

FI

FI

FI



EUROOPAN KOMISSIO

Bryssel 31.3.2011
KOM(2011) 142 lopullinen

2011/0062 (COD)

Ehdotus

EUROOPAN PARLAMENTIN JA NEUVOSTON DIREKTIIVI

asunto-omaisuutta koskevista luottosopimuksista

(ETA:n kannalta merkityksellinen teksti)

SEK(2011) 355 lopullinen
SEK(2011) 356 lopullinen
SEK(2011) 357 lopullinen

PERUSTELUT

1. EHDOTUKSEN TAUSTA

Ehdotuksen perustelut ja tavoitteet

Tätä ehdotusta tarkasteltaessa on otettava huomioon pyrkimys luoda kiinnitysluottojen sisämarkkinat sekä taustalla oleva finanssikriisi.

Finanssikriisillä on ollut suuri vaikutus EU:n kansalaisiin. Vaikka yhtenä merkittävänä finanssikriisin vaikuttaneena tekijänä on ollut lisääntynyt arvopaperistaminen, joka on antanut luotonantajille¹ mahdollisuuden siirtää luottosalkkuihinsa sisältyvät riskit sijoittajille, seuraukset ovat kohdistuneet ensisijaisesti kuluttajiin. Monet ovat menettäneet luottamuksensa finanssialaan, ja tietyillä aiemmin vallinneilla luotonantokäytänteillä² on nyt suoria vaikutuksia. Kun luotonottajat ovat havainneet, että heidän on yhä vaikeampi selviytyä luotoistaan, maksulaiminlyönnit ja ulosmittaukset ovat lisääntyneet. Vastuuttomaan luotonantoon ja luotonottoon puuttuminen on näin ollen tärkeä osa finanssialan uudistuksia.

Komissio on jo useiden vuosien ajan tarkastellut laajamittaisesti EU:n asuntoluottomarkkinoita varmistaakseen sisämarkkinoiden tehokkaan toiminnan. EU:n kiinnelainamarkkinoiden yhdentymistä käsittelevässä valkoisessa kirjassa³ on eritelty sellaisia tekijöitä kuin ennen luottosopimuksen tekoa annettavat tiedot, neuvonta, luottokelpoisuuden arviointi, ennenaikainen takaisinmaksu ja luotonvälitys, joilla on suoranaista merkitystä vastuullisen luotonannon ja luotonoton kannalta ja joihin liittyy esteitä, jotka haittaavat sisämarkkinoiden tehokasta toimintaa. Esteet haittaavat liiketoimintaa tai lisäävät sen kustannuksia, jos toimintaa harjoitetaan toisessa jäsenvaltiossa. Ne haittaavat myös kuluttajia heikentämällä luottamusta, lisäämällä kustannuksia ja vähentämällä asiakkaiden liikkuvuutta sekä kotimaassa että yli rajojen. Finanssikriisin yhteydessä ilmenneiden ongelmien ratkaisemiseksi sekä tehokkaiden, kilpailuun perustuvien sisämarkkinoiden turvaamiseksi komissio on sitoutunut ehdottamaan vastuulliseen luotonantoon ja luotonottoon liittyviä toimenpiteitä, muun muassa luotettavaa kehystä luotonvälitystä varten⁴. Sen vuoksi tällä ehdotuksella on kaksi tavoitetta. Ensimmäisenä tavoitteena on luoda kuluttajia, luotonantajia ja luotonvälittäjiä varten tehokkaat, kilpailuun perustuvat sisämarkkinat, jotka tarjoavat korkeatasoisen suojan, edistämällä kuluttajien luottamusta, asiakkaiden liikkuvuutta sekä luotonantajien ja luotonvälittäjien rajatylittävää toimintaa. Tähän tavoitteeseen sisältyy myös tasapuolisten toimintaedellytysten luominen. Samalla on kunnioitettava *Euroopan unionin perusoikeuskirjassa* vahvistettuja perusoikeuksia, erityisesti oikeutta henkilötietojen suojaan. Ehdotuksen toisena tavoitteena on edistää rahoitusvakautta varmistamalla, että kiinnitysluottomarkkinat toimivat vastuullisella tavalla.

Yleinen tausta

EU:n kiinnitysluottomarkkinat ovat huomattavan suuret: vuonna 2008 asuntoluottokanta oli EU:n 27 jäsenvaltiossa lähes 6 biljoonaa, mikä on noin 50 prosenttia suhteessa EU:n

¹ Luotonantajiksi määritellään luottolaitokset ja muut luotonantajat.

² Esimerkiksi valuuttaluotot ja itse ilmoitettuihin tuloihin perustuvat kiinnitykset.

³ KOM(2007) 807, 18.12.2007.

⁴ *Elvytys Euroopassa*, KOM(2009) 114, 4.3.2009.

BKT:hen⁵. EU:n kiinnitysluottomarkkinat ovat ensiarvoisen tärkeitä myös niille miljoonille Euroopan kansalaisille, jotka maksavat parhaillaan takaisin kiinnitysluottoansa tai aikovat ostaa oman asunnon. Kiinnitysluoton otto on ihmisen elämässä yksi tärkeimmistä taloudellisista päätöksistä, johon sisältyy mahdollisesti vuosikymmeniä kestävä taloudellinen sitoumus.

Kotitalouksien velkaantuneisuus kasvaa koko Euroopassa. Tämä ei ole sinänsä merkki vastuuttomasta luotonannosta ja luotonotosta niin kauan kuin velkaantuneisuus pysyy siedettävällä tasolla ja takaisinmaksut pystytään suorittamaan. Tilastot osoittavat kuitenkin, että kansalaisten on yhä vaikeampi selviytyä veloistaan. Maksuvaikeudet ovat lisänneet laiminlyöntien ja ulosmittausten määrää. Vastuuttoman luotonannon ja luotonoton lisäksi tilastotietoihin voivat tosin vaikuttaa muutkin tekijät, kuten yleinen taloudellinen taantuma. Ne osoittavat kuitenkin yhdessä sidosryhmien antamasta palautteesta saadun kvalitatiivisen näytön sekä eri puolilta Eurooppaa saatujen tapauskohtaisten todisteiden kanssa, että kyse ei ole suhdanneluonteisesta ongelmasta tai sellaisesta ongelmasta, joka olisi rajoittunut yhteen tai kahteen jäsenvaltioon, vaan sama ilmiö esiintyy koko EU:ssa.

Monenlaiset tekijät vaikuttavat siihen, myönnetäänkö tietty kiinnitysluotto, minkä kiinnitysluottotuotteen luotonottaja valitsee ja pystyykö hän maksamaan lainansa takaisin. Tällaisia tekijöitä ovat taloustilanne, epäsymmetrinen informaatio ja eturistiriidat, sääntelyn puutteet ja epäjohtonmukaisuudet sekä muut tekijät, kuten luotonottajan finanssiosaaminen ja kiinnitysluottojen rahoitusrakenteet. Vaikka näillä muilla tekijöillä on selvästikin oma merkityksensä, on kuitenkin totta, että tiettyjen markkinatoimijoiden vastuuton käyttäytyminen kasvatti asuntokuplaa ja oli yksi finanssikriisin päätekijöistä. Sen vuoksi on selvää, että vastuuttomaan luotonantoon ja luotonottoon on puututtava, jotta nykyiseen finanssikriisiin johtanut tilanne ei toistuisi.

Voimassa olevat aiemmat säännökset

Harhaanjohtavaa mainontaa käsitellään harhaanjohtavasta ja vertailevasta mainonnasta 12 päivänä joulukuuta 2006 annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivissä 2006/114/EY⁶, joka koskee elinkeinonharjoittajien välisiä suhteita, sekä sopimattomista elinkeinonharjoittajien ja kuluttajien välisistä kaupallisista menettelyistä 11 päivänä toukokuuta 2005 annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivissä 2005/29/EY⁷. Näissä säännöissä ei oteta kuitenkaan huomioon kiinnitysluottojen erityispiirteitä eikä kuluttajien tarvetta verrata mainoksia.

Kuluttajasopimusten kohtuuttomia ehtoja käsitellään puolestaan kuluttajasopimusten kohtuuttomista ehdoista 5 päivänä huhtikuuta 1993 annetussa neuvoston direktiivissä 93/13/EY⁸. Siinä otetaan käyttöön ”vilpittömän mielen” käsite, millä pyritään estämään se, että toisaalta kuluttajien ja toisaalta elinkeinonharjoittajien oikeudet ja velvollisuudet eivät olisi pahasti ristiriidassa. Tätä yleistä vaatimusta on täydennetty luettelolla, joka sisältää esimerkkejä ehdoista, joita voidaan pitää kohtuuttomina. Säännöissä ei kuitenkaan oteta huomioon kiinnitysluottojen erityispiirteitä. Ennen lainasopimuksen tekoa annettavista tiedoista on toisaalta annettu Euroopan vapaaehtoiset menettelysäännöt (jäljempänä

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

⁶ EUVL L 376, 27.12.2006, s. 21.

⁷ EUVL L 149, 11.6.2005, s. 22.

⁸ EYVL L 95, 21.4.1993, s. 29.

”menettelysäännöt”)⁹ maaliskuussa 2001. Komissio hyväksyi nämä menettelysäännöt 1. maaliskuuta 2001 antamassaan suosituksessa 2001/193/EY¹⁰, joka koskee tietoja, jotka asuntolainojen tarjoajien on annettava kuluttajille ennen sopimusten tekoa. Menettelysääntöjen tavoitteena oli vahvistaa yleiset tiedot, joiden olisi oltava kuluttajien saatavilla, sekä sopia eurooppalaisesta standardoidusta tietolehtisestä, jonka avulla kuluttajat voisivat verrata kotimaassaan ja muissa maissa tarjolla olevia asuntolainoja. Menettelysääntöjen täytäntöönpano ei ole kuitenkaan ollut johdonmukaista eikä optimaalista.

Monet jäsenvaltiot soveltavat kiinnitysluottoihin kulutusluottosopimuksista 23 päivänä huhtikuuta 2008 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2008/48/EY¹¹ (kulutusluottodirektiivin) valikoituja säännöksiä. Direktiiviä sovelletaan 200–75 000 euron suuruisiin kulutusluottoihin, ja sillä säännellään mainontaa, ennen sopimuksen tekoa annettavia tietoja, sopimusta koskevia tietoja, luottokelpoisuuden arviointia, riittäviä selvityksiä sekä luotonvälittäjiä koskevia tiedonantovaatimuksia. Asunto-omaisuuden hankintaan annetut luotot, joiden vakuutena on kiinnitys tai muu vastaava vakuus, sekä kunnostamiseen annetut lainat jäävät direktiivin soveltamisalan ulkopuolelle, jos ne ylittävät 75 000 euron rajan.

Luottolaitoksia säännellään luottolaitosten liiketoiminnan aloittamisesta ja harjoittamisesta 14 päivänä kesäkuuta 2006 annetulla Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivillä 2006/48/EY¹², jossa asetetaan luottolaitosten toimilupia, rekisteröintiä ja valvontaa koskevat vaatimukset. EU:n tasolla ei ole kuitenkaan asetettu vastaavia vaatimuksia luottolaitoksiin kuulumattomille luotonantajille, jotka tarjoavat kiinnitysluottoja, tai luotonvälittäjille.

Johdonmukaisuus suhteessa EU:n muuhun politiikkaan ja muihin tavoitteisiin

Ehdotuksen tavoitteet ovat unionin politiikan ja tavoitteiden mukaisia. Perussopimuksessa määrätään toimista, jolla varmistetaan sisämarkkinoiden toteuttaminen ja toiminta, korkeatasoinen kuluttajansuoja ja palvelujen tarjoamisen vapaus. Asuntoluottomarkkinoiden toteuttaminen on vielä pahasti kesken, koska monet esteet rajoittavat yhä palvelujen tarjoamisen vapautta.

Ehdotus on myös EU:n muun lainsäädännön ja politiikan mukainen ja niitä täydentävä erityisesti kuluttajansuojan ja vakavaraisuusvalvonnan alalla. Kulutusluottodirektiivi¹³ annettiin vuonna 2008 siinä tarkoituksessa, että sillä parannettaisiin kuluttajansuojan tasoa ja helpotettaisiin kulutusluottomarkkinoiden yhdentymistä. Tällä ehdotuksella täydennetään kulutusluottodirektiiviä luomalla vastaava kehys kiinnitysluottoja varten. Ehdotus perustuu pitkälti menettelytapoja koskeviin kulutusluottodirektiivin säännöksiin, mutta siinä on otettu tarvittaessa huomioon kiinnitysluottojen erityispiirteet muun muassa sisällyttämällä riskivaroitukset ennen sopimuksen tekoa annettavia tietoja koskeviin säännöksiin ja lujittamalla luottokelpoisuuden arviointia koskevia säännöksiä. Tällä tavoin ehdotuksessa on otettu huomioon myös se, että eräät jäsenvaltiot ovat jo päättäneet soveltaa tiettyjä kulutusluottodirektiivin säännöksiä kiinnitysluottoihin. Lisäksi pankkialaa koskeviin vakavaraisuus- ja valvontasääntöihin on suunniteltu tai tehdään parhaillaan muutoksia, jotka

⁹ *Eurooppalainen sopimus ennen asuntolainasopimuksen tekemistä annettavia tietoja koskevista vapaaehtoisista menettelysäännöistä*, 5.3.2001.

¹⁰ EYVL 69, 10.3.2001, s. 25.

¹¹ EUVL L 133, 22.5.2008, s. 66.

¹² EUVL L 177, 30.6.2006, s. 1.

¹³ Kulutusluottosopimuksista annettu direktiivi 2008/48/EY, 23.4.2008.

vaikuttavat suoraan pankkien luotonantokäytänteisiin; nämä muutokset koskevat muun muassa pääomavaatimuksia ja arvopaperistamista koskevia sääntöjä. Tällä ehdotuksella täydennetään valvontapuolella tehtyä työtä, sillä ehdotuksella pyritään varmistamaan ennen kaikkea se, että liiketoimintaa harjoitetaan vastuullisesti ja että kaikkia luotonantoketjun toimijoita varten on olemassa sääntelykehys. Näiden aloitteiden tulisi yhdessä pienentää luottoriskejä ja lisätä rahoitusvakautta.

2. KUULEMISET JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Intressitahojen kuuleminen

Kuulemismenettely, tärkeimmät kohderyhmät ja yleiskuvaus vastaajista

Komissio on viime vuosina tutkinut perusteellisesti EU:n kiinnitysluottomarkkinoita ja julkaissut sen pohjalta niiden yhdentymistä käsittelevän valkoisen kirjan¹⁴. Valkoinen kirja ja sen perustana oleva laaja konsultointityö ovat olleet olennainen osa vastuulliseen luotonantoon ja luotonottoon liittyvän aloitteen valmistelutyötä.

Tätä taustaa vasten komissio käynnisti finanssikriisin yhteydessä julkisen kuulemisen saadakseen vankemman ja syvällisemmän käsityksen vastuulliseen luotonantoon ja luotonottoon liittyvistä kysymyksistä. Lisäksi komission yksiköt pitivät koko prosessin aikana useita kokouksia jäsenvaltioiden, luotonantajien, luotonvälittäjien, ammattijärjestöjen ja kuluttajien edustajien kanssa. Vastuulliseen luotonantoon ja luotonottoon liittyviä kysymyksiä käsitellään myös monissa Euroopan parlamentin ja Euroopan talous- ja sosiaalikomitean antamissa mietinnöissä ja kertomuksissa. Komissio on kuullut Euroopan tietosuojavaltuutettua kuluttajien henkilötietojen suojaamisesta. Se on myös ottanut huomioon merkittävän tutkimustyön, jota on tehty muilla foorumeilla, kuten OECD:ssä ja Maailmanpankissa.

Tiivistelmä vastauksista ja siitä, miten ne on otettu huomioon

Laajassa kuulemismenettelyssä on kiteytynyt joitakin keskeisiä näkemyksiä. Ensinnäkin pankkiala väittää, että vastuutonta luotonantoa ei esiinny EU:ssa samassa määrin kuin Yhdysvalloissa, minkä vuoksi EU:n toimet eivät ole tarpeellisia. Vaikka EU:n kiinnitysluottomarkkinoiden ongelmat eivät ole olleet yhtä laajalle levinneitä kuin Yhdysvalloissa, EU:n markkinoiden sääntelyssä on kuitenkin havaittu samanlaisia heikkouksia, kuten eräiden toimijoiden sääntelyn tehottomuutta sekä kiinnitysluottomarkkinoiden ja myyntimenettelyjen sääntelyn heikkouksia. Toiseksi kuluttajien edustajat tukevat sellaista aloitetta, jolla varmistettaisiin korkeatasoinen kuluttajansuoja ja voitaisiin ehkäistä ylivelkaantumista. Lisäksi nämä edustajat kannattavat toimenpiteitä, jotka antaisivat kuluttajille mahdollisuuden verrata tarjouksia ja luottaa toimijoihin, joiden kanssa he ovat tekemisissä. Kuluttajien edustajat puoltavat EU-tason ehdotusta, jossa otettaisiin käyttöön pelkästään vähimmäisvaatimukset, jotta jäsenvaltiot voisivat vapaasti parantaa kuluttajansuojaa paikallisten olojen ja kulttuurien mukaisesti. Kolmanneksi eräät sidosryhmät katsovat, että toimenpiteet olisi parempi toteuttaa jäsenvaltioiden kuin EU:n tasolla, koska rajatylittävät kiinnitysluottomarkkinat ovat yhä pienet. Niihin kysymyksiin, joissa eri sidosryhmät johdonmukaisesti kannattivat EU-toimia, kuuluivat seuraavat kolme kysymystä: luottokelpoisuuden arviointivelvollisuus,

¹⁴ KOM(2007) 807, 18.12.2007.

selkeiden, ymmärrettävien ja vertailukelpoisten tietojen antaminen ennen sopimuksen tekoa sekä sen varmistaminen, että kaikki luotonantomarkkinoiden toimijat ovat asianmukaisen sääntelyn ja valvonnan alaisia.

Kuulemismenettelyssä kerätyt tiedot ovat vahvistaneet, että EU:n on aiheellista toteuttaa kiinnitysluottojen vastuulliseen antamiseen ja ottamiseen liittyviä toimia, ja nämä tiedot ovat vaikuttaneet merkittävästi direktiivin painopisteisiin ja suunnitteluun.

Asiantuntijatiedon käyttö

Ehdotusta valmistellessaan komissio on myös hyödyntänyt tutkimuksia ja raportteja, joissa käsitellään vastuulliseen luotonantoon ja luotonottoon liittyviä kysymyksiä. Tähän aineistoon kuuluvat London Economics -konsulttiyrityksen tutkimus luottolaitoksiin kuulumattomien luotonantajien roolista ja sääntelystä EU:n kiinnitysluottomarkkinoilla (joulukuu 2008), Europe Economics -konsulttiyrityksen tutkimus luotonvälittäjistä sisämarkkinoilla (tammikuu 2009), luottotietokysymyksiä käsittelevän asiantuntijaryhmän raportti (kesäkuu 2009), OPTEMin raportti kuluttajatutkimuksesta, jossa käsitellään asuntolainoja koskevan eurooppalaisen standardoidun tietolehtisen mahdollista uutta muotoa ja sisältöä (lokakuu 2009), sekä London Economics -konsulttiyrityksen tutkimus kiinnitysluottoja koskevien erilaisten toimintavaihtoehtojen kustannuksista ja eduista (maaliskuu 2011).

Vaikutusten arviointi

Komissio on suorittanut vaikutusten arvioinnin.

Vaikutusten arvioinnissa on yksilöity useita vastuuttomaan luotonantoon ja luotonottoon liittyviä ongelmia, joita esiintyy EU:n kiinnitysluottomarkkinoilla sopimuksen tekoa edeltävässä vaiheessa. Lisäksi siinä käsitellään luotonvälittäjien ja luottolaitoksiin kuulumattomien luotonantajien vastuuttoman toiminnan mahdollista laajuutta. Näiden ongelmien taustalla on markkinahäiriöiden ja sääntelyssä esiintyvien puutteiden lisäksi myös muita tekijöitä, kuten yleinen taloustilanne ja heikko finanssiosaaminen. Sopimuksen tekoa edeltävässä vaiheessa on todettu esiintyvän seuraavia ongelmia: mainosmateriaalit ovat yksipuolisia, vaillinaisia ja epäselviä eikä niitä voi verrata keskenään, ennen sopimuksen tekoa annetaan puutteellisia, vaikeatajuisia ja epäselviä tietoja, joita ei anneta ajoissa ja joita ei voi verrata keskenään, neuvonta ei ole asianmukaista eivätkä luottotuotteiden soveltuvuuden ja luottokelpoisuuden arvioinnit riittäviä. Yhtenä ongelmana ovat myös tehottomat ja epäjohdonmukaiset rekisteröinti-, toimilupa- ja valvontajärjestelmät, joita sovelletaan luotonvälittäjiin sekä luottolaitoksiin kuulumattomiin luotonantajiin, jotka tarjoavat kiinnitysluottoja. Ongelmana voi myös olla näiden järjestelmien puuttuminen. Todetuilla ongelmilla voi olla merkittäviä makrotaloudellisia heijastusvaikutuksia, ja ne voivat haitata kuluttajia, muodostaa taloudellisia tai oikeudellisia esteitä rajatylittävälle toiminnalle ja johtaa siihen, että toimintaedellytykset eivät ole toimijoiden kannalta tasapuolisia.

Vaikutusten arvioinnissa käsitellään kunkin ongelma-alueen eri toimintavaihtoehtoja, joihin kuuluvat toimenpiteiden toteuttamatta jättäminen, periaatepohjaiset säännöt sekä tarkemmat tai spesifisemmät säännöt, jotka annettaisiin EU:n tasolla. Lisäksi siinä arvioidaan, millainen väline sopisi parhaiten toimenpiteiden toteuttamiseen: itsesääntely, direktiivi, asetus, tiedonanto vai suositus.

Vaikutusten arvioinnissa todetaan, että vastuullisen luotonannon ja luotonoton varmistaminen koko EU:ssa edellyttää parhaiden toimintavaihtoehtojen yhdistelmää, ja katsotaan, että direktiivi on sopivin väline tähän tarkoitukseen.

Parhaiksi arvioiduilla toimintavaihtoehdoilla vähennettäisiin merkittävästi kuluttajille aiheutuvia haittoja. Niillä parannettaisiin kuluttajien luottamusta luotonantajiin, luotonvälittäjiin sekä kiinnitysluottotuotteisiin ja pienennettäisiin sitä todennäköisyyttä, että kuluttajat hankkivat tuotteita, joihin heillä ei ole varaa ja jotka voivat johtaa ylivelkaantumiseen, maksujen laiminlyöntiin ja viime kädessä ulosmittaukseen. Koska toimenpiteillä olisi vahva myönteinen vaikutus kuluttajien luottamukseen, niiden odotetaan myös vahvistavan kiinnitysluottotuotteiden kysyntää ja edistävän kuluttajien liikkuvuutta sekä kotimaassa että jossain määrin myös jäsenvaltioiden välillä. Joidenkin valittujen toimintavaihtoehtojen täytäntöönpano ei aiheuttaisi tarjontapuolella merkittäviä muutoksia markkinatoimijoiden toiminnassa sellaisissa jäsenvaltioissa, joissa on jo asetettu vastaavia velvoitteita. Parhaiksi arvioiduilla vaihtoehdoilla olisi kuitenkin suuri vaikutus luotonantajien ja luotonvälittäjien rajatylittävään toimintaan. Niiden täytäntöönpanolla edistettäisiin rajatylittävää toimintaa tarjoamalla uusia liiketoimintamahdollisuuksia, mittakaavaetuja ja tuotevarioinnin etuja. Tämä vaikuttaisi myönteisesti sekä markkinatoimijoihin että kuluttajiin. Ulkomaisten luotonantajien ja luotonvälittäjien tulo markkinoille lisäisi kilpailua, mikä laajentaisi kuluttajille tarjottua luottotuotevalikoimaa ja voisi myös laskea hintoja jonkin verran. Parhaista toimintavaihtoehdoista aiheutuisi myös kustannuksia luotonantajille ja luotonvälittäjille. Niitä rajoittaisivat kuitenkin useat tekijät, kuten se, että osa parhaista toimintavaihtoehdoista on jo pantu täytäntöön useassa jäsenvaltiossa, monet niistä ovat jo yleisenä käytäntönä suuressa osassa toimialaa ja eri toimintavaihtoehdoilla odotetaan olevan huomattavia yhteisvaikutuksia. Toimenpidepaketista saatavan kokonaishyödyn arvioidaan olevan 1,272–1,931 miljardia euroa. Kertaluonteisten kustannusten odotetaan olevan 383–621 miljoonaa euroa ja juoksevien kustannusten 268–330 miljoonaa euroa.

Eri toimintavaihtoehtoja ja niiden vaikutuksia sidosryhmiin käsitellään tarkemmin vaikutusten arvioinnissa.

3. EHDOTUKSEEN LIITTYVÄT OIKEUDELLISET NÄKÖKOHDAT

Oikeusperusta

Oikeusperustana on Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 114 artikla.

Toissijaisuusperiaate

Toissijaisuusperiaatetta sovelletaan, koska asia, jota ehdotus koskee, ei kuulu unionin yksinomaiseen toimivaltaan.

Jäsenvaltiot eivät voi riittävällä tavalla saavuttaa ehdotetun toiminnan tavoitteita, vaan ne voidaan toiminnan laajuuden tai vaikutusten vuoksi saavuttaa paremmin unionin tasolla seuraavista syistä:

Perussopimuksessa määrätään toimista, joilla varmistetaan sisämarkkinoiden toteuttaminen ja toiminta, korkeatasoinen kuluttajansuoja ja palvelujen tarjoamisen vapaus. Asuntoluottomarkkinoiden toteuttaminen on vielä pahasti kesken, koska monet esteet rajoittavat yhä palvelujen tarjoamisen vapautta ja sisämarkkinoiden toteuttamista. Nämä esteet rajoittavat rajatylittävää toimintaa kysyntä- ja tarjontapuolella ja vähentävät kilpailua.

Luotonantajien toiminta ei välttämättä ole niin tehokasta kuin se voisi olla, ja luotonottajat voivat joutua kärsimään vahinkoa.

EU:n asianmukaisilla poliittisilla aloitteilla voidaan puuttua tekijöihin, jotka estävät liiketoiminnan harjoittamisen toisessa jäsenvaltiossa tai joiden vuoksi se on ulkomaisten palveluntarjoajien kannalta kalliimpaa kuin kotimaisten palveluntarjoajien kannalta. Osa todetuista ongelmista voi kasvattaa kiinnitysluottojen myöntämisestä aiheutuvia kustannuksia kotimaisten palveluntarjoajien kannalta tai estää niitä harjoittamista liiketoimintaansa. Liiketoiminnan käynnistäminen aiheuttaa kuitenkin liiallisia kustannuksia luotonantajille, jotka haluavat harjoittaa rajatylittävää toimintaa, ja tällaiset kustannukset saattavat ehkäistä uusien toimijoiden tulon markkinoille, mikä rajoittaa kilpailua.

Tehokkaasti toimivilla, kilpailuun perustuvilla sisämarkkinoilla, joilla kuluttajansuoja on korkealla tasolla, kuluttajat voivat etsiä tuotteita, jotka vastaavat parhaiten heidän tarpeitaan, riippumatta siitä, tarjotaanko tuotteita heidän kotimaassaan vai toisessa jäsenvaltiossa. Toistaiseksi EU-kuluttajat hankkivat yhä kiinnitysluottonsa pääasiassa paikallisilta markkinoilta. Syynä voi olla se, että kuluttajat eivät ole tietoisia muualla tarjolla olevista tuotteista, tuotteista annetut niukat tai väärät tiedot ovat heikentäneet heidän luottamustaan tai he pelkäävät, että heidän laillisia oikeuksiaan ei kunnioiteta tai oikeusturva on heikko ongelmatilanteissa.

Finanssimarkkinoiden yhdentymisen ja rahoitusvakaus ovat toisiaan vahvistavia tavoitteita, jotka on saavutettava kansallisella tasolla, mutta joiden saavuttaminen riippuu ratkaisevasti toimenpiteistä, jotka voidaan toteuttaa vain EU:n tasolla. Kuten viimeaikainen finanssikriisi on osoittanut, vastuuttoman luotonannon vaikutukset jossakin maassa voivat levitä nopeasti kansallisten rajojen ulkopuolelle, mikä johtuu osittain eräiden pankkiryhmiä monikansallisesta toiminnasta sekä arvopaperistettujen riskien kansainvälisestä luonteesta. Tämän direktiivin painopiste on luotonantajien tai luotonvälittäjien ja kansalaisten välisessä vuorovaikutuksessa. Vastuuton luotonanto ja luotonotto ovat olleet finanssikriisin taustatekijöitä ja vaikuttaneet suuresti finanssimarkkinoiden epävakauteen. Ehdotetuilla säännöksillä pyritään varmistamaan, että kiinnitysluotot hoidetaan vastuullisesti koko EU:ssa ja että niillä tuetaan EU:n rahoitusvakautta sekä taloudellista ja sosiaalista vakautta.

On täysin perussopimuksen mukaista luoda kiinnitysluottojen sisämarkkinat, joilla kuluttajansuoja on korkealla tasolla ja jotka helpottavat palvelujen tarjoamista koko EU:ssa. Yksittäisten jäsenvaltioiden toimet johtaisivat todennäköisesti erilaisiin säännöstöihin, jotka voisivat heikentää sisämarkkinoiden toimintaa tai luoda uusia esteitä ja aiheuttaa sen, että kuluttajansuoja ei olisi samalla tasolla koko EU:ssa. Ehdotettujen kaltaisilla yhteisillä EU-tason säännöillä edistettäisiin tehokkaiden, kilpailuun perustuvien sisämarkkinoiden toimintaa ja korkeatasoista kuluttajansuojaa. Tällaisia sääntöjä tarvitaan varmistamaan, että subprime-kriisistä saatuja kokemuksia hyödynnetään asianmukaisesti ja että vastaavia finanssikriisejä ei tapahdu enää tulevaisuudessa.

Näin ollen ehdotus on toissijaisuusperiaatteen mukainen.

Suhteellisuusperiaate

Ehdotus on suhteellisuusperiaatteen mukainen seuraavista syistä:

Ehdotuksessa ei ylitetä sitä, mikä on ehdottomasti tarpeen sen tavoitteiden saavuttamiseksi. Siinä ei säännellä kaikkia luotonantoon ja luotonottoon liittyviä näkökohtia vaan keskitytään joihinkin keskeisiin näkökohtiin, jotka liittyvät kiinnitysluottoihin.

Kaikkien ehdotettujen sääntöjen oikeasuhteisuus on arvioitu, ja niistä on järjestetty laaja kuuleminen, jotta sääntely olisi tarkoituksenmukaista ja oikeasuhteista.

Ehdotetun direktiivin nojalla voidaan myöhemmin toteuttaa täytäntöönpanotoimenpiteitä tai hyväksyä teknisiä standardeja, jos tietyt kysymykset vaativat tarkempia teknisiä ohjeita tai selvennyksiä.

Komissio antoi 23. syyskuuta 2009 ehdotukset EPV:n, EVLEV:n ja EAMV:n perustamisasetuksiksi¹⁵. Tältä osin se haluaa viitata SEUT-sopimuksen 290 ja 291 artiklaan liittyviin lausumiin, jotka se antoi Euroopan valvontaviranomaisten perustamisasetuksia hyväksyessä. Lausumissa todetaan seuraavaa: ”Sääntelystandardien hyväksymisprosessin osalta komissio korostaa finanssivalvontalain alaan kuuluvien rakenteiden, jotka johtuvat Lamfalussy-rakenteesta ja joka on nimenomaisesti tunnustettu SEUT-sopimukseen liitettyssä julistuksessa 39. Komissio epäilee kuitenkin vahvasti, ovatko rajoitukset, jotka koskevat sen asemaa delegoituja säädöksiä ja täytäntöönpanotoimenpiteitä hyväksyessä, SEUT 290 ja 291 artiklan mukaisia.”

Sääntelytavan valinta

Ehdotettu sääntelytapa: direktiivi.

Muut vaihtoehdot eivät soveltuisi seuraavista syistä:

Täydellinen yhdenmukaistaminen ei ole aina tarpeellista tai asianmukaista. Esimerkiksi asuntomarkkinoiden ja kiinnitysluottomarkkinoiden rakenteet sekä tuotteet ja palkka- ja palkkiorakenteet ovat erilaisia eri puolilla EU:ta. Unionin toimenpiteiden on oltava riittävän yksityiskohtaisia ollakseen tehokkaita, mutta niiden on myös oltavan riittävän yleisiä, jotta niissä voidaan ottaa huomioon EU:n monimuotoisuus. Direktiivi tuo yhdenmukaistamiseen riittävästi joustavuutta. Tällaisissa kohdennetuissa säännöksissä voidaan ottaa huomioon EU:n kiinnitysluottomarkkinoiden monimuotoisuus.

Suosituksena on, että ehdotetussa toimenpidepaketissa käytetään oikeudellisena välineenä direktiiviä.

4. TALOUSARVIOVAIKUTUKSET

Jollei oteta huomioon tavanomaisia hallintokuluja, jotka liittyvät EU:n lainsäädännön noudattamisen varmistamiseen, direktiivillä ei ole talousarviovaikutuksia, koska sillä ei perusteta uusia komiteoita eikä siinä tehdä taloudellisia sitoumuksia.

5. LISÄTIEDOT

Uudelleentarkastelu-, tarkistus- tai raukeamislauseke

Ehdotus sisältää uudelleentarkastelulausekkeen.

Euroopan talousalue

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

Ehdotettu toimenpide koskee ETA-sopimuksen soveltamisalaan kuuluvaa asiaa, minkä vuoksi se on ulotettava koskemaan Euroopan talousaluetta.

Ehdotuksen yksityiskohtainen kuvaus

Jäljempänä olevan lyhyen yhteenvedon tavoitteena on helpottaa päätöksentekoprosessia hahmottelemalla direktiivin pääsisältöä.

Direktiivin 1 artiklassa (kohde) todetaan, että direktiivin painopiste on kuluttajille tarkoitetuissa kiinnitysluotoissa sekä tietyissä luotonantajia ja luotonvälittäjiä koskevissa vakavaraisuus- ja valvontavaatimuksissa. Näin ollen direktiivissä keskitytään asuinkiinteistöihin eikä liikekiinteistöihin.

Direktiivin 2 artiklassa (soveltamisala) määritetään direktiivin soveltamisala, johon kuuluvat luottosopimukset, joiden vakuutena on kiinnitys tai muu vakuus, asunto-omaisuuden ostamiseen tarkoitetut lainat ja tietyt luottosopimukset, jotka on tarkoitettu asunto-omaisuuden kunnostuksen rahoittamiseen. Direktiivissä ei ole suljettu pois sitä mahdollisuutta, että jotkin jäsenvaltiot ulottavat direktiivin koskemaan myös muita luotonottajia, kuten pieniä tai keskisuuria yrityksiä tai jopa joitakin liikekiinteistöjen ostajia.

Direktiivin 3 artiklassa (määritelmät) määritellään direktiivissä käytetyt käsitteet. Määritelmässä on mahdollisimman pitkälle noudatettu unionin muissa säädöksissä esitettyjä määritelmiä. Näihin säädöksiin kuuluvat erityisesti 23 päivänä huhtikuuta 2008 annettu Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2008/48/EY, jossa vahvistetaan kulutusluottosopimuksia koskevat säännöt unionin tasolla, sekä vakuutusedustuksesta 9 päivänä joulukuuta 2002 annettu Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2002/92/EY¹⁶. Osa määritelmistä on kuitenkin räätälöity tämän direktiiviehdotuksen erityispiirteiden mukaisiksi.

Direktiivin 4 artiklan (toimivaltaiset viranomaiset) mukaan jäsenvaltioiden on nimettävä erityiset toimivaltaiset viranomaiset, jotka panevat direktiivin täytäntöön.

Direktiivin 5 artiklassa (menettelytapavelvoitteet tarjottaessa luottoa kuluttajille) ja 6 artiklassa (pätevyyttä koskevat vähimmäisvaatimukset) luotonantajille ja luotonvälittäjille asetetaan tärkeitä ehtoja, joilla pyritään varmistamaan korkeatasoinen ammattimaisuus kiinnitysluottojen tarjonnassa, kuten velvollisuus toimia kuluttajan etujen mukaisesti sekä asianmukaista tietämystä ja pätevyyttä koskevat vaatimukset.

Direktiivin 7 artiklassa (mainontaan ja markkinointiin sovellettavat yleiset säännökset) ja 8 artiklassa (mainonnassa ilmoitettavat vakiotiedot) esitetään mainontaa ja markkinointia koskevat yleiset periaatteet ja määritetään mainonnassa ilmoitettavien tietojen muoto ja sisältö. Vakiotiedoissa kuvataan luoton keskeisiä ominaisuuksia ja, jos luoton vakuutena on kiinnitys, varoitetaan kuluttajalle koituvista seurauksista, jos tämä ei täytä luottosopimukseen liittyviä sitoumuksiaan. Näillä säännöksillä täydennetään ja laajennetaan velvollisuuksia, jotka on asetettu sopimattomista elinkeinonharjoittajien ja kuluttajien välisistä kaupallisista menettelyistä sisämarkkinoilla ja neuvoston direktiivin 84/450/ETY, Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivien 97/7/EY, 98/27/EY ja 2002/65/EY sekä Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EY) N:o 2006/2004 muuttamisesta 11 päivänä toukokuuta 2005

¹⁶ EYVL L 9, 15.1.2003, s. 3.

annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivissä 2005/29/EY (sopimattomia kaupallisia menettelyjä koskeva direktiivi).

Direktiivin 9 artiklassa (ennen sopimuksen tekoa annettavat tiedot) luotonantajat ja luotonvälittäjät veloitetaan pitämään eri luottotuotteita koskevat yleiset tiedot aina saatavilla. Lisäksi luotonantajat ja tapauksen mukaan myös luotonvälittäjät veloitetaan antamaan kuluttajalle yksilöllisiä tietoja eurooppalaisen standardoidun tietolehtisen mukaisesti. Nämä vaatimukset vastaavat suurelta osin asuntolainasopimuksia koskevissa vapaaehtoisissa eurooppalaisissa menettelysäännöissä asetettuja vapaaehtoisia sitoumuksia. Liitteessä II esitetyn eurooppalaisen standardoidun tietolehtisen sisältöä ja ulkoasua on kuitenkin päivitetty 27 jäsenvaltiossa suoritettun kuluttajatutkimuksen tulosten perusteella.

Direktiivin 10 artiklassa (luotonvälittäjälle asetetut tiedonantovaatimukset) edellytetään, että luotonvälittäjät antavat kuluttajille ennen palvelujensa suorittamista tiedot henkilöllisyydestään, asemastaan ja suhteestaan luotonantajaan, jotta mahdolliset eturistiriidat kävisivät selviksi.

Direktiivin 11 artiklassa (riittävät selvitykset) luotonantajat ja luotonvälittäjät veloitetaan antamaan kuluttajalle ennen sopimuksen tekoa selvitykset ehdotetuista luottosopimuksista sen pohjalta, kuinka paljon kuluttajalla on tietoa ja kokemusta luotoista.

Direktiivin 12 artikla (todellisen vuosikoron laskeminen) käsittelee pääindikaattoria, jota käytetään kiinnitysluottotuotteiden vertailussa. Siinä edellytetään, että kiinnitysluottotuotteiden yhteydessä käytetään samaa todellisen vuosikoron määritelmää kuin 23 päivänä huhtikuuta 2008 annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivissä 2008/48/EY, jossa vahvistetaan kulutusluottosopimuksia koskevat säännöt unionin tasolla. Tarkemmat tiedot todellisen vuosikoron laskentamenetelmästä annetaan liitteessä I. Markkinakehityksen huomioon ottamiseksi annetaan myös laskentamenetelmän muuttamista koskevat säännökset.

Direktiivin 13 artikla (lainakorkoa koskevat tiedot) sisältää säännökset tiedoista, jotka on annettava kuluttajalle, jos lainakorko muuttuu.

Direktiivin 14 artiklassa (velvollisuus arvioida kuluttajan luottokelpoisuus) edellytetään, että luotonantaja arvioi riittävien tietojen perusteella kuluttajan kyvyn maksaa luotto takaisin ja ottaa tällöin huomioon kuluttajan henkilökohtaisen tilanteen. Lisäksi luotonantaja veloitetaan kieltäytymään luoton antamisesta, jos luottokelpoisuuden arviointi antaa kielteiset tulokset.

Direktiivin 15 artiklassa (kuluttajalle asetettu ilmoittamisvelvollisuus) kuluttajalta edellytetään vastuullisuutta luotonotossa eli luotonottajan on annettava luottokelpoisuuden arviointia varten kaikki tarvittavat ja paikkansapitävät tiedot.

Direktiivin 16 artiklassa (pääsy tietokantoihin) annetaan säännökset, joilla pyritään varmistamaan, että luotonantajilla on mahdollisuus saada tietoja olennaisista tietokannoista syrjimättömillä ehdoilla.

Direktiivin 17 artiklassa (neuvontaan sovellettavat vaatimukset) edellytetään sen varmistamista, että neuvontaa annettaessa luotonottajalle käy selväksi, että kyse on juuri neuvonnasta. Siinä ei kuitenkaan veloiteta neuvonnan antamiseen. Artiklan mukaan neuvonnassa on otettava huomioon riittävä määrä markkinoilla olevia luottosopimuksia, ja sitä on annettava luotonottajan profiilin mukaisesti.

Direktiivin 18 artiklassa (ennenaikainen takaisinmaksu) jäsenvaltiot velvoitetaan varmistamaan, että kuluttajilla on oikeus maksaa luottonsa takaisin ennen luottosopimuksen voimassaolon päättymistä. Artiklan mukaan jäsenvaltiot voivat kuitenkin asettaa tämän oikeuden käytölle ehtoja, jotka eivät saa olla liian raskaita.

Direktiivin 19–22 artiklassa (luotonvälittäjien toimiluvat, rekisteröinti ja valvonta) esitetään luotonvälittäjiä koskevan sääntely- ja valvontakehyksen periaatteet. Tämän kehyksen mukaisesti myönnetään luotonvälittäjien toimiluvat ja rekisteröidään kyseiset luotonvälittäjät edellyttäen, että ne noudattavat jatkuvasti tiettyjä liiketoiminnan aloittamista koskevia vaatimuksia, sekä perustetaan toimilupajärjestelmä. Jotta ammattimaisuus säilyisi korkealla tasolla tällä toimialalla, vaatimukset koskevat kaikkia luotonvälittäjiä riippumatta siitä, ovatko ne sidoksissa olevia luotonvälittäjiä vai eivät.

Direktiivin 23 artiklassa (luottolaitoksiin kuulumattomien luotonantajien toimiluvat, rekisteröinti ja valvonta) edellytetään, että luottolaitoksiin kuulumattomiin luotonantajiin sovelletaan asianmukaisia lupamenettelyjä, rekisteröintiä ja valvontaa. Näin pyritään varmistamaan, että kaikkia luotonantajia säännellään ja valvotaan riittävästi riippumatta siitä, ovatko ne luottolaitoksia vai eivät.

Direktiivin 24 artiklan (seuraamukset) mukaan jäsenvaltioiden on varmistettava, että tapauksissa, joissa direktiiviä ei noudateta, voidaan toteuttaa asianmukaiset toimenpiteet ja määrätä asianmukaiset seuraamukset.

Direktiivin 25 artiklassa (riitojenratkaisumenettelyt) edellytetään, että jäsenvaltiot perustavat tuomioistuinten ulkopuolisia oikeussuojaelimiä ratkaisemaan luotonantajien ja kuluttajien sekä luotonvälittäjien ja kuluttajien välisiä riitoja.

Direktiivin 26–28 artiklassa (delegoidut säädökset) on säännökset menettelyistä, joilla direktiivin tiettyjä osatekijöitä voidaan mukauttaa, täsmentää tai saattaa ajan tasalle.

Direktiivin 29 artiklassa (direktiivin säännösten pakottavuus) jäsenvaltioiden edellytetään panevan direktiivi täytäntöön, ja sen 30 artiklassa (saattaminen osaksi kansallista lainsäädäntöä) esitetään, miten direktiivi on pantava täytäntöön.

Direktiivin 31 artiklan (tarkistuslauseke) mukaan direktiiviä tarkastellaan viiden vuoden kuluttua uudelleen sen arvioimiseksi, onko se tavoitteidensa saavuttamisen kannalta asianmukainen ja tehokas.

Ehdotus:

EUROOPAN PARLAMENTIN JA NEUVOSTON DIREKTIIVI

asunto-omaisuutta koskevista luottosopimuksista

(ETA:n kannalta merkityksellinen teksti)

EUROOPAN PARLAMENTTI JA EUROOPAN UNIONIN NEUVOSTO, jotka

ottavat huomioon Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen ja erityisesti sen 114 artiklan,

ottavat huomioon Euroopan komission ehdotuksen¹⁷,

sen jälkeen, kun esitys lainsäätämisyksityksessä hyväksyttäväksi säädökseksi on toimitettu kansallisille parlamenteille¹⁸,

ottavat huomioon Euroopan talous- ja sosiaalikomitean lausunnon¹⁹,

ottavat huomioon alueiden komitean lausunnon²⁰,

ottavat huomioon Euroopan keskuspankin lausunnon²¹,

ovat kuulleet Euroopan tietosuojavaltuutettua²²,

noudattavat tavallista lainsäätämisyksitystä²³,

sekä katsovat seuraavaa:

- (1) Komissio ryhtyi maaliskuussa 2003 kartoittamaan kiinteää asunto-omaisuutta koskevien luottosopimusten sisämarkkinaesteitä ja arvioimaan niiden vaikutuksia. Vuonna 2007 se antoi valkoisen kirjan EU:n kiinnelainamarkkinoiden yhdentymisestä²⁴. Valkoisessa kirjassa se ilmoitti aikovansa arvioida, mitä vaikutuksia olisi muun muassa niillä toimintavaihtoehtoilla, jotka koskevat ennen sopimuksen tekoa annettavia tietoja, luottotietokantoja, luottokelpoisuutta, vuosikorkoa ja

¹⁷ EUVL C XX, XX, s. xx.

¹⁸ EUVL C XX, XX, s. xx.

¹⁹ EUVL C XX, XX, s. xx.

²⁰ EUVL C XX, XX, s. xx.

²¹ EUVL C XX, XX, s. xx.

²² EUVL C XX, XX, s. xx.

²³ EUVL C XX, XX, s. xx.

²⁴ KOM(2007) 807, 18.12.2007.

neuvontaa. Komissio perusti myös luottotietokysymyksiä käsittelevän asiantuntijaryhmän avustamaan sitä sellaisten toimenpiteiden valmistelussa, joilla voidaan parantaa luottotietojen saatavuutta, vertailtavuutta ja täydellisyyttä. Lisäksi käynnistettiin tutkimuksia sellaisten luotonvälittäjien ja luottolaitoksiin kuulumattomien luotonantajien tehtävästä ja toiminnasta, jotka tarjoavat kiinteää asunto-omaisuutta koskevia luottosopimuksia.

- (2) Sisämarkkinat käsittävät perussopimuksen mukaan alueen, jolla ei ole sisäisiä rajoja ja jolla taataan tavaroiden ja palvelujen vapaa liikkuvuus sekä sijoittautumisvapaus. Avoimempien ja tehokkaampien luottomarkkinoiden kehittäminen tällä alueella vaikuttaa ratkaisevasti rajatylittävän toiminnan kehittymiseen ja kiinteää asunto-omaisuutta koskevien luottosopimusten sisämarkkinoiden toteutumiseen. Eri jäsenvaltioiden lainsäädännöissä on merkittäviä eroja sen suhteen, millaisia menettelytapoja sovelletaan kiinteää asunto-omaisuutta koskevien luottosopimusten tekemiseen. Eroja on myös sellaisten luotonvälittäjien ja luottolaitoksiin kuulumattomien luotonantajien sääntelyssä ja valvonnassa, jotka tarjoavat kiinteää asunto-omaisuutta koskevia luottosopimuksia. Tällaiset erot luovat esteitä, jotka rajoittavat rajatylittävää toimintaa kysyntä- ja tarjontapuolella, vähentävät siten kilpailua ja valinnanvapautta markkinoilla, lisäävät palveluntarjoajien luotonantokustannuksia ja estävät jopa niiden toiminnan harjoittamisen.
- (3) Finanssikriisi on osoittanut, että markkinatoimijoiden vastuuton käyttäytyminen voi heikentää rahoitusjärjestelmän perusteita synnyttäen luottamuspulaa kaikkien osapuolten ja erityisesti kuluttajien keskuudessa sekä aiheuttaa vakavia sosiaalisia ja taloudellisia seurauksia. Monet kuluttajat ovat menettäneet luottamuksensa finanssialaan, ja luotonottajat ovat yhä useammin joutuneet vaikeuksiin lainojensa lyhennyksissä, mikä on lisännyt maksulaiminlyöntejä ja pakkomyyntejä. Finanssikriisin yhteydessä ilmenneiden ongelmien ratkaisemiseksi ja tehokkaiden, kilpailuun perustuvien sisämarkkinoiden turvaamiseksi komissio on ehdottanut kiinteää asunto-omaisuutta koskeviin luottosopimuksiin liittyviä toimenpiteitä, muun muassa luotettavaa kehystä luotonvälitystä varten. Tällaisten toimenpiteiden tavoitteena on luoda vastuulliset ja luotettavat markkinat tulevaisuutta varten ja palauttaa kuluttajien luottamus²⁵.
- (4) EU:n kiinnitysluottomarkkinoilla on havaittu useita vastuuttomaan luotonantoon ja luotonottoon liittyviä ongelmia sopimuksen tekoa edeltävässä vaiheessa. Lisäksi on kartoitettu luotonvälittäjien ja luottolaitoksiin kuulumattomien luotonantajien vastuuttoman toiminnan mahdollista laajuutta. Eräät ongelmat ovat liittyneet valuuttamääräisiin lainoihin, joita kuluttajat ovat ottaneet hyötyäkseen tarjolla olleesta korosta ymmärtämättä kuitenkin riittävän hyvin tällaisiin lainoihin liittyvää valuuttariskiä. Näiden ongelmien taustalla ovat markkinahäiriöt ja sääntelyyn puutteet sekä muut tekijät, kuten yleinen taloustilanne ja heikko finanssiosaaminen. Muita ongelmia ovat tehottomat ja epäjohdonmukaiset rekisteröinti-, toimilupa- ja valvontajärjestelmät, joita sovelletaan sellaisiin luotonvälittäjiin ja luottolaitoksiin kuulumattomiin luotonantajiin, jotka tarjoavat luottoa kiinteää asunto-omaisuutta varten. Ongelmana voi olla myös näiden järjestelmien puuttuminen. Todetuilla ongelmilla voi olla merkittäviä makrotaloudellisia heijastusvaikutuksia, ne voivat olla haitaksi kuluttajille, muodostaa taloudellisia tai oikeudellisia esteitä rajatylittävälle

²⁵ *Elvytys Euroopassa*, KOM(2009) 114, 4.3.2009.

toiminnalle ja johtaa siihen, että toimintaedellytykset eivät ole toimijoiden kannalta tasapuolisia.

- (5) Useille aloille on luotava yhdenmukaistettu unionin kehys, jotta helpotettaisiin sujuvasti toimivien sisämarkkinoiden muodostumista kiinteää asunto-omaisuutta koskevien luottosopimusten alalle ja kuluttajansuoja olisi näillä sisämarkkinoilla korkeatasoista. Lisäksi on vahvistettava yhdenmukaiset standardit sen varmistamiseksi, että kuluttajat, jotka etsivät kiinteää asunto-omaisuutta koskevia luottosopimuksia, voivat tehdä näin luottaen siihen, että laitokset, joiden kanssa ne ovat tekemisissä, toimivat ammattimaisella ja vastuullisella tavalla.
- (6) Tällä direktiivillä olisi parannettava sisämarkkinoiden toteutumisen ja toiminnan edellytyksiä lähentämällä jäsenvaltioiden lainsäädäntöjä ja vahvistamalla tiettyjä palveluja koskevat laatuvaatimukset etenkin, kun on kyse luoton jakamisesta ja tarjoamisesta luotonantajien ja luotonvälittäjien välityksellä. Luoton tarjoamiseen liittyviä palveluja koskevien laatuvaatimusten vahvistaminen edellyttää, että käyttöön otetaan toimilupia ja vakavaraisuusvaatimuksia koskevat säännökset.
- (7) Aloilla, jotka eivät kuulu tämän direktiivin soveltamisalaan, jäsenvaltioilla olisi oltava vapaus pitää voimassa tai ottaa käyttöön kansallista lainsäädäntöä. Jäsenvaltioiden olisi voitava pitää voimassa tai ottaa käyttöön kansallisia säännöksiä sellaisilla aloilla kuin luottosopimusten pätevyyttä koskeva sopimusoikeus, omaisuuden arviointi, merkintä kiinteistökirjaan, sopimustiedot, sopimuksen teon jälkeistä vaihetta koskevat kysymykset ja maksulainlyöntien käsittely.
- (8) Koska kuluttajat ja yritykset eivät ole samassa asemassa, nämä ryhmät eivät tarvitse samantasoisia suojaa. Vaikka on tärkeää taata kuluttajien oikeudet säännöksin, joista ei voida poiketa sopimuksella, on järkevää sallia yritysten ja organisaatioiden tehdä muita sopimuksia. Sen vuoksi tätä direktiiviä olisi sovellettava kuluttajille annettuihin luottoihin. Jäsenvaltioilla olisi kuitenkin oltava mahdollisuus laajentaa direktiivin soveltamisalaa luonnollisiin henkilöihin ja oikeushenkilöihin, jotka eivät ole kuluttajia, ja erityisesti mikroyrityksiin, jotka on määritelty mikroyritysten sekä pienten ja keskisuurten yritysten määritelmästä 6 päivänä toukokuuta 2003 annetussa komission suosituksessa 2003/361/EY²⁶.
- (9) Tämän direktiivin tavoitteena on varmistaa, että kaikilla kuluttajille tarjottavilla luotoilla on hyvä suoja. Sen vuoksi sitä olisi sovellettava luottoihin, joiden vakuutena on kiinteistö tai joita käytetään asunto-omaisuuden ostamiseen joissakin jäsenvaltioissa, sekä asunto-omaisuuden kunnostamiseen tarkoitettuihin luottoihin, joihin ei sovelleta kulutusluottosopimuksista ja neuvoston direktiivin 87/102/ETY kumoamisesta 23 päivänä huhtikuuta 2008 annettua Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiiviä 2008/48/EY²⁷, jossa vahvistetaan kulutusluottosopimuksia koskevat säännöt unionin tasolla. Tätä direktiiviä ei tulisi kuitenkaan soveltaa tiettytyyppisiin luottosopimuksiin, joilla työnantaja myöntää työntekijöilleen luottoa tietyissä tilanteissa direktiivissä 2008/48/EY jo säädetyn mukaisesti.
- (10) Tätä direktiiviä ei tulisi soveltaa tiettyihin luottosopimuksiin, jotka maksetaan lopulta takaisin kiinteän omaisuuden myyntituloista ja joiden ensisijaisena tavoitteena on

²⁶ EUVL L 124, 20.5.2003, s. 36.

²⁷ EUVL L 133, 22.5.2008, s. 66–92.

helpottaa kulutusta, kuten kiinteään omaisuuteen sidotut tuotteet (equity release) tai muut vastaavat erityistuotteet. Tällaisilla luottosopimuksilla on erityispiirteitä, jotka jäävät tämän direktiivin soveltamisalan ulkopuolelle. Esimerkiksi luotonottajan luottokelpoisuuden arvioinnilla ei ole merkitystä, koska maksut suoritetaan luotonantajalta luotonottajalle eikä päinvastoin. Lisäksi tiedot, jotka on annettava tällaisessa liiketoimessa ennen sopimuksen tekoa, ovat olennaisesti erilaisia. Muihin tuotteisiin, kuten käänteisiin asuntokauppoihin, joita käytetään vastaavalla tavalla kuin käänteisiä kiinnityksiä tai elinikäisiä kiinnityksiä, ei liity luoton tarjoamista, minkä vuoksi ne jäävät tämän direktiivin soveltamisalan ulkopuolelle. Tätä direktiiviä olisi kuitenkin sovellettava sellaisiin vakuudellisiin lainoihin, joiden pääasiallisena tavoitteena on helpottaa kiinteän omaisuuden ostamista ja joihin kuuluvat myös sellaiset lainat, jotka eivät edellytä pääoman takaisinmaksua tai joiden tarkoituksena on tarjota väliaikaista rahoitusta kiinteän omaisuuden myynnin ja toisen kiinteän omaisuuden ostamisen väliseksi ajaksi.

- (11) Kiinteää asunto-omaisuutta koskevia luottosopimuksia varten olevan unionin kehyksen olisi oikeusvarmuuden vuoksi oltava yhtenäinen unionin muiden säädösten kanssa ja täydennettävä niitä erityisesti kuluttajansuojan ja vakavaraisuusvalvonnan aloilla. 'Kuluttajan', 'luotonantajan', 'luotonvälittäjän', 'luottosopimuksen' ja 'pysyvän välineen' kaltaisten termien keskeisten määritelmien sekä sellaisten vakiotiedoissa käytettävien olennaisten käsitteiden, joilla nimetään luoton rahoitukselliset ominaisuudet, kuten kuluttajille aiheutuvat luoton kokonaiskustannukset, kuluttajan maksettavaksi tuleva kokonaismäärä, todellinen vuosikorko ja lainakorko, olisi oltava direktiivissä 2008/48/EY olevien määritelmien ja käsitteiden mukaisia, jotta samalla terminologialla tarkoitettaisiin samantyyppisiä tosiseikkoja riippumatta siitä, onko luotossa kyse kulutusluotosta vai kiinteää asunto-omaisuutta koskevasta luotosta. Sen vuoksi jäsenvaltioiden olisi varmistettava soveltamisen ja tulkinnan yhtenäisyys, kun tämä direktiivi saatetaan osaksi kansallisia lainsäädäntöjä.
- (12) Sen varmistamiseksi, että luottoalalla on olemassa yhtenäinen kehys kuluttajia varten, ja luotonantajiin ja luotonvälittäjiin kohdistuvan hallinnollisen rasiituksen minimoimiseksi tämän direktiivin olisi oltava puitteiltaan direktiivin 2008/48/EY rakenteen mukainen. Tämä koskee erityisesti niitä periaatteita, joiden mukaan mainonnassa ilmoitettavat tiedot, jotka liittyvät kiinteää asunto-omaisuutta koskeviin luottosopimuksiin, olisi annettava kuluttajalle edustavan esimerkin avulla, ennen sopimuksen tekoa annettavat yksityiskohtaiset tiedot olisi annettava kuluttajalle standardoidun tietolehtisen välityksellä, kuluttajan olisi saatava riittävät selvitykset ennen luottosopimuksen tekoa ja luotonantajien olisi arvioitava kuluttajan luottokelpoisuus ennen lainan antamista. Vastaavasti olisi varmistettava, että luotonantajilla on syrjimätön pääsy olennaisiin luottotietokantoihin, jotta säännöksillä saavutettaisiin samanlaiset tasapuoliset toimintaedellytykset kuin direktiivillä 2008/48/EY on varmistettu. Tällä direktiivillä olisi samalla tavoin kuin direktiivillä 2008/48/EY varmistettava asianmukainen toimilupien myöntäminen kiinteää asunto-omaisuutta koskevia luottosopimuksia tarjoaville luotonantajille sekä näiden luotonantajien rekisteröinti ja valvonta, ja sillä olisi myös asetettava vaatimukset, jotka koskevat tuomioistuinten ulkopuolisten riitojenratkaisumenettelyjen perustamista ja käyttömahdollisuutta.
- (13) Tällä direktiivillä olisi täydennettävä kuluttajille tarkoitettujen rahoituspalvelujen etämyynnistä ja neuvoston direktiivin 90/619/ETY sekä direktiivien 97/7/EY ja

98/27/EY muuttamisesta 23 päivänä syyskuuta 2002 annettua Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiiviä 2002/65/EY²⁸, jossa edellytetään, että kuluttajalle on ilmoitettava peruuttamisoikeuden olemassaolosta tai sen puuttumisesta, ja säädetään tällaisesta oikeudesta. Vaikka palvelujen tarjoaja voi direktiivin 2002/65/EY mukaan ilmoittaa ennen sopimuksen tekoa annettavat tiedot sopimuksen tekemisen jälkeen, tämä ei olisi asianmukaista silloin, kun on kyse kiinteää asunto-omaisuutta koskevista luottosopimuksista, koska niihin liittyvällä taloudellisella sitoumuksella on kuluttajan kannalta suuri merkitys. Lisäksi kuluttajilla olisi oltava, kuten muualla kuin elinkeinonharjoittajan toimitiloissa neuvoteltuja sopimuksia koskevasta kuluttajansuojasta 20 päivänä joulukuuta 1985 annetussa direktiivissä 85/577/ETY (kotimyyntidirektiivissä)²⁹ säädetään, oikeus peruuttaa sellaiset kiinteää asunto-omaisuutta koskevat luottosopimukset, jotka on tehty muualla kuin elinkeinonharjoittajan toimitiloissa, ja heille olisi tiedotettava tämän oikeuden olemassaolosta.

- (14) Samalla on tärkeää ottaa huomioon kiinteää asunto-omaisuutta koskevien luottosopimusten erityispiirteet, joiden vuoksi on aiheellista soveltaa eriytettyä lähestymistapaa. Kiinteää asunto-omaisuutta koskevien luottosopimusten luonteen ja niiden kuluttajille mahdollisesti aiheuttamien seurausten vuoksi mainosmateriaalien ja ennen sopimuksen tekoa annettavien yksilöllisten tietojen olisi sisällettävä erityisiä riskivaroituksia esimerkiksi vakuuden asettamisen luonteesta ja seurauksista. Sen lisäksi, että ennen sopimuksen tekoa annetaan yksilöllisiä tietoja, olisi myös aina asetettava saataville ennen sopimuksen tekoa annettavat yleiset tiedot, sillä tämä on jo ollut vapaaehtoisena käytäntönä asuntolainoissa tällä toimialalla. Eriytettyä lähestymistapaa voidaan perustella myös sillä, että se antaa mahdollisuuden ottaa huomioon finanssikriisin antamat opetukset ja varmistaa siten, että laina pannaan alkuun järkevällä tavalla. Tältä osin olisi tiukennettava luottokelpoisuuden arviointia koskevia säännöksiä kulutusluottoihin verrattuna ja luotonvälittäjien olisi annettava tarkempia tietoja asemastaan ja suhteestaan luotonantajiin mahdollisten eturistiriitojen tunnistamiseksi. Toimilupien myöntäminen toimijoille, jotka osallistuvat kiinteää asunto-omaisuutta koskevien luottosopimusten alkuunpanemiseen, sekä näiden toimijoiden rekisteröinti ja valvonta olisi myös suoritettava asianmukaisesti.
- (15) Välittäjät harjoittavat usein luotonvälityksen ohella myös muunlaista toimintaa, erityisesti vakuutusvälitystä tai sijoituspalvelujen tarjontaa. Sen vuoksi tällä direktiivillä olisi varmistettava jonkinasteinen yhdenmukaisuus vakuutusedustuksesta 9 päivänä joulukuuta 2002 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2002/92/EY³⁰ ja rahoitusvälineiden markkinoista sekä neuvoston direktiivien 85/611/ETY ja 93/6/ETY ja Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2000/12/EY muuttamisesta ja neuvoston direktiivin 93/22/ETY kumoamisesta 21 päivänä huhtikuuta 2004 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2004/39/EY³¹ kanssa. Erityisesti välittäjiä koskevien vakavaraisuusvaatimusten olisi oltava pitkälti linjassa direktiivin 2002/92/EY kanssa, jotta voitaisiin helpottaa luotonvälittäjän sijoittautumista ja rajatylittävää toimintaa.
- (16) Sovellettavan oikeudellisen kehyksen ansiosta kuluttajien olisi voitava luottaa siihen, että luotonantajat ja luotonvälittäjät toimivat kuluttajan etujen mukaisesti. Keskeinen

²⁸ EYVL L 271, 9.10.2002, s. 16.

²⁹ EYVL L 372, 31.12.1985, s. 31.

³⁰ EYVL L 9, 15.1.2003, s. 3.

³¹ EUVL L 145, 30.4.2004, s. 1.

tekijä kuluttajien luottamuksen varmistamisessa on se, että alalta vaaditaan suurta tasapuolisuutta, rehellisyyttä ja ammattimaisuutta. Vaikka tässä direktiivissä olisi edellytettävä, että asianmukainen tietämys ja pätevyys osoitetaan laitoksen tasolla, jäsenvaltioilla olisi myös oltava vapaus ottaa käyttöön tai pitää yllä vastaavia yksittäisiin luonnollisiin henkilöihin sovellettavia vaatimuksia.

- (17) Saadakseen kuluttajat kiinnostumaan tietyistä tuotteista luotonantajat ja luotonvälittäjät käyttävät usein mainoksia, joissa mainostetaan monesti erityisehtoja. Sen vuoksi kuluttajia olisi suojattava sopimattomilta ja harhaanjohtavilta menettelyiltä, ja heillä olisi oltava mahdollisuus verrata mainoksia. Jotta he voisivat verrata eri tarjouksia, tarvitaan erityisiä säännöksiä kiinteää asunto-omaisuutta koskevien luottosopimusten mainostamisesta sekä luettelo kuluttajille suunnattuihin mainoksiin ja markkinointiaineistoon sisällytettävistä tiedoista. Tällaisissa säännöksissä otettaisiin huomioon kiinteää asunto-omaisuutta koskevien luottosopimusten erityispiirteet kuten se seikka, että kuluttaja voi menettää asunto-omaisuutensa, jos lainan takaisinmaksuja ei suoriteta. Jäsenvaltioilla olisi kansallisessa lainsäädännössään edelleen oltava mahdollisuus asettaa tai pitää voimassa sellaista mainontaa koskevia tiedonantovaatimuksia, jossa ei anneta tietoja luoton kustannuksista.
- (18) Mainonnassa keskitytään usein erityisesti yhteen tai useampaan tuotteeseen, mutta kuluttajien olisi voitava tehdä päätöksensä täysin tietoisina erilaisista tarjolla olevista luottotuotteista. Yleisillä tiedoilla on tässä yhteydessä tärkeä tehtävä, sillä niiden perusteella kuluttajat voivat perehtyä tietyn luotonantajan tai luotonvälittäjän erilaisiin tuotteisiin ja palveluihin sekä niiden keskeisiin ominaisuuksiin. Sen vuoksi kuluttajilla olisi aina oltava mahdollisuus tutustua tarjolla olevia luottotuotteita koskeviin yleisiin tietoihin. Lisäksi heidän olisi saatava hyvissä ajoin ennen luottosopimuksen tekoa yksilölliset tiedot, jotta he voisivat verrata ja punnita eri luottotuotteiden ominaisuuksia.
- (19) Kuluttajien olisi saatava luottoja koskevia tietoja riippumatta siitä, ovatko he tekemisissä suoraan luotonantajan vai luotonvälittäjän kanssa, jotta varmistettaisiin tasapuoliset toimintaedellytykset ja jotta kuluttajien päätökset perustuisivat tarjolla olevia luottotuotteita koskeviin yksityiskohtaisiin tietoihin eikä jakelukanavaan, jonka välityksellä kyseiset tuotteet ovat saatavilla.
- (20) Komission suosituksessa 2001/193/EY tiedoista, jotka asuntolainojen tarjoajan on annettava kuluttajille ennen sopimuksen tekemistä³², hyväksytään vapaaehtoiset menettelysäännöt, joista lainantajia ja kuluttajia edustavat liitot ja järjestöt sopivat keskenään vuonna 2001 ja jotka sisältävät eurooppalaisen standardoidun tietolehtisen (European Standardised Information Sheet, ESIS). Tietolehtisessä esitetään valmisteltua luottosopimusta koskevat tiedot, jotka on räätälöity lainanottajaa varten. Suosituksessaan komissio sitoutui seuraamaan menettelysääntöjen noudattamista ja niiden vaikuttavuutta sekä harkitsemaan sitovan lainsäädännön ehdottamista, jos suositusta ei noudatettaisi täysin. Komission keräämät todisteet ovat sen jälkeen osoittaneet olevan tarpeen tarkistaa ESIS-tietolehtisen sisältöä ja muotoa, jotta voidaan varmistaa, että tietolehtinen on selkeä ja ymmärrettävä ja sisältää kaikki tiedot, joita pidetään kuluttajien kannalta olennaisina. ESIS-tietolehtisen sisältöön ja ulkoasuun olisi tehtävä parannukset, jotka on todettu tarpeellisiksi kuluttajatutkimuksissa kaikissa

³²

KOM(2001) 193.

jäsenvaltioissa. Tietolehtisen rakennetta (erityisesti tietojen esittämisjärjestystä) olisi tarkistettava, tekstistä olisi muokattava helppolukuisempi, eräät kohdat, kuten ”nimelliskorko” ja ”todellinen vuosikorko”, olisi yhdistettävä ja tietolehtiseen olisi lisättävä uusia kohtia, kuten ”ulkoinen valituselin” ja ”riskit ja varoitukset”.

- (21) Jotta voidaan varmistaa paras mahdollinen avoimuus ja estää väärinkäytöt, jotka johtuvat mahdollisista eturistiriidoista kuluttajien käyttäessä luotonvälittäjien palveluja, luotonvälittäjät olisi velvoitettava antamaan tietyt tiedot ennen palvelujensa suorittamista. Niiden olisi muun muassa annettava tiedot henkilöllisyydestään sekä sidoksistaan luotonantajiin, esimerkiksi siitä, ottavatko ne huomioon monien vai ainoastaan joidenkin luotonantajien tuotteet. Luotonvälittäjien, jotka eivät ole sidoksissa yhteen luotonantajaan tai luotonantajaryhmään, olisi myös annettava kuluttajille tiedot siitä, että luotonantajat, joiden puolesta kyseiset luotonvälittäjät toimivat, maksavat niille mahdollisesti palkkioita, sekä tiedot palkkioiden mahdollisista vaihteluista.
- (22) Kuluttaja voi vielä tarvita lisäapua voidakseen päättää, mikä luottosopimus tarjottujen tuotteiden joukosta soveltuu parhaiten hänen tarpeisiinsa ja taloudelliseen tilanteeseensa. Luotonantajien ja luotonvälittäjien, jos liiketoimi toteutetaan luotonvälittäjän välityksellä, olisi annettava tällaista apua sellaisten luottotuotteiden osalta, joita ne tarjoavat kuluttajalle. Kuluttajalle olisi yksilöllisellä tavalla selitettävä asiaankuuluvat tiedot sekä tarjottujen tuotteiden olennaiset ominaisuudet siten, että kuluttaja voi ymmärtää niiden mahdolliset vaikutukset taloudelliseen tilanteeseensa. Jäsenvaltiot voisivat säätää, milloin ja missä määrin kuluttajalle on annettava tällaisia selityksiä, ottaen huomioon erityiset olosuhteet, joissa luottoa tarjotaan, kuluttajan avuntarve ja yksittäisten luottotuotteiden luonne.
- (23) Jotta voidaan edistää sisämarkkinoiden toteuttamista ja toimintaa sekä turvata kuluttajansuojan korkea taso koko unionissa, on tarpeen varmistaa todellista vuosikorkoa koskevien tietojen vertailukelpoisuus koko unionissa. Kuluttajalle aiheutuviin luoton kokonaiskustannuksiin olisi sisällyttävä kaikki kustannukset, jotka kuluttajan on maksettava luottosopimuksen yhteydessä, notaarikuluja lukuun ottamatta. Sen vuoksi niihin olisi sisällyttävä korko, palkkiot, verot, maksut luotonvälittäjille ja kaikenlaiset muut maksut sekä vakuutuskustannukset tai muista lisätuotteista aiheutuvat kustannukset, jos tällaiset tuotteet ovat pakollisia luoton saamiseksi markkinoiduin ehdoin. Koska todellinen vuosikorko voidaan ilmoittaa sopimuksen tekoa edeltävässä vaiheessa ainoastaan esimerkin avulla, tällaisen esimerkin olisi oltava edustava. Näin ollen esimerkistä olisi vaikkapa käytävä ilmi, mikä on tarjotun luottosopimuksen tavanomainen keskimääräinen kesto ja kokonaissumma. Koska todellisen vuosikoron laskeminen on monimutkaista (esimerkiksi sellaisille luotoille, jotka ovat vaihtuvakorkoisia tai joiden kuoletus ei ole vakioitua), todellisen vuosikoron laskentamenetelmää voitaisiin muuttaa tai tarkentaa teknisten sääntelystandardien avulla. Näin voitaisiin ottaa huomioon tuoteinnovointi. Tässä direktiivissä olisi käytettävä samaa todellisen vuosikoron määritelmää ja laskentamenetelmää kuin direktiivissä 2008/48/EY, jotta kuluttajien olisi helpompi ymmärtää todellisia vuosikorkoja ja verrata niitä. Määritelmät ja menetelmät voivat kuitenkin poiketa toisistaan tulevaisuudessa, jos direktiiviä 2008/48/EY muutetaan myöhemmin. Jäsenvaltiot voivat vapaasti asettaa kieltoja, joiden mukaan luotonantaja ei saa muuttaa lainakorkoa yksipuolisesti, tai pitää tällaisia kieltoja voimassa.

- (24) Luottokelpoisuuden arvioinnissa olisi otettava huomioon kaikki tarpeelliset tekijät, jotka voivat vaikuttaa kuluttajan kykyyn suorittaa takaisinmaksuja koko laina-ajan, muun muassa kuluttajan tulot, säännölliset menot, luottopisteitys, aiemmat luottotiedot, kyky selviytyä koron tarkistuksista sekä muut voimassa olevat luottositoumukset. Lisäsäännökset voivat olla tarpeen, jotta voidaan kehittää edelleen eri osatekijöitä, jotka voidaan ottaa luottokelpoisuuden arvioinnissa huomioon. Jäsenvaltiot voivat antaa ohjeita menetelmästä ja perusteista, joilla kuluttajan luottokelpoisuutta arvioidaan, esimerkiksi rajoittamalla luototusastetta tai lainan ja tulojen suhdetta.
- (25) Luottokelpoisuuden arvioinnin, joka antaa kielteisen tuloksen, olisi osoitettava luotonantajalle, että kuluttajalla ei ole varaa luottoon, jolloin luotonantajan ei pitäisi myöntää luottoa. Kielteinen tulos voi johtua monista eri syistä, kuten tietokantaan tehdystä hausta tai negatiivisesta luottopisteytyksestä. Myönteiseen tulokseen johtavan luottokelpoisuuden arvioinnin ei pitäisi velvoittaa luotonantajaa myöntämään luottoa.
- (26) Kuluttajan olisi annettava luotonantajalle tai luotonvälittäjälle kaikki saatavissa olevat olennaiset tiedot taloudellisesta ja henkilökohtaisesta tilanteestaan luottokelpoisuuden arvioinnin helpottamiseksi. Kuluttajalle ei saisi kuitenkaan koitua haittaa siitä, jos hän ei kykene antamaan tiettyjä tietoja tai arvioita taloudellisen tilanteensa tulevasta kehityksestä. Jäsenvaltioiden olisi voitava vahvistaa asianmukaiset seuraamukset sellaisia tilanteita varten, joissa kuluttajat tietoisesti antavat puutteellisia tai virheellisiä tietoja.
- (27) Tietojen hakeminen luottotietokannasta on hyödyllinen osa luottokelpoisuuden arviointia. Eräät jäsenvaltiot edellyttävät, että luotonantajat arvioivat kuluttajien luottokelpoisuuden asiaankuuluvasta tietokannasta haettujen tietojen perusteella. Luotonantajien olisi myös voitava hakea luottotietokannasta tietoja koko laina-ajan voidakseen havaita maksulaiminlyönnin riskin ja arvioidakseen sitä. Jos tällainen riski on ilmeinen tai puolueettomasti osoitettavissa, luotonantajan olisi otettava yhteyttä kuluttajaan neuvotellakseen tämän kanssa eri vaihtoehtoista, kuten lainan uudelleenjärjestelystä, joilla maksulaiminlyönnin riski voidaan välttää. Luotonantaja ei saisi kuitenkaan harkita luoton peruuttamista tutkimatta ensin kaikkia mahdollisia vaihtoehtoja, joiden avulla kuluttaja voi välttää maksulaiminlyönnit. Yksilöiden suojelusta henkilötietojen käsittelyssä ja näiden tietojen vapaasta liikkuvuudesta 24 päivänä lokakuuta 1995 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 95/46/EY³³ mukaan luotonantajien olisi ilmoitettava kuluttajille luottotietokantaan tehtävästä hausta ennen sen suorittamista ja kuluttajilla olisi oltava oikeus tutustua luottotietokannassa oleviin, itseään koskeviin tietoihin, jotta he voisivat tarvittaessa oikaista, poistaa tai suojata kyseisessä tietokannassa käsiteltyjä henkilötietojaan, jos ne ovat epätarkkoja tai niitä on käsitelty lainvastaisesti.
- (28) Jotta estettäisiin kilpailun vääristyminen luotonantajien välillä, olisi varmistettava, että kaikki luotonantajat (mukaan luettuina luottolaitokset tai luottolaitoksiin kuulumattomat luotonantajat, jotka tarjoavat kiinteää asunto-omaisuutta koskevia luottosopimuksia) voivat syrjimättömin ehdoin päästä kaikkiin kuluttajia koskeviin julkisiin ja yksityisiin luottotietokantoihin. Sen vuoksi tällaisissa ehdoissa ei saisi vaatia, että kyseessä on varsinainen luottolaitos. Tietokantoihin pääsyyn voitaisiin

³³ EYVL L 281, 23.11.1995, s. 31.

edelleen soveltaa ehtoja, kuten maksun perimistä pääsystä tai sitä vaatimusta, että tietopyynnön perusteena on luottihakemus. Jäsenvaltiot voivat vapaasti päättää, voivatko myös luotonvälittäjät päästä tällaisiin tietokantoihin jäsenvaltioiden oikeudenkäyttöalueilla.

- (29) Jos luottihakemuksen hylkääminen perustuu tietokantahaulla saatuihin tietoihin tai tällaisten tietojen puutteeseen, luotonantajan olisi ilmoitettava tästä kuluttajalle ja mainittava käytetyn tietokannan nimi ja kaikki muut direktiivissä 95/46/EY edellytetyt tiedot, jotta kuluttaja voisi käyttää oikeuttaan tutustua tietokannassa käsiteltyihin itseään koskeviin henkilötietoihin ja tarvittaessa oikaista, poistaa tai suojata niitä. Jos luottihakemuksen hylkääminen perustuu automatisoituun päätökseen tai systemaattisiin menetelmiin, kuten luottopisteytysjärjestelmiin, luotonantajan olisi ilmoitettava tästä kuluttajalle ja selostettava päätökseen liittyvä logiikka sekä järjestelyt, joiden avulla kuluttaja voi pyytää, että päätöstä tarkastellaan uudelleen muulla kuin automatisoidulla menettelyllä. Luotonantajaa ei saisi kuitenkaan vaatia antamaan tällaisia tietoja, jos niiden antaminen on kielletty muussa unionin lainsäädännössä, esimerkiksi rahanpesua tai terrorismin rahoitusta koskevassa lainsäädännössä. Tällaisia tietoja ei myöskään saisi antaa, jos se olisi vastoin yleisen järjestyksen ja turvallisuuden tavoitteita, kuten rikosten torjuntaa, tutkintaa tai selvittämistä tai syytteenpanoa.
- (30) Tässä direktiivissä käsitellään henkilötietojen käyttöä kuluttajan luottokelpoisuuden arvioinnin yhteydessä. Tällaisten arviointien yhteydessä suoritettavaan tietojenkäsittelyyn sovelletaan direktiiviä 95/46/EY, jotta varmistetaan henkilötietojen suoja.
- (31) Jotta kuluttaja kykenisi ymmärtämään palvelun luonteen, hänet olisi saatava tiedostamaan, mitä tarkoittaa yksilöllinen suositus (”neuvonta”), jossa suositetaan hänen tarpeisiinsa ja taloudelliseen tilanteeseensa sopivia luottosopimuksia, ja milloin on kyse tällaisen suosituksen antamisesta ja milloin ei. Niiden, jotka antavat neuvontaa, olisi noudatettava yleisiä standardeja sen varmistamiseksi, että kuluttajalle esitellään erilaisia tuotteita, jotka vastaavat hänen tarpeitaan ja tilannettaan. Tämän palvelun olisi perustuttava tasapuoliseen ja riittävän laajaan analyysiin markkinoilla tarjolla olevista tuotteista sekä kuluttajan taloudellisen tilanteen, mieltymysten ja tavoitteiden lähempään tarkasteluun. Arvioinnin olisi perustuttava ajantasaisiin tietoihin ja kohtuullisiin oletuksiin kuluttajan tilanteesta laina-aikana. Jäsenvaltiot voivat täsmentää, miten tietyn tuotteen soveltuvuus kuluttajalle olisi arvioitava neuvonnan yhteydessä.
- (32) Kuluttajan mahdollisuudella maksaa luotto takaisin ennen luottosopimuksen voimassaolon päättymistä voi olla suuri merkitys sisämarkkinoilla käytävän kilpailun ja EU:n kansalaisten vapaan liikkuvuuden edistämiseksi. Kansallisissa periaatteissa ja edellytyksissä, jotka antavat kuluttajalle mahdollisuuden maksaa luotto ennen aikaisesti takaisin, sekä tällaista takaisinmaksua koskevissa ehdoissa on kuitenkin merkittäviä eroja. Vaikka kiinnitysluottojen rahoitusmekanismit ovat tunnustetusti moninaisia ja saatavissa olevien tuotteiden kirjo on laaja, unionin tasolla tarvitaan kuitenkin tiettyjä luoton ennen aikaista takaisinmaksua koskevia standardeja sen varmistamiseksi, että kuluttajat voivat vapautua velvoitteistaan ennen luottosopimuksessa sovittua päivämäärää ja että heillä on luottamusta etsiä tuotteita, jotka vastaavat parhaiten heidän tarpeitaan. Sen vuoksi jäsenvaltioiden olisi varmistettava joko lainsäädännön tai sopimuslausekkeiden avulla, että kuluttajilla on lakisääteinen tai

sopimusperusteinen oikeus ennenaikaiseen takaisinmaksuun; jäsenvaltioilla olisi kuitenkin oltava mahdollisuus määritellä tällaisen oikeuden käyttöedellytykset. Edellytyksiin voisivat kuulua kyseisen oikeuden käytölle asetetut aikarajat, erilainen käsittely sen mukaan, onko lainakorko kiinteä vai vaihtuva, ja niitä olosuhteita koskevat rajoitukset, joissa oikeutta voidaan käyttää. Jäsenvaltiot voisivat säätää myös, että luotonantajalla on oikeus saada oikeudenmukainen ja objektiivisesti perusteltu korvaus mahdollisista kustannuksista, jotka liittyvät suoraan luoton ennenaikaiseen takaisinmaksuun. Joka tapauksessa, jos ennenaikainen takaisinmaksu tapahtuu jaksolla, jonka osalta on sovittu kiinteästä lainakorosta, kyseisen oikeuden käytön edellytykseksi voidaan asettaa, että kuluttajalla on erityinen syy sen käyttöön. Tällainen syy voi liittyä esimerkiksi avioeroon tai työttömyyteen. Jos jäsenvaltio päättää asettaa tällaisia edellytyksiä, ne eivät saisi olla sellaisia, että kyseisen oikeuden käyttäminen on kuluttajan kannalta kohtuuttoman vaikeaa tai raskasta.

- (33) Vaikka luotonvälittäjillä on keskeinen merkitys unionissa kiinteää asunto-omaisuutta koskevassa luotonjakelussa, niiden liiketoiminnan harjoittamista ja valvontaa koskevissa kansallisissa säännöksissä on yhä merkittäviä eroja, jotka luovat esteitä luotonvälittäjien toiminnan aloittamiselle ja harjoittamiselle sisämarkkinoilla. Se, että luotonvälittäjät eivät voi toimia vapaasti koko unionissa, on esteenä kiinteää asunto-omaisuutta koskevien luottosopimusten sisämarkkinoiden moitteettomalle toiminnalle. Vaikka luotonvälitykseen osallistuu tunnetusti monentyyppisiä toimijoita, unionin tasolla tarvitaan kuitenkin tiettyjä standardeja ammattimaisuuden ja palvelun korkean tason varmistamiseksi.
- (34) Sen jäsenvaltion toimivaltaisen viranomaisen, jossa luotonvälittäjän kotipaikka tai keskushallinto sijaitsee, olisi rekisteröitävä kyseinen luotonvälittäjä. Tämä edellyttää kuitenkin, että luotonvälittäjälle on myönnetty toimilupa tiukkojen ammatillisten vaatimusten mukaisesti, jotka liittyvät pätevyyteen, hyvään maineeseen ja ammatilliseen vastuuvakuutukseen. Jotta voitaisiin edistää kuluttajien luottamusta luotonvälittäjiin, jäsenvaltioiden olisi varmistettava, että toimiluvat saaneiden luotonvälittäjän kotijäsenvaltion toimivaltaiset viranomaiset valvovat niitä jatkuvasti ja tarkasti. Tällaisia vaatimuksia olisi sovellettava ainakin laitoksen tasolla. Jäsenvaltiot voivat kuitenkin täsmentää, sovelletaanko toimiluvan myöntämistä ja sen jälkeistä rekisteröintiä koskevia vaatimuksia luotonvälittäjän yksittäisiin työntekijöihin.
- (35) Toimilupa- ja rekisteröintivaatimusten ansiosta luotonvälittäjien olisi voitava harjoittaa toimintaansa muissa jäsenvaltioissa sijoittautumisvapauden ja palvelujen tarjoamisen vapauden perusteella edellyttäen, että toimivaltaisten viranomaisten välillä on noudatettu asianmukaista ilmoitusmenettelyä. Myös sellaisissa tapauksissa, joissa jäsenvaltiot päättävät myöntää toimiluvat luotonvälittäjän henkilöstön jokaiselle jäsenelle ja rekisteröidä nämä, suunniteltua palvelujen tarjontaa koskeva ilmoitus olisi tehtävä luotonvälittäjästä eikä yksittäisistä työntekijöistä.
- (36) Jotta voitaisiin taata tasapuoliset toimintaedellytykset luotonantajien välillä ja edistää rahoitusvakautta, jäsenvaltioiden olisi varmistettava ennen pidemmälle menevää yhdenmukaistamista, että on otettu käyttöön asianmukaiset toimenpiteet toimilupien myöntämiseksi sellaisille luottolaitoksiin kuulumattomille luotonantajille, jotka tarjoavat kiinteää asunto-omaisuutta koskevia luottosopimuksia, sekä tällaisten luotonantajien rekisteröimiseksi ja valvomiseksi. Suhteellisuusperiaatteen mukaisesti tässä direktiivissä ei tulisi vahvistaa yksityiskohtaisia ehtoja sellaisten luotonantajien

toimilupia, rekisteröintiä ja valvontaa varten, jotka tarjoavat mainitunlaisia luottosopimuksia eivätkä ole luottolaitosten liiketoiminnan aloittamisesta ja harjoittamisesta 14 päivänä kesäkuuta 2006 annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivissä 2006/48/EY³⁴ määriteltyjä luottolaitoksia. Nykyään tällaisia laitoksia toimii EU:ssa suhteellisen vähän, niiden markkinaosuus on pieni ja niitä toimii vain muutamassa jäsenvaltiossa etenkin finanssikriisin jälkeen. Samasta syystä tässä direktiivissä ei tulisi myöskään säätää tällaisia laitoksia koskevasta ”passista”.

- (37) Jäsenvaltioiden olisi säädettävä seuraamuksista, joita sovelletaan tämän direktiivin nojalla annettujen kansallisten säännösten rikkomiseen, ja varmistettava näiden seuraamusten täytäntöönpano. Vaikka seuraamusten valinta on jäsenvaltioiden harkinnassa, olisi säädettyjen seuraamusten oltava tehokkaita, oikeasuhteisia ja varoittavia.
- (38) Kuluttajilla olisi oltava mahdollisuus käyttää tuomioistuimen ulkopuolisia valitus- ja oikeussuojajamenettelyjä sellaisten riitojen ratkaisemiseksi, joita syntyy tässä direktiivissä vahvistettujen oikeuksien ja velvollisuuksien johdosta kiinteää asunto-omaisuutta koskevien luottosopimusten tarjoajien ja kuluttajien välillä sekä luotonvälittäjien ja kuluttajien välillä.
- (39) Jotta voitaisiin ottaa huomioon markkinamuutokset kiinteää asunto-omaisuutta koskevien luottojen alalla tai luottotuotteiden kehitys ja inflaation kaltaiset taloudelliset muutokset sekä täsmentää, miten joitakin tähän direktiiviin sisältyviä vaatimuksia olisi käsiteltävä, komissiolle olisi siirrettävä valta hyväksyä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 290 artiklan mukaisesti säädösvallan siirron nojalla annettavia delegoituja säädöksiä. Komissiolle olisi erityisesti siirrettävä valta hyväksyä delegoituja säädöksiä, joissa esitetään tarkemmin ammatilliset vaatimukset, joita on sovellettava luotonantajien henkilöstöön ja luotonvälittäjiin, sekä kuluttajan luottokelpoisuuden arviointiperusteet ja perusteet, joilla varmistetaan luottotuotteiden soveltuvuus kuluttajalle, ja joissa yhdenmukaistetaan edelleen ’maksulaiminlyönnin’ kaltaisia keskeisiä käsitteitä, rekisteröintiperusteita ja tietojenkäsittelyä koskevia ehtoja, joita on sovellettava luottotietokantoihin.
- (40) Jotta voitaisiin ottaa huomioon markkinamuutokset kiinteää asunto-omaisuutta koskevien luottojen alalla ja myös tarjolla olevassa tuotevalikoimassa, komissiolle olisi siirrettävä valta hyväksyä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 290 artiklan mukaisesti säädösvallan siirron nojalla annettavia delegoituja säädöksiä, joilla muutetaan mainonnassa ilmoitettavien vakiotietojen sisältöä, eurooppalaisen standardoidun tietolehtisen (ESIS) sisältöä ja muotoa, luotonvälittäjien ilmoittamien tietojen sisältöä, todellisen vuosikoron laskennassa käytettävää kaavaa ja oletuksia sekä kuluttajan luottokelpoisuuden arviointiperusteita.
- (41) Jotta voitaisiin ottaa huomioon taloudelliset muutokset, kuten inflaatio ja markkinamuutokset kiinteää asunto-omaisuutta koskevien luottosopimusten alalla, komissiolle olisi siirrettävä valta määrätä luotonvälittäjien ammatillisen vastuuvakuutuksen tai vastaavan vakuuden rahallinen vähimmäismäärä hyväksymällä teknisiä sääntelystandardeja.

³⁴ EUVL L 177, 30.6.2006, s. 1.

- (42) Jotta luotonvälittäjien olisi helpompi tarjota palvelujaan yli rajojen, toimivaltaisten viranomaisten, jotka vastaavat luotonvälittäjien toimilupien myöntämisestä ja valvonnasta, olisi toimivaltaisten viranomaisten välistä yhteistyötä, tietojenvaihtoa ja riitojenratkaisua ajatellen oltava EPV:n yhteydessä toimivia viranomaisia, joista säädetään Euroopan valvontaviranomaisen (Euroopan pankkiviranomainen) perustamisesta 24 päivänä marraskuuta 2010 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 1093/2010³⁵ 4 artiklan 2 kohdassa.
- (43) Euroopan parlamentti ja neuvosto voivat vastustaa delegoitua säädöstä kahden kuukauden kuluessa siitä, kun säädös on annettu tiedoksi. Euroopan parlamentin tai neuvoston aloitteesta määräaika olisi voitava pidentää tärkeillä aihealueilla yhdellä kuukaudella. Euroopan parlamentin ja neuvoston olisi voitava ilmoittaa muille toimielimille, etteivät ne aio vastustaa säädöstä.
- (44) Tämän direktiivin toimivuutta on tarkasteltava uudelleen, kuten myös sellaisten sisämarkkinoiden toteutumista kiinteää asunto-omaisuutta koskevien luottosopimusten alalla, joilla kuluttajansuoja on korkealla tasolla. Sen vuoksi komission olisi tarkasteltava tätä direktiiviä uudelleen viiden vuoden kuluttua määräajasta, johon mennessä se on saatettava osaksi kansallisia lainsäädäntöjä. Uudelleentarkastelussa olisi muun muassa analysoitava sellaisten luottolaitoksiin kuulumattomien luotonantajien markkinoiden kehitystä, jotka tarjoavat kiinteää asunto-omaisuutta koskevia luottosopimuksia, arvioitava lisätoimien tarvetta, kuten luottolaitoksiin kuulumattomille luotonantajille tarkoitetun passin käyttöönottoa, tutkittava, onko tarpeen säätää oikeuksista ja velvollisuuksista, jotka koskisivat luottosopimuksen tekemisen jälkeistä vaihetta, ja arvioitava, onko aiheellista ulottaa direktiivi koskemaan luoton antamista pienille yrityksille.
- (45) Yksittäisten jäsenvaltioiden toteuttamat toimet johtavat todennäköisesti erilaisiin säännöstöihin, jotka voivat heikentää sisämarkkinoiden toimintaa tai luoda sille uusia esteitä. Tehokkaita, kilpailuun perustuvia sisämarkkinoita, joilla kuluttajansuoja on korkealla tasolla, ei voida riittävällä tavalla saavuttaa jäsenvaltioiden toimin kiinteää asunto-omaisuutta koskevien luottosopimusten alalla, vaan ne voidaan suunnitellun toiminnan tehokkuuden vuoksi saavuttaa paremmin unionin tasolla, joten unioni voi toteuttaa toimenpiteitä perussopimuksen 5 artiklassa vahvistetun toissijaisuusperiaatteen mukaisesti. Mainitussa artiklassa vahvistetun suhteellisuusperiaatteen mukaisesti tässä direktiivissä ei ylitetä sitä, mikä on tämän tavoitteen saavuttamiseksi tarpeen.
- (46) Paremmasta lainsäädännöstä tehdyn toimielinten välisen sopimuksen³⁶ 34 kohdan mukaisesti jäsenvaltioita kannustetaan laatimaan itseään varten ja unionin edun vuoksi omia taulukoitaan, joista mahdollisimman hyvin ilmenee tämän direktiivin ja kansallisen lainsäädännön osaksi saattamista koskevien toimenpiteiden välinen vastaavuus, ja julkaisemaan ne,

³⁵ EUVL L 331, 15.12.2010, s. 12.

³⁶ EUVL C 321, 31.12.2003, s. 1.

OVAT HYVÄKSYNEET TÄMÄN DIREKTIIVIN:

1 luku

Kohde, soveltamisala, määritelmät ja toimivaltaiset viranomaiset

1 artikla

Kohde

Tässä direktiivissä vahvistettavalla kehyksellä säännellään tiettyjä näkökohtia jäsenvaltioiden laeissa, asetuksissa ja hallinnollisissa määräyksissä, jotka koskevat kuluttajille tarkoitettuja kiinteää asunto-omaisuutta koskevia luottosopimuksia sekä tiettyjä näkökohtia luotonvälittäjiä ja luotonantajia koskevissa vakavaraisuus- ja valvontavaatimuksissa.

2 artikla

Soveltamisala

1. Tätä direktiiviä sovelletaan seuraaviin luottosopimuksiin:
 - a) luottosopimukset, joiden vakuutena on kiinnitys kiinteään asunto-omaisuuteen tai jäsenvaltiossa yleisesti käytetty muu vastaava vakuus, joka kohdistuu kiinteään asunto-omaisuuteen, taikka kiinteään asunto-omaisuuteen liittyvä oikeus;
 - b) luottosopimukset, joiden tarkoituksena on maa-alueen tai olemassa olevan tai suunnitellun asuinrakennuksen omistusoikeuden hankkiminen tai säilyttäminen;
 - c) luottosopimukset, joiden tarkoituksena on sellaisen kiinteän asunto-omaisuuden kunnostaminen, jonka henkilö omistaa tai aikoo hankkia, ja jotka eivät kuulu 23 päivänä huhtikuuta 2008 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2008/48/EY soveltamisalaan.
2. Tätä direktiiviä ei sovelleta seuraaviin luottosopimuksiin:
 - a) luottosopimukset, jotka maksetaan lopulta takaisin kiinteän omaisuuden myyntituloista;
 - b) luottosopimukset, joilla työnantaja myöntää työntekijöilleen luottoa sivutoimisesti, jos luottosopimusta tarjotaan korotta tai todellisella vuosikorolla, joka alittaa markkinoilla vallitsevan korkotason ja jota ei yleisesti tarjota yleisölle.

3 artikla

Määritelmät

1. Tässä direktiivissä tarkoitetaan

- a) 'kuluttajalla' direktiivin 2008/48/EY 3 artiklan a alakohdassa määriteltyä kuluttajaa;
- b) 'luotonantajalla' luonnollista henkilöä tai oikeushenkilöä, joka elinkeino-, liike- tai ammattitoiminnassaan myöntää tai lupaa myöntää 2 artiklassa tarkoitettuja luottoja;
- c) 'luottosopimuksella' sopimusta, jonka mukaan luotonantaja suoraan tai luotonvälittäjän välityksellä myöntää tai lupaa myöntää kuluttajalle 2 artiklassa tarkoitettua luottoa maksun lykkäyksen, lainan tai muun vastaavan taloudellisen järjestelyn muodossa;
- d) 'lisäpalvelulla' finanssipalvelua, jota luotonantaja tai luotonvälittäjä tarjoaa kuluttajalle yhdessä luottosopimuksen kanssa;
- e) 'luotonvälittäjällä' luonnollista henkilöä tai oikeushenkilöä, joka ei toimi luotonantajana ja joka elinkeino-, liike- tai ammattitoiminnassaan rahallista tai muuna taloudellisena etuna sovittua korvausta vastaan
 - i) tarjoaa kuluttajille 2 artiklassa tarkoitettuja luottosopimuksia,
 - ii) avustaa kuluttajia tekemällä 2 artiklassa tarkoitettujen luottosopimusten suhteen muita kuin i alakohdassa tarkoitettuja valmisteluja,
 - iii) tekee luotonantajan puolesta 2 artiklassa tarkoitettuja luottosopimuksia kuluttajien kanssa;
- f) 'sidoksissa olevalla luotonvälittäjällä' luotonvälittäjää, joka toimii ainoastaan yhden luotonantajan tai yhden ryhmän lukuun ja täysin kyseisen luotonantajan tai ryhmän vastuulla;
- g) 'ryhmällä' tämän direktiivin soveltamiseksi luotonantajia, jotka ovat direktiivin 83/349/ETY³⁷ mukaisesti määritellyn konsolidoidun tilinpäätöksen laatimiseksi liittyneet yhteen;
- h) 'luottolaitoksella' direktiivin 2006/48/EY 4 artiklan 1 kohdassa määriteltyä luottolaitosta;
- i) 'luottolaitoksiin kuulumattomalla luotonantajalla' luonnollista henkilöä tai oikeushenkilöä, joka elinkeino-, liike- tai ammattitoiminnassaan myöntää tai lupaa myöntää 2 artiklassa tarkoitettuja luottoja eikä ole luottolaitos;
- j) 'henkilöstöllä' luotonantajan tai luotonvälittäjän työntekijöitä, jotka ovat yhteydessä kuluttajiin ja harjoittavat tämän direktiivin soveltamisalaan kuuluvaa toimintaa;
- k) 'kuluttajalle aiheutuvilla luoton kokonaiskustannuksilla' direktiivin 2008/48/EY 3 artiklan g alakohdassa määriteltyjä kuluttajalle aiheutuvia luoton kokonaiskustannuksia;

³⁷ EYVL L 193, 18.7.1993, s. 1.

- l) 'kuluttajan maksettavaksi tulevalla kokonaismäärällä' direktiivin 2008/48/EY 3 artiklan h alakohdassa määriteltyä kuluttajan maksettavaksi tulevaa kokonaismäärää;
- m) 'todellisella vuosikorolla' kuluttajalle aiheutuvia luoton kokonaiskustannuksia ilmaistuna luoton kokonaismäärälle laskettuna vuosikorkona, johon soveltuvissa tapauksissa sisältyy 12 artiklan 2 kohdassa tarkoitettut kustannukset;
- n) 'lainakorolla' direktiivin 2008/48/EY 3 artiklan j alakohdassa määriteltyä lainakorkoa;
- o) 'luottokelpoisuuden arvioinnilla' arviointia, joka tehdään kuluttajan kyvystä täyttää velkasitoumuksensa;
- p) 'pysyvällä välineellä' direktiivin 2008/48/EY 3 artiklan m alakohdassa määriteltyä pysyvää välinettä;
- q) 'kotijäsenvaltiolla'
 - i) jos luotonantaja tai luotonvälittäjä on luonnollinen henkilö, jäsenvaltiota, jossa hänen asuinpaikkansa sijaitsee ja jossa hän harjoittaa toimintaansa,
 - ii) jos luotonantaja tai luotonvälittäjä on oikeushenkilö, jäsenvaltiota, jossa sen sääntömääräinen kotipaikka sijaitsee, tai, jos sillä ei kansallisen lainsäädännön mukaan ole sääntömääräistä kotipaikkaa, jäsenvaltiota, jossa sen keskushallinto sijaitsee;
- r) 'vastaanottavalla jäsenvaltiolla' jäsenvaltiota, jossa luotonantajalla tai luotonvälittäjällä on sivuliike tai jossa se tarjoaa palveluja.

4 artikla

Toimivaltaiset viranomaiset

1. Jäsenvaltioiden on nimettävä toimivaltaiset viranomaiset, joiden tehtävänä on huolehtia tämän direktiivin täytäntöönpanosta, ja varmistettava, että näille viranomaisille annetaan kaikki niiden tehtävien hoitamiseen tarvittavat valtuudet.

Jäsenvaltioiden on varmistettava, että viranomaiset, jotka on nimetty toimivaltaisiksi huolehtimaan tämän direktiivin 18, 19, 20 ja 21 artiklan täytäntöönpanosta, kuuluvat joihinkin Euroopan valvontaviranomaisen (Euroopan pankkiviranomainen) perustamisesta annetun asetuksen (EU) N:o 1093/2010 4 artiklan 2 kohdassa mainittuihin toimivaltaisiin viranomaisiin.

Jäsenvaltioiden on ilmoitettava komissiolle toimivaltaisten viranomaisten nimeämisestä sekä asianomaisten tehtävien mahdollisesta jakamisesta eri toimivaltaisten viranomaisten kesken.

2. Jos jäsenvaltion alueella on useita toimivaltaisia viranomaisia, kyseisen jäsenvaltion on varmistettava niiden tiivis yhteistyö, jotta ne voivat suorittaa tehtävänsä tehokkaasti.

2 luku

Luotonantajiin ja luotonvälittäjiin sovellettavat ehdot

5 artikla

Menettelytapalvelotteet tarjottaessa luottoa kuluttajille

1. Jäsenvaltioiden on edellytettävä, että luotonantaja tai luotonvälittäjä toimii rehellisesti, tasapuolisesti, ammattimaisesti ja kuluttajan etujen mukaisesti myöntäessään tai välittäessään kuluttajille luottoja ja tarvittaessa lisäpalveluja tai antaessaan heille niihin liittyvää neuvontaa.
2. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että tapa, jolla luotonantajat palkitsevat henkilöstönsä ja asianomaiset luotonvälittäjät, sekä tapa, jolla luotonvälittäjät palkitsevat oman henkilöstönsä, eivät estä täyttämästä 1 kohdassa tarkoitettua velvollisuutta toimia kuluttajan etujen mukaisesti.

6 artikla

Pätevyyttä koskevat vähimmäisvaatimukset

1. Kotijäsenvaltioiden on varmistettava seuraavat seikat:
 - a) Luotonantajien ja luotonvälittäjien henkilöstöllä on oltava 2 artiklassa tarkoitettujen luottosopimusten tarjoamiseen ja myöntämiseen tai 3 artiklan e alakohdassa määriteltyyn luotonvälitystoimintaan liittyvä asianmukainen tietämys ja pätevyys. Jos luottosopimuksen tekoon sisältyy siihen liittyvä lisäpalvelu, jollaisia ovat erityisesti vakuutus- tai sijoituspalvelut, henkilöstöllä on oltava myös kyseiseen lisäpalveluun liittyvä asianmukainen tietämys ja pätevyys, jotta se voisi täyttää direktiivin 2004/39/EY 19 artiklassa ja direktiivin 2002/92/EY 4 artiklassa asetetut vaatimukset.
 - b) Luotonantajien ja luotonvälittäjien johdossa olevilla luonnollisilla henkilöillä, jotka vastaavat luottosopimusten välityksestä, niitä koskevasta neuvonnasta tai niiden hyväksymisestä tai jotka osallistuvat näihin tehtäviin, on oltava luottosopimukseen liittyvä asianmukainen tietämys ja pätevyys.
 - c) Luotonantajia ja luotonvälittäjiä on valvottava sen arvioimiseksi, noudatetaanko 1 kohdan a ja b alakohdan vaatimuksia jatkuvasti.
2. Kotijäsenvaltion on varmistettava, että tietämyksen ja pätevyyden asianmukainen taso määritetään tunnustettujen koulutuksesta annettujen asiakirjojen tai kokemuksen perusteella.
3. Kotijäsenvaltioiden on julkistettava perusteet, jotka ne ovat vahvistaneet sen arvioimiseksi, täyttävätkö luotonvälittäjät tai luotonantajien henkilöstö pätevyysvaatimukset. Perusteisiin on sisällyttävä luettelo tunnustetuista koulutuksesta annetuista asiakirjoista.

4. Komissiolle siirretään 26 artiklan mukaisesti ja 27 ja 28 artiklan ehtoja noudattaen valta määritellä tämän artiklan 1 ja 2 kohdassa säädetty vaatimukset ja erityisesti asianmukaista tietämystä ja pätevyyttä koskevat tarvittavat vaatimukset.

3 luku

Ennen luottosopimuksen tekemistä annettavat tiedot ja sovellettavat käytännöt

7 artikla

Mainontaan ja markkinointiin sovellettavat yleiset säännökset

Jäsenvaltioiden on edellytettävä, että 2 artiklan mukaisia luottosopimuksia koskeva mainontaja ja markkinointiviestintä on sopimattomista elinkeinonharjoittajien ja kuluttajien välisistä kaupallisista menettelyistä sisämarkkinoilla 11 päivänä toukokuuta 2005 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2005/29/EY³⁸ 6 ja 7 artiklassa tarkoitetulla tavalla asiallista ja selkeää eikä harhaanjohtavaa. Erityisesti on kiellettävä sellaisten sanamuotojen käyttö, jotka voivat herättää kuluttajassa väärää odotuksia luoton saatavuudesta tai kustannuksista.

8 artikla

Mainonnassa ilmoitettavat vakiotiedot

1. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että 2 artiklan mukaisia luottosopimuksia koskevassa mainonnassa, jossa ilmoitetaan korko tai mitä hyvänsä muita kuluttajalle aiheutuvia luoton kustannuksia koskevia lukuja, on mukana tämän artiklan mukaiset vakiotiedot.
2. Vakiotiedoissa on selkeästi, tiiviisti ja näkyvästi tarkennettava seuraavat seikat edustavan esimerkin avulla:
 - a) luotonantajan tai tapauksen mukaan luotonvälittäjän henkilöllisyys;
 - b) tiedot siitä, että mainostettu tuote on luottosopimus, ja tarvittaessa siitä, että luottosopimuksen vakuutena on kiinnitys kiinteään omaisuuteen tai jäsenvaltiossa yleisesti käytetty muu vastaava vakuus, joka kohdistuu kiinteään omaisuuteen, taikka kiinteään omaisuuteen liittyvä oikeus;
 - c) luoton korko, kiinteänä tai vaihtuvana tai molempina, sekä yksityiskohtaiset tiedot kaikista sovellettavista maksuista, jotka sisältyvät kuluttajalle aiheutuviin kokonaisluottokustannuksiin;
 - d) luoton kokonaismäärä;
 - e) todellinen vuosikorko;
 - f) luottosopimuksen kesto;

³⁸ EUVL L 149, 11.6.2005, s. 22.

- g) maksuerien suuruus;
- h) kuluttajan maksettavaksi tuleva kokonaismäärä;
- i) tapauksen mukaan varoitus siitä, että kiinteä omaisuus voidaan menettää, jos luottosopimukseen liittyviä sitoumuksia ei noudateta, kun luoton vakuutena on kiinnitys kiinteään omaisuuteen tai jäsenvaltiossa yleisesti käytetty muu vastaava vakuus, joka kohdistuu kiinteään omaisuuteen, taikka kiinteään omaisuuteen liittyvä oikeus.

Vakiotietojen on oltava helposti luettavissa tai tarvittaessa selvästi kuultavissa sen mukaan, mitä viestintä mainonnassa tai markkinoinnissa käytetään.

- 3. Jos luottosopimukseen liittyvää lisäpalvelua, erityisesti vakuutusta, koskevan sopimuksen tekeminen on pakollinen edellytys luoton saamiseksi joko yleensä tai markkinoiduin ehdoin, eikä tämän palvelun kustannuksia voida määrittää ennakoon, velvollisuus tehdä tällainen sopimus on mainittava selkeästi, tiiviisti ja näkyvästi yhdessä todellisen vuosikoron kanssa.
- 4. Komissiolle siirretään 26 artiklan mukaisesti ja 27 ja 28 artiklan ehtoja noudattaen valta laatia tarkempi luettelo mainonnassa ilmoitettavista vakiotiedoista.

Eryityisesti komissio muuttaa tarvittaessa tämän artiklan 2 kohdan a–i alakohdassa vahvistetuista vakiotiedoista laadittua luettelo, kun se hyväksyy tällaisia delegoituja säädöksiä.

- 5. Tällä artiklalla ei rajoiteta direktiivin 2005/29/EY soveltamista.

9 artikla

Ennen sopimuksen tekoa annettavat tiedot

- 1. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että luotonantajat tai tapauksen mukaan luotonvälittäjät antavat luottosopimuksia koskevat yleiset tiedot aina saataville pysyvää välinettä käyttäen tai sähköisessä muodossa.

Yleisiin tietoihin on sisällyttävä ainakin seuraavat tiedot:

- a) luotonantajan henkilöllisyys ja käyntiosoite sekä tapauksen mukaan sopimuksen tekoon osallistuneen luotonvälittäjän henkilöllisyys ja käyntiosoite;
- b) tarkoitukset, joihin luottoa voidaan käyttää;
- c) vakuuden muodot;
- d) luottosopimusten kesto;
- e) saatavilla olevien luottotyyppien kuvaus, johon sisältyy lyhty kuvaus kiinteäkorkoisten ja vaihtuvakorkoisten tuotteiden ominaisuuksista ja niiden merkityksestä kuluttajille;

- f) ilmoitus valuutasta tai valuutoista, joina luottoja on saatavilla, sekä selvitys valuuttamääräisen luoton merkityksestä kuluttajalle;
- g) havainnollinen esimerkki kuluttajalle aiheutuvista luoton kokonaiskustannuksista ja todellisesta vuosikorosta;
- h) eri vaihtoehdot, joita voidaan käyttää maksettaessa luotto takaisin luotonantajalle (mukaan luettuna säännöllisesti maksettavien takaisinmaksuerien lukumäärä, maksuvälit ja suuruus);
- i) tiedot siitä, onko enneaikainen takaisinmaksu mahdollista, ja tapauksen mukaan kuvaus enneaikaiseen takaisinmaksuun liittyvistä ehdoista;
- j) tiedot siitä, onko asunto-omaisuuden arviointi tarpeen, ja tapauksen mukaan siitä, kenen olisi se suoritettava;
- k) tiedot siitä, miten on mahdollista saada tietoja luottosopimuksen korkoon liittyvistä veronhuojennuksista tai muista julkisista tuista.

2. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että sen jälkeen, kun kuluttaja on 14 artiklan mukaisesti antanut tarvittavat tiedot tarpeistaan, taloudellisesta tilanteestaan ja mieltymyksistään, luotonantaja ja tapauksen mukaan luotonvälittäjä antavat kuluttajalle ilman aiheetonta viivytystä yksilölliset tiedot, joita tämä tarvitsee voidakseen verrata markkinoilla tarjolla olevia luottoja, arvioida niiden vaikutuksia ja tehdä tietoihin perustuvan päätöksen luottosopimuksen tekemisestä. Tällaiset kirjalliset tai muulla pysyvällä välineellä olevat tiedot on toimitettava liitteessä II olevan ”Eurooppalainen standardoitu tietolehtinen” -lomakkeen (”European Standardised Information Sheet”, ESIS) avulla.

Jäsenvaltioiden on varmistettava, että kuluttaja saa luotonantajaa sitovan tarjouksen mukana ESIS-tietolehtisen. Niiden on varmistettava, että luottosopimusta ei voida tehdä tällaisessa tilanteessa ennen kuin kuluttajalla on ollut siitä riippumatta, miten sopimus tehdään, riittävästi aikaa verrata tarjouksia, arvioida niiden vaikutuksia ja tehdä tietoihin perustuva päätös tarjouksen hyväksymisestä.

Kun luotonantaja ja tapauksen mukaan luotonvälittäjä on toimittanut ESIS-tietolehtisen, niiden katsotaan täyttäneen direktiivin 2002/65/EY 3 artiklassa vahvistetut vaatimukset, jotka koskevat tietojen antamista kuluttajalle ennen etäsopimuksen tekemistä.

Kaikki lisätiedot, jotka luotonantaja tai tapauksen mukaan luotonvälittäjä mahdollisesti antaa kuluttajalle, on annettava erillisessä asiakirjassa, joka voidaan liittää ESIS-tietolehtiseen.

3. Komissiolle siirretään 26 artiklan mukaisesti ja 27 ja 28 artiklan ehtoja noudattaen valta muuttaa tämän artiklan 1 kohdassa vahvistettuja vakiotietoja sekä liitteessä II olevan ESIS-tietolehtisen sisältöä ja muotoa.

Tällaisilla delegoiduilla säädöksillä toteutetaan tarvittaessa erityisesti seuraavat toimet:

- a) muutetaan tämän artiklan 1 kohdassa vahvistettua luetteloa vakiotiedoista;

- b) poistetaan liitteessä II edellytetyt tiedot;
 - c) tehdään lisäyksiä liitteessä II edellytettyihin tietoihin;
 - d) muutetaan liitteessä II olevan ESIS-tietolehtisen sisällön esittämistä;
 - e) tarkennetaan liitteessä II vahvistettuja ESIS-tietolehtisen täyttöohjeita.
4. Käytettäessä direktiivin 2002/65/EY 3 artiklan 3 kohdassa tarkoitettua puhelinviestintää on kyseisen direktiivin 3 artiklan 3 kohdan b alakohdan toisen luetelmakohdan mukaisessa rahoituspalvelun pääasiallisten ominaisuuksien kuvauksessa ilmoitettava ainakin liitteessä II olevan A osan 2, 3, 4 ja 5 kohdassa tarkoitetut tiedot.
5. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että luotonantaja tai luotonvälittäjä toimittaa kuluttajalle tämän pyynnöstä maksutta kopion luottosopimuksen luonnoksesta. Tätä säännöstä ei sovelleta, jos luotonantaja ei pyynnön esittämishetkellä ole halukas tekemään luottosopimusta kuluttajan kanssa.

10 artikla

Luotonvälittäjälle asetetut tiedonantovaatimukset

1. Luotonvälittäjän on ennen minkään 3 artiklan e alakohdassa mainitun palvelun suorittamista annettava kuluttajalle ainakin seuraavat tiedot:
- a) kyseisen luotonvälittäjän henkilöllisyys ja käyntiosoite;
 - b) rekisteri, johon luotonvälittäjä on merkitty, ja keinot rekisteröinnin tarkistamiseksi;
 - c) jos luotonvälittäjä toimii sidoksissa olevana luotonvälittäjänä, kyseisen luotonvälittäjän on ilmaistava olevansa sellainen ja ilmoitettava kuluttajan pyynnöstä sen tai niiden luotonantajien nimet, joiden puolesta se toimii;
 - d) tiedot siitä, omistaako luotonvälittäjä suoraan tai välillisesti yli 10 prosentin osuuden jonkin tietyn luotonantajan äänimäärästä tai pääomasta;
 - e) tiedot siitä, omistaako jokin tietty luotonantaja tai tällaisen luotonantajan emoyritys suoraan tai välillisesti yli 10 prosentin osuuden luotonvälittäjän äänimäärästä tai pääomasta;
 - f) tapauksen mukaan maksu, jonka kuluttajan on maksettava luotonvälittäjälle tämän palveluksista;
 - g) menettelyt, joilla kuluttajat ja muut asianomaiset voivat tehdä valituksia luotonvälittäjistä, ja tarvittaessa tiedot keinoista, joilla voidaan käyttää tuomioistuinten ulkopuolisia valitus- ja oikaisumenettelyjä;
 - h) jos luotonvälittäjä ei ole sidoksissa oleva luotonvälittäjä, tiedot mahdollisista palkkioista, jotka luotonantaja maksaa luotonvälittäjälle tämän palveluista.

2. Muiden kuin sidoksissa olevien luotonvälittäjien on kuluttajan pyynnöstä annettava tiedot siitä, miten kuluttajalle tarjottuja luottosopimuksia tekevien luotonantajien maksamat palkkiot vaihtelevat. Kuluttajalle on tiedotettava siitä, että hänellä on oikeus pyytää tällaisia tietoja.
3. Komissiolle siirretään 26 artiklan mukaisesti ja 27 ja 28 artiklan ehtoja noudattaen valta päivittää luettelo luotonvälittäjiä koskevista tiedoista, jotka on annettava kuluttajalle tämän artiklan 1 kohdan mukaisesti.

Erityisesti komissio muuttaa tämän artiklan 1 kohdassa edellytetyjä tietoja tarvittaessa, kun se hyväksyy tällaisia delegoituja säädöksiä.
4. Jotta voidaan varmistaa tämän artiklan 1 kohdan yhdenmukaiset soveltamisedellytykset, komissiolle siirretään valta vahvistaa tarvittaessa tämän artiklan 1 kohdan mukaisten tietojen vakiomuoto ja esittäminen.

11 artikla *Riittävät selvitykset*

Jäsenvaltioiden on varmistettava, että luotonantajat ja tapauksen mukaan luotonvälittäjät antavat kuluttajalle riittävät selvitykset ehdotetuista luottosopimuksista ja mahdollisista lisätuotteista, jotta kuluttaja kykenee arvioimaan, soveltuvatko ehdotetut luottosopimukset hänen tarpeisiinsa ja taloudelliseen tilanteeseensa. Riittävään selvitykseen on sisällytettävä yksilölliset tiedot tarjolla olevien luottojen ominaisuuksista ilman, että siinä esitetään suosituksia. Luotonantajien ja tapauksen mukaan luotonvälittäjien on kaikin tarvittavin keinoin arvioitava tarkasti, kuinka paljon kuluttajalla on tietoa ja kokemusta luotoista, jotta luotonantaja tai välittäjä voi määrittää, minkätasoisia selvityksiä kuluttajalle on annettava, ja sovittaa selvitykset sen mukaisesti.

Riittäviin selvityksiin on sisällyttävä selvitys tiedoista ja käsitteistä, jotka sisältyvät 9 ja 10 artiklan mukaisesti ennen sopimuksen tekoa annettaviin tietoihin, sekä seurauksista, joita luottosopimuksen tekeminen voi aiheuttaa kuluttajalle muun muassa siinä tapauksessa, että kuluttaja laiminlyö maksunsa.

4 luku **Todellinen vuosikorko**

12 artikla *Todellisen vuosikoron laskeminen*

1. Todellinen vuosikorko, joka on luotonantajan ja kuluttajan sopimien tulevien tai nykyisten sitoumusten (luoton nostojen, takaisinmaksujen ja kaikkien luotosta perittävien maksujen) nykyarvon vastine vuositasolla, lasketaan liitteessä I esitetyn matemaattisen kaavan mukaisesti.
2. Todellisen vuosikoron laskemista varten määritetään kuluttajalle aiheutuvat luoton kokonaiskustannukset lukuun ottamatta mahdollisia maksuja, jotka kuluttajan on suoritettava, jos hän ei ole noudattanut mitä tahansa luottosopimuksen ehtoja.

Jos luoton saaminen edellyttää tilin avaamista, kuluttajalle aiheutuviin luoton kokonaiskustannuksiin sisällytetään tällaisen tilin hoitokulut, kustannukset maksuvälineen käytöstä sekä maksujen suorittamiseen että luoton nostoihin tililtä sekä muut maksutapahtumiin liittyvät kustannukset, paitsi jos kyseiset kustannukset on määritelty selkeästi ja erikseen luottosopimuksessa tai muussa kuluttajan kanssa tehdyssä sopimuksessa.

3. Todellista vuosikorkoa laskettaessa on perusoletuksena, että luottosopimus on voimassa sovitun jakson loppuun ja että luotonantaja ja kuluttaja täyttävät velvollisuutensa luottosopimuksessa määrättyjä ehtoja ja päivämääriä noudattaen.
4. Jos luottosopimuksissa on ehtoja, joiden mukaan todelliseen vuosikorkoon sisältyvät lainakorko ja mahdolliset maksut voivat muuttua mutta niiden suuruutta ei laskentahetkellä voida määrittää, todellinen vuosikorko lasketaan olettaen, että lainakorko ja muut maksut lasketaan sopimusta allekirjoitettaessa vahvistetun tason mukaisesti.
5. Komissiolle siirretään 26 artiklan mukaisesti ja 27 ja 28 artiklan ehtoja noudattaen valta muuttaa kaavaa ja oletuksia, joita käytetään liitteen I mukaisessa vuosikoron laskennassa.

Hyväksyessään tällaisia delegoituja säädöksiä komissio muuttaa tarvittaessa liitteessä I esitettyä kaavaa tai oletuksia erityisesti, jos tässä artiklassa ja liitteessä I esitetyt oletukset eivät ole riittäviä todellisen vuosikoron laskemiseksi yhdenmukaisella tavalla tai jolleivät ne enää sovellu markkinoilla vallitsevaan kaupalliseen tilanteeseen.

13 artikla

Lainakorkoa koskevat tiedot

1. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että luotonantaja tiedottaa kuluttajalle mahdollisesta lainakoron muutoksesta kirjallisesti tai muulla pysyvällä välineellä ennen muutoksen voimaantuloa. Tiedoissa on mainittava suoritettavien takaisinmaksujen suuruus uuden lainakoron voimaantulon jälkeen ja, jos maksujen lukumäärä tai maksuvälit muuttuvat, niitä koskevat tiedot.
2. Osapuolet voivat kuitenkin sopia luottosopimuksessa, että 1 kohdassa tarkoitetut tiedot annetaan kuluttajalle määräajoin tapauksissa, joissa lainakoron muutos johtuu suoraan viitekoron muutoksesta, uusi viitekorko julkistetaan asianmukaisin keinoin ja uutta viitekorkoa koskevat tiedot ovat myös saatavilla luotonantajan tiloissa.

5 luku

Luottokelpoisuuden arviointi

14 artikla

Velvollisuus arvioida kuluttajan luottokelpoisuus

1. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että luotonantaja arvioi ennen luottosopimuksen tekoa kuluttajan luottokelpoisuuden perinpohjaisesti sellaisilla perusteilla kuin

kuluttajan tulot, säästöt, velat ja muut taloudelliset sitoumukset. Arvioinnin on perustuttava tarvittaviin tietoihin, jotka luotonantaja tai tapauksen mukaan luotonvälittäjä on saanut kuluttajalta ja muista olennaisista sisäisistä tai ulkoisista lähteistä, ja sen on täytettävä direktiivin 95/46/EY artiklan 6 artiklassa asetetut tarpeellisuutta ja oikeasuhteisuutta koskevat vaatimukset. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että luotonantajat ottavat käyttöön asianmukaiset menettelyt kuluttajan luottokelpoisuuden arviointia varten. Menettelyjä on tarkistettava säännöllisin väliajoin, ja niistä on pidettävä ajantasaisia rekisterejä.

2. Jäsenvaltioiden on varmistettava seuraavat seikat:

- a) Jos kuluttajan luottokelpoisuuden arviointi antaa tulokseksi kielteisen ennusteen kuluttajan kyvystä maksaa luotto takaisin laina-ajan kuluessa, luotonantaja kieltäytyy antamasta luottoa.
- b) Jos luottohakemus hylätään, luotonantaja ilmoittaa hylkäämisperusteet kuluttajalle välittömästi ja maksutta.
- c) Luotonantaja ilmoittaa direktiivin 95/46/EY 10 artiklan mukaisesti kuluttajalle etukäteen, että tietoja aiotaan hakea tietokannasta.
- d) Jos luottohakemuksen hylkääminen perustuu tietokantahaulla saatuihin tietoihin tai tällaisten tietojen puutteeseen, luotonantaja antaa kuluttajalle välittömästi ja maksutta tiedoksi tietokannan nimen ja rekisterinpitäjän ja tiedottaa kuluttajalle hänen oikeudestaan päästä kyseiseen tietokantaan ja oikaista tarvittaessa häntä koskevat tietokannan tiedot.
- e) Jos hakemuksen hylkääminen perustuu automatisoituun päätökseen tai automatisoidun luottopisteytysjärjestelmän kaltaisilla menetelmillä tehtyyn päätökseen, luotonantaja ilmoittaa tästä kuluttajalle välittömästi ja maksutta ja selostaa hänelle automatisoidun päätöksen liittyvän logiikan, sanotun kuitenkin rajoittamatta direktiivin 95/46/EY 12 artiklassa vahvistettua yleistä tiedonsaantioikeutta.
- f) Kuluttajalla on mahdollisuus pyytää, että päätöstä tarkastellaan uudelleen muulla kuin automatisoidulla menettelyllä.

3. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että jos sopimuspuolet harkitsevat kuluttajalle myönnetyn luoton kokonaismäärän lisäämistä luottosopimuksen tekemisen jälkeen, luotonantajan käytettävissä olevat kuluttajaa koskevat rahoitustiedot ajantasaistetaan ja kuluttajan luottokelpoisuus arvioidaan uudelleen ennen kuin luoton kokonaismäärää lisätään merkittävästi.

4. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että kuluttajan luottokelpoisuuden arvioinnin lisäksi luotonantajat ja luotonvälittäjät saavat tarvittavat tiedot kuluttajan henkilökohtaisesta ja taloudellisesta tilanteesta, mieltymyksistä ja tavoitteista sekä tarkastelevat riittävän monia tuotevalikoimassaan olevia luottosopimuksia löytääkseen tuotteet, jotka soveltuvat kuluttajalle hänen tarpeidensa sekä taloudellisen ja henkilökohtaisten tilanteensa kannalta. Tällaisten tarkastelujen on perustuttava tietoihin, jotka ovat ajantasaisia kyseisenä ajankohtana, sekä kohtuullisiin oletuksiin kuluttajan tilanteesta ehdotetun luottosopimuksen voimassaoloaikana.

5. Komissiolle siirretään 26 artiklan mukaisesti ja 27 ja 28 artiklan ehtoja noudattaen valta tarkentaa perusteita, jotka on otettava huomioon arvioitaessa luottokelpoisuutta tämän artiklan 1 kohdan mukaisesti ja varmistettaessa tämän artiklan 4 kohdan mukaisesti, että kuluttajalle ei tarjota hänelle soveltumattomia luottotuotteita, sekä valta muuttaa kyseisiä perusteita.

15 artikla

Kuluttajalle asetettu ilmoittamisvelvollisuus

1. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että kuluttajat antavat luotonantajille ja tapauksen mukaan luotonvälittäjille täydelliset ja paikkansapitävät tiedot taloudellisesta ja henkilökohtaisista tilanteestaan luotonhakuprosessin yhteydessä. Tietojen tueksi on tarvittaessa annettava asiakirjatodisteet riippumattomasti todennettavissa olevista lähteistä.
2. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että luotonantajat erittelevät sopimuksen tekoa edeltävässä vaiheessa selkeästi tiedot, jotka kuluttajan on annettava, tarvittaessa mukaan luettuina riippumattomasti todennettavissa olevat todisteet, jotta luotonantaja voisi tehdä perinpohjaisen arvioinnin kuluttajan luottokelpoisuudesta ja tehdä päätöksen luoton myöntämisestä tai myöntämättä jättämisestä. Lisäksi jäsenvaltioiden on varmistettava, että luotonantajat ilmoittavat tarkan määräajan, johon mennessä kuluttajien on annettava kyseiset tiedot.

Jäsenvaltioiden on varmistettava, että tapauksissa, joissa kuluttaja päättää olla toimittamatta luottokelpoisuutensa arviointiin tarvittavia tietoja, luotonantaja tai luotonvälittäjä varoittaa kuluttajaa siitä, ettei se voi tehdä luottokelpoisuuden arviointia eikä luottoa voida näin ollen myöntää. Varoitus voidaan esittää vakiomuotoisena.

3. Tämä artikla ei rajoita yksilöiden suojelusta henkilötietojen käsittelyssä ja näiden tietojen vapaasta liikkuvuudesta 24 päivänä lokakuuta 1995 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 95/46/EY soveltamista eikä erityisesti sen 6 artiklan soveltamista.

6 luku

Pääsy tietokantoihin

16 artikla

Pääsy tietokantoihin

1. Kunkin jäsenvaltion on varmistettava, että kaikilla luotonantajilla on syrjimätön pääsy tietokantoihin, joita käytetään kyseisessä jäsenvaltiossa kuluttajien luottokelpoisuuden arviointiin sekä sen valvomiseen, että kuluttajat noudattavat luottovelvoitteitaan luottosopimuksen voimassaoloajan. Tällaisiin tietokantoihin kuuluvat yksityisten luottotietotoimistojen hoitamat tietokannat sekä julkiset luottotietorekisterit.

2. Komissiolle siirretään 26 artiklan mukaisesti ja 27 ja 28 artiklan ehtoja noudattaen valta määrittellä yhtenäiset luottotietojen rekisteröintiperusteet ja tietojenkäsittelyä koskevat ehdot, joita sovelletaan tämän artiklan 1 kohdassa tarkoitettuihin tietokantoihin.

Tällaisissa delegoiduissa säädöksissä on erityisesti määritettävä tietokantoihin sovellettavat rekisteröintikynnykset ja esitettävä sovitut määritelmät tietokannoissa käytettäville keskeisille käsitteille.

3. Tietokannoissa olevat tiedot on annettava, jollei sitä ole kielletty muussa unionin lainsäädännössä tai jollei se ole yleisen järjestyksen tai yleisen turvallisuuden tavoitteiden vastaista.
4. Tämä artikla ei rajoita yksilöiden suojelusta henkilötietojen käsittelyssä ja näiden tietojen vapaasta liikkuvuudesta 24 päivänä lokakuuta 1995 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 95/46/EY soveltamista.

7 luku

Neuvonta

17 artikla

Neuvontaan sovellettavat vaatimukset

1. Tätä direktiiviä sovellettaessa ”neuvonta” muodostaa luoton myöntämisestä erillään olevan palvelun. Tällaista palvelua voidaan markkinoida neuvontana vain silloin, kun sitä tarjoavalle henkilölle maksettava korvaus esitetään avoimesti kuluttajalle.
2. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että luotonantaja tai luotonvälittäjä ilmoittaa kuluttajalle kunkin liiketoimen yhteydessä, annetaanko neuvontaa heti, myöhemmin vai ei lainkaan. Tämä voidaan toteuttaa ennen sopimuksen tekoa annettavien lisätietojen muodossa. Jos kuluttajalle annetaan neuvontaa 5 ja 6 artiklassa asetettujen vaatimusten täyttämisen lisäksi, jäsenvaltioiden on varmistettava, että luotonantajat ja luotonvälittäjät
 - a) ottavat huomioon riittävän suuren määrän markkinoilla tarjolla olevia luottosopimuksia, jotta voidaan suosittaa kuluttajan tarpeisiin sekä taloudelliseen ja henkilökohtaiseen tilanteeseen parhaiten sopivia luottosopimuksia;
 - b) saavat tarvittavat tiedot kuluttajan henkilökohtaisesta ja taloudellisesta tilanteesta, mieltymyksistä ja tavoitteista, jotta ne voivat suosittaa sopivia luottosopimuksia. Tällaisen arvioinnin on perustuttava tietoihin, jotka ovat ajantasaisia kyseisenä ajankohtana, sekä kohtuullisiin oletuksiin kuluttajan tilanteesta ehdotetun luottosopimuksen voimassaoloaikana.

8 luku

Ennenaikainen takaisinmaksu

18 artikla

Ennenaikainen takaisinmaksu

1. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että kuluttajalla on lakisääteinen tai sopimusperusteinen oikeus täyttää luottosopimuksen mukaiset velvoitteensa ennen kyseisen sopimuksen voimassaolon päättymistä. Tällöin kuluttajalla on oltava oikeus vähennykseen luoton kokonaiskustannuksista, ja tämän vähennyksen on koostuttava korosta ja kustannuksista sopimuksen jäljellä olevana voimassaoloaikana.
2. Jäsenvaltiot voivat asettaa 1 kohdassa tarkoitetun oikeuden käytölle tiettyjä edellytyksiä. Edellytyksiin voivat kuulua kyseisen oikeuden käytölle asetetut aikarajat, erilainen käsittely lainakorkotyypin mukaan sekä niitä olosuhteita koskevat rajoitukset, joissa kyseistä oikeutta voidaan käyttää. Jäsenvaltiot voivat säätää myös, että luotonantajalla olisi oltava oikeus saada oikeudenmukainen ja objektiivisesti perusteltu korvaus mahdollisista kustannuksista, jotka liittyvät suoraan luoton ennenaikaiseen takaisinmaksuun. Joka tapauksessa, jos ennenaikainen takaisinmaksu tapahtuu jaksolla, jonka osalta on sovittu kiinteästä lainakorosta, kyseisen oikeuden käytön edellytykseksi voidaan asettaa, että kuluttajalla on erityinen syy sen käyttöön.

Jos jäsenvaltio asettaa tällaisia edellytyksiä, ne eivät saa kuitenkaan olla sellaisia, että 1 kohdassa tarkoitetun oikeuden käyttäminen on kuluttajan kannalta kohtuuttoman vaikeaa tai raskasta.

9 luku

Vakavaraisuus- ja valvontavaatimukset

19 artikla

Luotonvälittäjien toimiluvat ja valvonta

1. Voidakseen harjoittaa 3 artiklan e alakohdan mukaista toimintaa luotonvälittäjien on saatava kotijäsenvaltiossaan 4 artiklassa määritellyltä toimivaltaiselta viranomaiselta asianmukainen toimilupa. Toimilupa on myönnettävä luotonvälittäjän kotijäsenvaltiossa asetettujen vaatimusten perusteella, ja siihen on sisällyttävä 20 artiklassa vahvistettujen ammatillisten vaatimusten täyttäminen.
2. Kotijäsenvaltioiden on varmistettava, että toimiluvan saaneet luotonvälittäjät noudattavat jatkuvasti alkuperäisen toimiluvan myöntämisedellytyksiä.
3. Kotijäsenvaltioiden on varmistettava, että luotonvälittäjän toimilupa peruutetaan, jos
 - a) luotonvälittäjä ei enää täytä vaatimuksia, joiden perusteella toimilupa on myönnetty, tai
 - b) luotonvälittäjä on saanut toimiluvan antamalla virheellisiä tietoja tai muutoin säännösten vastaisella tavalla.

- 4 Jäsenvaltioiden on varmistettava, että 4 artiklassa tarkoitettu kotijäsenvaltion toimivaltainen viranomainen valvoo toimiluvan saaneiden luotonvälittäjien käynnissä olevia toimia.

20 artikla

Luotonvälittäjien rekisteröinti

1. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että perustetaan toimiluvan saaneita luotonvälittäjiä koskeva rekisteri, joka pidetään ajan tasalla.
2. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että 4 artiklassa tarkoitettu toimivaltainen viranomainen rekisteröi kaikki toimiluvan saaneet luotonvälittäjät niiden kotijäsenvaltiossa riippumatta siitä, ovatko ne luonnollisia henkilöitä vai oikeushenkilöitä.

Jos on kyse oikeushenkilöistä, 1 kohdassa tarkoitettuun rekisteriin on merkittävä sellaisten välitystoiminnasta vastaavien henkilöiden nimet, jotka kuuluvat niiden johtoon. Jäsenvaltiot voivat myös vaatia kaikkien sellaisten luonnollisten henkilöiden rekisteröintiä, jotka hoitavat asiakastehtäviä luotonvälitystä harjoittavassa yrityksessä.

Rekisterissä on oltava tiedot jäsenvaltiosta tai jäsenvaltioista, joissa välittäjä aikoo harjoittaa toimintaa sijoittautumisvapautta tai palvelujen tarjoamisen vapautta koskevien sääntöjen nojalla ja joista se on ilmoittanut kotijäsenvaltionsa toimivaltaiselle viranomaiselle.

3. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että luotonvälittäjät, joiden toimiluvat on peruutettu, poistetaan rekisteristä ilman aiheetonta viivytystä.
4. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että perustetaan yksi tietopiste, jonka avulla sähköisessä muodossa olevista ja jatkuvasti ajan tasalla pidettävistä kansallisista rekistereistä olevat tiedot ovat nopeasti, helposti ja julkisesti saatavilla. Tietopisteestä on myös voitava saada 4 artiklassa tarkoitettuja kunkin jäsenvaltion toimivaltaisia viranomaisia koskevat tunnistetiedot.

21 artikla

Luotonvälittäjiin sovellettavat ammatilliset vaatimukset

1. Edellä 6 artiklassa asetettujen vaatimusten lisäksi luotonvälittäjiin sovelletaan jatkuvasti seuraavia säännöksiä:
- a) Luotonvälittäjien on oltava hyvämaineisia. Vähimmäisvaatimuksena on, ettei luotonvälittäjistä saa olla vakaviin omaisuusrikoksiin tai muihin talousrikoksiin liittyvää merkintää rikosrekisterissä tai muussa vastaavassa kansallisessa rekisterissä eivätkä ne saa olla aiemmin konkurssiin asetettuja paitsi, jos niiden valta vallita omaisuuttaan on palautunut kansallisen lainsäädännön mukaisesti.
- b) Luotonvälittäjillä on oltava ammatillisesta virheestä aiheutuvan korvausvastuun kattamiseksi ammatillinen vastuuvakuutus tai muu vastaava vakuus, joka on voimassa niillä alueilla, joilla kyseiset luotonvälittäjät tarjoavat

palveluja, jollei luotonantaja tai muu yritys, jonka puolesta luotonvälittäjä toimii tai on valtuutettu toimimaan, ole jo myöntänyt sille tällaista vakuutusta tai vastaavanlaista vakuutusta, tai jollei tämä yritys ole ottanut täyttä vastuuta välittäjän toimista.

2. Jäsenvaltioiden on varmistettava niiden perusteiden julkistaminen, jotka on vahvistettu, jotta luotonvälittäjät tai luotonantajien henkilöstö täyttäisi ammatilliset vaatimuksensa.
3. Komissiolle siirretään valta hyväksyä ja tarvittaessa muuttaa teknisiä sääntelystandardeja, joissa määrätään 1 kohdan b alakohdassa tarkoitetun ammatillisen vastuuvakuutuksen tai vastaavan vakuuden rahallinen vähimmäismäärä.

Edellä 1 alakohdassa tarkoitetut tekniset sääntelystandardit hyväksytään asetuksen (EU) N:o 1093/2010 10–14 artiklan mukaisesti.

EPV laatii [6 kuukauden kuluessa tämän ehdotuksen hyväksymisestä] niiden komissiolle toimitettavien teknisten sääntelystandardien luonnokset, joissa määrätään 1 kohdan b alakohdassa tarkoitetun ammatillisen vastuuvakuutuksen tai vastaavan vakuuden rahallinen vähimmäismäärä. EPV tarkastelee hyväksytyjä standardeja uudelleen ja laatii tarvittaessa 1 kohdan b alakohdassa tarkoitetun ammatillisen vastuuvakuutuksen tai vastaavan vakuuden rahallisen vähimmäismäärän muuttamista koskevien, komissiolle toimitettavien teknisten sääntelystandardien luonnokset ensimmäisen kerran [4 vuoden kuluttua direktiivin voimaantulosta] ja sen jälkeen kahden vuoden välein.

22 artikla

Luotonvälittäjien sijoittautumisvapaus sekä vapaus tarjota luotonvälityspalveluja muissa jäsenvaltioissa

1. Kotijäsenvaltion luotonvälittäjille myöntämät toimiluvat ovat voimassa koko unionin alueella, minkä vuoksi vastaanottavan jäsenvaltion tai vastaanottavien jäsenvaltioiden toimivaltaisten viranomaisten ei edellytetä antavan muita toimilupia.
2. Luotonvälittäjän, joka aikoo ensimmäisen kerran harjoittaa liiketoimintaa yhdessä tai useammassa jäsenvaltiossa palvelujen tarjoamisen vapauden tai sijoittautumisvapauden nojalla, on ilmoitettava tästä kotijäsenvaltionsa toimivaltaisille viranomaisille.

Näiden toimivaltaisten viranomaisten on kuukauden kuluessa kyseisestä ilmoituksesta tiedotettava luotonvälittäjän aikomuksesta niiden vastaanottavien jäsenvaltioiden toimivaltaisille viranomaisille, joita luotonvälittäjän aikomus koskee, sekä ilmoitettava samanaikaisesti tästä tiedotuksesta asianomaiselle luotonvälittäjälle.

Luotonvälittäjä voi aloittaa liiketoimintansa kuukauden kuluttua siitä päivästä, jona kotijäsenvaltion toimivaltaiset viranomaiset ovat ilmoittaneet sille toisessa alakohdassa tarkoitetusta tiedotuksesta.

3. Jos kotijäsenvaltio peruuttaa luotonvälittäjän toimiluvan, kyseisen kotijäsenvaltion on ilmoitettava peruuttamisesta kullekin vastaanottavalle jäsenvaltiolle asianmukaisin keinoin mahdollisimman pian ja viimeistään kuukauden kuluttua.

Eri jäsenvaltioiden toimivaltaisten viranomaisten on toimittava yhteistyössä keskenään, kun se on tarpeen kyseisten viranomaisten tämän direktiivin mukaisten tehtävien suorittamiseksi, ja käytettävä siihen tässä direktiivissä tai kansallisessa lainsäädännössä annettuja valtuuksiaan. Toimivaltaisten viranomaisten on avustettava muiden jäsenvaltioiden toimivaltaisia viranomaisia. Niiden on erityisesti vaihdettava tietoja ja harjoitettava yhteistyötä tutkinta- tai valvontatoiminnassa.

Jos erityisesti tietojenvaihtoa koskeva yhteistyöpyyntö on hylätty tai pyyntöön ei ole vastattu kohtuullisessa ajassa, toimivaltaiset viranomaiset voivat saattaa asian EPV:n käsiteltäväksi ja pyytää siltä apua asetuksen (EU) N:o 1093/2010 19 artiklan mukaisesti. Tällaisissa tapauksissa EPV voi toimia kyseisellä artiklalla saamiensa valtuuksien mukaisesti.

4. Jos vastaanottavalla jäsenvaltiolla on selkeät ja todennettavissa olevat perusteet uskoa, että sen alueella palvelujen tarjoamisen vapauden nojalla toimiva luotonvälittäjä rikkoo tässä direktiivissä vahvistettuja velvollisuuksia itse tai sivuliikkeen välityksellä, sen on ilmoitettava tällaiset tiedot kotijäsenvaltion toimivaltaiselle viranomaiselle, jonka on toteutettava asianmukaiset toimenpiteet. Tapauksissa, joissa kotijäsenvaltion toimivaltaisen viranomaisen toteuttamista toimenpiteistä huolimatta luotonvälittäjä toimii edelleen tavalla, joka on selvästi vastaanottavan jäsenvaltion kuluttajien etujen vastainen tai haittaa markkinoiden asianmukaista toimintaa, sovelletaan seuraavia säännöksiä:

- a) Vastaanottavan jäsenvaltion toimivaltaisen viranomaisen on ilmoitettava tästä ensin kotijäsenvaltion toimivaltaiselle viranomaiselle toteutettava kaikki asianmukaiset toimenpiteet, jotka ovat tarpeen kuluttajien suojaamiseksi ja markkinoiden moitteettoman toiminnan varmistamiseksi, mukaan luettuna sen estäminen, että lakia rikkovat välittäjät aloittavat uusia liiketoimia kyseisten jäsenvaltioiden alueilla. Tällaisista toimenpiteistä on ilmoitettava komissiolle ilman aiheetonta viivytystä.
- b) Vastaanottavan jäsenvaltion toimivaltainen viranomainen voi lisäksi saattaa asian EPV:n käsiteltäväksi ja pyytää siltä apua asetuksen (EU) N:o 1093/2010 19 artiklan mukaisesti. Tällaisissa tapauksissa EPV voi toimia kyseisellä artiklalla saamiensa valtuuksien mukaisesti.

23 artikla

Luottolaitoksiin kuulumattomien luotonantajien toimiluvat, rekisteröinti ja valvonta

Jäsenvaltioiden on varmistettava, että 4 artiklassa tarkoitettu toimivaltainen viranomainen soveltaa 3 artiklan i alakohdassa tarkoitettuihin, luottolaitoksiin kuulumattomiin luotonantajiin asianmukaisia toimilupa-, rekisteröinti- ja valvontajärjestelyjä.

10 luku

Loppusäännökset

24 artikla

Seuraamukset

1. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että tämän direktiivin nojalla annettujen säännösten noudattamisesta vastuussa oleviin henkilöihin voidaan jäsenvaltioiden kansallisen lainsäädännön mukaisesti kohdistaa aiheellisia hallinnollisia toimenpiteitä tai heille voidaan määrätä hallinnollisia seuraamuksia, jos kyseisiä säännöksiä rikotaan; tällä ei kuitenkaan rajoiteta toimiluvan peruuttamiseksi toteutettavia menettelyjä eikä jäsenvaltioiden oikeutta määrätä rikosoikeudellisia seuraamuksia. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että kyseiset toimenpiteet ovat tehokkaita, oikeasuhteisia ja varoittavia.

Jäsenvaltioiden on säädettävä seuraamuksista sellaisia erityistapauksia varten, joissa kuluttajat tietoisesti antavat puutteellisia tai virheellisiä tietoja saadakseen luottokelpoisuuden myönteisen arvioinnin ja joissa täydelliset ja paikkansapitävät tiedot olisi johtaneet luottokelpoisuuden kielteiseen arviointiin ja joissa kuluttajat eivät sen vuoksi pysty täyttämään sopimusehtoja, ja jäsenvaltioiden on toteutettava kaikki tarvittavat toimenpiteet sen varmistamiseksi, että seuraamukset pannaan täytäntöön.

2. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että toimivaltainen viranomainen julkistaa toimenpiteen tai seuraamuksen, joita tämän direktiivin mukaisesti annettujen säännösten rikkominen aiheuttaa, jollei julkistaminen vakavasti vaaranna finanssimarkkinoita tai aiheuta suhteetonta vahinkoa osapuolille.

25 artikla

Riitojenratkaisumenettelyt

1. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että sellaisten riitojen ratkaisemiseksi tuomioistuinten ulkopuolella, jotka koskevat tässä direktiivissä vahvistettuja oikeuksia ja velvollisuuksia ja joita aiheutuu luotonantajien ja kuluttajien sekä luotonvälittäjien ja kuluttajien välillä, vahvistetaan asianmukaiset ja tehokkaat valitus- ja oikeussuojamenettelyt käyttämällä tarvittaessa jo olemassa olevia elimiä. Jäsenvaltioiden on varmistettava myös, että kaikki luotonantajat ja luotonvälittäjät käyttävät yhtä tai useampaa tällaista elintä, jotka panevat tällaisia valitus- ja oikeussuojamenettelyjä täytäntöön.
2. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että nämä elimet tekevät aktiivisesti yhteistyötä rajatylittävien riitojen ratkaisemisessa.

26 artikla

Siirretyn säädösvallan käyttäminen

1. Siirretään komissiolle määräämättömäksi ajaksi tämän direktiivin voimaantulon jälkeen valta antaa 6 artiklan 4 kohdassa, 8 artiklan 4 kohdassa, 9 artiklan

3 kohdassa, 10 artiklan 3 kohdassa, 14 artiklan 5 kohdassa ja 16 artiklan 2 kohdassa tarkoitettuja delegoituja säädöksiä.

2. Heti kun komissio on hyväksynyt delegoidun säädöksen, se antaa säädöksen tiedoksi samanaikaisesti Euroopan parlamentille ja neuvostolle.
3. Komissiolle siirrettyyn valtaan antaa delegoituja säädöksiä sovelletaan 27 ja 28 artiklassa säädettyjä ehtoja.

27 artikla

Säädösvallan siirron peruuttaminen

1. Euroopan parlamentti tai neuvosto voi milloin tahansa peruuttaa 6 artiklan 4 kohdassa, 8 artiklan 4 kohdassa, 9 artiklan 3 kohdassa, 10 artiklan 3 kohdassa, 14 artiklan 5 kohdassa ja 16 artiklan 2 kohdassa tarkoitetun säädösvallan siirron.
2. Toimielin, joka on aloittanut sisäisen menettelyn päättääkseen, peruuttaako se säädösvallan siirron, ilmoittaa asiasta toiselle toimielimelle ja komissiolle viimeistään kuukautta ennen lopullisen päätöksen tekemistä sekä ilmoittaa samalla, mitä siirrettyä säädösvaltaa mahdollinen peruuttaminen koskee, ja mainitsee peruuttamisen syyt.
3. Peruuttamispäätöksellä lopetetaan päätöksessä mainittu säädösvallan siirto. Päätös tulee voimaan joko välittömästi tai jonakin myöhempänä, siinä mainittuna päivänä. Päätös ei vaikuta aiemmin annettujen delegoitujen säädösten voimassaoloon. Se julkaistaan *Euroopan unionin virallisessa lehdessä*.

28 artikla

Delegoitujen säädösten vastustaminen

1. Euroopan parlamentti tai neuvosto voi vastustaa delegoitua säädöstä kahden kuukauden kuluessa siitä, kun säädös on annettu tiedoksi. Euroopan parlamentin tai neuvoston aloitteesta määräaika pidennetään yhdellä kuukaudella.
2. Jos Euroopan parlamentti tai neuvosto ei ole 1 kohdassa tarkoitetun määräajan päättyessä vastustanut delegoitua säädöstä, se julkaistaan *Euroopan unionin virallisessa lehdessä* ja se tulee voimaan siinä mainittuna päivänä. Delegoitu säädös voidaan julkaista *Euroopan unionin virallisessa lehdessä* ja se voi tulla voimaan ennen kyseisen määräajan päättymistä, jos sekä Euroopan parlamentti että neuvosto ovat ilmoittaneet komissiolle aikomuksestaan olla vastustamatta säädöstä.
3. Jos Euroopan parlamentti tai neuvosto vastustaa hyväksytyä delegoitua säädöstä 1 kohdassa tarkoitetussa määräajassa, se ei tule voimaan. Säädöstä vastustava toimielin esittää syyt, miksi se vastustaa delegoitua säädöstä.

29 artikla
Direktiivin säännösten pakottavuus

1. Jäsenvaltioiden on huolehdittava siitä, että kuluttajat eivät voi sitovasti luopua heille tämän direktiivin täytäntöön panemiseksi annettavien tai tätä direktiiviä vastaavien kansallisten säännösten nojalla kuuluvista oikeuksista.
2. Jäsenvaltioiden on myös huolehdittava siitä, että niiden tämän direktiivin täytäntöön panemiseksi antamia säännöksiä ei voida kiertää siten, että sopimukselle annetaan erityinen muoto, erityisesti yhdistämällä tämän direktiivin soveltamisalaan kuuluvia luottosopimuksia luottosopimukseen, joiden luonne tai tarkoitus tekisi mahdolliseksi välttää tämän direktiivin soveltaminen.
3. Jäsenvaltioiden on toteutettava tarvittavat toimenpiteet sen varmistamiseksi, että kuluttajat eivät jää ilman tämän direktiivin mukaista suojaa siitä syystä, että luottosopimukseen sovellettavaksi laiksi valitaan kolmannen maan lainsäädäntö.

30 artikla
Saattaminen osaksi kansallista lainsäädäntöä

1. Jäsenvaltioiden on annettava ja julkaistava tämän direktiivin noudattamisen edellyttämät lait, asetukset ja hallinnolliset määräykset viimeistään [2 vuoden kuluttua direktiivin voimaantulosta]. Niiden on viipymättä toimitettava komissiolle kirjallisina nämä säännökset sekä kyseisiä säännöksiä ja tätä direktiiviä koskeva vastaavuustaulukko.

Niiden on sovellettava näitä säännöksiä [2 vuoden kuluttua direktiivin voimaantulosta].

Näissä jäsenvaltioiden antamissa säädöksissä on viitattava tähän direktiiviin tai niihin on liitettävä tällainen viittaus, kun ne virallisesti julkaistaan. Jäsenvaltioiden on säädettävä siitä, miten viittaukset tehdään.

2. Jäsenvaltioiden on toimitettava tässä direktiivissä säännellyistä kysymyksistä antamansa keskeiset kansalliset säännökset kirjallisina komissiolle.

31 artikla
Tarkistuslauseke

Komissio toteuttaa uudelleentarkastelun viiden vuoden kuluttua tämän direktiivin voimaantulosta. Uudelleentarkastelussa arvioidaan säännösten tehokkuutta ja asianmukaisuutta kuluttajien ja sisämarkkinoiden kannalta.

Uudelleentarkasteluun sisältyy

- a) arviointi siitä, miten tyytyväisiä kuluttajat ovat ESIS-tietolehtiseen;
- b) muut ennen sopimuksen tekoa annettavat tiedot;
- c) luotonvälittäjien ja luotonantajien rajatylittävän liiketoiminnan analysointi;

- d) sellaisten luottolaitoksiin kuulumattomien luotonantajien markkinakehityksen analysointi, jotka tarjoavat kiinteää asunto-omaisuutta koskevia luottosopimuksia;
- e) lisätoimenpiteiden tarpeellisuuden arviointi, mukaan luettuna passin käyttöönotto sellaisia luottolaitoksiin kuulumattomia luotonantajia varten, jotka tarjoavat kiinteää asunto-omaisuutta koskevia luottosopimuksia;
- f) sen seikan tarkastelu, onko tarpeen säätää oikeuksista ja velvollisuuksista, jotka koskisivat luottosopimusten tekemisen jälkeistä vaihetta;
- g) arviointi siitä, onko soveltamisalaa laajennettava käsittämään pienet yritykset.

32 artikla

Tämä direktiivi tulee voimaan kahdentenakymmenentenä päivänä sen jälkeen, kun se on julkaistu *Euroopan unionin virallisessa lehdessä*.

33 artikla

Tämä direktiivi on osoitettu jäsenvaltioille perussopimusten mukaisesti.

Tehty Brysselissä

Euroopan parlamentin puolesta
Puhemies

Neuvoston puolesta
Puheenjohtaja

Liite I
Todellisen vuosikoron laskeminen

I Perusyhtälö, joka osoittaa yhtäältä luoton nostoerien ja toisaalta takaisinmaksujen ja luotosta perittävien maksujen vastaavuuden.

Perusyhtälö määrittelee todellisen vuosikoron ja osoittaa vuositasolla yhtäläisyyden yhtäältä luoton nostoerien summan nykyarvon ja toisaalta lyhennysten ja maksujen summan nykyarvon välillä. Perusyhtälö on seuraava:

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

jossa

- X on todellinen vuosikorko
- m on viimeisen nostoerän järjestysnumero
- k on nostoerän numero, joten $1 \leq k \leq m$
- C_k on nostoerän k suuruus
- t_k on vuosina ja vuosien osina ilmaistu ensimmäisen nostoerän nostopäivän ja kunkin myöhemmän nostoerän nostopäivän välinen aika, joten $t_1 = 0$
- m' on viimeisen lyhennyksen tai maksun numero
- l on lyhennyksen tai maksun numero
- D_l on lyhennyksen tai maksun suuruus
- s_l on vuosina ja vuosien osina ilmaistu ensimmäisen nostoerän nostopäivän ja kunkin takaisinmaksun tai maksun maksupäivän välinen aika.

Huomautukset:

- a) Osapuolten eri ajankohtina maksamien määrien ei tarvitse olla samansuuruisia, eikä niitä tarvitse maksaa noudattaen samoja maksuvälejä.
- b) Ensimmäinen päivämäärä on ensimmäisen nostoerän nostopäivä.
- c) Laskelmissa käytettävien päivämäärien välinen aika ilmaistaan vuosina ja vuosien osina. Vuodessa on 365 päivää (karkausvuosina 366), 52 viikkoa tai 12 yhtä pitkää kuukautta. Tällaisen kuukauden pituus on 30,41666 päivää, (ts. 365/12) riippumatta siitä, onko kyseessä karkausvuosi.
- d) Laskelman tulos ilmoitetaan vähintään yhden desimaalin tarkkuudella. Jos seuraava desimaali on 5 tai suurempi, sitä edeltävän desimaalin arvoon lisätään 1.
- e) Yhtälö voidaan kirjoittaa toisin käyttäen vain yhtä summaa ja käsitettä 'rahavirta' (A_k), joka on positiivinen tai negatiivinen eli vuosina ilmaistuin jaksoina 1–k joko maksettuja tai vastaanotettuja suorituksia, eli:

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

missä S on nykyarvoiksi muutettujen rahavirtojen saldo. Jos rahavirrat halutaan säilyttää tasapainossa, S:n arvo on nolla.

II Todellisen vuosikoron laskemisessa käytetyt lisäoletukset

- a) Jos luottosopimus antaa kuluttajalle vapauden päättää luoton nostoista, luoton kokonaismäärä katsotaan nostettavan kerralla ja välittömästi.
- b) Jos luottosopimuksessa on sovittu erilaisista nostotavoista, joihin sovelletaan erisuuruisia maksuja tai lainakorkoja, luoton kokonaismäärä katsotaan nostettavan kyseisen luottosopimustyyppin yleisimpään nostotapaan sovellettavan suurimman maksun ja lainakoron mukaisesti.
- c) Jos luottosopimuksessa annetaan kuluttajalle yleinen vapaus päättää nostotavoista, mutta eri nostotavoissa on määrällisiä ja ajallisia rajoituksia, luoton määrä katsotaan nostettavan aikaisimpana mahdollisena sopimuksessa sovittuna ajankohtana ja näiden nostoa koskevien rajoitusten mukaisesti.
- d) Jollei takaisinmaksun aikataulusta ole sovittu, oletetaan, että
 - i) luotto on myönnetty kahdenkymmenen vuoden ajaksi kyseisestä ajankohdasta lähtien ja
 - ii) luotto maksetaan takaisin 240 samanmääräisenä eränä kuukauden välein.
- e) Jos takaisinmaksun aikataulusta on sovittu, mutta tällaisten takaisinmaksujen määrä on joustava, kunkin takaisinmaksuerän määrä katsotaan olevan sopimuksessa sovittu alhaisin määrä.
- f) Jos luottosopimuksessa on sovittu useammasta takaisinmaksupäivästä, luotto asetetaan käyttöön ja sitä maksetaan takaisin aikaisimpina sopimuksessa mainittuina päivämäärinä, jollei toisin ole sovittu.
- g) Jos luoton ylärajaa ei ole vielä sovittu, ylärajaksi oletetaan 180 000 euroa.
- h) Tilapäisluoton osalta luoton kokonaismäärä katsotaan nostettavan kokonaisuudessaan ja koko luottosopimuksen voimassaoloajalta. Jos luottosopimuksen voimassaoloaika ei ole tiedossa, todellinen vuosikorko lasketaan olettaen, että luoton voimassaoloaika on kolme kuukautta.
- i) Jos tietyksi ajanjaksoksi tai tietylle määrälle tarjotaan erisuuruisia korkoja ja maksuja, korkokannaksi ja maksuiksi katsotaan korkein korko ja maksu koko luottosopimuksen voimassaoloaikana.
- j) Sellaisten luottosopimusten, joiden osalta on sovittu kiinteästä luoton korosta alkuvaiheessa, jonka lopussa määritellään uusi lainakorko, jota tämän jälkeen määräajoin mukautetaan sovitun indikaattorin mukaisesti, todellinen vuosikorko lasketaan olettaen, että kiinteäkorkoisen jakson päätyttyä lainakorko on sama kuin ajankohtana, jolloin todellinen vuosikorko lasketaan kyseisenä ajankohtana sovitun indikaattorin arvon perusteella.

Liite II
Eurooppalainen standardoitu tietolehtinen (ESIS)

A OSA

ESIS-tietolehtisen tekstin on oltava tämän mallin mukainen. Hakasulkeissa olevat maininnat on korvattava vastaavilla tiedoilla. ESIS-tietolehtisen täyttöohjeet annetaan B osassa.

Luotonantajan on täytettävä maininnalla ”tarvittaessa” varustetut kohdat, jos tiedoilla on merkitystä luottosopimuksen kannalta, tai poistettava tieto tai koko kohta, jos tiedoilla ei ole merkitystä kyseisen sopimuksen kannalta. Jälkimmäisessä tapauksessa ESIS-tietolehtisen kohtien numerointia on mukautettava vastaavasti.

Jäljempänä olevat tiedot on esitettävä yhdessä asiakirjassa. Käytetyn fontin on oltava selvästi luettavissa. Tiedot, joita on korostettava, esitetään käyttämällä lihavoitua fonttia, varjostusta tai suurempia fonttikokoja.

ESIS-malli

<i>(Johdanto)</i>
Tämän [päivämäärä] laaditun asiakirjan tarkoituksena on antaa teille pyytämänne tiedot. Se ei velvoita meitä myöntämään teille lainaa. Tämä asiakirja on laadittu tähän mennessä antamienne tietojen sekä rahoitusmarkkinoilla vallitsevan tilanteen perusteella. Jäljempänä olevat tiedot ovat voimassa [päivämäärä] saakka. Mainitun päivän jälkeen ne voivat muuttua markkinatilanteen mukaisesti.
1. Lainanantaja
[Nimi] [Käyntiosoite] [Puhelinnumero] [Sähköpostiosoite] [Internet-osoite] Valvontaviranomainen: [Valvontaviranomaisen nimi ja internet-osoite] Yhteyshenkilö: [Yhteyshenkilön täydelliset yhteystiedot]
2. Lainan pääominaisuudet
Lainan määrä ja valuutta: [arvo] [valuutta] <i>(Tarvittaessa)</i> ”Tämän lainan valuuttana ei ole [kansallinen valuutta]” Laina-aika: [laina-aika] [Lainatyyppi] [Sovellettava korkotyyppi] Maksettava kokonaismäärä: [Suurin saatavilla oleva lainan määrä suhteessa asunto-omaisuuden arvoon] <i>(Tarvittaessa)</i> [Vakuus]
3. Korko

<p>Todellisella vuosikorolla tarkoitetaan vuosikorkona ilmaistuja lainan kokonaiskustannuksia. Todellisen vuosikoron perusteella on helpompi verrata eri tarjouksia. Lainaanne sovellettava todellinen vuosikorko on [todellinen vuosikorko]. Se koostuu seuraavista osatekijöistä:</p> <p>Korko [arvo prosentteina]</p> <p>[Todellisen vuosikoron muut osatekijät]</p>
<p>4. Maksuväli ja maksuerien lukumäärä</p> <p>Maksuväli [maksuväli]</p> <p>Maksuerien lukumäärä [lukumäärä]</p>
<p>5. Kunkin maksuerän suuruus:</p> <p>[suuruus] [valuutta]</p> <p>(<i>Tarvittaessa</i>) Valuuttakurssina, jonka mukaan [luoton valuutta]määräinen maksueränne muutetaan [kansallinen valuutta]määräiseksi, käytetään kurssia, jonka [valuuttakurssin julkaiseva laitos] julkaisee [päivämäärä].</p>
<p>6. Esimerkki maksuerätaulukosta</p> <p>Tässä taulukossa esitetään, kuinka suuri määrä on maksettava joka [maksuväli].</p> <p>Maksuerät (sarake [sarakkeen nro]) koostuvat maksettavasta korosta (sarake [sarakkeen nro]), lainan lyhennyksestä (sarake [sarakkeen nro]) ja <i>tarvittaessa</i> muista kustannuksista (sarake [sarakkeen nro]). (<i>Tarvittaessa</i>) Sarakkeessa "Muut kustannukset" esitetään seuraavat kustannukset: [luettelo kustannuksista]. Jäljellä olevalla pääomalla (sarake [sarakkeen numero]) tarkoitetaan lainan määrää, joka jää maksettavaksi kunkin maksuerän jälkeen.</p> <p>[Lainan määrä ja valuutta]</p> <p>[Laina-aika]</p> <p>[Korko]</p> <p>[Taulukko]</p> <p>(<i>Tarvittaessa</i>) [Varoitus maksuerien vaihtelusta]</p>
<p>7. Lisävelvoitteet ja -kustannukset</p> <p>Jotta lainanottajaan voidaan soveltaa tässä asiakirjassa sovellettuja ehtoja, hänen on noudatettava seuraavia velvoitteita.</p> <p>[Velvoitteet]</p> <p>(<i>Tarvittaessa</i>) Lainanottajan on otettava huomioon, että tässä asiakirjassa kuvatut lainaehdot (korko mukaan luettuna) voivat muuttua, jos näitä velvoitteita ei noudateta.</p> <p>Niiden kustannusten lisäksi, jotka sisältyvät [maksuväli] välein suoritettaviin maksueriin, tästä lainasta aiheutuvat seuraavat kustannukset:</p> <p>Kertaluonteiset kustannukset</p> <p>Määräajoin maksettavat kustannukset</p> <p>Pyydämme teitä ottamaan huomioon myös kaikki muut tähän lainaan liittyvät verot ja kustannukset (kuten notaarimaksut).</p>
<p>8. Ennenaikainen takaisinmaksu</p>

<p><i>(Tarvittaessa)</i> Teillä ei ole mahdollisuutta maksaa tätä lainaa ennenaikaisesti takaisin.</p> <p><i>(Tarvittaessa)</i> Teillä on mahdollisuus maksaa tämä laina ennenaikaisesti takaisin.</p> <p><i>(Tarvittaessa)</i> [Ehdot]</p> <p>[Menettely]</p> <p><i>(Tarvittaessa)</i> Luopumismaksu:</p> <p><i>(Tarvittaessa)</i> Jos päätätte maksaa tämän lainan ennenaikaisesti takaisin, pyydämme teitä ottamaan meihin yhteyttä, jotta voimme vahvistaa luopumismaksun tarkan määrän kyseisenä ajankohtana.</p>
<p><i>(Tarvittaessa)</i> 9. Peruuttamisoikeus</p>
<p>Lainanottajalla on oikeus peruuttaa sopimus [peruuttamisajan pituus] kuluessa luottosopimuksen allekirjoittamisesta.</p>
<p>10. Sisäinen valitusjärjestelmä</p>
<p>[Asianomaisen osaston nimi]</p> <p>[Käyntiosoite]</p> <p>[Puhelinnumero]</p> <p>[Sähköpostiosoite]</p> <p>Yhteyshenkilö: [yhteystiedot]</p>
<p>11. Ulkoinen valituselin</p>
<p>Jos lainanottajalla on lainanantajan kanssa erimielisyyttä, johon ei ole löydetty ratkaisua, lainanottajalla on mahdollisuus valittaa asiasta seuraavalle valituselimelle:</p> <p>[Valituselimen nimi]</p> <p>[Käyntiosoite]</p> <p>[Puhelinnumero]</p> <p>[Sähköpostiosoite]</p>
<p>12. Lainaan liittyvien sitoumusten laiminlyöminen: lainanottajalle koituvat seuraukset</p>
<p>[Laiminlyöntityypit]</p> <p>[Taloudelliset ja/tai oikeudelliset seuraukset]</p> <p>Jos teidän on vaikea maksaa [maksuväli] välein suoritettavia maksujanne, pyydämme teitä ottamaan meihin mahdollisimman pian yhteyttä, jotta voimme etsiä mahdollisia ratkaisuja.</p>
<p><i>(Tarvittaessa)</i> 13. Etämyynnin yhteydessä annettavat lisätiedot</p>
<p><i>(Tarvittaessa)</i> Laki, jonka nojalla luotonantaja luo asiakassuhteen teihin ennen luottosopimuksen tekoa, on [sovellettava laki].</p> <p>Tiedot ja sopimusehdot toimitetaan [kieli]. Jos annatte suostumuksenne, aiomme käyttää viestinnässä luottosopimuksen voimassaoloaikana [kieli/kielet].</p>
<p>14. Riskit ja varoitukset</p>

- Kehotamme teitä kiinnittämään huomiota riskeihin, joita liittyy kiinnelainan ottamiseen.
- *(Tarvittaessa)* Tämän lainan korko ei pysy kiinteänä koko laina-aikaa.
- *(Tarvittaessa)* Tämän lainan valuuttana ei ole [kansallinen valuutta]. Kehotamme teitä ottamaan huomioon, että [kansallinen valuutta]määräinen summa, joka teidän on maksettava kunkin maksuerän yhteydessä, vaihtelee [lainan valuutta / kansallinen valuutta] valuuttakurssin mukaan.
- *(Tarvittaessa)* Tämä on laina, josta maksetaan ennen erääntymistä ainoastaan korot. Tämä tarkoittaa sitä, että teidän on kerättävä laina-aikana riittävästi pääomaa, jotta voitte maksaa lainasumman takaisin sen erääntymispäivänä.
- Teidän on maksettava myös muita veroja ja kustannuksia *(tarvittaessa)*, kuten notaarimaksuja.
- Tulonne voivat muuttua. Kehotamme teitä huolehtimaan siitä, että voitte suoriutua [maksuväli] välein suoritettavissa maksueristänne myös siinä tapauksessa, että tulonne pienenevät.
- *(Tarvittaessa)* Kotinne voi joutua ulosottoon, jos laiminlyötte maksunne.

B OSA

ESIS-tietolehtisen täyttöohjeet

ESIS-tietolehtistä täytettäessä on noudatettava seuraavia ohjeita:

”Johdanto”-kohta

- (1) Voimassaoloaika on tuotava selvästi esiin korostamalla sitä asianmukaisesti.

1. kohta ”Lainanantaja”

- (1) Luotonantajan nimellä, puhelinnumerolla, käyntiosoitteella ja internet-osoitteella tarkoitetaan luotonantajan pääkonttorin yhteystietoja. Tässä kohdassa on ilmoitettava myös luotonannon valvonnasta vastaava viranomainen.
- (2) Yhteyshenkilöä koskevat tiedot ovat valinnaisia.
- (3) Jos luottosopimusta tarjotaan etämyynnissä, luotonantajan on tapauksen mukaan ilmoitettava direktiivin 2002/65/EY 3 artiklan mukaisesti sellaisen edustajansa nimi ja käyntiosoite, joka toimii luotonottajan asuinjäsenvaltiossa. Luotonantajan edustajan puhelinnumeron, sähköpostiosoitteen ja internet-osoitteen ilmoittaminen on valinnaista.
- (4) Jos luottosopimusta tarjotaan etämyynnissä, luotonantajan on ilmoitettava direktiivin 2002/65/EY 3 artiklan mukaisesti sen kaupparekisterin nimi, johon kyseinen luotonantaja on merkitty, sekä rekisterinumeronsa tai muu vastaava tunnistekyseisessä rekisterissä.

2. kohta ”Lainan pääominaisuudet”

- (1) Luottoaika on ilmoitettava asianmukaisimmalla tavalla joko vuosina tai kuukausina. Jos luottoaika voi vaihdella sopimuksen voimassaoloaikana, luotonantajan on selitettävä, milloin ja millaisin ehdoin näin voi tapahtua.

Lainatyyppin kuvauksessa on ilmoitettava selvästi, miten pääoma ja korko on maksettava takaisin luoton voimassaoloaikana (tasasuuruiset, progressiiviset vai regressiiviset takaisinmaksut).
- (2) Tässä kohdassa on selitettävä myös, onko korko kiinteä vai vaihtuva, ja ilmoitettava tarvittaessa kaudet, joina korko pysyy kiinteänä, sekä koron tarkistusten tiheys ja koron vaihtelulle mahdollisesti asetetut rajat, kuten ylä- ja alarajat. Koron tarkistuksessa käytettävä kaava on selitettävä. Lisäksi luotonantajan on ilmoitettava, mistä on mahdollista saada lisätietoja kaavassa käytettävistä indekseistä tai koroista. Jos luotto on muuna kuin kansallisena valuuttana, luotonantajan on annettava tiedot kaavasta, jolla osto- ja myyntikurssin erot lasketaan, sekä ilmoitettava, kuinka usein niitä mukautetaan.
- (3) ”Takaisinmaksettava kokonaismäärä” saadaan laskemalla yhteen luoton määrä ja luoton kokonaiskustannukset.

- (4) ”Suurin saatavilla oleva lainan määrä suhteessa asunto-omaisuuden arvoon” tarkoittaa luoton määrän ja asunnon arvon välistä suhdetta. Tätä koskevaan tietoon on liitettävä konkreettinen esimerkki enimmäismäärästä, joka voidaan lainata tietynarvoista asuntoa varten.
- (5) Jos luoton vakuutena on kiinnitys kyseiseen omaisuuteen tai muu yleisesti käytetty vakuus, luotonantajan on huomautettava tästä lainanottajalle.

3. kohta ”Korko”

- (1) Koron lisäksi on mainittava kaikki muut todellisen vuosikoron osatekijät (nimi ja vastaava prosenttiosuus). Jos kaikista kustannuksista ei ole mahdollista tai mielekästä ilmoittaa prosenttiosuutta, luotonantajan on ilmoitettava kokonaisprosenttiosuus.

4. kohta ”Maksuväli ja maksuerien lukumäärä”

- (1) Jos maksuerät on maksettava säännöllisesti, on ilmoitettava maksuväli (esimerkiksi yksi kuukausi). Jos maksuväli vaihtelee, sen vaihtelu on selitettävä selkeästi luotonottajalle. Maksuerien lukumäärä on ilmoitettava koko luottoajalta.

5. kohta ”Kunkin maksuerän suuruus”

- (1) Luoton valuutta on ilmoitettava selvästi.
- (2) Jos maksuerien suuruus voi vaihdella luoton voimassaoloaikana, luotonantajan on ilmoitettava, kuinka kauan maksuerän suuruus säilyy muuttumattomana luoton nostosta ja milloin ja miten usein sitä muutetaan myöhemmin.
- (3) Jos luotto on eri valuuttana kuin luotonottajan kansallinen valuutta, luotonantajan on esitettävä selkein numeerisin esimerkein, miten kyseisen valuuttakurssin muutokset voivat vaikuttaa maksuerien suuruuteen. Esitettyjen valuuttakurssimuutosten on oltava realistisia ja symmetrisiä, ja niihin on sisällyttävä ainakin yhtä monta epäsuotuisaa tapausta kuin suotuisaa tapausta.
- (4) Jos maksuerät maksetaan muuna valuuttana kuin luoton valuuttana, valuuttakurssi on ilmoitettava selkeästi. Samassa yhteydessä on ilmoitettava sen laitoksen nimi, joka julkaisee kurssin, sekä ajankohta, jona sovellettava valuuttakurssi lasketaan.

6. kohta ”Esimerkki maksuerätaulukosta”

- (1) Jos korko voi vaihdella luoton voimassaoloaikana, luotonantajan on ilmoitettava korkoa koskevan maininnan jälkeen, kuinka kauan alkuperäinen korko on voimassa.
- (2) Tähän kohtaan lisättävässä taulukossa on oltava seuraavat sarakkeet: ”takaisinmaksun ajankohta”, ”maksuerän suuruus”, ”korko maksuerää kohden”, ”muut maksuerään sisältyvät kustannukset” (tarvittaessa), ”takaisinmaksettu pääoma maksuerään kohden” ja ”jäljellä oleva pääoma maksuerän jälkeen”.
- (3) Ensimmäistä takaisinmaksuvuotta koskevat tiedot on annettava jokaisesta maksuerästä, ja jokaisesta sarakkeesta on esitettävä välisumma ensimmäisen vuoden lopussa. Seuraavia vuosia koskevat tiedot voidaan esittää vuosikohtaisesti. Taulukon loppuun on lisättävä rivi, jossa esitetään sarakkekohtaiset kokonaismäärät.

Luotonottajan maksama kokonaismäärä (eli ”maksuerän suuruus” -sarakkeen kokonaismäärä) on esitettävä selvästi korostettuna.

- (4) Jos korkoa tarkistetaan eikä kunkin tarkistuksen jälkeistä maksuerän suuruutta tunneta, luotonantaja voi merkitä maksuerätaulukkoon kunkin maksuerän samansuuruisena koko luoton keston ajaksi. Siinä tapauksessa luotonantajan on kiinnitettävä luotonottajan huomio tähän seikkaan merkitsemällä maksuerien tunnetut suuruudet eri tavalla kuin niiden hypoteettiset suuruudet (esimerkiksi käyttämällä eri fonttia, rajoja tai varjostusta). Taulukossa on myös oltava helppolukuinen teksti, jossa selitetään, minä ajanjaksoina taulukossa esitetyt suuruudet voivat vaihdella ja minkä vuoksi. Luotonantajan on lisättävä taulukkoon: 1) tarvittaessa ylärajat ja alarajat, joita sovelletaan, 2) esimerkki siitä, miten maksuerän suuruus vaihtelee, jos korko kasvaa tai laskee 1 prosentin tai enemmän, jos tämä on realistisempaa normaaliin korkomuutosten suuruuden perusteella, ja 3) jos käytössä on yläraja, maksuerän suuruus pahimmassa tapauksessa.

7. kohta ”Lisävelvoitteet ja -kustannukset”

- (1) Tässä kohdassa luotonantajan on mainittava sellaiset velvoitteet kuin asunto-omaisuuden vakuuttaminen, henkivakuutuksen ostaminen tai muun tuotteen tai palvelun ostaminen. Luotonantajan on täsmennettävä, ketä kohtaan ja mihin mennessä kukin velvoite on täytettävä.
- (2) Lisäksi luotonantajan on lueteltava kaikki kustannukset luokittain, ilmoitettava niiden suuruus ja täsmennettävä, kenelle ja milloin ne on maksettava. Jos niiden suuruus ei ole tiedossa, luotonantajan on ilmoitettava mahdollinen kustannushaarukka tai osoitettava, miten kyseinen määrä lasketaan.

8. kohta ”Ennenaikainen takaisinmaksu”

- (1) Jos luotto voidaan maksaa ennenaikaisesti takaisin, luotonantajan on ilmoitettava, millä ehdoilla näin voidaan tehdä. Luotonantajan on ilmoitettava myös, miten lainanottajan on meneteltävä pyytääkseen ennenaikaista takaisinmaksua.
- (2) Jos ennenaikaisesta takaisinmaksusta on maksettava luopumismaksu, luotonantajan on huomautettava tästä luotonottajalle ja ilmoitettava luopumismaksun määrä. Jos luopumismaksun määrä riippuu eri tekijöistä, kuten jo takaisin maksetusta määrästä tai ennenaikaisen takaisinmaksun ajankohtana voimassa olevasta korosta, luotonantajan on ilmoitettava, miten luopumismaksu lasketaan. Luotonantajan on sen jälkeen annettava vähintään kaksi malliesimerkkiä, jotka antavat luotonottajalle käsityksen siitä, kuinka suuri luopumismaksu olisi eri skenaarioissa.

9. kohta ”Peruuttamisoikeus”

- (1) Jos peruuttamisoikeus on voimassa, luotonantajan on ilmoitettava ehdot, joilla sitä voidaan käyttää, menettely, jota luotonottajan on noudatettava käyttääkseen tätä oikeutta (kuten osoite, johon peruuttamisilmoitus on lähetettävä), ja perittävät maksut (tarvittaessa).
- (2) Jos luottosopimusta tarjotaan etämyynnissä, kuluttajalle on direktiivin 2002/65/EY 3 artiklan mukaisesti ilmoitettava siitä, onko peruuttamisoikeus voimassa.

- (3) Jos luottosopimusta tarjotaan muualla kuin elinkeinonharjoittajan toimitiloissa, kuluttajalle on direktiivin 85/577/ETY 5 artiklan mukaisesti ilmoitettava peruuttamisoikeuden voimassaolosta.

10. kohta ”Sisäinen valitusjärjestelmä”

- (1) Yhteyshenkilöä koskevat tiedot ovat valinnaisia.

11. kohta ”Ulkoisen valituselin”

- (1) Jos luottosopimusta tarjotaan etämyynnissä, luotonantajan on direktiivin 2002/65/EY 3 artiklan mukaisesti ilmoitettava myös, voiko luotonottaja käyttää tuomioistuimen ulkopuolisia valitus- ja oikeussuojamenettelyjä ja selitettävä, miten niitä voidaan käyttää, jos niiden käyttö on mahdollista.

*12. kohta ”Lainaan liittyvien sitoumusten laiminlyöminen:
lainanottajalle koituvat seuraukset”*

- (1) Jos luottoon liittyvien velvoitteiden laiminlyöminen voi aiheuttaa kuluttajalle taloudellisia tai oikeudellisia seurauksia, luotonantajan on tässä kohdassa kuvattava erilaiset mahdolliset tapaukset (kuten maksujen myöhästyminen / maksulaiminlyönti tai 7. kohdassa ”Lisävelvoitteet ja -kustannukset” asetettujen velvoitteiden laiminlyöminen).
- (2) Luotonantajan on täsmennettävä selkeällä ja helppotajuisella tavalla, mitä seuraamuksia tai seurauksia kustakin tapauksesta voi olla. Vakavia seurauksia koskevat tiedot on esitettävä käyttämällä korostusta.

13. kohta ”Etämyynnin yhteydessä annettavat lisätiedot”

- (1) Tähän kohtaan on tarvittaessa sisällytettävä lauseke, jossa ilmoitetaan luottosopimukseen sovellettava lainsäädäntö ja/tai toimivaltainen tuomioistuin.

14. kohta ”Riskit ja varoitukset”

- (1) Kaikki varoitukset on esitettävä käyttämällä korostusta.
- (2) Tässä kohdassa luotonantajan on tarvittaessa kerrattava koron tarkistusta koskevat yleiset säännöt ja esitettävä kvantitatiivinen esimerkki siitä, miten maksuerät kasvavat, jos luoton korko kasvaa X prosenttia (kuten kohdassa ”Esimerkki maksuerätaulukosta” selitetään), ja/tai miten käy pahimmassa mahdollisessa tapauksessa (jos koron vaihtelevuudelle on asetettu yläraja).