

ET

ET

ET



EUROOPA KOMISJON

Brüssel 31.3.2011
KOM(2011) 142 lõplik

2011/0062 (COD)

Ettepanek:

EUROOPA PARLAMENDI JA NÕUKOGU DIREKTIIV

elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute kohta

(EMPs kohaldatav tekst)

SEK(2011) 355 lõplik
SEK(2011) 356 lõplik
SEK(2011) 357 lõplik

SELETUSKIRI

1. ETTEPANEKU TAUST

Ettepaneku põhjused ja eesmärgid

Käesolevat ettepanekut tuleb käsitleda hüpoteekkrediidi siseturu loomise raames ja finantskriisi taustal.

Finantskriis on ELi kodanikke märkimisväärselt mõjutanud. Kuigi kriisi tekke oluliseks teguriks oli ülemäärane väärtpaperistamine, mis võimaldas krediidiandjatel¹ kanda oma laenuportfelliga seotud riskid üle investoritele, said kriisi tagajärgi eelkõige tunda tarbijad. Paljud kaotasid usalduse finantssektorisse ja teatavatel varem laialdaselt levinud laenuandmistavadel on praegu otsesed tagajärjed². Kuna laenuvõtjad ei suutnud laenumakseid enam tasuda, suurenes maksevõimetuse suundumuste ning sundmüükide arv. Seepärast on vastutustundetu laenamisega seotud küsimuste lahendamine finantsreformi oluline osa.

Komisjon on mitmeid aastaid tegelenud ELi eluasemehüpoteeklaenu turu põhjaliku läbivaatamisega, et tagada ühtse turu tõhus toimimine. Valges raamatus ELi hüpoteeklaenu turu integreerimise kohta³ on kindlaks määratud vastutustundliku laenamisega otseselt seotud valdkonnad (nt lepingueelne teave, nõustamine, krediitdivõimelisuse hindamine, laenu ennetähtaegne tagastamine ja krediidi vahendamine), mis takistavad ühtse turu tõhusat toimimist. Kõnealused tõkked takistavad äritegevust teises liikmesriigis või muudavad selle kulukamaks ning tekitavad tarbijale kahju nii riigisisest kui ka piiriülest tarbija väiksema usalduse, suuremate kulude ja väiksema liikuvuse tõttu. Finantskriisi tulemusel ilmnunud probleemide lahendamiseks ning tõhusa ja konkurentsile avatud ühtse turu tagamiseks esitab komisjon vastutustundliku laenamise tagamise meetmed, sealhulgas usaldusväärse krediitvahendamisraamistiku⁴. Ettepanekul on kaks eesmärki. Esiteks soovitakse luua tarbijatele, krediidiandjatele ja -vahendajatele tõhus, konkurentsivõimeline/konkurentsile avatud ja kõrgetasemelise kaitsega ühtne turg, millega edendatakse tarbijate usaldust ja liikuvust, krediidiandjate ja -vahendajate piiriülest tegevust ning tagatakse võrdsed tingimused, järgides samas Euroopa Liidu põhiõiguste hartas sätestatud põhiõigusi, eelkõige õigust isikuandmete kaitsele. Teiseks püütakse ettepanekuga edendada finantsstabiilsust, tagades hüpoteekkrediititurude vastutustundliku toimimise.

Üldine taust

ELi hüpoteekkrediititurg on märkimisväärne: 2008. aastal oli väljaantud elamuhüpoteeklaenude maht EL 27 riikides peaaegu 6 triljonit eurot ehk ligikaudu 50 % ELi SKPst⁵. ELi hüpoteekkrediititurg on äärmiselt oluline ka miljonite Euroopa kodanike jaoks, kes maksavad praegu tagasi oma hüpoteeklaene või kavatsevad omandada kinnisvara. Hüpoteeklaenu võtmine on inimeste elus üks olulisemaid otsuseid, millega võetakse rahaline kohustus aastakümneteks.

¹ Krediidiandjatena käsitatakse krediitiasutusi ja mittekrediitiasutusi.

² Nt välisvaluutas antud laenud, isetõendatud hüpoteegid.

³ KOM(2007) 807, 18.12.2007.

⁴ „Euroopa majanduse elavdamine”, KOM(2009) 114, 4.3.2009.

⁵ *Hypostat 2008: A review of Europe's Mortgage and Housing Markets*, European Mortgage Federation, november 2009, lk. 7, 70 ja 71.

Kodumajapidamiste võlakoormus on suurenenud kogu Euroopas. Seni kuni võlatase on jätkusuutlik ja laenumakseid suudetakse tasuda, ei tähenda see veel vastutustundetut laenamist. Paraku osutavad andmed, et kodanikel on üha raskem täita oma võlakohustusi. Laenumaksete tasumisega seotud raskuste tõttu on suurenenud maksevõimetusjuhtude ja tagatise sundmüükide arv. Andmeid võivad mõjutada ka muud tegurid, mis ei ole seotud vastutustundetut laenamisega (nt üldine majandussurutis). Statistilised andmed ning sidusrühmade esitatud kvalitatiivsed tõendid ja kogu Euroopast kogutud päriselulised tõendid osutavad siiski, et see ei ole ainult tsükliline probleem ega piirdu üksikute liikmesriikidega, vaid on omane kogu Euroopale.

Hüpoteeklaenu andmise otsust mõjutavad mitmed tegurid, nt laenuvõtja valitud hüpoteeklaenukoode ja tema suutlikkus laen tagasi maksta. Samuti hõlmavad kõnealused tegurid majanduskliimat, teabe ebahühtlust, huvide konflikte, õiguslikke lünki ja vastuolusid, samuti muid tegureid nagu laenuvõtja finantsoskused ja hüpoteeklaenu rahastamise skeemid. Kuigi ka kõnealustel muudel teguritel on oma osa, on selge, et teatavate turuosaliste vastutustundetut käitumine aitas kaasa kinnisvaramulli tekkele ja oli finantskriisi üks olulisi põhjusi. Seepärast on selge, et vastutustundetut laenamisega seotud probleemidele tuleb leida lahendus, et vältida praeguse finantskriisi põhjustanud tingimuste kordumist.

Ettepaneku valdkonnas kehtivad õigusnormid

Eksitava reklaamiga seotud küsimusi käsitletakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu 12. detsembri 2006. aasta direktiivis 2006/114/EÜ (eksitava ja võrdleva reklaami kohta),⁶ mida kohaldatakse ettevõtjate vaheliste suhete suhtes, ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu 11. mai 2005. aasta direktiivis 2005/29/EÜ, mis käsitleb ettevõtja ja tarbija vaheliste tehingutega seotud ebaausaid kaubandustavasid siseturul.⁷ Kõnealused eeskirjad ei võta paraku arvesse hüpoteekkrediidi eripära ega tarbijate suutlikkust võrrelda eri reklaamteateid.

Ebaõiglasi tingimusi tarbijalepingutes käsitletakse nõukogu 5. aprilli 1993. aasta direktiivis 93/13/EMÜ (ebaõiglaste tingimuste kohta tarbijalepingutes),⁸ milles on sätestatud mõiste „heauskus”, et vältida ühelt poolt tarbijate ning teiselt poolt kauba müüjate ja teenuse osutajate õiguste ja kohustuste olulist tasakaalustamatust. Kõnealusele üldnõudele on lisatud loetelu näidistingimustest, mida võib käsitada ebaõiglasena. Kõnealused eeskirjad ei võta paraku arvesse hüpoteekkrediidi eripära. Hüpoteeklaenu lepingueelset teavet reguleeritakse 2001. aasta märtsi Euroopa kokkuleppega, mis käsitleb eluasemelaenu lepingueelse teabe alast vabatahtlikku tegevusjuhendit (edaspidi „tegevusjuhend”)⁹. Komisjon kiitis tegevusjuhendi heaks komisjoni 1. märtsi 2001. aasta soovitusel 2001/193/EÜ eluasemelaenu pakkuvat laenuandjate poolt tarbijatele antava lepingueelse teabe kohta¹⁰. Tegevusjuhendi eesmärk oli määrata kindlaks üldteave, mis tuleks teha kättesaadavaks tarbijatele ja leppida kokku Euroopa standardne teabeleht, mille abil saavad tarbijad võrrelda eluasemelaenu riigisisest ja piiriülest. Tegevusjuhendit rakendatakse paraku ebahühtlaselt ja ebapiisavalt.

⁶ ELT L 376, 27.12.2006, lk 21.

⁷ ELT L 149, 11.6.2005, lk 22.

⁸ EÜT L 95, 21.4.1993, lk 29.

⁹ Euroopa kokkulepe, mis käsitleb eluasemelaenu lepingueelse teabe alast vabatahtlikku tegevusjuhendit, 5.3.2001.

¹⁰ EÜT L 69, 10.3.2001, lk 25.

Paljud liikmesriigid kohaldavad hüpoteeklaenu suhtes Euroopa Parlamendi ja nõukogu 23. aprilli 2008. aasta direktiivi 2008/48/EÜ, mis käsitleb tarbijakrediidilepinguid (tarbijakrediidi direktiiv)¹¹. Kõnealuse direktiivi reguleerimisalasse kuuluvad tarbijakrediidilepingud mahus 200–75 000 eurot ja sellega reguleeritakse reklaami, lepingueelset ja lepingus kajastatavat teavet, krediidivõimelisuse hindamist, piisavaid selgitusi ning krediidivahendajate suhtes kohaldatavaid avalikustamismõudeid. Kõnealuse direktiivi reguleerimisalast jäävad välja hüpoteegiga või muu võrreldava tagatisega kaetud kinnisvaralaenud ning renoveerimise eesmärgil võetavad laenud, mille maht on üle 75 000 euro.

Krediidiasutusi reguleeritakse ning nende suhtes kohaldatakse tegevusloa andmise, registreerimise ja järelevalvelaseid nõudeid vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu 14. juuni 2006. aasta direktiivile 2006/48/EÜ krediidiasutuste asutamise ja tegevuse kohta¹². ELi tasandil ei ole kehtestatud selliseid nõudeid hüpoteeklaenu andvate mittekrediidiasutuste ega krediidivahendajate suhtes.

Kooskõla Euroopa Liidu muude tegevuspõhimõtete ja eesmärkidega

Ettepaneku eesmärgid on kooskõlas ELi muude tegevuspõhimõtete ja eesmärkidega. Aluslepinguga on ette nähtud meetmed, et tagada kõrgetasemelise tarbijakaitsega siseturu loomine ja toimimine ning teenuste osutamise vabadus. Ühtse eluasemehüpoteeklaenuturu loomine ei ole kaugeltki veel lõpule viidud ning turul on mitmeid tõkkeid, mis takistavad teenuste vaba osutamist.

Ettepanek on kooskõlas ELi muude õigusaktidega ja poliitikatega, eelkõige tarbijakaitse ja usaldatavusnormatiivide täitmise järelevalve valdkonnas, ning täiendab neid. Tarbijakrediidi direktiiv¹³ võeti vastu 2008. aastal eesmärgiga edendada tarbijakaitset ja soodustada tarbijakrediiditurulõimimist. Käesoleva ettepanekuga täiendatakse tarbijakrediidi direktiivi, luues sarnase raamistiku hüpoteeklaenu jaoks. Ettepanekus tuginetakse peamiselt tarbijakrediidi direktiivi kohastele äritegevuse eeskirjadele. Samas on vajaduse korral võetud arvesse hüpoteeklaenudega seotud tegureid. Näiteks on lepingueelset teavet käsitlevatesse sätetesse lisatud riskihoiatused ja tugevdatud krediidivõimelisuse hindamisega seotud sätteid. Lisaks võetakse ettepanekus arvesse asjaolu, et mõned liikmesriigid on juba otsustanud kohaldada hüpoteeklaenu suhtes tarbijakrediidi direktiivi teatavaid sätteid. Pankade laenuandmistavasid mõjutavad otseselt ka pangandussektori puhul kavandatud või rakendatavad usaldatavusnormatiivide täitmise ja järelevalvelaste eeskirjade muudatused, nt kapitalinõuete ja väärtpaberistamise eeskirjade muudatused. Käesoleva ettepanekuga täiendatakse järelevalvelast tööd, tagades vastutustundliku äritegevuse ja reguleeriva raamistiku kõigi laenuahela osaliste puhul. Kõnealused algatused peaksid soodustama väiksemat krediidiriski ja suuremat finantsstabiilsust.

2. KONSULTEERIMINE HUVIDATUD ISIKUTEGA JA MÕJU HINDAMINE

Konsulteerimine huvitatud isikutega

Konsultatsioonimeetodid, peamised sihtvaldkonnad ja vastajate üldiseloostus

¹¹ ELT L 133, 22.5.2008, lk 66.

¹² ELT L 177, 30.6.2006, lk 1.

¹³ Direktiiv 2008/48/EÜ, mis käsitleb tarbijakrediidilepinguid, 23.4.2008.

Komisjon on viimastel aastatel põhjalikult läbi vaadanud ELi hüpoteeklaenuturu ja koostanud valge raamatu ELi hüpoteeklaenuturgude integreerimise kohta¹⁴. Valge raamat ja selle koostamiseks läbi viidud ulatuslikud konsultatsioonid on vastutustundlikku laenamist käsitleva algatuse ettevalmistustööde lahutamatu osa.

Sellega seoses ja finantskriisi taustal algatas komisjon üldsusega konsulteerimise, et täiendada oma teadmisi vastutustundliku laamisega seotud küsimustes. Samuti kohtusid komisjoni talitused protsessi käigus mitmel korral liikmesriikide, krediidiandjate ja -vahendajate, ametiühingute ning tarbijate esindajatega. Euroopa Parlament ning Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomitee on vastu võtnud mitu aruannet, mis käsitlevad vastutustundliku laamisega seotud küsimusi. Seoses tarbijate isikuandmete kaitsega konsulteeris komisjon Euroopa andmekaitseinspektoriga. Samuti võttis komisjon arvesse muude foorumite (nt Majanduskoostöö ja Arengu Organisatsioon ning Maailmapank) raames tehtud märkimisväärset uurimistööd.

Vastuste kokkuvõte ja nende arvessevõtmine

Ulatusliku konsulteerimise käigus tehti kindlaks mõned peamised seisukohad. Esiteks väidavad pangandussektori esindajad, et kuna vastutustundetu laenuandmine on ELis võrreldes USAga vähem levinud, ei peaks EL sekkuma. Kuigi hüpoteeklaenuturu probleemid ELis ei ole nii ulatuslikud kui USAs, on ELi turegulatsiooni käsitlevates õigusaktides tuvastatud sarnased puudused, nt tõhusa järelevalve puudumine teatavate turuosaliste üle ning puudused hüpoteeklaenude turustamist ja müüki reguleerivates eeskirjades. Teiseks toetavad tarbijate esindajad algatust, millega tagatakse kõrgetasemeline tarbijakaitse ja mis võib piirata ülemääraast võlgnevust. Samuti toetavad nad meetmeid, mis võimaldavad tarbijatel võrrelda pakkumisi ja suurendada nende usaldust asjaomaste turuosaliste vastu. Nad pooldavad ELi tasandi ettepanekut, millega kehtestatakse ainult miinimumstandardid ja võimaldatakse liikmesriikidel edendada tarbijakaitset vastavalt kohalikule olukorrale ja kultuurile. Kolmandaks väidavad mõned sidusrühmad, et kuna piiriüleste hüpoteeklaenude turg on praegu väga väike, tuleks meetmeid võtta pigem liikmesriikide tasandil kui ELi tasandil. Kolm küsimust, mille puhul sidusrühmad kõige ühtsemalt toetasid ELi meetmeid, olid seotud kohustusega hinnata krediidivõimelisust, vajadusega näha ette selge, põhjalik ja võrreldav lepingueelne teave ning vajadusega tagada, et kõigi laenuturu osaliste tegevus on asjakohaselt reguleeritud ja nende üle teostatakse tõhusat järelevalvet.

Kogutud teabe põhjal leidis kinnitust, et EL peaks võtma meetmeid hüpoteeklaenude vastutustundliku andmise ja võtmise valdkonnas. Samuti kasutati kogutud teavet prioriteetide seadmisel ja direktiivi koostamisel.

Ekspertiarvamuste kogumine ja kasutamine

Samuti võttis komisjon arvesse vastutustundlikku laenamist käsitlevaid uuringuid ja aruandeid, sealhulgas *London Economics*'i uuringut mittekrediidiasutuste rolli ja reguleerimise kohta ELi hüpoteeklaenuturul (detsember 2008), *Europe Economics*'i uuringut krediidivahendajate kohta siseturul (jaanuar 2009), laenuandmete eksperdirühma aruannet (juuni 2009), OPTEMi aruannet tarbijauuringu kohta, mille raames testiti eluasemelaenude Euroopa standardse teabelehe võimaliku uut vormi ja sisu (oktoober 2009) ning *London Economics*'i uuringut hüpoteeklaenude eri poliitikavalikute kulude ja kasu kohta (märts 2011).

Mõju hindamine

¹⁴ KOM(2007) 807, 18.12.2007.

Komisjon viis läbi ka mõjuhindamise.

Mõju hindamisel määrati kindlaks mitmed ELi hüpoteekkrediidituru probleemid, mis on seotud vastutustundetu laenamisega lepingueelses etapis, ning kredidivahendajate ja mittekrediidiasutuste vastutustundetu käitumise võimalik ulatus. Kõnealuseid probleeme on tingitud turuhäiretest ja regulatiivsetest puudustest, samuti muudest teguritest nagu üldine majandusolukord ja puudulikud finantsteadmised. Lepingueelses etapis tuvastati järgmised probleemid: raskesti võrreldavad, tasakaalustamata, ebatäielikud ja ebaselged reklaammaterjalid; ebapiisav, halvasti ajastatud, raskesti võrreldav ja ebaselge lepingueelne teave; ebasobiv nõustamine; ebapiisav sobivuse ja krediidivõimelisuse hindamine. Muud tuvastatud probleemid on seotud asjaoluga, et hüpoteeklaene pakkuvate kredidivahendajate ja mittekrediidiasutuste suhtes kohaldatav registreerimise, tegevuslubade andmise ja järelevalve teostamise kord on ebatõhus ja ebaühtlane või puudub üldse. Tuvastatud probleemidel võib olla märkimisväärne makromajanduslik järelmõju, need võivad tekitada tarbijale kahju, põhjustada piiriülese tegevuse puhul majanduslikke ja õiguslikke tõkkeid ning luua turuosalistele ebavõrdsed tingimused.

Mõju hindamisel kaaluti iga probleemse valdkonna puhul mitmeid poliitikavalikuid, sealhulgas mittesekkumist, põhimõttepõhiseid eeskirju ning üksikasjalikke või spetsiifilisi eeskirju ELi tasandil. Samuti analüüsiti seda, milline õiguslik vahend on meetmete võtmiseks kõige sobivam (nt isereguleerimine, direktiiv, määrus, teatis ja soovitus).

Mõju hindamisel jõuti järeldusele, et vastutustundliku laenamise tagamiseks kogu ELis tuleb rakendada mitmeid poliitikavalikuid ja et eelistatud õiguslik vahend on direktiiv.

Mõjuhinnangus eelistatud võimaluste rakendamine peaks märkimisväärselt vähendama võimalikku kahju tarbijale. Sellega parandatakse tarbijate usaldust krediidiandjate, kredidivahendajate ja hüpoteeklaenutoodete vastu ning vähendatakse tõenäosust, et tarbija ostab toote, mis ei ole talle taskukohane ning võib põhjustada ülemäärast võlgnevust, kohustuste täitmatajätmist ja selle tulemusel tagatise sundmüüki. Tarbijausalduse paranemine peaks suurendama ka nõudlust hüpoteeklaenutoodete järele ning soodustama tarbijate liikuvust riigisiselt ja vähemal määral ka piiriülesele. Mõne valitud võimaluse rakendamine ei mõjuta oluliselt pakkumispoolel olevate turuosaliste tegevust paljudes liikmesriikides, kus sarnased nõuded juba kehtivad. Samas on eelistatud poliitikavalikul oluline mõju krediidiandjate ja -vahendajate piiriülesele tegevusele. Eelistatud poliitikavalikute rakendamine edendab piiriülest tegevust, pakkudes uusi äri võimalusi ning mastaabi- ja mitmekülgssäästu. Sellel on positiivne mõju nii turuosalistele kui ka tarbijatele. Välismaiste krediidiandjate ja -vahendajate sisenemine turule peaks suurendama konkurentsi ning seega laiendama tarbija jaoks krediitoodete valikut ja võib olla isegi pisut langetama hinnataset. Eelistatud poliitikavalikute rakendamisega kaasnevad krediidiandjatele ja -vahendajatele kulud. Kõnealuseid kulusid piiravad siiski mitmed tegurid, sealhulgas järgmised asjaolud: paljud eelistatud poliitikavalikud on mitmes liikmesriigis juba rakendatud, paljud eelistatud poliitikavalikud on suures osas sektoris juba tavapärasest kasutuses ning eri poliitikavalikute rakendamisel peaks saama märkimisväärset sünergiat. Prognooside kohaselt peaks meetmetest saadav kasu olema 1 272–1 931 miljonit eurot. Samuti prognoositakse, et meetmete ühekordsed kulud ja jooksevkulud on vastavalt 383–621 miljonit eurot ja 268–330 miljonit eurot.

Eri poliitikavalikuid ja nende mõju sidusrühmadele käsitletakse põhjalikult mõjuhinnangus.

3. ETTEPANEKU ÕIGUSLIK KÜLG

Õiguslik alus

Euroopa Liidu toimimise lepingu artikkel 114.

Subsidiaarsuse põhimõte

Subsidiaarsuse põhimõtet kohaldatakse ettepaneku selles osas, mis ei kuulu ELi ainupädevusse.

Liikmesriigid ei suuda ettepaneku eesmärgi täielikult saavutada ning seepärast on neid meetme ulatuse ja mõju tõttu võimalik paremini saavutada ELi tasandil.

Aluslepinguga on ette nähtud meetmed, et tagada kõrgetasemelise tarbijakaitsega siseturu loomine ja toimimine ning teenuste osutamise vabadus. Ühtse eluasemehüpoteeklaenu loomine ei ole kaugeltki veel lõpule viidud ning turul on mitmeid tõkkeid, mis takistavad teenuste vaba osutamist ja siseturu loomist. Kõnealused tõkked piiravad piiriülest tegevust pakkumise ja nõudluse poolel, vähendades seeläbi konkurentsi. Krediidiandjad ei pruugi olla nii tõhusad kui vaja ja tarbijad võivad saada kahju.

ELi asjakohaste poliitikaalgatustega saab tegeleda teguritega, mis takistavad äritegevust või suurendavad teises liikmesriigis tegutsevate ettevõtjate kulusid võrreldes riigisisestel tegutsevate krediidiandjatega. Mõni tuvastatud probleem võib suurendada riigisisestel tegutseva krediidiandja kulusid hüpoteeklaenu andmisel või takistada krediidiandjate tegevust. Piiriülese äritegevuse alustamise kulud on suured ja võivad vähendada uute turulesisenejate huvi, piirates seeläbi konkurentsi.

Konkurentsitihted ja tõhusalt toimival ühtsel turul, kus on tagatud tarbijate kõrgetasemeline kaitse, otsiksid tarbijad toodet, mis kõige paremini vastaks nende vajadustele, olenemata sellest, kas seda pakutakse oma riigis või teises liikmesriigis. ELi tarbijad taotleavad hüpoteeklaenu peamiselt siiski oma riigis. See võib muu hulgas olla tingitud sellest, et tarbijad ei ole kursis mujal pakutavaga ja neil puudub usaldus, mis omakorda on tingitud ebapiisavast või vales teabest, õiguskindlusetusega seotud kartustest või ebapiisavast õiguskaitsest juhul, kui tekivad probleemid.

Finantsintegratsioon ja -stabiilsus on vastastikku toetavad eesmärgid, mida täidetakse liikmesriikide tasandil, kuid mis olulisel määral olenevad teatavatest meetmetest, mida saab võtta ainult ELi tasandil. Nagu viimase aja finantskriis osutas, võib vastutustundetu laenuandmine ühes riigis kiiresti mõjutada teisi riike, kusjuures see on osaliselt tingitud teatavate pangagruppide piiriülesest struktuurist ning hüpoteeklaenu riskipositsioonide väärtpaperistamise rahvusvahelisest olemusest. Käesolevas direktiivis keskendutakse krediidiandjate või -vahendajate ja tarbijate vastasmõjule. Vastutustundetu laenamine oli üks finantskriisi tekkepõhjusi, mis olulisel määral põhjustas ebastabiilsust finantsturgudel. Kavandatud sätted peaksid tagama, et hüpoteeklaenu antakse kogu ELis vastutustundlikult ning et need aitavad kindlustada ELi rahanduslikku, majanduslikku ja sotsiaalset stabiilsust.

Kõrgetasemelise tarbijakaitsega hüpoteeklaenu siseturu loomine ning teenuste osutamise lihtsustamine kogu ELis oleks täielikult kooskõlas aluslepinguga. Ainult liikmesriikide võetud meetmed tooks tõenäoliselt kaasa erinevad eeskirjad, mis võivad siseturu õõnestada või takistada selle toimimist ning luua ELis ebaharilase tasemega tarbijakaitse. Kavandatud ühtsed standardid ELi tasandil peaksid aitama kaasa kõrgetasemelise tarbijakaitsega tõhusa ja

konkurentsivõimelise siseturu tekkele. Sellised standardid on olulised tagamaks, et kõrge riskitasemega hüpoteeklaenude kriisist tehakse järeldused ja selline finantskriis enam ei kordu.

Seepärast on ettepanek kooskõlas subsidiaarsuse põhimõttega.

Proportsionaalsuse põhimõte

Ettepanek on proportsionaalsuse põhimõttega kooskõlas järgmis(t)el põhjus(t)el.

Ettepanek ei lähe kaugemale sellest, mis on vajalik selle eesmärkide saavutamiseks. Sellega ei reguleerita kõiki laenamise aspekte, vaid keskendutakse hüpoteeklaenutehingute teatavatele põhipunktidele.

Kõiki kavandatud eeskirju on hinnatud proportsionaalsuse põhimõtte seisukohast ning nende osas on intensiivselt konsulteeritud, et tagada asjakohane ja proportsionaalne reguleerimine.

Ettepaneku kohaselt võib hiljem võtta vastu rakendusmeetmeid või tehnilisi standardeid, kui teatavatel juhtudel on vaja anda üksikasjalikumaid suuniseid või selgitusi.

Komisjon võttis 23. septembril 2009 vastu ettepanekud määruste kohta, millega luuakse Euroopa Pangandusjärelevalve, Euroopa Kindlustus- ja Tööandjapensionide Järelevalve ning Euroopa Väärtpaberiturujärelevalve¹⁵. Sellega seoses soovib komisjon veelkord rõhutada Euroopa järelevalveasutuste asutamismääruste vastuvõtmisel tehtud avaldust ELi toimimise lepingu artiklite 290 ja 291 kohta: „Seoses regulatiivsete standardite vastuvõtmisega rõhutab komisjon finantsteenuste sektori ainulaadset iseloomu, mis tuleneb Lamfalussy struktuurist ja mida on tunnustatud selgelt ELi toimimise lepingule lisatud deklaratsioonis nr 39. Siiski on komisjonil tõsiseid kahtlusi, kas tema rollile seatud piirangud delegeeritud õigusaktide ja rakendusmeetmete vastuvõtmisel on kooskõlas ELi toimimise lepingu artiklitega 290 ja 291.”

Vahendi valik

Kavandatav vahend: direktiiv

Muud meetmed ei oleks asjakohased järgmis(t)el põhjus(t)el.

Täielik ühtlustamine ei ole alati vajalik või asjakohane: nt kinnisvaraturu ja hüpoteeklaenuturu struktuur ning tootevalik ja tasustamiskord on ELi liikmesriikides erinev. ELi sekkumismeetmed peavad olema piisavalt üksikasjalikud, et toimida tõhusalt, ja samas piisavalt kõrgel tasemel, et võtta arvesse erinevusi ELi liikmesriikides. Direktiiv võimaldab ühtlustamisel teatavat paindlikkust. Sellised sihtotstarbelised sätted võtavad arvesse erinevusi ELi hüpoteeklaenuturul.

Kavandatud meetmete puhul soovitatakse kasutada õigusliku vahendina direktiivi.

4. MÕJU EELARVELE

Jättes kõrvale ELi õiguse järgimise tagamisega seotud tavapärased halduskulud, ei mõjuta ettepanek eelarvet, kuna uusi komiteesid ei looda ja rahalisi kohustusi ei võeta.

¹⁵ http://ec.europa.eu/internal_market/finances/committees/index_en.htm#package

5. LISATEAVE

Ülevaatamis-/läbivaatamis-/aegumisklausel

Ettepanek sisaldab ülevaatamisklauslit.

Euroopa Majanduspiirkond

Kavandatavas õigusaktis käsitletakse Euroopa Majanduspiirkonnaga seotud küsimust, mistõttu tuleks seda kohaldada ka Euroopa Majanduspiirkonnas.

Ettepaneku üksikasjalik selgitus

Järgnevas lühikokkuvõttes esitatakse käesoleva määruse olulisemad punktid, et lihtsustada otsuste tegemist.

Artiklis 1 (sisu) on sätestatud, et käesolevas direktiivis käsitletakse tarbijale pakutavaid hüpoteekkrediidilepinguid ning teatavaid krediidiandjate ja -vahendajate suhtes kohaldatavaid usaldatavusnormatiivide täitmise ja järelevalvealaseid nõudeid. Seega keskendutakse direktiivis pigem elamu- kui ärikinnisvarale.

Artiklis 2 (reguleerimisala) on kindlaks määratud direktiivi reguleerimisala, mis hõlmab hüpoteegiga või muu tagatisega tagatud krediidilepinguid, elamukinnisvara omandamiseks antavaid laene ning teatavaid krediidilepinguid elamukinnisvara renoveerimise rahastamiseks. Käesoleva direktiiviga ei välistata võimalust, et mõni liikmesriik soovib laiendada reguleerimisala muudele isikutele (nt väikesed ja keskmise suurusega ettevõtjad) või teatavatele ärikinnisvaratehingutele.

Artiklis 3 (mõisted) on määratletud käesolevas direktiivis kasutatavad mõisted. Mõisteid on püütud võimalikult palju ühtlustada mõistetega, mida on kasutatud ELi muudes õigusaktides, eelkõige Euroopa Parlamendi ja nõukogu 23. aprilli 2008. aasta direktiivis 2008/48/EÜ, millega on kehtestatud ELi tasandil eeskirjad tarbijakrediidilepingute kohta, ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu 9. detsembri 2002. aasta direktiivis 2002/92/EÜ kindlustusvahenduse kohta¹⁶. Võttes arvesse käesoleva direktiivi eripära, on mõningaid mõisteid käesoleva ettepaneku vajadustele kohandatud.

Artiklis 4 (pädevad asutused) on nõutud, et liikmesriigid määravad direktiivi rakendamiseks konkreetsed pädevad asutused.

Artiklites 5 (äritegevuse kohustused tarbijatele krediidi andmisel) ja 6 (minimaalsed pädevusnõuded) on krediidiandjatele ja -vahendajatele sätestatud olulised nõuded, et tagada hüpoteeklaenu andmisel kõrge professionaalsus. Näiteks on seatud kohustus tegutseda tarbija parimates huvides ning kehtestatud nõuded seoses asjakohaste teadmiste ja pädevusega.

Artiklites 7 (reklaami ja turunduse suhtes kohaldatavad üldsätted) ja 8 (reklaamis sisalduv standardteave) on sätestatud reklaami ja turunduse üldpõhimõtted ning määratud kindlaks reklaamteadete sisu ja vorm. Standardteave käsitleb krediidi põhiantmeid ja juhul, kui krediit on tagatud hüpoteegiga, hoiatust selle kohta, millised tagajärjed kaasnevad tarbijale

¹⁶ EÜT L 9, 15.1.2003, lk 3.

krediidilepingust tulenevate kohustuste täitmatajätmise korral. Kõnealused sätted täiendavad ja laiendavad kohustusi, mis on sätestatud Euroopa Parlamendi ja nõukogu 11. mai 2005. aasta direktiiviga 2005/29/EÜ, mis käsitleb ettevõtja ja tarbija vaheliste tehingutega seotud ebaausaid kaubandustavasid siseturul ning millega muudetakse nõukogu direktiivi 84/450/EMÜ, Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiive 97/7/EÜ, 98/27/EÜ ja 2002/65/EÜ ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrust (EÜ) nr 2006/2004 (ebaausate kaubandustavade direktiiv).

Artikliga 9 (lepingueelne teave) kehtestatakse krediidiandjatele ja -vahendajatele kohustus teha eri krediiditooteid käsitlev üldteave kogu aeg kättesaadavaks. Lisaks kehtestatakse krediidiandjatele ja vajaduse korral kredidivahendajatele kohustus anda tarbijale isikupärastatud teavet Euroopa standardse teabelehe vormis. Kõnealused kohustused on üldiselt kooskõlas Euroopa vabatahtlikus eluasemelaualas tegevusjuhendis sätestatud vabatahtlike kohustustega. Euroopa standardse teabelehe sisu ja vorm on üksikasjalikult esitatud II lisas ning nende ajakohastamisel on arvesse võetud 27 liikmesriigis läbiviidud tarbijauuringu tulemusi.

Artikliga 10 (kredidivahendajate suhtes kohaldatavad teabenõuded) on nõutud, et kredidivahendajad avalikustavad tarbijale enne teenuse osutamist teabe, mis käsitleb nende isikuandmeid, staatust ja seost krediidiandjaga, et suurendada läbipaistvust seoses võimaliku huvide konfliktiga.

Artikliga 11 (piisavad selgitused) on krediidiandjatele ja -vahendajatele kehtestatud kohustus anda enne lepingu sõlmimist tarbijale pakutava(te) krediidilepingu(te) kohta selgitusi vastavalt tarbija krediidialastele teadmistele ja kogemustele.

Artiklis 12 (krediidi kulukuse aastamäära arvutamine) käsitletakse hüpoteekkrediiditoodete võrdlemisel kasutatavat põhinäitajat. Sellega nõutakse, et hüpoteekkrediiditoodete puhul tuleb kasutada krediidi kulukuse aastamäära määratlust, mis on sätestatud Euroopa Parlamendi ja nõukogu 23. aprilli 2008. aasta direktiivis 2008/48/EÜ, millega on kehtestatud ELi tasandil eeskirjad tarbijakrediidilepingute kohta. Krediidi kulukuse aastamäära arvutamise meetodi üksikasjad on esitatud I lisas. Lisaks on sätestatud meetodi kohandamise kord, et oleks võimalik võtta arvesse turusuundumusi.

Artikliga 13 (laenuintressi käsitlev teave) on ette nähtud teave, mis tuleb esitada tarbijale intressimäära muutuse korral.

Artikliga 14 (kohustus hinnata tarbija krediivõimelisust) nõutakse, et krediidiandja hindab tarbija suutlikkust krediit tagasi maksta, võttes arvesse tarbija isiklikke asjaolusid ja tuginedes piisavale teabele. Samuti kehtestatakse krediidiandjale kohustus keelduda krediidi andmisest, kui krediivõimelisuse hinnangu tulemused ei ole rahuldavad.

Artikliga 15 (tarbija kohustused seoses teabe esitamisega) on kehtestatud nn „vastutustundliku laenuvõtmise” kohustus, mille kohaselt peab laenuvõtja esitama täieliku ja õige teabe, mida on vaja krediivõimelisuse hindamiseks.

Artikliga 16 (juurdepääs andmebaasidele) on kehtestatud sätted, millega tagatakse krediidiandjatele juurdepääs asjakohastele andmebaasidele, ilma kedagi diskrimineerimata.

Artikliga 17 (nõustamisstandardid) on sätestatud standardid tagamaks, et nõustamise korral on laenuvõtjale selge, et teda nõustatakse. Samas ei ole kehtestatud nõustamiskohustust.

Kehtestatud on nõue, et kaaluda tuleb piisaval hulgal turul pakutavaid krediidilepinguid ja et nõustamisel tuleb arvesse võtta laenuvõtja profiili.

Artikliga 18 (ennetähtaegne tagastamine) tagatakse, et tarbijal on õigus tagastada krediit enne krediidilepingu kehtivuse lõppu ning antakse liikmesriikidele võimalus määrata kindlaks kõnealuse õiguse kasutamise tingimused, eeldusel, et sellised tingimused ei ole liiga koormavad.

Artiklitega 19–22 (krediidivahendajate suhtes kohaldatav registreerimise, tegevuslubade andmise ja järelevalve teostamise kord) on kehtestatud krediidivahendajate reguleeriva ja järelevalveraamistiku põhimõtted. Kõnealuse raamistikuga on ette nähtud krediidivahendajatele tegevusloa andmine ja nende registreerimine, mille puhul peavad tegevuse alustamisel ja järjepidevalt olema täidetud teatavad nõuded, ning tegevusloa andmise korra kehtestamine. Kõnealuseid nõudeid kohaldatakse kõigi krediidivahendajate suhtes, olenemata sellest, kas nad on seotud vahendajad või mitte, et tagada sektoris kõrge professionaalsus.

Artiklis 23 (mittekrediidiasutustele tegevusloa andmine, nende registreerimine ja järelevalve teostamine nende üle) on sätestatud, et mittekrediidiasutuste suhtes tuleb kohaldada asjakohast registreerimise, tegevuslubade andmise ja järelevalve teostamise korda. Sellega peaks olema tagatud krediidiandjate (nii krediidiasutuste kui ka mittekrediidiasutuste) asjakohane reguleerimine ja järelevalve.

Artikli 24 (sanktsioonid) kohaselt peavad liikmesriigid tagama, et direktiivi sätete rikkumise korral kohaldatakse asjakohaseid haldusmeetmeid või -sanktsioone.

Artikli 25 (vaidluste lahendamise mehhanism) kohaselt peavad liikmesriigid määrama kohtuvälise kahjuhüvitamise korda kohaldavad asutused, et lahendada vaidlusi krediidiandjate ja tarbijate ning krediidivahendajate ja tarbijate vahel.

Artiklites 26–28 (delegeeritud õigusaktid) on sätestatud käesoleva direktiivi teatavate sätete muutmise, täpsustamise või ajakohastamise kord.

Artiklis 29 (käesoleva direktiivi imperatiivsus) on sätestatud, et direktiivi rakendavad liikmesriigid, ja artikliga 30 (ülevõtmine) on ette nähtud, kuidas seda tuleb teha.

Artiklis 31 (läbivaatamisklausel) on sätestatud, et direktiiv vaadatakse läbi viie aasta pärast, et hinnata selle tõhusust ja asjakohasust seatud eesmärkide saavutamisel.

Ettepanek:

EUROOPA PARLAMENDI JA NÕUKOGU DIREKTIIV

elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute kohta

(EMPs kohaldatav tekst)

EUROOPA PARLAMENT JA EUROOPA LIIDU NÕUKOGU,
võttes arvesse Euroopa Liidu toimimise lepingut, eriti selle artiklit 114,
võttes arvesse Euroopa Komisjoni ettepanekut¹⁷,
olles edastanud õigusakti eelnõu riikide parlamentidele¹⁸,
võttes arvesse Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomitee arvamust¹⁹,
võttes arvesse Regioonide Komitee arvamust²⁰,
võttes arvesse Euroopa Keskpanga arvamust²¹,
olles konsulteerinud Euroopa andmekaitseinspektoriga²²,
tegutsedes tavapärase seadusandliku menetluse kohaselt²³
ning arvestades järgmist:

- (1) Komisjon tegi 2003. aasta märtsis algatuse, et teha kindlaks tõkked elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute siseturul ja hinnata nende mõju. Komisjon võttis 2007. aastal vastu valge raamatu ELi hüpoteeklaenuurgude integreerimise kohta²⁴. Valges raamatus märkis komisjon, et kavatseb muu hulgas hinnata lepingueelse teabe, krediidiandmebaaside, krediidivõimelisuse, krediidi kulukuse aastamäära ja nõustamisega seotud poliitikavalikute mõju. Samuti lõi komisjon krediidiandmete eksperdirühma, kes aitab komisjonil töötada välja meetmeid, et parandada krediidiandmete juurdepääsu, nende võrreldavust ja terviklikkust. Samuti käivitati

¹⁷ ELT C XX, XX, lk xx.

¹⁸ ELT C XX, XX, lk xx.

¹⁹ ELT C XX, XX, lk xx.

²⁰ ELT C XX, XX, lk xx.

²¹ ELT C XX, XX, lk xx.

²² ELT C XX, XX, lk xx.

²³ ELT C XX, XX, lk xx.

²⁴ KOM(2007) 807, 18.12.2007.

uuringud selliste kredidivahendajate ja mittekrediidiasutuste rolli ja tegevuse kohta, kes pakuvad elamukinnisvaraga seotud krediidilepinguid.

- (2) Vastavalt aluslepingule hõlmab siseturg sisepiirideta ala, mille ulatuses on tagatud kaupade ja teenuste vaba liikumine ning asutamisvabadus. Läbipaistvamate ja tõhusamate krediiturgude edendamine selles piirkonnas on esmatähtis, et soodustada piiriülest tegevust ja luua elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute siseturg. Elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute sõlmimise kord ning elamukinnisvaraga seotud krediidilepinguid pakkuvate kredidivahendajate ja mittekrediidiasutuste reguleerimise ja järelevalve sätted on eri liikmesriikide õigusaktides väga erinevad. Sellised erinevused põhjustavad tõkkeid, mis piiravad piiriülest tegevust nõudluse ja pakumise poolel, vähendades seega konkurentsi ja valikut turul, suurendades krediidiandjate kulusid ja isegi takistades neil tegutsemist.
- (3) Finantskriis näitas, et turuosaliste vastutustundetu käitumine võib raputada finantsüsteemi aluseid, põhjustades kõigi osaliste (eelkõige tarbijate puhul) vahel usaldamatust, ning viia ränkade sotsiaalsete ja majanduslike tagajärgedeni. Paljud tarbijad on kaotanud usalduse finantssektori vastu ning laenuvõtjatel on olnud järjest raskem täita oma kohustusi, mistõttu on maksevõimetusjuhtude ja vara sundmüükide arv suurenenud. Finantskriisi tulemusel ilmnunud probleemide lahendamiseks ning tõhusa ja konkrentsile avatud siseturu tagamiseks on komisjon pannud ette elamukinnisvaraga seotud krediidilepinguid käsitlevad meetmed, sealhulgas kredidivahenduse usaldusväärse raamistiku, et tagada edaspidiseks vastutustundlik ja usaldusväärne turg ning taastada tarbijate usaldus²⁵.
- (4) Kindlaks on tehtud mitmed ELi hüpoteeklaenuuru probleemid, mis on seotud vastutustundetu laenamisega lepingueelses etapis, ning kredidivahendajate ja mittekrediidiasutuste vastutustundetu käitumise võimalik ulatus. Mõned probleemid on seotud välisvaluutas nomineeritud laenudega, mida tarbijad võtsid kõnealuses vääringus soodsama intressimäära kaalutlusel, kuid mõistmata sellega kaasnevat valuutariski. Kõnealuseid probleemid on tingitud turuhäiretest ja regulatiivsetest puudustest, samuti muudest teguritest nagu üldine majandusolukord ja puudulikud finantsteadmised. Muud probleemid on seotud asjaoluga, et elamukinnisvaraga seotud krediiti pakkuvate kredidivahendajate ja mittekrediidiasutuste suhtes kohaldatav registreerimise, tegevuslubade andmise ja järelevalve teostamise kord on ebatõhus ja ebauhtlane või puudub üldse. Tuvastatud probleemidel võib olla märkimisväärne makromajanduslik järelmõju, need võivad tekitada tarbijale kahju, põhjustada piiriülese tegevuse puhul majanduslikke ja õiguslikke tõkkeid ning luua turuosalistele ebavõrdsed tingimused.
- (5) Selleks et aidata kaasa kõrgetasemelise tarbijakaitsesega ja hästitoimiva siseturu tekkele elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute valdkonnas, tuleb mitmes küsimuses kujundada ELi ühtne raamistik. Lisaks tuleb kehtestada ühtsed standardid tagamaks, et tarbijad, kes soovivad sõlmida elamukinnisvaraga seotud krediidilepingut, saavad olla kindlad, et asjaomane asutus tegutseb professionaalselt ja vastutustundlikult.
- (6) Käesolev direktiiv peaks parandama siseturu loomise ja toimimise tingimusi, ühtlustades liikmesriikide õigusakte ja kehtestades teatavate teenuste suhtes

²⁵ „Euroopa majanduse elavdamine”, (KOM(2009) 114, 4.3.2009.

kvaliteedistandardid, eelkõige seoses krediidi turustamise ja pakkumisega krediidiandjate ja -vahendajate kaudu. Krediidipakkumisteenuste suhtes kohaldatavate kvaliteedistandardite kehtestamiseks tuleb ette näha ka tegevuslubade andmist ja usaldatavusnormatiivide täitmise nõudeid käsitlevad sätted.

- (7) Valdkondades, mida käesolev direktiiv ei hõlma, peaks liikmesriikidel olema jätkuvalt õigust säilitada või kehtestada siseriiklikke õigusakte. Liikmesriikidel peaks olema õigus säilitada või kehtestada siseriiklikke õigusakte sellistes valdkondades nagu lepinguõigus seoses krediidilepingute kehtivusega, kinnisvara hindamine, maa kinnistamine, lepingus esitatav teave, lepingujärgsed küsimused ja maksevõimetusjuhtude käsitlemine.
- (8) Kuna tarbijad ja ettevõtjad ei ole samas olukorras, ei vaja nad ka samal tasemel kaitset. Kuigi on oluline tagada tarbijate õigused sätetega, mille suhtes ei saa lepinguga teha erandit, on asjakohane lubada ettevõtjatel ja organisatsioonidel sõlmida muid lepinguid. Seepärast kohaldatakse käesolevat direktiivi tarbijale pakutava krediidi suhtes. Samas peaks liikmesriikidel olema võimalus laiendada direktiivi reguleerimisala füüsilistele või juriidilistele isikutele, kes ei ole tarbijad, eelkõige mikroettevõtjad, nagu on määratletud komisjoni 6. mai 2003. aasta soovitusel 2003/361/EÜ mikroettevõtjate ning väikeste ja keskmise suurusega ettevõtjate määratlemise kohta²⁶.
- (9) Käesoleva direktiivi eesmärk on tagada tarbijatele mis tahes krediidilepingu puhul kõrgetasemeline kaitse. Seepärast tuleks käesolevat direktiivi kohaldada kinnisvaraga tagatud krediidilepingute või mõnes liikmesriigis kinnisvara omandamise eesmärgil sõlmitavate krediidilepingute suhtes, samuti elamukinnisvara renoveerimiseks sõlmitavate krediidilepingute suhtes, mida ei hõlma Euroopa Parlamendi ja nõukogu 23. aprilli 2008. aasta direktiiv 2008/48/EÜ (mis käsitleb tarbijakrediidilepinguid ja millega tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 87/102/EMÜ),²⁷ millega on kehtestatud ELi tasandil eeskirjad tarbijakrediidilepingute kohta. Lisaks ei tuleks käesolevat direktiivi kohaldada teatavat laadi krediidilepingute suhtes, mille puhul annab tööandja teatavatel asjaoludel krediiti oma töötajatele, nagu on juba sätestatud direktiivis 2008/48/EÜ.
- (10) Käeolevat direktiivi ei tuleks kohaldada selliste krediidilepingute suhtes, mille puhul makstakse krediit lõpuks tagasi kinnisvara müügist saadavatest vahenditest ja mille peamine eesmärk on lihtsustada tarbimist, nt nn kinnisvarapension (*equity release products*) või muud samalaadsed eritooted. Sellistel krediidilepingutel on eriomadused, mis jäävad väljapoole käesoleva direktiivi reguleerimisala. Näiteks ei ole vaja hinnata laenuvõtja krediidivõimelisust, kuna makseid teeb krediidiandja laenuvõtjale, mitte vastupidi. Selliste tehingute puhul tuleks muu hulgas esitada hoopis teistsugust lepingueelset teavet. Muud tooted nagu koduvõõrandamislaenud (*home reversions*), millel on pööratud hüpoteeklaenude (*reverse mortgage*) ja eluaegsete hüpoteeklaenudega (*lifetime mortgage*) sarnased omadused, ei hõlma krediidi andmist ja jäävad seega väljapoole käesoleva direktiivi reguleerimisala. Käesolevat direktiivi tuleks kohaldada selliste tagatud laenude suhtes, mille peamine eesmärk on lihtsustada kinnisvara ostmist, sealhulgas selliste laenude suhtes, mille puhul ei kaasne põhiosa

²⁶ ELT L 124, 20.5.2003, lk 36.

²⁷ ELT L 133, 22.5.2008, lk 66.

tagasimakset või mille eesmärk on tagada ajutine rahastamine ühe kinnisvaraobjekti müügi ja teise ostu vahel.

- (11) Õiguskindluse tagamiseks peaks ELi raamistik elamukinnisvaraga seotud krediitdilepingute valdkonnas olema kooskõlas ELi muude õigusaktidega ning täiendama neid, eelkõige tarbijakaitse ja usaldatavusnormatiivide täitmise järelevalve valdkonnas. Põhimõisted, nagu „tarbija”, „krediidiandja”, „krediidivahendaja”, „krediitdileping” ja „püsiv andmekandja”, samuti standardsel teabelehel krediidi andmete kirjeldamiseks kasutatavad põhimõisted, nagu „krediidi kogukulu tarbijale”, „tarbija poolt makstav kogusumma”, „krediidi kulukuse aastamäär” ja „laenuintress”, peaksid olema kooskõlas direktiivis 2008/48/EÜ kasutatud mõistetega, nii et sama terminoloogiat kasutatakse samade asjade kohta, olenemata sellest, kas tegemist on tarbijakrediidiga või elamukinnisvaraga seotud krediidiga. Seepärast peaksid liikmesriigid käesoleva direktiivi ülevõtmisel tagama ühtse kohaldamise ja tõlgendamise.
- (12) Selleks et tagada tarbijatele krediidi valdkonnas ühtne raamistik ning minimeerida krediidiandjate ja -vahendajate halduskoormust, peaks käesoleva direktiivi raamistik järgima direktiivi 2008/48/EÜ struktuuri, eelkõige tuleks sätestada, et elamukinnisvaraga seotud krediitdilepingut käsitlev reklaamteave tuleb tarbijale esitada tüüpilise näite kujul; et üksikasjalik lepingueelne teave tuleb tarbijale esitada standardsel teabelehel; et tarbija peab enne krediitdilepingu sõlmimist saama piisavalt selgitusi ning et krediidiandjad peavad enne laenu andmist hindama tarbija krediitvõimelisust. Samuti tuleks kedagi diskrimineerimata tagada krediidiandjatele juurdepääs ajaomastele andmebaasidele, et kindlustada samad tingimused, nagu on sätestatud direktiivis 2008/48/EÜ. Samaselt direktiiviga 2008/48/EÜ tuleks käesolevas direktiivis sätestada registreerimise, tegevuslubade andmise ja järelevalve teostamise kord, mida kohaldatakse kõigi elamukinnisvaraga seotud krediitdilepinguid pakkuvate krediidiandjate suhtes, ning kehtestada nõuded vaidluste lahendamise kohtuvälise menetluse kehtestamise ja sellele juurdepääsu kohta.
- (13) Käesolev direktiiv peaks täiendama Euroopa Parlamendi ja nõukogu 23. septembri 2002. aasta direktiivi 2002/65/EÜ (milles käsitletakse tarbijale suunatud finantsteenuste kaugturstust ja millega muudetakse nõukogu direktiivi 90/619/EMÜ ning direktiive 97/7/EÜ ja 98/27/EÜ),²⁸ millega nõutakse, et tarbijat teavitatakse taganemisõigusest või selle puudumisest, ning nähakse ette taganemisõigus. Kuigi direktiiviga 2002/65/EÜ on ette nähtud, et teenuse osutaja võib lepingueelse teabe esitada pärast lepingu sõlmimist, ei ole see asjakohane elamukinnisvaraga seotud krediitdilepingute puhul, kuna sellega kaasnevad tarbijale märkimisväärsed rahalised kohustused. Nagu on sätestatud 20. detsembri 1985. aasta direktiivis 85/577/EMÜ (tarbija kaitsmise kohta väljaspool äriruume sõlmitud lepingute korral (lävemüügi direktiivi)),²⁹ peaks tarbijal olema taganemisõigus selliste elamukinnisvaraga seotud krediitdilepingute puhul, mis on sõlmitud väljaspool ettevõtja tööruume, ning tarbijaid tuleks kõnealuselt õigusest teavitada.
- (14) Samal ajal tuleb arvesse võtta elamukinnisvaraga seotud krediitdilepingute eripära, millega on põhjendatud erineva lähenemisviisi kasutamine. Võttes arvesse elamukinnisvaraga seotud krediitdilepingute olemust ja võimalikke tagajärgi tarbijale,

²⁸ EÜT L 271, 9.10.2002, lk 16.

²⁹ EÜT L 372, 31.12.1985, lk 31.

peaksid reklaammaterjalid ja isikupärastatud lepingueelne teave sisaldama teatavaid riskihoiatusi, nt tagatise realiseerimise sisu ja mõju kohta. Lisaks sektoris eluasemelaenu puhul juba kasutatavale vabatahtlikule lähenemisviisile esitada tarbijale isikupärastatud lepingueelset teavet, tuleks pidevalt kättesaadavaks teha ka üldine lepingueelne teave. Erinev lähenemisviis on põhjendatud, et võtta arvesse finantskriisi õppetunde ja tagada laenu andmine usaldusväärsel viisil. Sellega seoses tuleks võrreldes tarbijakrediidiga tugevdada krediitdivõimelisuse hindamise sätteid, krediitvahendajad peaksid andma täpsemat teavet oma staatuse ja seose kohta krediidiandjaga, et avalikustada võimalikud huvide konfliktid, ning kõigi elamukinnisvaraga seotud krediitdilepinguid pakkuvate turuosaliste suhtes tuleks kohaldada nõuetekohast tegevuslubade andmise, registreerimise ja järelevalve korda.

- (15) Krediitvahendajad tegelevad lisaks krediitvahendusele sageli ka muuga, eelkõige kindlustuse vahendamisega või investeerimisteenuste osutamisega. Seepärast peaks käesolev direktiiv olema suurel määral kooskõlas Euroopa Parlamendi ja nõukogu 9. detsembri 2002. aasta direktiiviga 2002/92/EÜ (kindlustusvahenduse kohta)³⁰ ja Euroopa Parlamendi ja nõukogu 21. aprilli 2004. aasta direktiiviga 2004/39/EÜ finantsinstrumentide turgude kohta, millega muudetakse nõukogu direktiive 85/611/EMÜ ja 93/6/EMÜ ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2000/12/EÜ ja tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 93/22/EMÜ³¹. Eelkõige peaksid krediitvahendajate suhtes kohaldatavad usaldatavusnormatiivide täitmise nõuded olema üldiselt kooskõlas direktiiviga 2002/92/EÜ, et lihtsustada tegevuse alustamist krediitvahendajana ning vahendaja piiriülest tegevust.
- (16) Kohaldatav õigusraamistik peaks tagama tarbijatele kindlustunde, et krediidiandjad ja -vahendajad tegutsevad tarbija parimates huvides. Sellise kindlustunde loomisel on oluline tagada sektoris õigluse, aususe ja professionaalsuse kõrge tase. Kui käesoleva direktiiviga tuleks nõuda asjakohaste teadmiste ja pädevuse tõendamist asutuse tasandil, peaks liikmesriikidel olema õigus kehtestada või säilitada nõuded, mida kohaldatakse füüsiliste isikute suhtes.
- (17) Selleks et pakkuda tarbijatele teatavat toodet, kasutavad krediidiandjad ja -vahendajad sageli reklaami, mis tihti sisaldab erimõisteid ja -tingimusi. Seepärast tuleks tarbijaid kaitsta ebaausa või eksitava reklaami eest ning neil peaks olema võimalik reklaame võrrelda. Selleks et tarbijatel oleks võimalik võrrelda eri pakkumisi, tuleb ette näha elamukinnisvaraga seotud krediitdilepingute reklaami käsitlevad erisätted ning määrata kindlaks reklaamis kasutatavad andmed. Selliste sätete puhul tuleb võtta arvesse elamukinnisvaraga seotud krediitdilepingute eripära, nt asjaolu, et laenu tagasimaksete katkestamise korral võib tarbija asjaomasest kinnisvarast ilma jääda. Liikmesriikidele peaks jääma õigus kehtestada või säilitada siseriiklike õigusaktidega teabe avalikustamist käsitlevad nõuded seoses reklaamiga, mis ei sisalda teavet krediidi kogukulu kohta.
- (18) Reklaamis keskendutakse tavaliselt ühele või mitmele konkreetsele tootele, samas kui tarbijatel peaks olema võimalus teha otsus kõigi pakutavate krediitditoodete põhjal. Sellega seoses on üldteabel oluline osa tarbija teavitamisel teatava krediitpakkuja või -vahendaja pakutavatest eri toodetest ja teenustest ning nende põhinäitajatest. Seepärast peaks tarbijal olema igal ajal juurdepääs pakutavaid krediitditooteid

³⁰ EÜT L 9, 15.1.2003, lk 3.

³¹ ELT L 145, 30.4.2004, lk 1.

käsitlevale üldteabele. Tarbijad peaksid saada aegsasti enne krediidilepingu sõlmimist isikupärastatud teavet, et võrrelda ja analüüsida krediiditoodete näitajaid.

- (19) Selleks et tagada võrdsed tingimused ja et tarbija saaks teha otsuse pakutavate krediititoodete andmete alusel, mitte turustuskanali põhjal, mille kaudu tal on juurdepääs krediidile, peaksid tarbijad saada teavet krediidi kohta olenemata sellest, kas nad suhtlevad otse krediidiandjaga või krediidivahendajaga.
- (20) Komisjoni soovitus 2001/193/EÜ (eluasemelaenu pakkuvate laenuandjate poolt tarbijaile antava lepingueelse teabe kohta)³² kiideti heaks vabatahtlik tegevusjuhend, mille 2001. aastal leppisid kokku laenuandjad ja tarbijaid esindavad ühendused ja liidud ning milles on sätestatud Euroopa standardne teabeleht. Kõnealusel teabelehes antakse tarbijale isikupärastatud teavet pakutava krediidilepingu kohta. Soovitus kohustus komisjon kontrollima tegevusjuhendi täitmist ja analüüsima juhendi tõhusust ning kaaluma siduvate õigusaktide vastuvõtmist, kui soovitusel sätteid täielikult ei täideta. Komisjoni kogutud tõendid osutavad vajadusele vaadata läbi Euroopa standardse teabelehe sisu ja vorm, et see oleks selge ja arusaadav ning sisaldaks kogu tarbijatele vajalikku teavet. Euroopa standardse teabelehe sisu ja vormi kohandamisel tuleks võtta arvesse kõigis liikmesriikides läbi viidud tarbijauuringu tulemusi. Läbi tuleks vaadata teabelehe vorming (eelkõige andmete järjestus), sõnastus tuleks muuta kasutajasõbralikumaks, samas tuleks ühendada jaod „nominaalne intressimäär” ja „krediidi kulukuse aastamäär” ning lisada uued jaod „väline kaebustega tegelev asutus” ja „riskid ja hoiatused”.
- (21) Selleks et tagada võimalikult suur läbipaistvus ja vältida kuritarvitusi, mis tulenevad võimalikest huvide konfliktidest, kui tarbija kasutab krediidivahendaja teenuseid, tuleks krediidivahendajate suhtes kohaldada nõudeid, mille kohaselt peab krediidivahendaja enne teenuse osutamist avalikustama teatava teabe. Selline teave hõlmab krediidivahendaja staatust ja tema seost krediidiandjaga, nt seda, kas pakutakse suure hulga eri krediidiandjate tooteid või ainult piiratud arvu krediidiandjate tooteid. Krediidivahendajad, kes ei ole seotud ühe krediidiandjaga või krediidiandjate grupiga, peaksid tarbijatele lisaks avalikustama teabe komisjonitasude kohta, mida krediidiandjad, keda nad esindavad, neile maksavad, ning kõnealuste komisjonitasude võimalikud variandid.
- (22) Tarbija võib siiski vajada täiendavat abi selleks, et otsustada, milline pakutavatest krediidilepingutest on tema vajadusi ja rahalist olukorda arvestades sobivaim. Krediidiandjad ja juhul, kui tehing tehakse krediidivahendaja kaudu, ka krediidivahendajad peaksid andma sellist abi seoses krediititoodetega, mida nad tarbijale pakuvad. Tarbijale tuleks individuaalselt selgitada asjaomast teavet ja pakutavate toodete põhinäitajaid, nii et tarbija mõistaks nende võimalikku mõju tema majanduslikule olukorrale. Liikmesriikidel peaks olema võimalik kindlaks määrata, millal ning millises ulatuses tuleks tarbijatele selliseid selgitusi anda, võttes arvesse krediidi pakkumise konkreetseid asjaolusid, tarbija vajadust nõustamise järele ning konkreetsete krediititoodete laadi.
- (23) Siseturu loomise ja toimimise edendamiseks ning kõrgetasemelise tarbijakaitse tagamiseks kogu ELis tuleb tagada krediidi kulukuse aastamääradega seotud teabe

³² ELT L 69, 10.3.2010, lk 25.

võrreldavus kogu ELis. Krediidi kogukulu tarbijale peaks hõlmama kõiki kulusid, mida tarbija kannab seoses krediidilepinguga, välja arvatud notarikulud. Seepärast peaks see hõlmama intressi, komisjonitasusid, makse, krediidivahendajate tasusid ja mis tahes muid tasusid, samuti kindlustuse või muude kõrvaltoodetega seotud kulusid, kui kindlustus või kõrvaltooted on kohustuslikud krediidi saamiseks pakutavatel tingimustel. Kuna krediidi kulukuse aastamäära saab lepingueelsel etapil esitada vaid näitena, siis peab tegemist olema tüüpilise näitega. Seepärast tuleks näites kasutada asjaomase krediidilepingu tüübile iseloomulikku keskmist krediidi kestust ja kogusummat. Võttes arvesse krediidi kulukuse aastamäära arvutamise keerukust (nt muutuva intressimääraga krediiditooted või mittestandardne amortiseerimine) ja selleks, et hõlbustada tootearendust, võib krediidi kulukuse aastamäära arvutamise meetodi muutmiseks või täpsustamiseks võtta vastu tehnilised regulatiivsed standardid. Selleks et tarbijal oleks lihtsam aru saada ja võrrelda, tuleks käesolevas direktiivis kasutada sama krediidi kulukuse aastamäära mõistet ja arvutamise meetodit nagu direktiivis 2008/48/EÜ. Kõnealused mõisted ja meetodid võivad tulevikus siiski erineda, kui direktiivi 2008/48/EÜ hiljem muudetakse. Liikmesriikidel on õigus säilitada või kehtestada keeld intressimäära ühepoolsele muutmisele krediidiandja poolt.

- (24) Krediidivõimelisuse hindamisel tuleks võtta arvesse kõiki tegureid, mis võivad mõjutada tarbija suutlikkust maksta laen tagasi krediidilepingu kehtivuse ajal, sealhulgas, kuid mitte ainult, tarbija sissetulekut, jooksevkulusid, krediidiskoori, seniseid krediidiandmeid, suutlikkust tulla toime intressimäära muutustega ja muid olemasolevaid krediidikohustusi. Vaja võib minna lisasätteid, et täiendavalt käsitleda eri näitajaid, mida võib krediidivõimelisuse hindamisel arvesse võtta. Liikmesriigid võivad anda suuniseid tarbija krediidivõimelisuse hindamise meetodi ja kriteeriumide kohta, nt kehtestada laenusumma ja kinnisvara väärtuse suhte või laenusumma ja sissetuleku suhte piirmäärad.
- (25) Negatiivne hinnang krediidivõimelisuse kohta peaks osutama krediidiandjale, et tarbija ei saa endale krediiti lubada, ning seetõttu ei tohiks krediidiandja krediiti anda. Selline negatiivne hinnang võib tuleneda paljudest asjaoludest, sealhulgas, kuid mitte ainult, andmebaasis olevate andmete kasutamisest või negatiivsest krediidiskoorist. Positiivne hinnang krediidivõimelisuse kohta ei peaks krediidiandja jaoks tähendama kohustust krediiti anda.
- (26) Krediidivõimelisuse hõlbustamiseks peaks tarbija andma krediidiandjale või vahendajale kogu olemasoleva asjakohase teabe oma rahalise olukorra ja isiklike asjaolude kohta. Samas ei tohiks tarbijat karistada selle eest, kui ta ei suuda anda teatavat teavet või hinnangut oma tulevase rahalise olukorra kohta. Liikmesriigid peaksid kehtestama asjakohased karistused, mida kohaldatakse selliste tarbijate suhtes, kes teadlikult esitavad ebaõigeid või mittetäielikke andmeid.
- (27) Krediidivõimelisuse hindamisel on asjakohane kasutada krediidiandmebaasi. Mõnes liikmesriigis on kehtestatud krediidiandjale kohustus hinnata tarbija krediidivõimelisust asjakohaseid andmebaase kasutades. Krediidiandjatel peaks olema võimalus kasutada krediidiandmebaase krediidilepingu kogu kehtivusaja jooksul, et hinnata tarbija maksevõimetuse tõenäosust. Kui maksevõimetuse tõenäosus on suur või objektiivselt tõendatud, peaks krediidiandja võtma tarbijaga ühendust, et arutada eri võimalusi võimaliku maksevõimetuse vältimiseks (nt laenu ajatamine). Igal juhul ei tohiks krediidiandja kaaluda krediidilepingust taganemist ilma, et enne oleks koos

tarbijajaga uuritud eri võimalusi maksevõimetuse vältimiseks. Vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu 24. oktoobri 1995. aasta direktiivile 95/46/EÜ (üksikisikute kaitse kohta isikuandmete töötlemisel ja selliste andmete vaba liikumise kohta)³³ peaksid krediidiandjad teavitama tarbijat krediidiandmebaasi kasutamisest enne selle kasutamist ning tarbijatel peaks olema õigus pääseda juurde asjaomastele andmetele sellises krediidiandmebaasis, et vajaduse korral parandada, kustutada või blokeerida neid käsitlevaid isikuandmed, mida kõnealuses andmebaasis töödeldakse, kui kõnealused andmed on ebatäpsed või neid on ebaseaduslikult töödeldud.

- (28) Selleks et vältida konkurentsimoonutusi krediidiandjate vahel, tuleks ilma kedagi diskrimineerimata tagada krediidiandjatele (sealhulgas krediidiasutused või elamukinnisvaraga seotud krediidilepinguid pakkuvad mittekrediidiasutused) juurdepääs kõigile tarbijajaga seotud avalikele ja era krediidiandmebaasidele. Seepärast ei tuleks kohaldada nõuet, et krediidiandja peab olema krediidiasutus. Jätakuvalt tuleks kohaldada teatavaid juurdepääsu tingimusi (nt juurdepääsutasu) või nõudeid, mille kohaselt peab mis tahes teabetaotlus põhinema krediiditaotlusel. Liikmesriikidel on õigus oma jurisdiktsioonis määrata, kas krediidivahendajatel on juurdepääs sellistele andmebaasidele.
- (29) Kui krediiditaotluse tagasilükkamise otsus põhineb andmebaasidest saadud andmetel või nende puudumisel, peaks krediidiandja tarbijat sellest teavitama, samuti teatama andmebaasi nime ja muud direktiiviga 95/46/EÜ nõutud elemendid, et tarbija saaks vajaduse korral parandada, kustutada või blokeerida teda käsitlevaid isikuandmed, mida kõnealuses andmebaasis töödeldakse. Kui krediiditaotluse tagasilükkamise otsus põhineb automatiseeritud otsusel või süstemaatilisel meetodil (nt krediidiskoorisüsteem), peaks krediidiandja tarbijat sellest teavitama ja selgitama ka otsuse tegemise põhimõtteid, samuti teavitama korrast, mille kohaselt saab tarbija taotleda, et otsus vaadatakse läbi ilma automatiseeritud mehhanismi kasutamata. Siiski ei peaks krediidiandja olema kohustatud sellist teavet andma, kui see on keelatud ELi muu õigusaktiga, nagu rahapesu või terrorismi rahastamist käsitlev õigusakt. Lisaks ei tohiks sellist teavet edastada, kui see oleks vastuolus avaliku korra või julgeoleku eesmärkidega, näiteks kuritegude ennetamisega, uurimisega, avastamisega ja kuritegude eest vastutusele võtmisega.
- (30) Käesolevas direktiivis käsitletakse isikuandmete kasutamist tarbija krediidivõimelisuse hindamise kontekstis. Selleks et tagada isikuandmete kaitse, kohaldatakse sellise hindamise raames teostatava andmetöötluse suhtes direktiivi 95/46/EÜ.
- (31) Selleks et paremini mõista teenuse olemust, tuleks tarbijatele selgitada, mis on isikupärastatud soovitus asjaomase tarbija vajadustele ja rahalise olukorrale vastava krediidilepingu kohta (nõustamine) ning millal seda antakse ja millal mitte. Nõustajad peaksid järgima üldstandardeid, tagamaks, et tarbijale pakutaks eri tooteid, mis vastavad tema vajadustele ja asjaoludele. Selline teenus peaks põhinema turul pakutavate toodete ausal ja piisavalt ulatuslikul analüüsil ning tarbija rahalise olukorra, eelistuste ja eesmärkide põhjalikul uurimisel. Selline hindamine peaks põhinema ajakohastatud teabel ja põhjendatud eeldustel tarbija olukorra kohta laenuperioodi jooksul. Liikmesriigid võivad täpsustada, kuidas tuleks nõustamise raames hinnata teatava toote sobivust tarbijale.

³³ EÜT L 281, 23.11.1995, lk 31.

- (32) Tarbija võimalusel tagastada krediit enne krediidilepingu kestuse lõppu võib olla oluline osa konkurentsi edendamisel ühtsel turul ning ELi kodanike vaba liikumise tagamisel. Samas erinevad oluliselt liikmesriikide õigusaktidega kehtestatud põhimõtted ja tingimused, mille alusel saavad tarbijad krediiti tagastada, ning tingimused, mille korral saab seda teha ennetähtaegselt. Tunnistades, et turul on väga erinevaid hüpoteeklaenumehhanisme ja -tooteid, tuleks ELi tasandil siiski kehtestada krediidi ennetähtaegse tagastamise teatavad standardid, et tagada tarbijatele võimalus täita oma kohustused enne krediidilepingus kokkulepitud tähtpäeva ning kindlustundega otsida toodet, mis kõige paremini vastab tema vajadustele. Seepärast peaksid liikmesriigid õigusaktide või lepingutingimustega tagama, et tarbijal on seadusjärgne või lepingust tulenev õigus laenu ennetähtaegseks tagastamiseks. Samas peaks liikmesriikidel olema õigus määrata kindlaks sellise õiguse kasutamise tingimused. Kõnealused tingimused võivad hõlmata õiguse kasutamise tähtaega, erinevat käsitlemist olenevalt intressimäära laadist (fikseeritud või muutuv) ja piiranguid seoses asjaoludega, mille korral saab õigust kasutada. Lisaks võivad liikmesriigid ette näha, et krediidiandjatel on õigus saada õiglast ja objektiivselt põhjendatud kompensatsiooni selliste võimalike kulude eest, mis on otseselt seotud krediidi ennetähtaegse tagastamisega. Kui krediidi ennetähtaegne tagastamine toimub ajal, mil intressimäär on fikseeritud, võib kõnealuse õiguse kasutamise võimalust igal juhul siduda asjaoluga, et tarbijal on erihuvi. Selline erihuvi võib näiteks olla abielulahutuse või töötuks jäämise korral. Kui liikmesriigid otsustavad kehtestada sellised tingimused, ei tohiks need muuta õiguse kasutamist tarbija jaoks liiga keeruliseks või koormavaks.
- (33) Kuigi krediidivahendajatel on keskne osa elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute turustamisel ELis, on liikmesriikide õigusaktides krediidivahendajate tegevust ja järelevalvet käsitlevad sätted küllaltki erinevad, mis takistab krediidivahendajate asutamist ja tegevust siseturul. See, et krediidivahendajatel ei ole võimalik kogu ELis vabalt tegutseda, takistab elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute ühtse turu nõuetekohast toimimist. Tunnistades, et krediidivahendusega tegeleb väga erinevat laadi turuosalisi, tuleks ELi tasandil kehtestada siiski teatavad standardid, et tagada kutseoskuste ja teenuse kõrge tase.
- (34) Krediidivahendajaid peaks registreerima selle liikmesriigi pädev asutus, kus asub nende peakontor, tingimusel, et vahendajatele on antud tegevusloa rangete pädevuse, hea maine, ja kutsealase vastutuskindlustusega seotud kutsesobivusnõuete alusel. Selleks et suurendada tarbijate usaldust krediidivahendajate vastu, peaksid liikmesriigid tagama, et tegevusloa saanud krediidivahendajate üle teostab pidevalt ja põhjalikult järelevalvet krediidivahendaja päritoluliikmesriigi pädev asutus. Selliseid nõudeid tuleks kohaldada vähemalt asutuse tasandil. Samas võivad liikmesriigid täpsustada, kas selliseid tegevusloa andmise ja registreerimise nõudeid kohaldatakse ka krediidivahendaja üksiktöötajate suhtes.
- (35) Sellised registreerimise ja tegevusloa andmise nõuded peaksid võimaldama krediidivahendajatel tegutseda teistes liikmesriikides asutamisevabaduse ja teenuste osutamise vabaduse põhimõtete alusel, tingimusel, et pädevate asutuste vahel on järgitud asjakohast teavitamise korda. Isegi juhul, kui liikmesriigid otsustavad registreerida kõik krediidivahendaja töötajad ja anda neile tegevusloa, peaks kavatsusest osutada teenuseid teatama krediidivahendaja mitte üksiktöötaja.

- (36) Selleks et tagada krediidiandjatele võrdsed tingimused ning suurendada finantsstabiilsust, peaksid liikmesriigid edasise ühtlustamise raames kehtestama selliste mittekrediidiasutuste suhtes, kes pakuvad elamukinnisvaraga seotud krediidilepinguid, asjakohase tegevusloa andmise, registreerimise ja järelevalve korra. Proportsionaalsuse põhimõtte kohaselt ei tuleks käesolevas direktiivis sätestada selliste krediidiandjate suhtes kohaldatava tegevusloa andmise, registreerimise ja järelevalve korra üksikasjalikke tingimusi, kes pakuvad selliseid krediidilepinguid, kuid ei ole krediidiasutused Euroopa Parlamendi ja nõukogu 14. juuni 2006. aasta direktiivi 2006/48/EÜ (krediidiasutuste asutamise ja tegevuse kohta)³⁴ tähenduses. Selliste asutuste arv ja turuosa on ELis väike, samuti tegutsevad nad vähestes liikmesriikides, eriti pärast finantskriisi. Samal põhjusel ei tuleks käesoleva direktiiviga ette näha sellistele asutustele tegevusluba.
- (37) Liikmesriigid peaksid kehtestama eeskirjad karistuste kohta, mida kohaldatakse käesoleva direktiivi alusel vastuvõetud riiklike õigusaktide rikkumise korral, ja tagama nende rakendamise. Kuigi liikmesriikidele jääb karistuste valikul otsustusõigus, peaksid sätestatud karistused olema tõhusad, proportsionaalsed ja hoiatavad.
- (38) Tarbijatel peaks olema juurdepääs kohtuvälistele kaebuste ja kahjuhüvitusnõuete menetlustele, et lahendada käesoleva direktiivi kohastest õigustest ja kohustustest tulenevaid vaidlusi, mis võivad neil tekkida elamukinnisvaraga seotud krediidilepinguid pakkuvate krediidiandjate või krediidivahendajatega.
- (39) Selleks et võtta arvesse suundumusi elamukinnisvaraga seotud krediidi turul või krediitoodete kujundamisel, samuti majanduslikke suundumusi nagu inflatsioon ning anda täiendavaid selgitusi käesolevas direktiivis sätestatud nõuete täitmise kohta, peaks komisjonil olema õigus võtta vastavalt ELi toimimise lepingu artiklile 290 vastu delegeeritud õigusakte. Eelkõige peaks komisjonil olema õigus võtta vastu delegeeritud õigusakte, et täpsustada krediidiandjate töötajate ning krediidivahendajate suhtes kohaldatavad kutsesobivusnõuded, samuti kriteeriumid, mida kasutatakse tarbija krediidivõimelisuse hindamiseks ja mille alusel tagatakse, et krediitoodete ei ole tarbija jaoks ebasobiv, ning täiendavalt ühtlustada põhimõisted nagu maksevõimetus, samuti registreerimiskriteeriumid ja andmebaaside suhtes kohaldatavad andmetöötlusnõuded.
- (40) Selleks et võtta arvesse suundumusi elamukinnisvaraga seotud krediidi turul, sealhulgas pakutavat tootevalikut, peaks komisjonil olema õigus võtta vastavalt ELi toimimise lepingu artiklile 290 vastu delegeeritud õigusakte, et muuta nõudeid, mis käsitlevad reklaamis kasutatavaid andmeid, Euroopa standardse teabelehe vormi ja sisu, krediidivahendajate avalikustatavat teavet, krediidi kulukuse aastamäära arvutamise valemit ja eeldusi ning tarbija krediidivõimelisuse hindamisel arvesse võetavaid kriteeriume.
- (41) Selleks et võtta arvesse majanduslikke suundumusi, nagu inflatsioon ning muutused elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute turul, peaks komisjonil olema õigus määrata regulatiivsete tehniliste standarditega kindlaks krediidivahendajate suhtes kohaldatav kutsealase vastutuskindlustuse või võrreldava tagatise alammäär.

³⁴ ELT L 177, 30.6.2006, lk 1.

- (42) Selleks et hõlbustada krediidivahendajatel teenuste pakkumist piiriülevalt ning lihtsustada koostööd, teabevahetust ja vaidluste lahendamist pädevate asutuste vahel, peaksid krediidivahendajatele tegevuslubade andmise ja vahendajate üle järelevalve teostamise eest vastutavad pädevad asutused olema asutused, kes on määratud Euroopa Pangandusjärelevalve raames, nagu on sätestatud Euroopa Parlamendi ja nõukogu 24. novembri 2010. aasta määruse (EÜ) nr 1093/2010 (millega asutatakse Euroopa Järelevalveasutus (Euroopa Pangandusjärelevalve))³⁵ artikli 4 lõikes 2.
- (43) Euroopa Parlament ja nõukogu võivad delegeeritud õigusakti suhtes vastuväiteid esitada kahe kuu jooksul alates õigusakti teatavakstegemisest. Euroopa Parlamendi või nõukogu algatusel peaks olema võimalik seda ajavahemikku tõsiste kahtluste korral pikendada ühe kuu võrra. Euroopa Parlamendil ja nõukogul peaks ühtlasi olema võimalik teavitada teisi institutsioone oma kavatsusest vastuväiteid mitte esitada.
- (44) Käesoleva direktiivi tõhus toimimine tuleb läbi vaadata vastavalt sellele, kuidas on edenenud kõrgetasemelise tarbijakaitsega siseturu loomine elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute valdkonnas. Seepärast peaks komisjon vaatama direktiivi läbi viie aasta pärast alates direktiivi ülevõtmise tähtpäevast. Läbivaatamise käigus tuleks muu hulgas analüüsida elamukinnisvaraga seotud krediidilepinguid pakkuvate mittekrediidiasutuste turu suundumusi, kaaluda võimalikke täiendavaid meetmeid (nt selliste mittekrediidiasutuste suhtes kohaldatav tegevuslubade andmise kord), uurida vajadust kehtestada lepingujärgse etapiga seotud õigused ja kohustused ning hinnata, kas reguleerimisala laiendamine väikeettevõtjatele on põhjendatud.
- (45) Ainult liikmesriikide võetud meetmed tooks tõenäoliselt kaasa erinevad eeskirjad, mis võivad siseturgu õhnestada või takistada selle toimimist. Kuna liikmesriigid ei suuda täielikult saavutada eesmärki luua elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute tõhus ja konkurentsivõimeline siseturg, kus on tagatud tarbijatele kõrgetasemeline kaitse, on seda meetmete tõhususe seisukohast lihtsam saavutada ELi tasandil ning seega võib EL võtta meetmeid vastavalt aluslepingu artiklis 5 sätestatud subsidiaarsuse põhimõttele. Kõnealuses artiklis sätestatud proportsionaalsuse põhimõtte kohaselt ei lähe käesolev direktiiv nimetatud eesmärkide saavutamiseks vajalikust kaugemale.
- (46) Kooskõlas paremat õigusloomet käsitleva institutsioonidevahelise kokkuleppe³⁶ punktiga 34 julgustatakse liikmesriike koostama nende enda jaoks ja liidu huvides tabeleid, kus on võimalikult suures ulatuses välja toodud vastavus käesoleva direktiivi ja selle ülevõtmismetmete vahel, ning tegema need tabelid üldsusele kättesaadavaks,

³⁵ ELT L 331, 15.12.2010, lk 12.

³⁶ ELT C 321, 31.12.2003, lk 1.

1. peatükk

Sisu, reguleerimisala, mõisted ja pädevad asutused

Artikkel 1

Sisu

Käesoleva direktiivi eesmärk on kehtestada liikmesriikide õigus- ja haldusnormide raamistik, mis käsitleb tarbijate elamukinnisvaraga seotud krediidilepinguid ning kredidivahendajate ning -andjate suhtes kohaldatavaid usaldatavusnormatiivide täitmise ja järelevalvealaste nõuete teatavaid aspekte.

Artikkel 2

Reguleerimisala

1. Käesolevat direktiivi kohaldatakse järgmiste krediidilepingute suhtes:
 - a) krediidilepingud, mis on tagatud kas hüpoteegiga või muu võrreldava tagatisega, mida liikmesriigis tavaliselt elamukinnisvarale seatakse, või elamukinnisvaraga seotud õigusega;
 - b) krediidilepingud, mille eesmärk on maa või olemasoleva või projekteeritava elamu omandiõiguse omandamine või säilitamine;
 - c) krediidilepingud, mille eesmärk on renoveerida elamukinnisvara, mida isik omab või kavatses omandada, ning mida ei hõlma Euroopa Parlamendi ja nõukogu 23. aprilli 2008. aasta direktiiv 2008/48/EÜ.
2. Käesolevat direktiivi ei kohaldata järgmiste krediidilepingute suhtes:
 - a) krediidilepingud, mille puhul makstakse krediit lõpuks tagasi kinnisvara müügist saadavatest vahenditest;
 - b) krediidilepingud, mille puhul annab tööandja krediiti oma töötajatele kõrvaltegevusena ja mille kohaselt pakutakse intressivaba krediiti või mille krediidi kulukuse aastamäär on kehtivast turumäärast madalam ja mida ei pakuta avalikkusele.

Artikkel 3

Mõisted

Käesolevas direktiivis kasutatakse järgmisi mõisteid:

- a) „tarbija” – tarbija direktiivi 2008/48/EÜ artikli 3 punktis a määratletud tähenduses;
- b) „krediidiandja” – füüsiline või juriidiline isik, kes annab või lubab anda krediiti artikli 2 tähenduses oma kaubandus- või äritegevuse või kutsetegevuse raames;

- c) „krediidileping” – leping, millega krediidiandja otse või kredidivahendaja kaudu annab või lubab anda tarbijale krediiti artikli 2 tähenduses tasumise edasilükkamise, laenu või muu samalaadse finantstehingu vormis;
- d) „kõrvalteenus” – seoses krediidilepinguga krediidiandja või kredidivahendaja poolt tarbijale pakutav finantsteenuse;
- e) „kredidivahendaja” – füüsiline või juriidiline isik, kes ei tegutse krediidiandjana ning kes teeb rahalises või muus kokkulepitud majanduslikku kasu andvas vormis tasu eest oma kaubandus-, äri- või kutsetegevuse raames järgmist:
- i) pakub tarbijatele krediidilepinguid artikli 2 tähenduses;
 - ii) abistab tarbijaid, tehes artikli 2 kohaste krediidilepingutega seotud ettevalmistavat tööd, välja arvatud punktis i osutatud tegevus;
 - iii) sõlmib tarbijatega artikli 2 kohaseid krediidilepinguid krediidiandja nimel.
- f) „seotud kredidivahendaja” – mis tahes kredidivahendaja, kes tegutseb ainult ühe krediidiandja või konsolideerimisgrupi nimel ja täielikul vastutusel;
- g) „konsolideerimisgrupp” – käesoleva direktiivi kohaldamisel krediidiandjad, kes on koondunud konsolideeritud aastaaruannete koostamiseks direktiivi 83/349/EMÜ³⁷ tähenduses;
- h) „krediidiasutus” – krediidiasutus direktiivi 2006/48/EÜ artikli 4 lõikes 1 määratletud tähenduses;
- i) „mittekrediidiasutus” – mis tahes füüsiline või juriidiline isik, kes annab või lubab anda krediiti artikli 2 tähenduses oma kaubandus- või äritegevuse või kutsetegevuse raames ning kes ei ole krediidiasutus;
- j) „töötajad” – krediidiandja või kredidivahendaja töötajad, kes puutuvad kokku tarbijatega ja tegelevad käesoleva direktiivi kohaste toimingutega;
- k) „krediidi kogukulu tarbijale” – krediidi kogukulu tarbijale direktiivi 2008/48/EÜ artikli 3 punktis g määratletud tähenduses;
- l) „tarbija poolt makstav kogusumma” – tarbija poolt makstav kogusumma direktiivi 2008/48/EÜ artikli 3 punktis h määratletud tähenduses;
- m) „krediidi kulukuse aastamäär” – krediidi kogukulu tarbijale, mis on väljendatud aastase protsendimäärana krediidi kogusummast ja sisaldab vajaduse korral artikli 12 lõikes 2 osutatud kulusid;
- n) „laenuintress” – laenuintress direktiivi 2008/48/EÜ artikli 3 punktis j määratletud tähenduses;
- o) „krediidivõimelisuse hinnang” – tarbija võlakohustuste täitmise võime hinnang;

³⁷ EÜT L 193, 18.7.1993, lk 1.

- p) „püsiv andmekandja” – püsiv andmekandja direktiivi 2008/48/EÜ artikli 3 punktis m määratletud tähenduses;
- q) „päritoluliikmesriik”:
- i) kui krediidiandja või kredidivahendaja on füüsiline isik, siis liikmesriik, kus asub kõnealuse krediidiandja või kredidivahendaja elukoht ja kus ta tegutseb;
 - ii) kui krediidiandja või kredidivahendaja on juriidiline isik, siis liikmesriik, kus on tema registrijärgne asukoht, või kui tal siseriikliku õiguse kohaselt ei ole registrijärgset asukohta, siis liikmesriik, kus asub tema peakontor;
- r) „vastuvõttev liikmesriik” – liikmesriik, kus krediidiandjal või kredidivahendajal on filiaal või kus ta osutab teenuseid.

Artikkel 4 *Pädevad asutused*

1. Liikmesriigid määravad pädevad asutused, kes on volitatud tagama käesoleva direktiivi rakendamise, ja tagavad neile kõik ülesannete täitmiseks vajalikud volitused.

Liikmesriigid tagavad, et pädevaks asutuseks, kes tagab käesoleva direktiivi artiklite 18, 19, 20 ja 21 rakendamise, määratakse üks määruse (EÜ) nr 1093/2010 (millega asutatakse Euroopa Järelevalveasutus (Euroopa Pangandusjärelevalve)) artikli 4 lõikes 2 osutatud pädevatest asutustest.

Liikmesriigid teatavad komisjonile pädevate asutuste määramisest, märkides eraldi ära kohustuste võimaliku jagamise eri pädevate asutuste vahel.

2. Kui liikmesriigi territooriumil on rohkem kui üks pädev asutus, tagab liikmesriik nende asutuste tiheda koostöö, nii et nad saaksid oma ülesandeid tõhusalt täita.

2. peatükk

Krediidiandjate ja -vahendajate suhtes kohaldatavad tingimused

Artikkel 5 *Äritegevuse kohustused tarbijatele krediidi andmisel*

1. Liikmesriigid nõuavad, et tarbijatele krediidi andmisel, selle vahendamisel või nõustamisel, samuti vajaduse korral tarbijatele kõrvalteenuste osutamisel, tegutseb krediidiandja või -vahendaja ausalt, õiglaselt ja professionaalselt kooskõlas tarbija parimate huvidega.
2. Liikmesriigid tagavad, et viis, kuidas krediidiandjad tasustavad oma töötajaid ja asjakohaseid kredidivahendajaid ning kuidas kredidivahendajad tasustavad oma töötajaid, ei takista täitmast lõikes 1 osutatud kohustust tegutseda kooskõlas tarbija parimate huvidega.

Artikkel 6
Minimaalsed pädevusnõuded

1. Päritoluliikmesriigid tagavad järgmist:
 - a) krediidiandjate ja -vahendajate töötajatel on asjakohasel tasemel teadmised ja pädevus seoses artikli 2 kohaste krediidilepingute pakkumise või sõlmimisega või artikli 3 punktis e määratletud kredidivahendusega; kui krediidilepingu sõlmimisega on seotud kõrvalteenused, eelkõige kindlustus- ja investeerimisteenused, peavad töötajatel olema kõnealuse teenusega seoses asjakohased teadmised ja pädevus, et oleksid täidetud direktiivi 2004/39/EÜ artiklis 19 ning direktiivi 2002/92/EÜ artiklis 4 sätestatud nõuded;
 - b) krediidiandjate ja -vahendajate juhtkonda kuuluvatel füüsilistel isikutel, kes vastutavad krediidilepingu vahendamise, nõustamise või heakskiitmise eest või kellel on sellega seoses teatav osa, on krediidilepingutega seoses asjakohased teadmised ja pädevus;
 - c) krediidiandjate ja -vahendajate üle teostatakse järelevalvet, et hinnata, kas lõike 1 punktides a ja b osutatud nõudeid järjepidevalt täidetakse.
2. Päritoluliikmesriigid tagavad, et teadmiste ja pädevuse asjakohane tase määratakse kindlaks tunnustatud kvalifikatsiooni või kogemuste alusel.
3. Päritoluliikmesriigid avalikustavad kriteeriumid, mille nad on kehtestanud kredidivahendajate või -andjate töötajate pädevuse määramiseks. Sellised kriteeriumid hõlmavad kõigi tunnustatud kvalifikatsioonide loetelu.
4. Komisjonile antakse kooskõlas artikliga 26 ning vastavalt artiklites 27 ja 28 sätestatud tingimustele volitused määrata kindlaks käesoleva artikli lõigetega 1 ja 2 ette nähtud nõuded, eelkõige asjakohaste teadmiste ja pädevuse kindlaks tegemiseks kohaldatavad nõuded.

3. peatükk
Krediidilepingu sõlmimise eel
esitatav teave ja tehtavad toimingud

Artikkel 7
Reklaami ja turunduse suhtes kohaldatavad üldsätted

Liikmesriigid nõuavad, et artikli 2 kohaste krediidilepingutega seotud reklaam- ja turundusteated on õiglasel, selged ja mitte eksitavad Euroopa Parlamendi ja nõukogu 11. mai 2005. aasta direktiivi 2005/29/EÜ (mis käsitleb ettevõtja ja tarbija vaheliste tehingutega seotud ebaausaid kaubandustavasid siseturul)³⁸ artiklite 6 ja 7 tähenduses. Keelatud on sõnastus, mis võib tarbijatele tekitada põhjendamatuid ootusi seoses krediidi kättesaadavuse või kulukusega.

³⁸ ELT L 149, 11.6.2005, lk 22.

Artikkel 8
Reklaamis sisalduv standardteave

1. Liikmesriigid tagavad, et artikli 2 kohaseid krediidilepinguid käsitlev mis tahes reklaam, mis osutab intressimääradele või mis tahes muudele näitajatele, mis kajastavad krediidi kulukust tarbijale, peab sisaldama standardteavet vastavalt käesolevale artiklile.
2. Standardteave osutab tüüpilise näite kujul selgel, kokkuvõtlikul ja selgelt eristaval viisil järgmisele:
 - a) krediidiandja või vajaduse korral krediidivahendaja isikuandmed;
 - b) et reklaamitav toode on krediidileping ja vajaduse korral, et see on tagatud kas hüpoteegiga või muu võrreldava tagatisega, mida liikmesriigis tavaliselt elamukinnisvarale seatakse, või elamukinnisvaraga seotud õigusega;
 - c) laenuintress, märkides, kas see on fikseeritud või muutuva määraga, samuti üksikasjad kõikide kohaldatavate tasude kohta, mis sisalduvad krediidi kogukulus tarbijale;
 - d) krediidi kogusumma;
 - e) krediidi kulukuse aastamäär;
 - f) krediidilepingu kestus;
 - g) osamaksete suurus;
 - h) tarbija makstav kogusumma;
 - i) vajaduse korral hoiatus, et tarbija võib krediidilepingust tulenevate kohustuste täitamata jätmisel asjaomasest kinnisvarast ilma jääda, kui krediidileping on tagatud kas hüpoteegiga või muu võrreldava tagatisega, mida liikmesriigis tavaliselt elamukinnisvarale seatakse, või elamukinnisvaraga seotud õigusega.

Standardteave on vastavalt reklaamiks või turunduseks kasutatavale andmekandajale kas kergesti loetav või selgesti kuuldav.

3. Kui on vaja sõlmida krediidilepinguga seotud kõrvalteenuse (eelkõige kindlustus) kohta leping, mis on kohustuslik selleks, et saada krediiti või saada krediiti reklaamitavatel tingimustel, ja selle teenuse maksumust ei saa eelnevalt kindlaks määrata, teatatakse selle lepingu sõlmimise kohustusest selgel, kokkuvõtlikul ja selgelt eristaval viisil koos krediidi kulukuse aastamääraga.
4. Komisjonile antakse kooskõlas artikliga 26 ning vastavalt artiklites 27 ja 28 sätestatud tingimustele volitused määrata kindlaks reklaami tegemisel kasutatav standardteave.

Selliste delegeeritud õigusaktide vastuvõtmisel muudab komisjon vajaduse korral käesoleva artikli lõike 2 punktides a–i sätestatud standardteavet.

5. Käesoleva artikli kohaldamine ei piira direktiivi 2005/29/EÜ kohaldamist.

Artikkel 9
Lepingueelne teave

1. Liikmesriigid tagavad, et üldteave krediidilepingute kohta tehakse krediidiandjatele ja vajaduse korral krediidivahendajatele pidevalt kättesaadavaks püsival andmekandjal või elektrooniliselt.

See üldteave hõlmab vähemalt järgmist:

- a) krediidiandja isikuandmed ja geograafiline aadress ning vajaduse korral asjaomase krediidivahendaja isikuandmed ja geograafiline aadress;
- b) teave selle kohta, millistel eesmärkidel võib krediiti kasutada;
- c) tagatise vorm;
- d) krediidilepingu kestus;
- e) saadavalolevate krediidi tüüpide kirjeldus koos lühikese selgitusega fikseeritud ja muutuva intressimääraga toodete kohta, sealhulgas teave selle kohta, kuidas see mõjutab tarbijat;
- f) saadavaloleva krediidi vääring või vääringud, sealhulgas selgitus selle kohta, kuidas see mõjutab tarbijat, kui krediit on nomineeritud välisvaluutas;
- g) soovituslik näide krediidi kogukulust tarbijale ja krediidi kulukuse aastamäärast;
- h) erinevad võimalused krediidi tagasimaksmiseks krediidiandjale (sealhulgas korrapäraste osamaksete arv, sagedus ja suurus);
- i) kas on võimalus krediit ennetähtaegselt tagastada ning kui on, siis ennetähtaegse tagastamisega seotud tingimuste kirjeldus;
- j) kas kinnisvara on vaja hinnata ja kes peaks seda sellisel juhul tegema;
- k) üksikasjalikud andmed krediidilepingu alusel makstavate intresside maksuvabastuse või muude riiklike soodustuste kohta.

2. Liikmesriigid tagavad, et pärast seda, kui tarbija on andnud vajaliku teabe oma vajaduste, rahalise olukorra ja eelistuste kohta vastavalt artiklile 14, annavad krediidiandja ja vajaduse korral krediidivahendaja põhjendamatult viivitamata tarbijale isikupärastatud teavet, mida on vaja turul pakutavate krediidivõimaluste võrdlemiseks, nende mõju hindamiseks ja krediidilepingu sõlmimise kohta otsuse tegemiseks. Kõnealune paberil või muul püsival andmekandjal esitatud teave edastatakse II lisas esitatud Euroopa standardisel teabelehel.

Liikmesriigid tagavad, et krediidiandjale siduva pakkumise tegemisel tarbijale lisatakse kõnealusele pakkumisele Euroopa standardne teabeleht. Sellistel asjaoludel tagavad liikmesriigid, et krediidilepingut ei saa sõlmida enne, kui tarbijal on olnud piisavalt aega pakkumiste võrdlemiseks, nende mõju hindamiseks ja krediidilepingu sõlmimise kohta teadliku otsuse tegemiseks, olenemata lepingu sõlmimise viisist.

Krediidiandja ja vajaduse korral kredidivahendaja kohustus anda direktiivi 2002/65/EÜ artikli 3 kohaselt tarbijale enne sidevahendi abil sõlmitud lepingu sõlmimist teavet loetakse täidetuks, kui krediidiandaja või -vahendaja on esitanud Euroopa standardse teabelehe.

Krediidiandja ja vajaduse korral kredidivahendaja võib tarbijale anda täiendavat teavet eraldi dokumendis, mis võib olla lisatud Euroopa standardsele teabelehele.

3. Komisjonile antakse kooskõlas artikliga 26 ning vastavalt artiklites 27 ja 28 sätestatud tingimustele volitused muuta käesoleva artikli lõikes 1 sätestatud standardteavet ja II lisaga ette nähtud Euroopa standardse teabelehe sisu ja vormi.

Eelkõige tehakse selliste delegeeritud õigusaktidega vajaduse korral järgmist:

- a) muudetakse käesoleva artikli lõikes 1 sätestatud standardteavet;
 - b) jäetakse välja II lisas sätestatud teatavat teavet;
 - c) täiendatakse II lisas sätestatud loetelu;
 - d) muudetakse II lisaga ette nähtud Euroopa standardse teabelehe sisu esitamise viisi;
 - e) täpsustatakse II lisaga ette nähtud Euroopa standardse teabelehe täitmise juhendit.
4. Kui teavet edastatakse direktiivi 2002/65/EÜ artikli 3 lõike 3 kohaselt telefonside kaudu, sisaldab finantsteenuse pöhinäitajate kirjeldus vastavalt kõnealuse direktiivi artikli 3 lõike 3 punkti b teisele taandele vähemalt II lisa A osa punktides 2, 3, 4 ja 5 osutatud andmeid.
 5. Liikmesriigid tagavad, et tarbija taotluse korral esitab krediidiandja või -vahendaja tasuta tarbijale krediidilepingu projekti koopia. Kõnealust sätet ei kohaldata, kui krediidiandja ei soovi taotluse esitamise ajal jätkata krediidilepingu sõlmimist tarbijaga.

Artikkel 10

Krediidivahendajate suhtes kohaldatavad teabenõuded

1. Enne artikli 3 punktis e loetletud mis tahes teenuse osutamist esitab krediidivahendaja tarbijale vähemalt järgmise teabe:
 - a) krediidivahendaja isikuandmed ja geograafiline aadress;
 - b) register, millesse ta on kantud, ja vahendid registreerimise kontrollimiseks;
 - c) kui ta tegutseb seotud krediidivahendajana, kinnitus selle kohta, ning tarbija taotlusel sellis(t)e krediidiandja(te) nime(d), kelle nimel ta tegutseb;
 - d) kas tal on asjaomases krediidiandjas otsene või kaudne osalus, mis on üle 10 % kapitalist või hääleõigusest;

- e) kas asjaomasel krediidiandjal või selle emaettevõtjal on krediidivahendajas otsene või kaudne osalus, mis on üle 10 % krediidivahendaja kapitalist või hääleõigusest;
 - f) vajaduse korral tasu, mida tarbija maksab krediidivahendajale teenuste eest;
 - g) menetlused, mille kohaselt saavad tarbijad ja muud huvitatud isikud esitada krediidivahendajate kohta kaebusi, ning vajaduse korral võimalused kohtuvälise kaebuste ja kahjuhüvitusnõuete menetluse kasutamiseks;
 - h) selliste krediidivahendajate puhul, kes ei ole seotud, komisjonitasud (kui need on olemas), mida krediidiandja maksab krediidivahendajale teenuste eest.
2. Krediidivahendajad, kes ei ole seotud, esitavad tarbija taotlusel teabe selliste komisjonitasude suuruse kohta, mida maksavad need eri krediidiandjad, kelle krediidilepinguid tarbijale pakutakse. Tarbijat teavitatakse sellest, et tal on õigus sellist teavet nõuda.
3. Komisjonile antakse kooskõlas artikliga 26 ning vastavalt artiklites 27 ja 28 sätestatud tingimustele volitused ajakohastada käesoleva artikli lõikes 1 esitatud teavet, mis esitatakse tarbijale krediidivahendaja kohta.
- Eelkõige võib komisjon selliste delegeeritud õigusaktidega vajaduse korral muuta käesoleva artikli lõikes 1 sätestatud teavet.
4. Selleks et tagada ühtsed tingimused käesoleva artikli lõike 1 kohaldamiseks, antakse komisjonile volitused määrata vajaduse korral kindlaks käesoleva artikli lõikes 1 sätestatud teabe standardvorm ja esitusviis.

Artikkel 11 *Piisavad selgitused*

Liikmesriigid tagavad, et krediidiandjad ja vajaduse korral krediidivahendajad annavad tarbijale piisavaid selgitusi pakutava(te) krediidilepingu(te) ja mis tahes kõrvalteenus(t)e kohta, et tarbija saaks hinnata, kas pakutav(ad) krediidileping(ud) on kohandatud tema vajadustele ja finantsolukorrale. Piisavad selgitused hõlmavad isikupärastatud teavet pakutava krediidi näitajate kohta, kuid selle raames ei anta mis tahes soovitusi. Krediidiandjad ja vajaduse korral krediidivahendajad hindavad mis tahes viisil täpselt tarbija teadmisi ja kogemusi seoses krediidiga, et määrata kindlaks, mil määral tuleb tarbijale anda selgitusi, ja kõnealuseid selgitusi vastavalt kohandada.

Sellised piisavad selgitused hõlmavad artiklite 9 ja 10 kohaselt antava lepingueelse teabe sisu ja mõistete selgitamist, samuti selliste tagajärgede selgitamist, mis võivad tarbija jaoks tuleneda krediidilepingu sõlmimisest, sealhulgas juhul, kui tarbija ei suuda maksekohustusi täita.

4. peatükk

Krediidi kulukuse aastamäär

Artikkel 12

Krediidi kulukuse aastamäära arvutamine

1. Krediidi kulukuse aastamäär, mis võrdub kõigi selliste tulevaste või olemasolevate kohustuste (kasutusse võetud krediit, tagasimaksed ja tasud) nüüdisväärtusega ühe aasta kohta, milles võlausaldaja ja tarbija on omavahel kokku leppinud, arvutatakse I lisas sätestatud matemaatilise valemi kohaselt.
2. Krediidi kulukuse aastamäära arvutamisel määratakse krediidi kogukulu tarbijale kindlaks võtmata arvesse mis tahes tasu, mida tarbija maksab krediidilepingus sätestatud kohustuste täitmatajätmise eest.

Kui krediidi saamiseks tuleb kohustuslikus korras avada konto, hõlmab krediidi kogukulu tarbija jaoks sellise konto halduskulusid, maksevahendite kasutamise kulusid nii tagasimaksede kui krediidi väljamaksete puhul kõnealusel kontol ja muid maksetehingutega seotud kulusid, välja arvatud juhul, kui kulud on selgelt ning eraldi märgitud krediidilepingus või mõnes muus tarbijaga sõlmitud lepingus.

3. Krediidi kulukuse aastamäära arvutamine põhineb eeldusel, et krediidileping jääb kehtima kokkulepitud ajavahemikul ning et krediidiantja ja tarbija täidavad oma kohustusi krediidilepingus kokku lepitud tingimustel ja tähtaegadel.
4. Kui krediidilepingus on sätestatud, et krediidi kulukuse aastamäära arvutamisel tuleb arvestada muutuva intressimääraga ning vajadusel krediidi kulukuse aastamääras sisalduvate tasudega, mis ei ole arvutamise hetkel määratavad, arvutatakse krediidi kulukuse aastamäär eeldusel, et laenuintress ja muud tasud arvutatakse lepingu allkirjastamisel kehtinud taseme alusel.
5. Komisjonile antakse kooskõlas artikliga 26 ning vastavalt artiklites 27 ja 28 sätestatud tingimustele volitused muuta I lisas sätestatud krediidi kulukuse aastamäära arvutamise valemit ja eeldusi.

Selliste delegeeritud õigusaktide vastuvõtmisel muudab komisjon vajaduse korral I lisas sätestatud valemit või eeldusi, eelkõige juhul, kui käesolevas artiklis ja I lisas sätestatud eeldused ei ole piisavad krediidi kulukuse aastamäära arvutamiseks ühtsel viisil või ei vasta enam olukorrale turul.

Artikkel 13

Laenuintressi käsitlev teave

1. Liikmesriigid tagavad, et krediidiantja teavitab tarbijat paberil või muul püsival andmekandjal laenuintressimäära muutusest enne muutuse jõustumist. Teave sisaldab pärast uue laenuintressimäära jõustumist tehtavate tagasimaksede suurust ning üksikasju maksete arvu ja sageduse kohta, kui viimased muutuvad.

2. Lepinguosalised võivad sellegipoolest krediidilepingus kokku leppida, et juhul, kui laenuintressimäära muutus korreleerub otseselt baasintressimäära muutumisega ja uuest baasintressimäärast on üldsusele asjakohaste vahenditega teatatud ning teave uue baasintressimäära kohta on samuti kättesaadav krediidiandja ruumides, esitatakse lõikes 1 osutatud teave tarbijale perioodiliselt.

5. peatükk

Krediidivõimelisuse hindamine

Artikkel 14

Kohustus hinnata tarbija krediidivõimelisust

1. Liikmesriigid tagavad, et krediidiandja hindab enne krediidilepingu sõlmimist põhjalikult tarbija krediidivõimelisust, tuginedes teatavatele kriteeriumidele, nagu tarbija sissetulek, säästud, võlad ja muud rahalised kohustused. Kõnealune hindamine viiakse läbi sellise asjakohase teabe alusel, mida krediidiandja ja vajaduse korral krediidivahendaja saab tarbijalt ning asjakohastelt sise- ja välisallikatelt, kusjuures hindamine peab olema kooskõlas direktiivi 95/46/EÜ artikli 6 kohaste vajalikkuse ja proportsionaalsuse nõuetega. Liikmesriigid tagavad, et krediidiandjad kehtestavad tarbija krediidivõimelisuse hindamiseks asjakohased menetlused. Kõnealused menetlused vaadatakse korrapäraselt läbi ja nende ajakohastatud andmed säilitatakse.
2. Liikmesriigid tagavad järgmist:
 - a) kui tarbija krediidivõimelisuse hindamise tulemused osutavad, et tarbija ei pruugi olla suuteline maksma krediiti tagasi krediidilepingu kestuse ajal, keeldub krediidiandja krediidi andmisest;
 - b) kui krediiditaotlus lükatakse tagasi, teavitab krediidiandja tarbijat viivitamata ja tasuta taotluse tagasilükkamise põhjustest;
 - c) vastavalt direktiivi 95/46/EÜ artiklile 10 teatab krediidiandja tarbijale aegsasti sellest, et kavatsetakse kasutada andmebaasi;
 - d) kui krediiditaotlus lükatakse tagasi teatavas andmebaasis kontrollitud andmete alusel või selliste andmete puudumise tõttu, teatab krediidiandja tarbijale viivitamata ja tasuta sellise andmebaasi nime, mida kasutati, andmete kontrollija nime, samuti õigusest tutvuda andmetega ja vajaduse korral õigusest parandada andmeid kõnealuses andmebaasis;
 - e) ilma et see piiraks direktiivi 95/46/EÜ artiklis 12 sätestatud õigust tutvuda andmetega, teatab krediidiandja juhul, kui krediiditaotlus lükatakse tagasi automatiseeritud otsuse alusel või teataval meetodil (nt automatiseeritud krediidihindamine) põhineva otsuse alusel, sellest tarbijale viivitamata ja tasuta ning selgitab talle automatiseeritud otsuse tegemise põhimõtteid;
 - f) tarbija võib nõuda, et otsus vaadatakse läbi ilma automatiseeritud mehhanismi kasutamata.

3. Liikmesriigid tagavad, et kui lepinguosalisel kavatakse suurendada tarbijale antava krediidi kogusummat pärast krediidilepingu sõlmimist, ajakohastatakse krediidiandja käsutuses olevat finantsteavet tarbija kohta ning hinnatakse uuesti tarbija krediidivõimelisust enne krediidi kogusumma mis tahes märkimisväärset suurendamist.
4. Lisaks tarbija krediidivõimelisuse hindamisele tagavad liikmesriigid, et krediidiandjad ja -vahendajad hangivad piisavalt teavet tarbija isikliku ja rahalise olukorra, eelistuste ja eesmärkide kohta ning kaaluvad oma tootevalikus piisaval hulgal eri krediidilepinguid, et määrata kindlaks tooted, mis ei ole tarbija vajaduste, rahalise olukorra ja isiklike asjaolude seisukohast ebasobivad. Sellisel kaalumisel tuginetakse ajakohasele teabele ja mõistlikele prognoosidele tarbija olukorra kohta pakutava krediidilepingu kestvuse ajal.
5. Komisjonile antakse kooskõlas artikliga 26 ning vastavalt artiklites 27 ja 28 sätestatud tingimustele volitused määrata kindlaks ja muuta kriteeriumeid, mida võetakse arvesse, et hinnata krediidivõimelisust vastavalt käesoleva artikli lõikele 1 ja tagada, et krediiditooted ei oleks tarbija jaoks ebasobivad vastavalt käesoleva artikli lõikele 4.

Artikkel 15

Tarbija kohustused seoses teabe esitamisega

1. Liikmesriigid tagavad, et tarbijad annavad krediiditaotluse raames krediidiandjatele ja vajaduse korral krediidivahendajatele täielikku ja õiget teavet oma rahalise olukorra ja isiklike asjaolude kohta. Kõnealust teavet tuleks vajaduse korral tõendada sõltumatult kontrollitavast allikast pärit dokumentidega.
2. Seoses teabega, mida tarbija esitab selleks, et krediidiandja saaks põhjalikult hinnata tarbija krediidivõimelisust ja teha otsuse selle kohta, kas anda krediiti või mitte, tagavad liikmesriigid, et krediidiandjad määravad enne lepingu sõlmimist selgelt kindlaks teabe ning vajaduse korral sõltumatult kontrollitavad tõendid, mida tarbija peab esitama. Samuti tagavad liikmesriigid, et krediidiandjad määravad tähtsaja, mille jooksul tarbijad peavad sellise teabe esitama.

Liikmesriigid tagavad, et juhul, kui tarbija ei esita krediidivõimelisuse hindamiseks vajalikku teavet, hoiatab krediidiandja või -vahendaja tarbijat sellest, et neil ei ole võimalik hinnata krediidivõimelisust ja seetõttu ei pruugi nad krediiti anda. Kõnealuse hoiatuse võib esitada standardvormis.

3. Käesoleva artikliga ei piirata Euroopa Parlamendi ja nõukogu 24. oktoobri 1995. aasta direktiivi 95/46/EÜ (üksikisikute kaitse kohta isikuandmete töötlemisel ja selliste andmete vaba liikumise kohta), eriti selle artikli 6, kohaldamist.

6. peatükk

Juurdepääs andmebaasidele

Artikkel 16

Juurdepääs andmebaasidele

1. Iga liikmesriik tagab ilma kedagi diskrimineerimata kõigile krediidiandjatele juurdepääsu andmebaasidele, mida kõnealuses liikmesriigis kasutatakse selleks, et hinnata tarbijate krediivõimelisust ja järgida tarbija krediidikoostuste täitmist krediidilepingu kehtivuse ajal. Sellised andmebaasid hõlmavad eraõiguslike krediidiinfobüroode või –agentuuride hallatavaid andmebaase ning riiklikke krediidiregistreid.
2. Komisjonile antakse kooskõlas artikliga 26 ning vastavalt artiklites 27 ja 28 sätestatud tingimustele volitused määrata kindlaks ühtsed krediidi registreerimise kriteeriumid ja andmetöötlusnõuded, mida kohaldatakse käesoleva artikli lõikes 1 osutatud andmebaaside suhtes.

Eelkõige määratakse selliste delegeeritud õigusaktidega kindlaks selliste andmebaaside suhtes kohaldatavad registreerimiskünnised ning määratletakse sellistes andmebaasides kasutatavad põhimõisted.

3. Teave edastatakse andmebaasidest, välja arvatud juhul, kui sellise teabe edastamine on keelatud ELi muude õigusaktidega või on vastuolus avaliku korra või avaliku julgeoleku eesmärkidega.
4. Käesoleva artikliga ei piirata Euroopa Parlamendi ja nõukogu 24. oktoobri 1995. aasta direktiivi 95/46/EÜ (üksikisikute kaitse kohta isikuandmete töötlemisel ja selliste andmete vaba liikumise kohta) kohaldamist.

7. peatükk

Nõustamine

Artikkel 17

Nõustamisstandardid

1. Käesoleva direktiivi kohaldamisel käsitatakse nõustamist krediidi andmisest eraldiseisva teenusena. Sellist teenust võib turustada nõustamisena ainult juhul, kui teenust osutava isiku tasu on tarbija jaoks läbipaistev.
2. Liikmesriigid tagavad, et krediidiandja või -vahendaja teatab teatava toiminguga raames tarbijale, kas tarbijat nõustatakse või mitte. Seda võib teha täiendava lepingueelse teabe abil. Kui tarbijat nõustatakse rohkem, kui on nõutud artiklites 5 ja 6, tagavad liikmesriigid, et krediidiandjad ja -vahendajad:

- a) kaaluvad piisaval hulgal turul pakutavaid krediidilepinguid, nii et oleks võimalik soovitada tarbija vajaduste, rahalise olukorra ja isiklike asjaolude seisukohast kõige sobivamat krediidilepingut;
- b) koguvad tarbija isikliku ja rahalise olukorra ning tema eelistuste ja eesmärkide kohta piisavalt teavet, mis võimaldab neil soovitada sobivat krediidilepingut. Sellisel analüüsil tuginetakse ajakohasele teabele ja mõistlikele prognoosidele tarbija olukorra kohta pakutava krediidilepingu kestvuse ajal.

8. peatükk

Ennetähtaegne tagastamine

Artikkel 18

Ennetähtaegne tagastamine

1. Liikmesriigid tagavad, et tarbijal on seadusjärgne või lepingust tulenev õigus täita krediidilepingust tulenevad kohustused enne lepingu kehtivuse lõppu. Sellistel juhtudel tuleks õiglaselt vähendada tarbija krediidi kogukulu, mis koosneb intressist ja kuludest lepingu järelejäänud kestuse jooksul.
2. Liikmesriigid võivad sätestada, et lõike 1 kohast õigust saab kasutada teatavatel tingimustel. Sellised tingimused võivad hõlmata õiguse kasutamise tähtaega, erinevat käsitlemist olenevalt intressimäära laadist või piiranguid seoses asjaoludega, mille korral saab õigust kasutada. Lisaks võivad liikmesriigid ette näha, et krediidiandjatel on õigus saada õiglast ja objektiivselt põhjendatud kompensatsiooni selliste võimalike kulude eest, mis on otseselt seotud krediidi ennetähtaegse tagastamisega. Kui krediidi ennetähtaegne tagastamine toimub ajal, mil intressimäär on fikseeritud, võib kõnealuse õiguse kasutamise võimalust igal juhul siduda asjaoluga, et tarbijal on erihuvi.

Kui liikmesriigid kehtestavad sellised tingimused, ei tohi need muuta lõikes 1 osutatud õiguse kasutamist tarbija jaoks liiga keeruliseks või koormavaks.

9. peatükk

Usaldatavusnormatiivide täitmise ja järelevalvealased nõuded

Artikkel 19

Krediidivahendajatele tegevusloa andmine ja järelevalve teostamine nende üle

1. Krediidivahendajatele annab loa artikli 3 punktis e sätestatud toimingute tegemiseks artikli 4 kohane pädev asutus nende päritoluliikmesriigis. Selline tegevusloa antakse krediidivahendaja päritoluliikmesriigis kehtestatud nõuete alusel, kusjuures täidetud peavad olema artiklis 20 sätestatud kutsesobivusnõuded.
2. Päritoluliikmesriigid tagavad, et tegevusloa saanud krediidivahendajad täidavad järjepidevalt tegevusloa andmisel kehtinud nõudeid.

3. Päritoluliikmesriigid tagavad, et kredidivahendaja tegevusluba tühistatakse juhul, kui:
 - a) kredidivahendaja ei täida enam neid nõudeid, mille alusel tegevusluba anti; või
 - b) kredidivahendaja on saanud tegevusloa valeandmete alusel või mõnel muul ebaausal teel.
4. Liikmesriigid tagavad, et tegevusloa saanud kredidivahendajate tegevuse üle teostab järelevalvet artikli 4 kohane pädev asutus nende päritoluliikmesriigis.

Artikkel 20
Kredidivahendajate registreerimine

1. Liikmesriigid tagavad, et tegevusloa saanud kredidivahendajate kohta peetakse registrit ja et seda pidevalt ajakohastatakse.
2. Liikmesriigid tagavad, et kõik tegevusloa saanud kredidivahendajad, olenemata sellest, kas nad tegutsevad füüsilise või juriidilise isikuna, registreeritakse artikli 4 kohases pädevas asutuses nende päritoluliikmesriigis.

Juriidiliste isikute puhul märgitakse lõikes 1 osutatud registrisse juhtkonda kuuluvate selliste isikute nimed, kes vastutavad vahendustegevuse eest. Samuti võivad liikmesriigid nõuda kõigi selliste füüsiliste isikute registreerimist, kes suhtlevad klientidega ettevõttes, mis tegeleb kredidivahendamisega.

Registrisse märgitakse liikmesriigid, kus kredidivahendaja kavatses tegutseda asutamisevabaduse ja teenuste osutamise vabaduse sätete alusel ning on sellest teatanud oma päritoluliikmesriigi pädevatele asutustele.

3. Liikmesriigid tagavad, et kredidivahendajad, kelle tegevusluba tühistatakse, kustutatakse viivitamata registrist.
4. Liikmesriigid tagavad sellise ühtse teabepunkti asutamise, mis võimaldab üldsusele kiiret ja lihtsat juurdepääsu riikliku elektroonilise ja pidevalt ajakohastatava registri andmetele. Kõnealuses teabepunktis on kättesaadaval ka kõigi liikmesriikide lõikes 4 osutatud pädevate asutuste identifitseerimisandmed.

Artikkel 21
Kredidivahendajate suhtes kohaldatavad kutsesobivusnõuded

1. Lisaks artiklis 6 sätestatud nõuetele kohaldatakse kredidivahendajate suhtes järjepidevalt järgmisi sätteid.
 - a) Kredidivahendajatel peab olema hea maine. Miinimumnõue on, et nad ei tohi olla kohtulikult ega muul samaväärsel viisil siseriiklikult karistatud seoses varavastaste või muude finantstegevusega seotud kuritegudega ja nad ei tohi olla kuulutatud pankrotis olevaks, välja arvatud juhul, kui nad on siseriiklike õigusaktide kohaselt rehabiliteeritud.

- b) Krediidivahendajatel peab olema kutsealane vastutuskindlustus, mis hõlmab territooriumi, kus nad pakuvad teenuseid, või kutsealasest hooletusest tingitud kohustuste katmiseks ettenähtud muu võrreldav tagatis, välja arvatud juhul, kui krediidiandja või muu ettevõtja, kelle nimel krediidivahendaja tegutseb või on volitatud tegutsema, on juba andnud sellise kindlustuse või samaväärse tagatise, või kui selline ettevõtja on võtnud täieliku vastutuse vahendaja tegevuse eest.
2. Liikmesriigid tagavad selliste kriteeriumide avalikustamise, mis on kehtestanud krediidivahendajate või -andjate töötajate kutsesobivuse määramiseks.
 3. Komisjonile antakse volitused võtta vastu regulatiivsed tehnilised standardid ning vajaduse korral muuta neid, et määrata kindlaks lõike 1 punktis b osutatud kutsealase vastutuskindlustuse või võrreldava tagatise alammäär.

Esimeses lõigus osutatud regulatiivsed tehnilised standardid võetakse vastu kooskõlas määruse (EÜ) nr 1093/2010 artiklitega 10–14.

Euroopa Pangandusjärelevalve töötab välja regulatiivsed tehnilised standardid, et määrata kindlaks lõike 1 punktis b osutatud kutsealase vastutuskindlustuse või võrreldava tagatise alammäär, ning esitab need komisjonile [kuue kuu jooksul pärast käesoleva ettepaneku vastuvõtmist]. Euroopa Pangandusjärelevalve vaatab läbi ja vajaduse korral töötab välja regulatiivsed tehnilised standardid, et määrata kindlaks lõike 1 punktis b osutatud kutsealase vastutuskindlustuse või võrreldava tagatise alammäär, ning esitab need komisjonile esimest korda [nelja aasta pärast alates käesoleva direktiivi jõustumisest] ja seejärel iga kahe aasta tagant.

Artikkel 22

Krediidivahendajate asutamisevabadus ja vabadus osutada krediidivahendusteenuseid teistes liikmesriikides

1. Päritoluliikmesriigis krediidivahendajale antud tegevusluba kehtib kogu ELi territooriumil, ilma et vastuvõtivate liikmesriikide pädevatelt asutustelt tuleks veel kord taotleda tegevusluba.
2. Iga krediidivahendaja, kes kavatab esimest korda alustada tegevust ühes või mitmes liikmesriigis asutamisevabaduse või teenuste osutamise vabaduse alusel, peab kõigepealt teavitama päritoluliikmesriigi pädevaid asutusi.

Ühe kuu jooksul pärast teavitamist, teatavad kõnealused pädevad asutused krediidivahendaja kavatsusest asjaomaste vastuvõtivate liikmesriikide pädevatele asutustele ning saadavad samal ajal selle kohta teate ka asjaomasele krediidivahendajale.

Krediidivahendaja võib tegevust alustada üks kuu pärast kuupäeva, mil ta sai päritoluliikmesriigi pädevate asutuste teate teises lõigus osutatud teatavakstegemise kohta.

3. Juhul kui päritoluliikmesriik tühistab krediidivahendaja tegevusloa, teatab kõnealune päritoluliikmesriik sellest vastuvõtivatele liikmesriikidele viivitamata ja vähemalt ühe kuu jooksul mis tahes asjakohasel viisil.

Eri liikmesriikide pädevad asutused teevad käesolevast direktiivist tulenevate ülesannete täitmiseks vajaduse korral koostööd, kasutades käesolevas direktiivis või siseriiklikes õigusaktides sätestatud volitusi. Pädevad asutused abistavad teiste liikmesriikide pädevaid asutusi. Eelkõige vahetatakse teavet ja tehakse koostööd uurimis- või järelevalvetegevuse käigus.

Kui koostöötaotlus, eelkõige teabevahetustaotlus, lükatakse tagasi või sellele ei ole mõistliku aja jooksul vastatud, võivad pädevad asutused suunata küsimuse Euroopa Pangandusjärelevalvele ning paluda temalt abi vastavalt määruse (EÜ) nr 1093/2010 artiklile 19. Sellisel juhul võib Euroopa Pangandusjärelevalve tegutseda vastavalt kõnealuse artikliga antud volitustele.

4. Kui vastuvõtva liikmesriigi pädeval asutusel on selge ja tõendatav alus arvata, et tema territooriumil teenuste osutamise vabaduse alusel või filiaalina tegutsev kredidivahendaja rikub käesolevas direktiivis sätestatud kohustusi, teatab ta sellest päritoluliikmesriigi pädevale asutusele, kes peab võtma asjakohaseid meetmeid. Kui päritoluliikmesriigi pädeva asutuse võetud meetmetest hoolimata tegutseb asjaomane kredidivahendaja jätkuvalt viisil, mis kahjustab selgelt vastuvõtva liikmesriigi tarbijate huve või turgude nõuetekohast toimimist, tehakse järgmist.
 - a) Vastuvõtva liikmesriigi pädev asutus võtab pärast päritoluliikmesriigi pädeva asutuse teavitamist kõik asjakohased meetmed, mida on vaja tarbijate kaitseks ja turgude nõuetekohaseks toimimiseks, takistades sealhulgas nõudeid rikkuval kredidivahendajal algatamast uusi tehinguid vastuvõtva liikmesriigi territooriumil. Nendest meetmetest teatatakse viivitamata komisjonile.
 - b) Lisaks võib vastuvõtva liikmesriigi pädev asutus suunata küsimuse Euroopa Pangandusjärelevalvele ning paluda temalt abi vastavalt määruse (EÜ) nr 1093/2010 artiklile 19. Sellisel juhul võib Euroopa Pangandusjärelevalve tegutseda vastavalt kõnealuse artikliga antud volitustele.

Artikkel 23

Mittekrediidiasutustele tegevusloa andmine, nende registreerimine ja järelevalve teostamine nende üle

Liikmesriigid tagavad, et artikli 3 punktis i osutatud mittekrediidiasutustele annab tegevusloa, neid registreerib ja nende üle teostab järelevalvet artiklis 4 määratletud pädev asutus.

10. peatükk

Lõppsätted

Artikkel 24

Sanktsioonid

1. Liikmesriigid tagavad kooskõlas siseriikliku õigusega, et käesoleva direktiivi rakendamisel vastuvõetud sätete eiramisel võib sellise eiramise eest vastutavate isikute suhtes võtta asjakohaseid haldusmeetmeid või rakendada haldussanktsioone, ilma et see piiraks tegevusloa tühistamise korda või liikmesriikide õigust rakendada

kriminaalsanktsioone. Liikmesriigid tagavad, et kõnealused meetmed on tõhusad, proportsionaalsed ja hoiatavad.

Liikmesriigid näevad ette sanktsioonid, mida kohaldatakse juhul, kui tarbijad teadlikult esitavad mittetäielikku või ebaõiget teavet, et saada krediitdivõimelisuse kohta positiivne hinnang, kui täieliku ja õige teabe esitamise korral oleks antud krediitdivõimelisuse kohta negatiivne hinnang, ja seetõttu ei suuda tarbijad täita krediitdilepingust tulenevaid kohustusi, ning võtavad kõik meetmed, et tagada kõnealuste sanktsioonide rakendamine.

2. Liikmesriigid tagavad, et pädev asutus avalikustab meetmed ja sanktsioonid, mis määratakse käesoleva direktiivi rakendamisel vastuvõetud sätete rikkumise korral, välja arvatud juhul, kui selline avalikustamine ohustaks tõsiselt finantsturge või tekitaks asjaomastele osalistele ebaproportsionaalset kahju.

Artikkel 25

Vaidluste lahendamise mehhanism

1. Kasutades vajaduse korral olemasolevaid asutusi, tagavad liikmesriigid asjakohase ja tõhusa kaebuste ja kahjuhüvitusnõuete korra, et oleks võimalik lahendada kohtuväliselt käesoleva direktiivi kohaseid õigusi ja kohustusi käsitlevaid vaidlusi krediidiandjate ja tarbijate ning krediitvahendajate ja tarbijate vahel. Lisaks tagavad liikmesriigid, et kõik krediidiandjad ja -vahendajad on seotud ühe või mitme kaebuste ja kahjuhüvitusnõuete korda kohaldava asutusega.
2. Liikmesriigid tagavad, et kõnealused asutused teevad aktiivselt koostööd piiriüleste vaidluste lahendamisel.

Artikkel 26

Delegeeritud volituste rakendamine

1. Komisjonile antakse määramata ajaks õigus võtta vastu artikli 6 lõikes 4, artikli 8 lõikes 4, artikli 9 lõikes 3, artikli 10 lõikes 3, artikli 14 lõikes 5 ja artikli 16 lõikes 2 osutatud delegeeritud õigusakte.
2. Niipea kui komisjon on delegeeritud õigusakti vastu võtnud, teeb ta selle üheaegselt teatavaks Euroopa Parlamendile ja nõukogule.
3. Komisjonile antud õiguse suhtes võtta vastu delegeeritud õigusakte kohaldatakse artiklites 27 ja 28 sätestatud tingimusi.

Artikkel 27

Delegeerimise tagasivõtmine

1. Euroopa Parlament ja nõukogu võivad artikli 6 lõikes 4, artikli 8 lõikes 4, artikli 9 lõikes 3, artikli 10 lõikes 3, artikli 14 lõikes 5 ja artikli 16 lõikes 2 osutatud volituste delegeerimise igal ajal tagasi võtta.

2. Institutsioon, kes on algatanud sisemenetluse, et otsustada, kas volituste delegeerimine tuleks tagasi võtta, teatab sellest teisele seadusandjale ja komisjonile hiljemalt üks kuu enne lõpliku otsuse tegemist, nimetades delegeeritud volitused, mida ta soovib tagasi võtta, ning tagasivõtmise põhjused.
3. Tagasivõtmise otsusega lõpetatakse otsuses nimetatud volituste delegeerimine. Otsus jõustub kohe või otsuses osutatud hilisemal kuupäeval. Otsus ei mõjuta juba jõustunud delegeeritud õigusaktide kehtivust. Otsus avaldatakse *Euroopa Liidu Teatajas*.

Artikkel 28

Delegeeritud õigusaktide suhtes vastuväidete esitamine

1. Euroopa Parlament ja nõukogu võivad delegeeritud õigusakti suhtes vastuväiteid esitada kahe kuu jooksul alates õigusakti teatavakstegemisest. Euroopa Parlamendi või nõukogu algatusel pikendatakse seda tähtaega ühe kuu võrra.
2. Kui pärast lõikes 1 osutatud tähtaja möödumist ei ole Euroopa Parlament ega nõukogu delegeeritud õigusakti suhtes vastuväiteid esitanud, avaldatakse see *Euroopa Liidu Teatajas* ning õigusakt jõustub õigusaktis nimetatud kuupäeval. Delegeeritud õigusakti võib avaldada *Euroopa Liidu Teatajas* ja see võib jõustuda enne kõnealuse ajavahemiku möödumist juhul, kui Euroopa Parlament ja nõukogu on mõlemad teatanud komisjonile oma kavatsusest jätta vastuväited esitamata.
3. Kui Euroopa Parlament või nõukogu esitab lõikes 1 osutatud tähtaja jooksul delegeeritud õigusakti suhtes vastuväiteid, õigusakt ei jõustu. Vastuväiteid esitanud institutsioon põhjendab delegeeritud õigusakti suhtes esitatud vastuväiteid.

Artikkel 29

Käesoleva direktiivi imperatiivsus

1. Liikmesriigid tagavad, et tarbijatel on keelatud loobuda neile käesolevat direktiivi rakendavate või sellele vastavate siseriikliku õiguse sätetega antud õigustest.
2. Lisaks tagavad liikmesriigid, et nende poolt käesoleva direktiivi rakendamisel vastuvõetud õigusnormide täitmisest ei saa kõrvale hoiduda, kasutades selleks lepingute sõnastust, eelkõige lisades krediidilepingud, mis kuuluvad käesoleva direktiivi reguleerimisalasse, krediidilepingutesse, mille olemus või eesmärk võimaldab direktiivi kohaldamist vältida.
3. Liikmesriigid võtavad vajalikud meetmed tagamaks, et tarbijad ei kaota käesoleva direktiiviga pakutavat kaitset, valides krediidilepingu suhtes kohaldatavaks õiguseks kolmanda riigi õiguse.

Artikkel 30

Ülevõtmine

1. Liikmesriigid võtavad vastu käesoleva direktiivi täitmiseks vajalikud õigus- ja haldusnormid ja avaldavad need hiljemalt [2 aastat pärast jõustumist]. Nad edastavad

kõnealuste normide teksti ning kõnealuste normide ja käesoleva direktiivi vahelise vastavustabeli viivitamata komisjonile.

Liikmesriigid kohaldavad neid sätteid alates [2 aastat pärast jõustumist].

Kui liikmesriigid need normid vastu võtavad, lisavad nad nendesse normidesse või nende normide ametliku avaldamise korral nende juurde viite käesolevale direktiivile. Sellise viitamise viisi näevad ette liikmesriigid.

2. Liikmesriigid edastavad komisjonile käesoleva direktiiviga reguleeritavas valdkonnas nende poolt vastuvõetavate põhiliste siseriiklike õigusnormide teksti.

Artikkel 31 *Läbivaatamisklausel*

Komisjon vaatab käesoleva direktiivi läbi viie aasta pärast alates käesoleva direktiivi jõustumisest. Läbivaatamisel käsitletakse sätete tõhusust ja asjakohasust tarbijate ja siseturu seisukohast.

Läbivaatamise käigus tehakse järgmist:

- a) hinnatakse tarbijate rahulolu Euroopa standardse teabelehega;
- b) hinnatakse muud lepingueelset teavet;
- c) analüüsitakse kredidivahendajate ja -andjate piiriülest tegevust;
- d) analüüsitakse elamukinnisvaraga seotud krediitdilepinguid pakkuvate mittekrediitiasutuste turu suundumusi;
- e) hinnatakse vajadust täiendavate meetmete järele (nt elamukinnisvaraga seotud krediitdilepinguid pakkuvate mittekrediitiasutuste tegevusluba);
- f) hinnatakse vajadust kehtestada lepingujärgse etapiga seotud õigused ja kohustused;
- g) hinnatakse vajadust laiendada direktiivi reguleerimisala väikeettevõtjatele.

Artikkel 32

Käesolev direktiiv jõustub kahekümnendal päeval pärast selle avaldamist *Euroopa Liidu Teatajas*.

Artikkel 33

Käesolev direktiiv on adresseeritud liikmesriikidele kooskõlas aluslepingutega.

Brüssel,

*Euroopa Parlamendi nimel
president*

*Nõukogu nimel
eesistuja*

I lisa
Krediidi kulukuse aastamäära arvutamine

I. Baasvõrrand, mis väljendab ühelt poolt kasutusse võetud krediidi ning teiselt poolt tagasimaksete ja tasude võrdsust

Krediidi kulukuse aastamäära (APRC) leidmiseks kasutatava baasvõrrandi ühel pool on aasta lõikes kasutusse võetud krediidi ajaldatud kogusumma ning teisel pool tagasimakse ja tasude ajaldatud kogusumma, st:

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

kus :

- X on krediidi kulukuse aastamäär
- m on viimase kasutusele võetud krediidi järjekorranumber
- k on kasutusele võetud krediidi järjekorranumber, seega $1 \leq k \leq m$,
- C_k on järjekorranumbriga kasutusele võetud krediidi k suurus,
- t_k on aastates või aasta osades väljendatud ajavahemik esimese kasutusele võetud krediidi kuupäeva ja iga järgmise kasutusse võetud krediidi kuupäeva vahel, seega $t_1 = 0$,
- m' on viimase tagasimakse või makstud tasu järjekorranumber,
- l on tagasimakse või makstud tasu järjekorranumber,
- D_l on tagasimakse või makstud tasu suurus,
- s_l on aastates või aasta osades väljendatud ajavahemik esimese kasutusele võetud krediidi kuupäeva ja iga tagasimakse või tasude maksmise kuupäeva vahel.

Märkused:

- a) Mõlema lepingupoole eri ajal makstud summad ei pruugi olla võrdsed ning neid ei pea tingimata maksma võrdse ajavahemiku järel.
- b) Alguskuupäev on esimese kasutusele võetud krediidi kuupäev.
- c) Arvutustes kasutatavaid ajavahemikke väljendatakse täis- või osa-aastates. Aasta pikkus on 365 päeva (või 366 päeva liigaasta puhul), 52 nädalat või kaksteist võrdset kuud. Võrdne kuu on 30,41666 päeva (st $365/12$) ka juhul, kui tegemist on liigaastaga.
- d) Arvutuse tulemus esitatakse vähemalt ühe kümnendkoha täpsusega. Kui järgmisel kümnendkohal olev number on 5 või suurem kui 5, suurendatakse selle konkreetse kümnendkoha numbrit ühe võrra.
- e) Võrrandit saab väljendada ka üheainsa summana, kasutades rahavoogude mõistet (A_k), mis on positiivne või negatiivne, teisisõnu, kas makstud või saadud

ajavahemikel 1–k, väljendatuna aastates, st:

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

S on rahavoogude hetkesaldo. Kui eesmärk on panna vood võrduma, on väärtus null.

II. Lisaeeldused krediidi kulukuse aastamäära arvutamiseks

- a) kui krediidileping võimaldab tarbijal krediiti vabalt kasutusse võtta, käsitatakse krediidi kogusummat viivitamata ja täies mahus kasutusse võetuna;
- b) kui krediidileping võimaldab krediiti kasutada mitmel erineval viisil ning seejuures on krediidiga seotud tasud ja laenuintress erinevad, käsitatakse krediidi kogusummat kasutusse võetuna kõige kõrgemate tasude ja laenuintressiga, mida rakendatakse seda liiki krediidilepingu puhul kõige levinuma krediidi kasutamise viisi suhtes;
- c) kui krediidileping võimaldab tarbijal krediiti vabalt kasutusse võtta, kuid kehtestab seoses krediidi kasutusse võtmise erinevate viisidega piirangu summa või ajavahemiku osas, käsitatakse krediidi kogusummat varaseimal lepinguga ettenähtud kuupäeval ning vastavalt krediidi kasutusse võtmisega seotud piirangutele kasutusse võetuna;
- d) kui laenu tagasimakse graafikut ei ole kindlaks määratud, eeldatakse, et:
 - i) krediit antakse kahekümneks aastaks ning
 - ii) krediit makstakse tagasi 240 võrdse osamaksena ja ühekuuliste vahedega;
- e) kui tagasimakse graafik on kindlaks määratud, kuid osamaksete summa on erinev, loetakse iga osamakse summa madalaimaks lepinguga ettenähtud summaks;
- f) kui krediidilepinguga on ette nähtud rohkem kui üks tagasimakse tähtpäev, tuleb krediit teha kättesaadavaks ja tagasimaksed teha varaseimal lepinguga ette nähtud tähtpäeval, kui ei ole sätestatud teisiti;
- g) kui krediidi ülemmäära suhtes ei ole veel kokku lepitud, eeldatakse, et ülemmäär on 180 000 eurot;
- h) üleminekulaenu korral käsitatakse krediidi kogusummat täies mahus ja kogu krediidilepingu kehtivusajaks kasutusse võetuna. Kui krediidilepingu kehtivusaeg ei ole teada, arvutatakse krediidi kulukuse aastamäär eeldades, et krediidi kestuseks on kolm kuud;
- i) kui piiratud ajavahemiku jooksul pakutakse erinevaid intressimäärasid ja tasusid, eeldatakse, et intressimäär ja tasud on kõrgeimad krediidilepingu kogu kestuse vältel;
- j) krediidilepingute puhul, mille suhtes on lepitud kokku fikseeritud laenuintress esialgseks ajavahemikuks, mille lõppedes on määratud uus laenuintress, mida on seejärel kokkulepitud näitaja alusel korrapäraselt kohandatud, lähtutakse krediidi kulukuse aastamäära arvutamisel eeldusest, et fikseeritud laenuintressiga ajavahemiku lõpus on laenuintress sama kui krediidi kulukuse aastamäära arvutamise ajal, mis põhineb kokkulepitud näitaja väärtusel sel ajal.

II lisa
Euroopa standardne teabeleht

A OSA

Allpool esitatud näidises kasutatud sõnastust tuleb kasutada Euroopa standardse teabelehe puhul. Nurksulgudes esitatud märkused asendatakse vastava teabega. Euroopa standardse teabelehe täitmise juhised on esitatud B osas.

Laetri „vajaduse korral” täidab krediidiandja juhul, kui teave on krediidilepingu seisukohast asjakohane. Kui teave ei ole asjakohane, jätab krediidiandja kõnealuse teabe või kogu jao välja. Viimasel juhul kohandatakse Euroopa standardse teabelehe jagude nummerdust.

Allpool esitatud teave esitatakse ühes dokumendis. Kasutatav kirjatüüp peab olema selgesti loetav. Sellise teabe esitamiseks, mida soovitakse rõhutada, kasutatakse poolpaksu kirja, varjutatust või suuremat kirjatüüpi.

Euroopa standardse teabelehe näidis

<i>(Sissejuhatus)</i>
See dokument koostati [kuupäev] vastuseks Teie teabepäringule. Dokumendiga ei kaasne laenuandjale kohustust laenu anda. Selle dokumendi koostamisel tugineti Teie poolt seni esitatud teabele ning praegu finantsturul kehtivatele tingimustele. Allpool esitatud teave kehtib kuni [kuupäev]. Pärast seda tähtaega võidakse teavet vastavalt turutingimustele muuta.
1. Laenuandja
[Nimi] [Geograafiline aadress] [Telefoninumber] [E-posti aadress] [Veebileht] Järelevalveasutus: [järelevalveasutuse nimi ja veebileht] Kontaktisik: [kontaktisiku täielikud kontaktandmed]
2. Laenu põhikirjeldus
Laenu summa ja vääring: [summa][vääring] <i>(Vajaduse korral)</i> „See laen ei ole [riigi omavääring]” Laenu kestus: [kestus] [Laenu liik] [Kohaldatava intressimäära liik] Kogu tagasimaksmisele kuuluv summa: [Maksimaalse võimaliku laenusumma suhe kinnisvara väärtusesse]: <i>(Vajaduse korral)</i> [Tagatis]
3. Intressimäär

<p>Krediidi kulukuse aastamäär on laenu kogukulud, mis on esitatud aastase protsendimäärana. Krediidi kulukuse aastamäära abil saab võrrelda erinevaid pakkumisi. Teie laenu suhtes kohaldatav krediidi kulukuse aastamäär on [krediidi kulukuse aastamäär]. See sisaldab:</p> <p>intressimäär [suurus protsentides]</p> <p>[muud krediidi kulukuse aastamäära arvutamisel arvesse võetavad komponendid]</p>
<p>4. Maksete sagedus ja arv</p>
<p>Tagasimaksesagedus: [sagedus]</p> <p>Maksete arv: [arv]</p>
<p>5. Iga osamakse suurus</p>
<p>[summa][vääring]</p> <p>(<i>Vajaduse korral</i>) Vahetuskurss, mida kasutatakse [krediidi vääring] tagasimakse ümberarvutamiseks [riigi omavääring], on [vahetuskursi avaldanud asutuse nimi] [kuupäev] avaldatud vahetuskurss.</p>
<p>6. Näitlik tagasimaksegraafik</p>
<p>Selles graafikus on esitatud summa, mis tuleb maksta iga [sagedus].</p> <p>Osamakse (veerg [asjakohane number]) sisaldab makstavat intressi (veerg [asjakohane number]), tasutud põhiosa (veerg [asjakohane number]) ja <i>vajaduse korral</i> muid kulusid (veerg [asjakohane number]). <i>Vajaduse korral</i>: Muude kulude veerus kajastatud kulud hõlmavad [kulude loetelu]. Tasumata põhiosa (veerg [asjakohane number]) on pärast igat osamakset maksta jääv laenusumma.</p> <p>[Laenu summa ja vääring]</p> <p>[Laenu kestus]</p> <p>[Intressimäär]</p> <p>[Graafik]</p> <p>(<i>Vajadusel korral</i>) [Hoiatus osamaksete suuruse võimaliku muutuse kohta]</p>
<p>7. Täiendavad kohustused ja kulud</p>
<p>Selleks et saada laenu käesolevas dokumendis kirjeldatud tingimustel, peab laenuvõtja täitma järgmised kohustused.</p> <p>[Kohustused]</p> <p>(<i>Vajaduse korral</i>) Palun võtke arvesse, et käesolevas dokumendis kirjeldatud laenu tingimused (sealhulgas intressimäär) võivad muutuda, kui eespool esitatud kohustused ei ole täidetud.</p> <p>Lisaks [sagedus] osamaksetes juba sisalduvatele kuludele, kaasnevad laenuga järgmised kulud:</p> <p>ühekordsed kulud</p> <p>korrapäraselt tasutavad kulud</p> <p>Palun veenduge, et olete teadlikud kõigist muudest laenuga kaasnevatest maksudest ja kuludest (nt notaritasud).</p>
<p>8. Ennetähtaegne tagastamine</p>
<p>(<i>Vajaduse korral</i>) Teil ei ole võimalik seda laenu ennetähtaegselt tagastada.</p> <p>(<i>Vajaduse korral</i>) Teil on võimalik see laen täielikult või osaliselt ennetähtaegselt tagastada.</p> <p>(<i>Vajaduse korral</i>) [Tingimused]</p> <p>[Menetlus]</p> <p>(<i>Vajaduse korral</i>) Ennetähtaegse tagastamise tasu:</p> <p>(<i>Vajaduse korral</i>) Kui soovite seda laenu ennetähtaegselt tagastada, võtke meiega palun ühendust, et täpsustada ennetähtaegse tagastamise tasu sel ajahetkel.</p>
<p>(<i>Vajaduse korral</i>) 9. Taganemisõigus</p>

Laenuvõtjal on [ajavahemiku pikkus] jooksul pärast krediidilepingu sõlmimist õigus kõnealusest lepingust taganeda.
10. Sisemine kaebuste käsitlemise kord
[Asjakohase osakonna nimi] [Geograafiline aadress] [Telefoninumber] [E-posti aadress] Kontaktisik: [kontaktandmed]
11. Väline kaebustega tegelev asutus
Lahendamata lahkarvamuste korral laenuandjaga on laenuvõtjal võimalus esitada kaebus järgmisele asutusele: [Kaebustega tegeleva asutuse nimi] [Geograafiline aadress] [Telefoninumber] [E-posti aadress]
12. Tagajärjed laenuvõtjale, kui ta ei täida laenulepingust tulenevaid kohustusi
[Kohustuste täitmata jätmise laad] [Rahalised ja/või õiguslikud tagajärjed] Kui Teil on raskusi [sagedus] maksete tasumisel, võtke palun meiega võimalikult kiiresti ühendust, et leida võimalikke lahendusi.
<i>(Vajaduse korral)</i> 13. Lisateave kaugturstuse korral
<i>(Vajaduse korral)</i> Õigusakt, mille alusel krediidiandja enne krediidilepingu sõlmimist teiega suhteid loob on [kohaldatav õigusakt]. Teave ja lepingutingimused esitatakse [keeles]. Teie nõusolekul suhtleme Teiega krediidilepingu kehtivusaja jooksul [keeles/keeltes].
14. Riskid ja hoiatused
<ul style="list-style-type: none"> • Juhime Teie tähelepanu hüpoteeklaenu võtmisega kaasnevatele riskidele. • <i>(Vajaduse korral)</i> Selle laenu intressimäär ei püsi kogu laenuperioodi jooksul muutumatuna. • <i>(Vajaduse korral)</i> See laen ei ole [riigi omavääring]. Palun võtke arvesse, et [riigi omavääring] summa, mis Teil tuleb osamaksetena maksta muutub vastavalt [laenu puhul kasutatud vääring/riigi omavääring] vahetuskursile. • <i>(Vajaduse korral)</i> See on ainult intressimaksetel põhinev laen. See tähendab, et peate laenuperioodi jooksul tagama piisavalt kapitali, et maksta laenusumma tagasi tähtajaks. • Maksmisele kuuluvad ka muud maksud ja kulud <i>(vajaduse korral)</i>, nt notaritasud. • Teie sissetulek võib muutuda. Palun veenduge, et suudate oma [sagedus] tagasimakseid teha ka sissetulekute vähenedes. • <i>(Vajaduse korral)</i> Laenu osamaksete ettenähtud tähtajaks maksmata jätmise korral võidakse Teie eluase tagasi nõuda.

B OSA

Euroopa standardse teabelehe täitmise juhend

Euroopa standardse teabelehe täitmisel tuleb järgida järgmiseid suuniseid.

Jagu „sissejuhatus”

- (1) Kehtivuse kuupäev märgitakse silmatorkavalt.

1. jagu „Laenuandja”

- (1) Krediidiandja nimi, telefoninumber, geograafiline aadress ja veebileht märgitakse peakontori põhjal. Märgitakse laenuandmise üle järelevalvet teostav pädev asutus.
- (2) Kontaktisiku andmete esitamine on vabatahtlik.
- (3) Kui tehingut pakutakse sidevahendi abil, märgib krediidiandja kooskõlas direktiivi 2002/65/EÜ artikliga 3 laenuvõtja elukohaliikmesriigis asuva esindaja nime ja geograafilise aadressi. Krediidiandja esindaja telefoninumbri, e-posti aadressi ja veebilehe märkimine on vabatahtlik.
- (4) Kui tehingut pakutakse sidevahendi abil märgib krediidiandja kooskõlas direktiivi 2002/65/EÜ artikliga 3 selle äriregistri nime, millesse krediidiandja on kantud, tema registreerimisnumbri või samaväärse identifitseerimisvõimaluse selles registris.

2. jagu „Laenu põhikirjeldus”

- (1) Krediidi kestus märgitakse aastates või kuudes, olenevalt sellest, kuidas on asjakohasem. Kui krediidi kestus võib lepingu kehtivusajal muutuda, selgitab krediidiandja, millal ja missugustel tingimustel võib see aset leida.

Krediidi liigi kirjeldamisel märgitakse selgelt, kuidas makstakse krediidi kehtivusajal tagasi põhiosa ja intressid (nt püsivalt, suurenevalt või vähenevalt).

- (2) Kõnealuses jaos märgitakse ka, kas intressimäär on fikseeritud või muutuv, ning vajaduse korral, kui pikaks ajaks on intressimäär fikseeritud; intressimäära läbivaatamise sagedus ning intressimäära muutuse võimalikud piirid (ülem- ja alammäär). Selgitatakse intressimäära läbivaatamisel kasutatavat valemit. Samuti märgib krediidiandja, kust võib leida teavet valemis kasutatud indeksite või määrade kohta. Kui krediidi vääring erineb riigi omavääringust, esitab krediidiandja teabe vahetuskursi vahe arvutamiseks kasutatava valemi kohta ning vahetuskursi vahe läbivaatamise sageduse kohta.
- (3) Kogu tagasimaksmisele kuuluv summa arvutatakse krediidisumma ja krediidi kogukulu summana.
- (4) Maksimaalse võimaliku laenusumma suhe kinnisvara väärtusesse on laenusumma ja kinnisvara väärtuse suhe. Sellele suhtarvule lisatakse näide maksimaalse summa kohta, mida saab asjaomase kinnisvara väärtuse puhul laenata.

- (5) Kui krediit tagatakse hüpoteegiga või muu võrreldava tagatisega, juhib krediidiandja laenuvõtja tähelepanu sellele.

3. jagu „Intressimäär”

- (1) Lisaks intressimäärale märgitakse kõik krediidi kulukuse aastamääras sisalduvad kulud (nimetus ning vastavus protsendina). Kui kõnealuste kulude esitamine protsendina ei ole võimalik või mõttekas, märgib krediidiandja üldise protsendimäära.

4. jagu „Maksete sagedus ja arv”

- (1) Korrapäraste maksete korral märgitakse maksete sagedus (nt iga kuu). Korrapäratute maksete korral selgitatakse laenuvõtjale selgelt selliste maksete tegemise korda. Maksete arv hõlmab krediidilepingu kogu kestust.

5. jagu „Iga osamakse suurus”

- (1) Laenu vääring peab olema selgesti märgitud.
- (2) Kui osamakse suurus võib krediidilepingu kestuse ajal muutuda, märgib krediidiandja ajavahemiku, mille jooksul kehtib osamakse algsumma, ning selle, kuna ja kui sageli seda muudetakse.
- (3) Kui krediidi vääring erineb laenuvõtja riigi omavääringust, esitab krediidiandja arvilised näited, mis selgelt kirjeldavad, kuidas asjaomase vahetuskursi muutused võivad mõjutada osamaksete suurust. Näitena esitatud vahetuskursi muutused peavad olema realistlikud ja sümmeetrilised ning hõlmama vähemalt sama palju ebasoodsaid stsenaariume kui soodsaid stsenaariume.
- (4) Kui osamakse tasumisel kasutatav vääring erineb krediidi vääringust, märgitakse selgesti kasutatav vahetuskurss. Selline märkus hõlmab vahetuskurssi avaldava asutuse nime ning vahetuskursi arvutamise aega.

6. jagu „Näitlik tagasimaksegraafik”

- (1) Kui intressimäär võib krediidilepingu kestuse ajal muutuda, märgib krediidiandja pärast viidet intressimäärade ajavahemiku, mille jooksul kehtib algne intressimäär.
- (2) Selles jaos esitataval graafikul on järgmised veerud: „tagasimakse aeg”, „osamakse suurus”, „osamaksega makstav intress”, „muud osamaksetes sisalduvad kulud” (vajaduse korral), „osamaksega tasutud põhiosa” ja „tasumata põhiosa pärast igat osamakset”.
- (3) Esimese tagasimakse aasta puhul märgitakse teave iga osamakse kohta ning iga veeru puhul märgitakse kogusumma esimese aasta lõpu seisuga. Järgmiste aastate puhul võib andmed märkida aasta kohta. Graafiku allosas esitatakse kogusumma rida, kus märgitakse iga veeru kohta kogusumma. Laenuvõtja poolt tagasi makstud kogusumma (st veeru „osamakse suurus” kogusumma) märgitakse silmatorkavalt.
- (4) Kui intressimäär kuulub läbivaatamisele ning osamakse suurus pärast igat läbivaatamist ei ole teada, võib krediidiandja märkida tagasimaksegraafikus sama

osamakse kogu krediidilepingu kestuse kohta. Sel juhul pöörab krediidiandja laenuvõtja tähelepanu sellele asjaolule, eristades visuaalselt teadaolevad ja hüpoteetilised summad (nt kasutades erinevat kirjatüüpi, raami või varjutatust). Lisaks selgitatakse selgelt loetavalt, millistel ajavahemikel ja miks võivad graafikus esitatud summad muutuda. Samuti märgib krediidiandja: 1) (vajaduse korral) kohaldatavad ülem- ja alammäärad; 2) näite selle kohta, kuidas osamakse suurus muutub, kui intressimäär suureneb või väheneb 1 % võrra või rohkem, kui see on intressimäära tavapärasest kõikumisulatust arvesse võttes realistlikum ning 3) intressi ülemmäära korral osamakse summa halvimal võimalikul juhul.

7. jagu „Täiendavad kohustused ja kulud”

- (1) Selles osas märgib krediidiandja kohustused, nt kinnisvara kindlustamine, elukindlustuslepingu sõlmimine või muu toote või teenuse ostmise. Iga kohustuse puhul märgib krediidiandja, kelle suhtes tuleb kohustus täita ja mis tähtajaks.
- (2) Samuti loetleb krediidiandja kulud liigi kaupa, märkides summa, isiku, kelle see tuleb maksta, ning maksmise tähtaja. Kui summa ei ole teada, märgib krediidiandja võimaliku alam- või ülemmäära või selle, kuidas summa arvutatakse.

8. jagu „Ennetähtaegne tagastamine”

- (1) Kui krediit võidakse ennetähtaegselt tagastada, märgib krediidiandja, millistel tingimustel, kui üldse, saab laenuvõtja seda teha. Krediidiandja märgib ka selle, mida laenuvõtja peaks ennetähtaegse tagastamise taotlemiseks tegema.
- (2) Kui ennetähtaegse tagastamise puhul kohaldatakse teatavat tasu, juhib krediidiandja laenuvõtja tähelepanu sellele ning märgib vastava summa. Juhul kui ennetähtaegse tagastamise tasu suurus sõltub eri teguritest (nt juba tasutud laenusumma või ennetähtaegse tagastamise ajal kehtiv intressimäär), märgib krediidiandja, kuidas kõnealune tasu arvutatakse. Lisaks esitab krediidiandja vähemalt kaks selgitavat näidet, et kirjeldada laenuvõtjale ennetähtaegse tagastamise tasu kujunemist eri stsenaariumide korral.

9. jagu „Taganemisõigus”

- (1) Taganemisõiguse olemasolu korral täpsustab krediidiandja õiguse kasutamise tingimused, samuti menetluse, mida laenuvõtja peab kõnealuse õiguse kasutamiseks järgima, märkides muu hulgas aadressi, kuhu taganemisteade tuleks saata, ning vastavad tasud (vajaduse korral).
- (2) Kooskõlas direktiivi 2002/65/EÜ artikliga 3, kui tehingut pakutakse sidevahendi abil, teavitab krediidiandja tarbijat taganemisõiguse olemasolust või puudumisest.
- (3) Kooskõlas direktiivi 85/577/EMÜ artikliga 5, kui tehingut pakutakse väljaspool äriruume, teavitab krediidiandja tarbijat taganemisõiguse olemasolust.

10. jagu „Sisemine kaebuste käsitlemise kord”

- (1) Kontaktisiku andmete esitamine on vabatahtlik.

11. jagu „Väline kaebustega tegelev asutus”

- (1) Kui tehing sõlmitakse sidevahendi abil, märgib krediidiandja kooskõlas direktiivi 2002/65/EÜ artikliga 3, kas laenuvõtja käsutuses on kohtuväline kaebuste ja kahjuhüvitusnõuete mehhanism ning kui on, selgitab selle kasutamise võimalusi.

12. jagu „Tagajärjed laenuvõtjale, kui ta ei täida laenulepingust tulenevaid kohustusi”

- (1) Kui sellega, et laenuvõtja ei täida krediidilepingust tulenevaid mis tahes kohustusi, võivad laenuvõtja jaoks kaasneda rahalised või õiguslikud tagajärjed, kirjeldab krediidiandja selles jaos võimalikke eri juhtusid (nt makse hilinemine / makse tegematajätmine, 7. jaos „Täiendavad kohustused ja kulud” sätestatud kohustuste täitmatajätmine).
- (2) Iga kõnealuse juhu puhul märgib krediidiandja selgelt ja kergesti arusaadaval viisil karistused või tagajärjed, mis võivad kaasneda. Tõsised tagajärjed tuleks märkida silmatorkavalt.

13. jagu „Lisateave kaugturstuse korral”

- (1) Vajaduse korral lisatakse sellese jakku klausel krediidilepingu suhtes kohaldatava õiguse ja/või pädeva kohtu kohta.

14. jagu „Riskid ja hoiatused”

- (1) Kõik loetletud hoiatused tuleb esitada rõhutatult.
- (2) Vajaduse korral korratakse selles jaos kokkuvõtlikult intressimäära läbivaatamise üldeeskirju ning esitatakse arvudel põhinev näide selle kohta, kuidas suureneksid osamakssid juhul, kui krediidi intressimäär suureneks teatava protsendi võrra (nagu on selgitatud jaos „Näitlik tagasimaksegraafik”) ja/või halvimal võimalikul juhul (kui intressimäära muutusele on seatud piirmäär).