποίο θα αναφέρεται αν οι εν λόγω πιστωτές προσχωρούν ή όχι στον κώδικα.

Άρθρο 6

Έλεγχος από την Επιτροπή

Η Επιτροπή θα ελέγχει την τήρηση της παρούσας σύστασης.

Δύο έτη μετά την έγκρισή της, θα αξιολογήσει την αποτελεσματικότητά της βασιζόμενη στους ελέγχους της, στις ετήσιες εκθέσεις προόδου που θα εκπονήσουν οι ευρωπαϊκές ενώσεις του πιστωτικού τομέα, καθώς και σε οποιαδήποτε άλλη διαθέσιμη πληροφορία.

Άρθρο 7

Τελική διάταξη

Τα κράτη μέλη και οι πιστωτές που προσφέρουν στεγαστικά δάνεια στην Κοινότητα, ανεξαρτήτως εάν είναι μέλη των ενώσεων ή ομοσπονδιών οι οποίες διαπραγματεύτηκαν τον «κώδικα», καλούνται να συμμορφωθούν προς την παρούσα σύσταση το αργότερο έως τις 30 Σεπτεμβρίου 2002.

Άρθρο 8

Αποδέκτες

Η παρούσα σύσταση απευθύνεται στα κράτη μέλη.

Βρυξέλλες, 1 Μαρτίου 2001.

Για την Επιτροπή

Frederik BOLKESTEIN

Μέλος της Επιτροπής

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

Η αρχική ενημέρωση για θέματα στεγαστικών δανείων πρέπει να περιλαμβάνει ή να συνοδεύεται από τις ακόλουθες πληροφορίες, που θα παρουσιάζονται στο ίδιο μέσον με αυτό που χρησιμοποιείται για την ίδια την αρχική ενημέρωση.

A. Πιστωτής

1. Επωνυμία και διεύθυνση του πιστωτή.
2. Ενδεχομένως, επωνυμία και διεύθυνση του μεσάζοντα.

B. Στεγαστικό δάνειο

1. Σκοποί για τους οποίους μπορεί να χρησιμοποιηθεί το δάνειο.
2. Είδος ασφάλειας.
3. Περιγραφή των προσφερόμενων τύπων στεγαστικών δανείων με σύντομη περιγραφή των διαφορών μεταξύ προϊόντων με σταθερό και κυμαινόμενο επιτόκιο και των επιπτώσεών τους για τον καταναλωτή.
4. Είδη επιτοκίων — σταθερό, κυμαινόμενο και συνδυασμός των δύο μορφών.
5. Αναφορά του κόστους για τον καταναλωτή ενός αντιπροσωπευτικού στεγαστικού δανείου.
6. Κατάλογος σχετικών εξόδων, όπως διοικητικά έξοδα, έξοδα ασφάλισης, νομικά έξοδα, έξοδα μεσαζόντων,
7. Προσφερόμενες εναλλακτικές λύσεις για την αποπληρωμή του δανείου (περιλαμβανομένων του αριθμού, της περιοδικότητας και του ύψους των δόσεων).
8. Δυνατότητα πρόωρης αποπληρωμής (και αν ναι, υπό ποιους όρους).
9. Αν είναι απαραίτητη η εκτίμηση του ακινήτου και αν ναι, από ποιον πρέπει να πραγματοποιηθεί.
10. Γενικές πληροφορίες σχετικά με τις δυνατότητες φορολογικών ελαφρύνσεων που συνδέονται με τους τόκους του στεγαστικού δανείου ή άλλες υπάρχουσες δημόσιες επιδοτήσεις ή αναφορά της υπηρεσίας που μπορεί να παράσχει περισσότερες πληροφορίες.
11. Διάρκεια της περιόδου κατά την οποία ισχύει η προσφορά, αν υπάρχει.
12. Επιβεβαίωση της προσχώρησης του πιστωτή στον κώδικα και της διάθεσης αντιτύπων του κώδικα από τον πιστωτή.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

ΤΥΠΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΔΕΛΤΙΟ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

Οι τυποποιημένες αυτές πληροφορίες αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του «Εθελοντικού κώδικα συμπεριφοράς κατά την προσυμβατική ενημέρωση για στεγαστικά δάνεια» που μπορείτε να ζητήσετε από τον πιστωτή σας

Θέμα	Περιγραφή
Προκαταρκτικές παρατηρήσεις	«Το παρόν έγγραφο δεν αποτελεί νομικά δεσμευτική προσφορά. Τα αριθμητικά στοιχεία παρέχονται με καλή πίστη και αποτελούν ακριβή εικόνα της προσφοράς που ο πιστωτής μπορεί να προτείνει ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς και βάσει των πληροφοριών που του έχουν παρασχεθεί. Πρέπει ωστόσο να σημειωθεί ότι τα στοιχεία αυτά μπορούν να μεταβληθούν ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς. Η παροχή αυτών των πληροφοριών δεν συνεπάγεται υποχρέωση του πιστωτή να χορηγήσει πίστωση.»
1. Δανειστής	
2. Περιγραφή του προϊόντος	Το κεφάλαιο αυτό πρέπει να παρέχει σύντομη αλλά σαφή περιγραφή του προϊόντος. Πρέπει να διευκρινίζεται αν η προβλεπόμενη ασφάλεια είναι υποθήκη σε ακίνητο ή άλλη συνήθης ασφάλεια. Πρέπει να διευκρινίζεται αν το προσφερόμενο προϊόν είναι στεγαστικό δάνειο εξοφλούμενο εφάπαξ (δηλαδή εξόφληση κατά τη λήξη με την καταβολή ενδιάμεσα των τόκων) ή τοκοχρεολυτικό στεγαστικό δάνειο (δηλαδή αποπληρωμή των τόκων και του κεφαλαίου καθ' όλη τη διάρκεια του δανείου). Πρέπει να διευκρινίζεται αν οι όροι του δανείου εξαρτώνται από τη συμμετοχή του καταναλωτή σε ένα μέρος του κεφαλαίου (το οποίο μπορεί να εκφράζεται σε ποσοστό της αξίας του ακινήτου). Αν οι όροι του δανείου εξαρτώνται από την εγγύηση ενός τρίτου μέρους, αυτό θα πρέπει να αναφέρεται σαφώς.
3. Ονομαστικό επιτόκιο (να αναφέρεται το είδος του επιτοκίου και η διάρκεια της σταθερής περιόδου)	Το κεφάλαιο αυτό πρέπει να παρέχει πληροφορίες για το ουσιαστικότερο στοιχείο του δανείου, δηλαδή το επιτόκιο. Η περιγραφή πρέπει να περιλαμβάνει διευκρινίσεις για τον τρόπο διακύμανσης το επιτοκίου, ειδικότερα την περιοδικότητα των αναθεωρήσεων, τις περιόδους «παγώματος» των επιτοκίων και τις σχετικές επιβαρύνσεις, τα ανώτατα και κατώτατα όρια κ.λπ. Η περιγραφή αυτή πρέπει: — να διευκρινίζει αν το κυμαινόμενο επιτόκιο συνδέεται με ένα δείκτη ή όχι και — να παρέχει λεπτομέρειες σχετικά με τον μηχανισμό προσαρμογής στον δείκτη, αν υπάρχει.
4. Συνολική ετήσια ποσοστιαία επιβάρυνση (ΣΕΠΕ) βάσει της εθνικής νομοθεσίας, ή ενδεχομένως πραγματικό επιτόκιο	Όταν η εθνική νομοθεσία δεν προβλέπει ΣΕΠΕ, πρέπει να χρησιμοποιείται το αντίστοιχο πραγματικό επιτόκιο.
5. Ύψος της παρεχόμενης πίστωσης και νόμισμα	
6. Διάρκεια του στεγαστικού δανείου	
7. Αριθμός και περιοδικότητα των δόσεων (μπορεί να διαφέρει)	
8. Για τοκοχρεολυτικό στεγαστικό δάνειο, ύψος κάθε δόσης (μπορεί να διαφέρει)	
9. Για δάνειο εξοφλούμενο εφάπαξ: — ύψος κάθε τακτικής καταβολής τόκων — ύψος κάθε τακτικής καταβολής στο φορέα αποπληρωμής του δανείου	Ο πιστωτής πρέπει να αναφέρει — πραγματικά ή ενδεικτικά: α) το ύψος κάθε τακτικής καταβολής τόκων ανάλογα με την περιοδικότητα των δόσεων (βλέπε σημείο 7). β) το ύψος κάθε τακτικής καταβολής προς το φορέα αποπληρωμής ανάλογα με την περιοδικότητα των δόσεων (βλέπε σημείο 7). Αν είναι απαραίτητο, πρέπει να υπάρχει ειδοποίηση που να διευκρινίζει ότι ο φορέας αποπληρωμής μπορεί να μην καλύπτει το ύψος του δανείου. Αν ο πιστωτής παρέχει τον φορέα αποπληρωμής και το έχει περιλάβει με την ιδιότητα αυτή στη προσφορά του, μια ένδειξη πρέπει να αναφέρει σαφώς ότι η προσφορά εξαρτάται ή όχι από την αποδοχή του φορέα αποπληρωμής από τον καταναλωτή.

Θέμα	Περιγραφή
10. Πρόσθετα μη επαναλαμβανόμενα (εφάπαξ) έξοδα (αν υπάρχουν)	<p>Πρέπει να παρέχεται κατάλογος με τα αρχικά και μη επαναλαμβανόμενα έξοδα που θα πρέπει να καταβάλει ο καταναλωτής για τη λήψη του στεγαστικού δανείου.</p> <p>Όταν το κόστος αυτό εξαρτάται άμεσα ή έμμεσα από τον πιστωτή, πρέπει να παρέχεται εκτίμησή του.</p> <p>Πρέπει να αναφέρεται το γεγονός ότι το κόστος αυτό πρέπει να καταβάλλεται ανεξάρτητα από το αποτέλεσμα της αίτησης για δάνειο, αν ισχύει κάτι τέτοιο.</p> <p>Το κόστος αυτό μπορεί να περιλαμβάνει, για παράδειγμα:</p> <ul style="list-style-type: none"> — διοικητικά έξοδα, — νομικά έξοδα, — εκτίμηση του ακινήτου. <p>Όταν μια προσφορά εξαρτάται από τον όρο ότι οι υπηρεσίες αυτές παρέχονται στον καταναλωτή από τον πιστωτή (εφόσον το επιτρέπει η εθνική νομοθεσία) ο όρος αυτός θα πρέπει να αναφέρεται σαφώς.</p>
11. Επαναλαμβανόμενα έξοδα (που δεν περιλαμβάνονται στο σημείο 8)	<p>Ο κατάλογος αυτός πρέπει να περιλαμβάνει, για παράδειγμα:</p> <ul style="list-style-type: none"> — την ασφάλεια αποπληρωμής του δανείου (ανεργίας/ζωής), — ασφάλεια πυρός, — ασφάλεια κατοικίας και επίπλων. <p>Όταν μια προσφορά εξαρτάται από τον όρο ότι οι υπηρεσίες αυτές παρέχονται στον καταναλωτή από τον πιστωτή (εφόσον το επιτρέπει η εθνική νομοθεσία), ο όρος αυτός θα πρέπει να αναφέρεται σαφώς.</p>
12. Πρόωρη αποπληρωμή	<p>Ο πιστωτής πρέπει να παρέχει πληροφορίες:</p> <ul style="list-style-type: none"> — σχετικά με τη δυνατότητα και τις λεπτομέρειες πρόωρης αποπληρωμής, — για τυχόν πρόσθετα σχετικά έξοδα. <p>Όταν το ύψος των εξόδων αυτών δεν μπορεί να καθορισθεί στο συγκεκριμένο στάδιο, πρέπει να αναφέρεται ότι θα είναι πληρωτέο ένα ποσό το οποίο να καλύπτει το κόστος για τον πιστωτή λόγω της λύσης της συναλλαγής.</p>
13. Όργανα εσωτερικού ελέγχου παραπόνων	Επωνυμία, διεύθυνση και αριθμός τηλεφώνου της αρμόδιας υπηρεσίας.
14. Ενδεικτικός πίνακας αποπληρωμής	<p>Ο πιστωτής πρέπει να παρέχει ενδεικτικό και συνοπτικό πίνακα αποπληρωμής που να περιλαμβάνει, τουλάχιστον:</p> <ul style="list-style-type: none"> — τις μηνιαίες ή τριμηνιαίες (κατά περίπτωση) δόσεις αποπληρωμής για το πρώτο έτος, — τα ετήσια ποσά για τη συνολική διάρκεια του δανείου. <p>Ο πίνακας πρέπει να περιέχει στοιχεία για:</p> <ul style="list-style-type: none"> — την αποπληρωμή του κεφαλαίου, — την πληρωμή των τόκων, — το οφειλόμενο κεφάλαιο, — το ύψος κάθε δόσης, — το σύνολο του κεφαλαίου και των τόκων. <p>Θα πρέπει να αναφέρεται ότι ο πίνακας είναι απλά ενδεικτικός και πρέπει να περιέχει σχετική μνεία αν το προτεινόμενο στεγαστικό δάνειο είναι με κυμαινόμενο επιτόκιο.</p>
15. Υποχρέωση ανοίγματος τραπεζικού λογαριασμού και πίστωσης της μισθοδοσίας του καταναλωτή στον πιστωτή	