

## DIREKTIIVIT

## EUROOPAN PARLAMENTIN JA NEUVOSTON DIREKTIIVI 2014/17/EU,

annettu 4 päivänä helmikuuta 2014,

kuluttajille tarkoitetuista kiinteää asunto-omaisuutta koskevista luottosopimuksista ja direktiivien 2008/48/EY ja 2013/36/EU sekä asetuksen (EU) N:o 1093/2010 muuttamisesta

(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 ehdotuksen,

sen jälkeen kun esitys lainsäätämisyksessä hyväksyttäväksi säädökseksi on toimitettu kansallisille parlamenteille,

ottavat huomioon Euroopan keskuspankin lausunnon <sup>(1)</sup>,

ottavat huomioon Euroopan talous- ja sosiaalikomitean lausunnon <sup>(2)</sup>,

noudattavat tavallista lainsäätämisyksitystä <sup>(3)</sup>,

sekä katsovat seuraavaa:

(1) Komissio ryhtyi maaliskuussa 2003 kartoittamaan kiinteää asunto-omaisuutta koskevien luottosopimusten sisämarkkinaesteitä ja arvioimaan niiden vaikutuksia. Se antoi 18 päivänä joulukuuta 2007 valkoisen kirjan EU:n kiinnelainamarkkinoiden yhdentymisestä. Valkoisessa kirjassa se ilmoitti aikovansa arvioida, mitä vaikutuksia olisi muun muassa niillä toimintavaihtoehdoilla, jotka koskevat ennen sopimuksen tekoa annettavia tietoja, luottotietokantoja, luottokelpoisuutta, todellista vuosikorkoa ja luottosopimuksia koskevaa neuvontaa. Komissio perusti myös luottotietokysymyksiä käsittelevän asiantuntijaryhmän avustamaan sitä sellaisten toimenpiteiden valmistelussa, joilla voidaan parantaa luottotietojen saatavuutta, vertailtavuutta ja täydellisyyttä. Lisäksi käynnistettiin

tutkimuksia kiinteää asunto-omaisuutta koskevia luottosopimuksia tarjoavien luotonvälittäjien ja muiden luotonantajien kuin luottolaitosten tehtävästä ja toiminnasta.

(2) Sisämarkkinat käsittävät Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 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 rajat ylittävän toiminnan kehittämiseen 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 kiinteää asunto-omaisuutta koskevia luottosopimuksia tarjoavien luotonvälittäjien ja muiden luotonantajien kuin luottolaitosten sääntelyssä ja valvonnassa. Tällaiset erot luovat esteitä, jotka rajoittavat rajat ylittävää 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 luottamuspuolaa 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 johtanut maksulaiminlyönteihin ja pakkomyynteihin. Tämän johdosta G20 on pyytänyt finanssimarkkinoiden vakauden valvontaryhmää laatimaan kiinteään asunto-omaisuuteen liittyvien lainojen myöntämisstandardeja koskevat periaatteet. Vaikka eräät suurimmista finanssikriisin ongelmista ilmenivät unionin ulkopuolella, unionin kuluttajien velkaantuneisuus on merkittävä, ja suuri osa siitä on keskittynyt kiinteää asunto-omaisuutta koskeviin luottoihin. Siksi on aiheellista varmistaa, että unionin alaa koskeva sääntelykehys on vankka ja kansainvälisten periaatteiden mukainen ja että siinä hyödynnetään käytettävissä olevaa välineistöä, johon saattaa kuulua luottotusasteen, lainojen ja tulojen suhteen, velan ja tulojen suhteen tai vastaavien suhdelukujen käyttö, vähimmäistasojen määrittäminen, joiden

<sup>(1)</sup> EUVL C 240, 18.8.2011, s. 3.

<sup>(2)</sup> EUVL C 318, 29.10.2011, s. 133.

<sup>(3)</sup> Euroopan parlamentin kanta, vahvistettu 10. joulukuuta 2013 (ei vielä julkaistu virallisessa lehdessä) ja neuvoston päätös, annettu 28. tammikuuta 2014.

alapuolella minkäänlaista luottoa ei pidettäisi hyväksyttävänä, tai muita korvaavia toimenpiteitä sellaisia tilanteita varten, joissa riskit ovat kuluttajan kannalta suuremmat tai joissa on tarpeen suojella kotitalouksia ylivelkaantumiselta. Finanssikriisin yhteydessä ilmenneiden ongelmien ratkaisemiseksi ja rahoitusvakautta edistävien tehokkaiden, kilpailuun perustuvien sisämarkkinoiden turvaamiseksi komissio on ehdottanut 4 päivänä maaliskuuta 2009 antamassaan tiedonannossa ”Elvytys Euroopassa” 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 luottamus. Komissio vahvisti sitoutumisensa tehokkaiisiin, kilpailuun perustuviin sisämarkkinoihin 13 päivänä huhtikuuta 2011 antamassaan tiedonannossa ”Sisämarkkinoiden toimenpidepaketti – 12 viputekijää kasvun vauhdittamiseksi ja luottamuksen lisäämiseksi”.

- (4) Kiinnitysluottomarkkinoilla unionissa on todettu useita vastuuttomaan luotonantoon ja luotonottoon liittyviä ongelmia. Lisäksi on kartoitettu markkinatoimijoiden, kuten luotonvälittäjien ja muiden luotonantajien kuin luottolaitosten, vastuuttoman toiminnan mahdollista laajuutta. Eräät ongelmat ovat liittyneet valuuttamääräisiin luottoihin, joita kuluttajat ovat ottaneet hyötyäkseen tarjolla olleesta lainakorosta saamatta kuitenkaan riittävää tietoa tällaisiin lainoihin liittyvästä vaihtokurssiriskistä tai ymmärtämättä sitä riittävän hyvin. Näiden ongelmien taustalla ovat markkinahäiriöt ja sääntelyn puutteet sekä muut tekijät, kuten yleinen taloustilanne ja heikko finanssiosaaminen. Muita ongelmia ovat tehottomat, epäohdonmukaiset tai olemattomat järjestelmät, joita sovelletaan luottoa kiinteää asunto-omaisuutta varten tarjoaviin luotonvälittäjiin ja muihin luotonantajiin kuin luottolaitoksiin. Todetuilla ongelmilla voi olla merkittäviä makrotaloudellisia heijastusvaikutuksia, ne voivat olla haitaksi kuluttajille, muodostaa taloudellisia tai oikeudellisia esteitä rajat ylittävälle toiminnalle ja johtaa siihen, että toimintaedellytykset eivät ole toimijoiden kannalta tasapuoliset.
- (5) Jotta helpotettaisiin sujuvasti toimivien sisämarkkinoiden muodostumista kiinteää omaisuutta koskevien luottosopimusten alalle ja jotta kuluttajansuoja olisi näillä sisämarkkinoilla korkeatasoista ja lisäksi varmistettaisiin, että kuluttajat, jotka etsivät tällaisia luottosopimuksia, voivat tehdä näin luottaen siihen, että laitokset, joiden kanssa ne ovat tekemisissä, toimivat ammattimaisella ja vastuullisella tavalla, useille aloille on tarpeen luoda asianmukaisesti yhdenmukaistettu unionin oikeudellinen kehys, jossa otetaan huomioon erityisesti kiinteän omaisuuden luotto- ja palvelujen kansallisten ja alueellisten markkinoiden eroista johtuvat luottosopimusten erot.
- (6) Direktiivin avulla olisi siten kehitettävä entistä avoimempia, tehokkaampia ja kilpailukykyisempiä sisämarkkinat mahdollistamalla johdonmukaiset, joustavat ja oikeudenmukaiset kiinteää omaisuutta koskevat luottosopimukset niin, että samalla edistetään kestävästä lainanantosta

ja -ottoa sekä taloudellista osallisuutta tavalla, joka mahdollistaa kuluttajille korkeatasoisen suojan.

- (7) Jotta saataisiin aikaan todelliset sisämarkkinat ja varmistettaisiin korkeatasoinen ja yhtäläinen kuluttajansuoja, tämän direktiivin säännöksissä edellytetään mahdollisimman pitkälle menevää yhdenmukaistamista sen osalta, miten ennen sopimuksen tekoa annettavat tiedot esitetään eurooppalaisen standardoidun tietosivun, jäljempänä ”ESIS-tietosivu”, avulla ja miten todellinen vuosikorko lasketaan. Jäsenvaltioiden olisi kuitenkin voitava pitää voimassa tai ottaa käyttöön tämän direktiivin säännöksiä tiukempia säännöksiä aloilla, joilla ei ole selvästi säädetty mahdollisimman pitkälle menevästä yhdenmukaistamisesta, ottaen huomioon kiinteää omaisuutta koskevien luottosopimusten erityispiirteet ja jäsenvaltioiden väliset erot markkinoiden kehityksessä ja markkinaoloissa varsinkin erityisten markkinarakenteiden ja markkinaosapuolten, saatavilla olevien tuoteryhmien sekä luotonantoprosessiin liittyvien menettelyjen osalta. Tällainen kohdennettu lähestymistapa on tarpeen, jotta kuluttajille tämän direktiivin soveltamisalaan kuuluvien luottosopimusten osalta myönnettävän suojan tasoon ei kohdistuisi haittavaikutuksia. Jäsenvaltioiden olisi esimerkiksi sallittava pitää voimassa tai antaa tiukempia säännöksiä henkilöstön osaamis- ja pätevyysvaatimusten ja ESIS-tietosivun täydentämistä koskevien ohjeiden osalta.
- (8) 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, sekä edistämällä hyviä käytäntöjä. Luoton tarjoamiseen liittyviä palveluja koskevien laatuvaatimusten vahvistaminen edellyttää, että käyttöön otetaan tietyt hyväksyntä-, valvontaa ja vakavaraisuusvaatimuksia koskevat säännökset.
- (9) Aloilla, jotka eivät kuulu tämän direktiivin soveltamisalaan, jäsenvaltiot voivat vapaasti pitää voimassa tai ottaa käyttöön kansallista lainsäädäntöä. Jäsenvaltiot voivat erityisesti pitää voimassa tai ottaa käyttöön kansallisia säännöksiä sellaisilla aloilla kuin luottosopimusten pätevyyttä koskeva sopimusoikeus, kiinteistölänsäädäntö, merkintä kiinteistökirjaan, sopimustiedot ja siltä osin kuin niistä ei säädetä tässä direktiivissä, sopimuksen teon jälkeistä vaihetta koskevat kysymykset. Jäsenvaltioiden voivat säätää, että arvioijat, arviointiyritykset tai notaarit voidaan valita osapuolten yhteisellä sopimuksella. Koska kiinteän asunto-omaisuuden osto- ja myyntiprosessit vaihtelevat jäsenvaltiosta toiseen, on mahdollista, että luotonantajat ja luotonvälittäjät yrittävät saada kuluttajilta ennakkomaksuja sillä perusteella, että tällaiset maksut saattaisivat auttaa varmistamaan luottosopimuksen teon tai kiinteän omaisuuden oston tai myynnin, ja soveltaa väärin tällaisia käytäntöjä varsinkin, jos kuluttajat eivät tunne kyseisessä jäsenvaltiossa voimassa olevia vaatimuksia ja tavanomaisia menettelyjä. Siksi on asianmukaista sallia jäsenvaltioiden rajoittaa tällaisten maksujen perimistä.

- (10) Tätä direktiiviä olisi sovellettava riippumatta siitä, onko luotonantaja tai luotonvälittäjä luonnollinen vai oikeushenkilö. Tämän direktiivin ei kuitenkaan pitäisi vaikuttaa jäsenvaltioiden oikeuteen rajoittaa unionin oikeuden mukaisesti tässä direktiivissä tarkoitettu luotonantajan tai luotonvälittäjän tehtävä ainoastaan oikeushenkilöihin tai tiettyihin oikeushenkilötyyppeihin.
- (11) Koska kuluttajat ja yritykset eivät ole samassa asemassa, nämä ryhmät eivät tarvitse samantasoista suojaa. Vaikka on tärkeää taata kuluttajien oikeudet säännöksin, joista ei voida poiketa sopimuksella, on järkevää sallia yritysten ja organisaatioiden tehdä muunlaisia sopimuksia.
- (12) Kuluttajan määritelmän olisi katettava luonnolliset henkilöt, jotka toimivat muussa kuin elinkeino-, liike- tai ammattitoimintaansa liittyvässä tarkoituksessa. Jos kuitenkin kyseessä on kahta päämäärää palveleva sopimus eli sopimus tehdään tarkoituksessa, joka yhdeltä osaltaan kuuluu henkilön elinkeino-, liike- tai ammattitoimintaan ja toiselta osaltaan ei kuulu siihen, ja kun elinkeino-, liike- tai ammattitoimintaan liittyvä tarkoitus on niin vähäinen, ettei se ole vallitseva sopimuskokonaisuudessa, kyseistä henkilöä olisi myös pidettävä kuluttajana.
- (13) Vaikka tällä direktiivillä säännellään pelkästään tai suurimmalta osin kiinteää asunto-omaisuutta koskevia luottosopimuksia, siinä ei estetä jäsenvaltioita ulottamasta direktiivin mukaisten toimenpiteiden soveltamista kuluttajansuojaan, joka liittyy muunlaista kiinteää omaisuutta koskeviin luottosopimuksiin, tai sääntelemästä muulla tavoin tällaisia luottosopimuksia.
- (14) Yhdenmukaistamisen soveltamisala määräytyy tähän direktiiviin sisältyvien määritelmien perusteella. Jäsenvaltioiden velvollisuuksien saattaa tämä direktiivi osaksi kansallista lainsäädäntöä olisi näin ollen rajoitettava näiden määritelmien mukaisesti määräytyvään soveltamisalaan. Esimerkiksi jäsenvaltioiden velvollisuudet saattaa tämän direktiivin säännökset osaksi kansallista lainsäädäntöä koskevat vain kuluttajien kanssa tehtyjä luottosopimuksia, jolloin kuluttajalla tarkoitetaan luonnollisia henkilöitä, jotka tämän direktiivin piiriin kuuluviissa liiketoimissa toimivat muussa kuin elinkeino-, liike- tai ammattitoimintaansa liittyvässä tarkoituksessa. Jäsenvaltioilla on samoin saattaa osaksi kansallista lainsäädäntöä tämän direktiivin säännökset, jotka sääntelevät tässä direktiivissä määriteltyinä luotonvälittäjinä toimivien henkilöiden toimintaa. Tällä direktiivillä ei kuitenkaan pitäisi estää jäsenvaltioita soveltamasta tämän direktiivin säännöksiä unionin oikeutta noudattaen aloihin, jotka eivät kuulu sen soveltamisalaan. Lisäksi tähän direktiiviin sisältyvät määritelmät eivät rajoita jäsenvaltioiden mahdollisuutta hyväksyä kansallisen lainsäädännön mukaisia alamääritelmiä tiettyjä tarkoituksia varten edellyttäen, että ne ovat tässä direktiivissä esitettyjen määritelmien mukaisia. Esimerkkinä mainittakoon, että jäsenvaltioiden olisi sallittava kansallisen lainsäädännön mukaisesti hyväksyä luotonvälittäjille, joita ei ole määritetty tässä direktiivissä, alamääritelmiä silloin, kun kansallisella tasolla tarvitaan tällaisia alamääritelmiä erottamaan, minkä tasoisia tietämystä ja pätevyyttä koskevia vaatimuksia eri luotonvälittäjiltä edellytetään.
- (15) Tämän direktiivin tavoitteena on varmistaa, että kuluttajilla, jotka tekevät kiinteää omaisuutta koskevia luottosopimuksia, on hyvä suoja. Sen vuoksi sitä olisi sovellettava luoton tarkoituksesta riippumatta luottoihin, joiden vakuutena on kiinteä omaisuus, jälleärahoitus sopimuksiin tai muunlaisiin luottosopimuksiin, joiden avulla omistaja tai osanomistaja voi säilyttää oikeutensa kiinteään omaisuuteen tai maa-alueeseen, ja luottoihin, joita käytetään kiinteän omaisuuden ostamiseen joissakin jäsenvaltioissa, mukaan lukien sellaiset luotot, jotka eivät edellytä pääoman takaisinmaksua tai, ellei jäsenvaltioilla ole soveltuva vaihtoehtoista sääntelykehystä, joiden tarkoituksena on tarjota väliaikaista rahoitusta kiinteän omaisuuden myynnin ja toisen kiinteän omaisuuden ostamisen väliseksi ajaksi, sekä kiinteän asunto-omaisuuden kunnostamiseen tarkoitettuihin vakuudellisiin luottoihin.
- (16) Tätä direktiiviä ei olisi sovellettava tiettyihin luottosopimuksiin, joissa luotonantaja maksaa kertasuorituksen, määräaikaissuorituksia tai muussa muodossa olevaa luottoa vastineeksi summasta, joka saadaan kiinteän omaisuuden myyntituloista ja joiden ensisijaisena tavoitteena on helpottaa kulutusta, kuten käänteinen asuntolaina tai muut vastaavat erityistuotteet. Tällaisilla luottosopimuksilla on erityispiirteitä, jotka jäävät tämän direktiivin soveltamisalan ulkopuolelle. Esimerkiksi kuluttajan luottokelpoisuuden arvioinnilla ei ole merkitystä, koska maksut suoritetaan luotonantajalta kuluttajalle eikä päinvastoin. Lisäksi tiedot, jotka on annettava tällaisessa liiketoimissa 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.
- (17) Tätä direktiiviä ei pitäisi myöskään soveltaa muihin nimenomaisesti lueteltuihin kapean markkinasektorin luottosopimuksiin, jotka poikkeavat luonteeltaan ja riskeiltään tavanomaisista kiinnitysluottosopimuksista ja jotka sen vuoksi edellyttävät räätälöityä toimintatapaa, erityisesti luottosopimuksiin, jotka ovat seuraus tuomioistuintuomista tai muun viranomaisen luona tehdystä sovintoratkaisusta, ja tietyntyyppiset luottosopimukset, joilla työnantaja myöntää luottoa työntekijöilleen tietyissä olosuhteissa ja joista on jo säädetty kulutusluottosopimuksista 23 päivänä huhtikuuta 2008 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2008/48/EY <sup>(1)</sup> 2 artiklan 2 kohdan g alakohdassa. On myös aiheellista antaa jäsenvaltioille mahdollisuus sulkea pois eräitä luottosopimuksia, kuten luottosopimukset, jotka on tarkoitettu rajatulle yleisölle edullisin ehdoin tai joita luotto-osuuskunnat tarjoavat, edellyttäen, että on olemassa soveltuvat vaihtoehtoiset järjestelyt sen varmistamiseksi, että rahoitusvakuuteen ja sisämarkkinoihin liittyvät toimintapolittiset tavoitteet voidaan saavuttaa vaikuttamatta kielteisesti

(<sup>1</sup>) EUVL L 133, 22.5.2008, s. 66.

taloudelliseen osallisuuteen ja luottojen saatavuuteen. Luottosopimuksiin, joissa kiinteää omaisuutta ei ole tarkoitus käyttää kuluttajan tai hänen perheenjäsenensä asuttamana talona, huoneistona tai muuna asuntona, vaan talo, huoneisto tai muu asunto asutetaan vuokrasopimuksen perusteella, liittyy riskejä ja piirteitä, jotka poikkeavat tavanomaisista luottosopimuksista, ja siksi saattaa olla tarpeen mukauttaa sääntelykehystä erikseen niitä varten. Jäsenvaltioiden olisi siksi pystyttävä sulkemaan tällaiset luottosopimukset direktiivin soveltamisalan ulkopuolelle, jos niitä varten on olemassa asianmukainen kansallinen sääntelykehys.

- (18) Vakuudettomien luottosopimusten, joiden tarkoituksena on kiinteän asunto-omaisuuden kunnostaminen ja joissa luoton kokonaismäärä on yli 75 000 euroa, olisi kulluttava direktiivin 2008/48/EY soveltamisalaan, jotta taataan näille kuluttajille yhdenvertainen suoja ja vältetään aukko sääntelyssä mainitun direktiivin ja tämän direktiivin välillä. Direktiiviä 2008/48/EY olisi näin ollen muutettava.
- (19) Kiinteää asunto-omaisuutta koskevia luottosopimuksia koskevan unionin oikeudellisen kehyksen olisi oikeusvarmuuden vuoksi oltava johdonmukainen unionin muiden säädösten kanssa ja täydennettävä niitä erityisesti kuluttajansuojan ja vakavaraisuusvalvonnan aloilla. Eräiden keskeisten määritelmien, mukaan luettuina 'kuluttajan' ja 'pysyvän välineen' määritelmät, ja sellaisten vakiotiedoissa käytettävien olennaisten käsitteiden, joilla nimetään luoton rahoitukselliset ominaisuudet, mukaan luettuina 'kuluttajan maksettavaksi tuleva kokonaismäärä' 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 tällaisten keskeisten määritelmien ja olennaisten käsitteiden soveltamisen ja tulokinnan yhtenäisyys, kun tämä direktiivi saatetaan osaksi kansallisia lainsäädäntöjä.
- (20) Sen varmistamiseksi, että luottoalalla on olemassa yhtenäinen kehys kuluttajia varten, ja luotonantajiin ja luotonvälittäjiin kohdistuvan hallinnollisen rasiituksen minimoimiseksi tämän direktiivin olisi oltava puitteiltaan mahdollisuuksien mukaan 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 yksityiskohdalliset tiedot olisi annettava kuluttajalle standardoidun tietosivun välityksellä, kuluttajan olisi saatava riittävät selvitykset ennen luottosopimuksen tekoa, todellisen vuosikoron laskentaa varten olisi vahvistettava yhteinen perusta jättäen notaarin palkkiot sen ulkopuolelle, ja luotonantajien olisi arvioitava kuluttajan luottokelpoisuus ennen luoton 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 hyväksyntämenettely kaikille kiinteää omaisuutta koskevia luottosopimuksia tarjoaville luotonantajille sekä näiden luotonantajien valvonta, ja sillä olisi myös asetettava vaatimukset, jotka koskevat tuomioistuinten ulkopuolisten riitojenratkaisumenettelyjen perustamista ja käyttömahdollisuutta.
- (21) Tällä direktiivillä olisi täydennettävä kuluttajille tarkoitettujen rahoituspalvelujen etämyynnistä 23 päivänä syyskuuta 2002 annettua Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiiviä 2002/65/EY<sup>(1)</sup>, jossa edellytetään, että etämyynnissä 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. Tämä direktiivi ei saisi vaikuttaa kansalliseen yleiseen sopimusoikeuteen, kuten sopimuksen pätevyyttä, tekemistä tai vaikutuksia koskeviin sääntöihin, ellei yleisen sopimusoikeuden näkökohtia säännellä tällä direktiivillä.
- (22) 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 asianmukaisia erityisiä riskiarvioituksia esimerkiksi mahdollisista vaihtokurssien vaihtelujen vaikutuksista siihen, mitä kuluttajan on maksettava takaisin, ja, jos jäsenvaltiot pitävät sitä tarpeellisenä, 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 luotto 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. Kaikkien niiden toimijoiden hyväksyntä, rekisteröinti ja valvonta, jotka osallistuvat kiinteää omaisuutta koskevien luottosopimusten alkuunpanemiseen, olisi suoritettava asianmukaisesti.

<sup>(1)</sup> EYVL L 271, 9.10.2002, s. 16.



- (23) On myös tarpeen säännellä eräitä muita osa-alueita, jotta otetaan huomioon kiinteää asunto-omaisuutta koskevien luottojen erityispiirteet. Liiketoimen merkityksen vuoksi on tarpeen varmistaa, että kuluttajilla on riittävästi, vähintään seitsemän päivää, aikaa harkita sen seurauksia. Jäsenvaltioiden olisi voitava säätää joustavasti siitä, sovelletaanko tällaista riittävää aikaa ennen luottosopimuksen tekemistä harkinta-aikana vai luottosopimuksen tekemisen jälkeen aikavälinä, jolloin sopimus on mahdollista peruuttaa, vai molemmissa yhteyksissä. On asianmukaista, että jäsenvaltiot voisivat joustavasti tehdä kuluttajan harkinta-ajasta sitovan enintään 10 päiväksi kuitenkin niin, että toisaalta kuluttajat, jotka haluavat toimia harkinta-aikana, voivat niin tehdä, ja että oikeusvarmuuden vuoksi kiinteistöliiketoimien ollessa kyseessä jäsenvaltiot voisivat säätää, että harkinta-ajan tai peruuttamisoikeuden tulisi lakata, jos kuluttaja toteuttaa toimia, joista kansallisen lainsäädännön mukaan johtuu sellaisen kiinteistöä koskevan oikeuden muodostuminen tai siirtyminen, joka liittyy luottosopimukseen tai johon käytetään sen nojalla saatuja varoja, tai tapauksen mukaan varojen siirto kolmannelle osapuolelle.
- (24) Kiinteää asunto-omaisuutta koskevien luottosopimusten erityispiirteiden vuoksi luotonantajien yleisenä käytäntönä on tarjota kuluttajille tuote- tai palveluryhmiä, jotka voidaan ostaa yhdessä luottosopimuksen kanssa. Sen vuoksi on aiheellista vahvistaa erityissäännöt kytkykauppaa varten, ottaen huomioon tällaisten sopimusten merkityksellisyys kuluttajan kannalta. Luottosopimuksen yhdistäminen yhteen tai useampaan finanssialan palveluun tai tuotteeseen paketiiksi on luotonantajien keino eriyttää tarjontaansa ja kilpailla keskenään, edellyttäen, että paketin osat voidaan ostaa myös erillisinä. Vaikka luottosopimusten yhdistäminen yhteen tai useampaan finanssialan palveluun tai tuotteeseen paketiiksi voi olla kuluttajille edullista, se voi vaikuttaa myös kielteisesti kuluttajien liikkuvuuteen ja mahdollisuuteen tehdä tietoon perustuvia valintoja, ellei paketin osia voi ostaa erillisinä. On tärkeää ehkäistä tiettyjen tuotteiden kytkykauppa, joka voi saada kuluttajat tekemään omien etujensa vastaisia luottosopimuksia, rajoittamatta kuitenkaan yhdistettyjen tarjousten tekemistä, josta voi olla hyötyä kuluttajalle. Jäsenvaltioiden olisi kuitenkin jatkettava finanssipalvelujen vähittäismarkkinoiden tiivistä seuraamista sen varmistamiseksi, että yhdistetyt tarjoukset eivät vääristä kuluttajien valintoja ja kilpailua markkinoilla.
- (25) Yleensä kytkykauppaa ei pitäisi sallia, paitsi jos yhdessä luottosopimuksen kanssa tarjottua finanssialan palvelua tai tuotetta ei voida tarjota erillisenä, koska se on täysin kiinteä osa luottoa, kuten vakuudellisen tilinylityksen tapauksessa. Toisissa tapauksissa luotonantajien saattaa kuitenkin olla perusteltua tarjota tai myydä luottosopimus pakettina, johon kuuluu maksutili, säästötili, sijoitustuote tai eläketuote, esimerkiksi jos tilin pääomaa käytetään luoton takaisinmaksuun tai jos se on edellytyksenä resurssien yhdistämiselle luoton saantia varten, tai tilanteissa, joissa esimerkiksi sijoitustuote tai yksityinen eläketuote toimii luoton lisävakuutena. Vaikka luotonantajien on perusteltua pystyä edellyttämään, että kuluttajalla on asiaankuuluva vakuutus luoton takaisinmaksun takaimiseksi tai vakuuden arvon vakuuttamiseksi, kuluttajalla tulisi olla mahdollisuus valita vakuutusentarjoaja, mikäli hänen vakuutuksensa sisältämä takuu on tasoltaan vastaava kuin luotonantajan ehdottamassa tai tarjoamassa vakuutuksessa. Lisäksi jäsenvaltiot voivat standardoida kokonaan tai osittain vakuutus sopimusten antaman suojan, jotta kuluttajat voivat halutessaan helpommin vertailla eri tarjouksia.
- (26) On myös tärkeää taata, että kiinteä asunto-omaisuus arvioidaan asianmukaisesti sekä ennen luottosopimuksen tekemistä että maksulainilyönnin tapauksessa, erityisesti kun arviointi vaikuttaa kuluttajan maksettavaksi jäävään määrään. Jäsenvaltioiden olisi siksi varmistettava, että luotettavat arvonmääritysstandardit ovat olemassa. Jotta arvonmääritysstandardeja voisi pitää luotettavina, niissä olisi otettava huomioon kansainvälisesti tunnustetut, erityisesti kansainvälisiä arvonmääritysstandardeja antavan komitean, Euroopan arviointiyhdistysten kattojärjestön tai Royal Institution of Chartered Surveyors -organisaation kehittämät arvonmääritysstandardit. Nämä kansainvälisesti tunnustetut arvonmääritysstandardit sisältävät korkeatasoisia periaatteita, joilla edellytetään muun muassa, että luotonantajat hyväksyvät ja soveltavat asianmukaisia sisäisiä riskinhallinta- ja vakuudenhallintaprosesseja, joihin kuuluu luotettavat arviointiprosessit, sekä hyväksyvät arviointistandardeja ja -menetelmiä, jotka tuottavat realistisia ja perusteltuja kiinteistöarvioita, jotta varmistetaan, että kaikki arviointiraportit laaditaan asianmukaisella ammattitaidolla ja huolellisuudella ja että kaikki arvioijat täyttävät tietyt pätevyysvaatimukset ja että vakuuden osalta on olemassa asianmukainen laaja ja vakuuttava arviointiaineisto. Tässä yhteydessä on toivottavaa varmistaa kiinteän asunto-omaisuuden markkinoiden asianmukainen seuranta ja se, että vastaavissa säännöksissä vahvistetut mekanismit ovat oikeudesta harjoittaa luottolaitostoimintaa ja luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten vakavaraisuusvalvonnasta 26 päivänä kesäkuuta 2013 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2013/36/EU <sup>(1)</sup> mukaiset. Tämän direktiivin arvonmääritysstandardeja koskevia säännöksiä voidaan noudattaa esimerkiksi lainsäädännön tai itesääntelyn kautta.
- (27) Koska ulosmittauksella on merkittävät seuraukset luotonantajille, kuluttajille ja mahdollisesti finanssivakaudelle, on tarpeen kannustaa luotonantajia käsittelemään ilmeneviä luottoriskejä ennakoivasti varhaisessa vaiheessa ja huolehtia tarvittavista toimenpiteistä, joilla varmistetaan, että luotonantajat noudattavat riittävää pidättyvyyttä ja pyrkivät mahdollisuuksiensa mukaan tilanteen ratkaisemiseen muin keinoin ennen ulosmittausmenettelyn käynnistämistä. Olisi mahdollisuuksien mukaan löydettävä sellaisia ratkaisuja, joissa otetaan huomioon käytännön olosuhteet ja kuluttajan asumiskustannusten kohtuullinen

(<sup>1</sup>) EUVL L 176, 27.6.2013, s. 338.

tarve. Jos ulosmittausmenettelyn jälkeen jäljellä on velkaa, jäsenvaltioiden olisi varmistettava, että elinolosuhteiden vähimmäistaso suojataan, ja otettava käyttöön takaisinmaksua helpottavia toimenpiteitä siten, että pitkäaikainen ylivelkaantuminen kuitenkin vältetään. Ainakin jos kiinteästä omaisuudesta saatava hinta vaikuttaa kuluttajan maksettavana olevaan velkamäärään, jäsenvaltioiden olisi kannustettava luotonantajia toteuttamaan aiheelliset toimenpiteet, jotta ulosmitatusta kiinteästä omaisuudesta saadaan mahdollisimman hyvä hinta markkinatilanteessa. Jäsenvaltioiden ei pitäisi estää luottosopimuksen osapuolia sopimasta nimenomaisesti, että vakuuden siirtäminen luotonantajalle riittää luoton takaisinmaksuksi.

- (28) Välittäjät harjoittavat usein luotonvälityksen ohella myös muunlaista toimintaa, erityisesti vakuutuksenvälitystä tai sijoituspalvelujen tarjontaa. Sen vuoksi tällä direktiivillä olisi varmistettava jonkinasteinen yhdenmukaisuus vakuutusedustuksesta 9 päivänä joulukuuta 2002 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2002/92/EY<sup>(1)</sup> ja rahoitusvälineiden markkinoista 21 päivänä huhtikuuta 2004 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2004/39/EY<sup>(2)</sup> kanssa. Erityisesti direktiivin 2013/36/EU mukaisesti toimiluvan saaneilta luottolaitoksilta ja muilta rahoituslaitoksilta, joihin sovelletaan vastaavanlaista kansallisen lainsäädännön mukaista hyväksyntäjärjestelmää, ei pitäisi edellyttää erillistä hyväksyntää luotonvälittäjänä toimimista varten, jotta voitaisiin helpottaa luotonvälittäjän sijoittautumista ja rajat ylittävää toimintaa. Luotonantajille ja luotonvälittäjille asetettujen täysien ja ehdottomien vastuiden niiden toimiessa sidoksissa olevina luotonvälittäjinä tai nimettyinä edustajina olisi ulotuttava ainoastaan tämän direktiivin soveltamisalaan kuuluviin toimiin, paitsi jos jäsenvaltiot päättävät laajentaa kyseisiä vastuita muille aloille.
- (29) Jotta voitaisiin parantaa kuluttajien kykyä tehdä itse tietoon perustuvia päätöksiä lainanotosta ja lainojen vastuullisesta hoidosta, jäsenvaltioiden olisi edistettävä vastuullista lainanottoa ja lainanhoitoa koskevaa kuluttajavaliistusta tukevia toimenpiteitä erityisesti kiinnitysluottosopimusten alalla. Erityisen tärkeää on tarjota ohjausta kuluttajille, jotka ottavat kiinnitysluottoa ensimmäistä kertaa. Tässä yhteydessä komission olisi määriteltävä esimerkkejä hyvistä käytännöistä, joiden avulla kehitettäisiin lisää toimenpiteitä kuluttajien taloustietoisuuden parantamiseksi.
- (30) Koska ulkomaanvaluuttana otettuihin lainoihin liittyy merkittäviä riskejä, on tarpeen säätää toimenpiteitä, joilla

varmistetaan, että kuluttajat ovat tietoisia ottamastaan riskistä ja että kuluttajalla on mahdollisuus rajoittaa vaihtokurssiriskille altistumistaan luottoaikana. Riskiä voitaisiin rajoittaa antamalla kuluttajalle oikeus muuntaa luoton valuutta toiseksi tai muiden järjestelyjen avulla, kuten ylärajojen tai, jos ne riittävät vaihtokurssiriskin rajoittamiseksi, varoitusten avulla.

- (31) Sovellettavan oikeudellisen kehyksen ansiosta kuluttajien olisi voitava luottaa siihen, että luotonantajat, luotonvälittäjät ja nimetyt edustajat ottavat huomioon kuluttajan edut luotonantajan, luotonvälittäjän ja nimetyt edustajan tuona ajankohtana käytettävissä olevien tietojen perusteella sekä kohtuulliset oletukset kuluttajan tilanteeseen liittyvistä riskeistä ehdotetun luottosopimuksen voimassaoloaikana. Se voisi tarkoittaa muun muassa sitä, etteivät luotonantajat saisi markkinoida luottoa tavalla, joka heikentää merkittävästi tai todennäköisesti kuluttajan mahdollisuutta harkita huolellisesti luoton ottamista; tai että luotonantaja ei saisi käyttää luoton myöntämistä markkinoinnin päämenetelmänä markkinoidessaan tavaroita, palveluja tai kiinteää omaisuutta kuluttajille. Keskeinen tekijä kuluttajien luottamuksen varmistamisessa on se, että alalta vaaditaan suurta tasapuolisuutta, rehellisyyttä ja ammattimaisuutta, asianmukaista muun muassa palkkioista aiheutuvien eturistiriitojen hallintaa ja kuluttajien edun mukaisen neuvonnan antamista.
- (32) On asianmukaista varmistaa, että asiaankuuluvalla luotonantajien, luotonvälittäjien ja nimettyjen edustajien henkilöstöllä on riittävän tason tietämys ja pätevyys ammattimaisuuden korkean tason saavuttamiseksi. Tässä direktiivissä olisi sen vuoksi edellytettävä, että asianmukainen tietämys ja pätevyys osoitetaan yrityksen tasolla tässä direktiivissä esitettyjen tietämystä ja pätevyyttä koskevien vähimmäisvaatimusten perusteella. Jäsenvaltioiden olisi voitava vapaasti ottaa käyttöön tai pitää yllä vastaavia yksittäisiin luonnollisiin henkilöihin sovellettavia vaatimuksia. Jäsenvaltioiden olisi voitava sallia luotonantajien, luotonvälittäjien ja nimettyjen edustajien luoda eritasoisia tietämystä koskevia vähimmäisvaatimuksia sen mukaan, minkätasoisia tietämystä tiettyjen palvelujen ja menettelyjen suorittaminen edellyttää. Tässä yhteydessä henkilöstöön kuuluu ulkoistettu henkilöstö, joka työskentelee luotonantajan, luotonvälittäjän tai nimetyt edustajan lukuun tai niiden sisällä, sekä niiden työntekijät. Tämän direktiivin soveltamiseksi tämän direktiivin soveltamisalaan kuuluvaa toimintaa harjoittavaan henkilöstöön olisi kuuluttava sekä kaupankäyntiä hoitava henkilöstö että kauppojen toteutustoimintaa hoitava henkilöstö, johtohenkilöstö mukaan lukien, jolla on merkittävä tehtävä luottosopimusprosessissa. Henkilöitä, jotka hoitavat luottosopimusprosessiin kuulumattomia tukitoimia (esimerkiksi henkilöstöasioita hoitava ja tieto- ja viestintäteknologian tukihenkilöstö) ei olisi pidettävä tässä direktiivissä tarkoitettuna henkilöstönä.

<sup>(1)</sup> EYVL L 9, 15.1.2003, s. 3.

<sup>(2)</sup> EUVL L 145, 30.4.2004, s. 1.

- (33) Jos luotonantaja tai luotonvälittäjä tarjoaa palvelujaan toisen jäsenvaltion alueella palvelujen tarjoamisen vapauden mukaisesti, kotijäsenvaltion olisi oltava vastuussa henkilöstöön sovellettavien tietämystä ja pätevyyttä koskevien vähimmäisvaatimusten vahvistamisesta. Kuitenkin niiden jäsenvaltioiden, jotka pitävät sitä tarpeellisena, olisi pystyttävä vahvistamaan omat pätevyysvaatimuksensa, joita sovelletaan tietyillä erikseen määritellyillä aloilla luotonantajiin ja luotonvälittäjiin, jotka tarjoavat palveluja kyseisen jäsenvaltion alueella palvelujen tarjoamisen vapauden mukaisesti.
- (34) Koska on tärkeää varmistaa, että tietämystä ja pätevyyttä koskevia vaatimuksia sovelletaan ja noudatetaan käytännössä, jäsenvaltioiden olisi vaadittava toimivaltaisia viranomaisia valvomaan luotonantajia, luotonvälittäjiä ja nimettyjä edustajia sekä valtuutettava ne hankkimaan sellaiset todisteet kuin ne tarvitsevat voidakseen arvioida luotettavasti vaatimusten noudattamista.
- (35) Tavan, jolla luotonantajat, luotonvälittäjät ja nimetyt edustajat palkitsevat henkilöstönsä, olisi oltava yksi keskeisistä keinoista varmistaa kuluttajien luottamus finanssialaa kohtaan. Tässä direktiivissä annetaan säännöt henkilöstön palkitsemisesta tavoitteena rajoittaa myyntiväärinkäytöksiä ja varmistaa, että henkilöstön palkitsemistapa ei estä noudattamasta velvollisuutta ottaa huomioon kuluttajan edut. Luotonantajat, luotonvälittäjät ja nimetyt edustajat eivät saisi etenäkään suunnitella sellaisia palkitsemistapoja, jotka kannustaisivat niiden henkilöstöä tekemään tietyn määrän luottosopimuksia tai tietyn tyyppisiä luottosopimuksia tai tarjoamaan kuluttajille erityisiä lisäpalveluja ottamatta erityisesti huomioon heidän etujaan ja tarpeitaan. Tässä yhteydessä jäsenvaltiot voivat katsoa tarpeelliseksi päättää, että tietty käytäntö, esimerkiksi maksuja keräävät sidoksissa olevat luotonvälittäjät, on kuluttajan etujen vastainen. Jäsenvaltioiden olisi myös voitava täsmentää, että henkilöstön saamat palkkiot eivät saisi riippua kuluttajan kanssa tehdyn luottosopimuksen korosta tai tyyppistä.
- (36) Tässä direktiivissä annetaan yhdenmukaistetut säännöt siitä, minkälaista tietämystä ja pätevyyttä luotonantajien, luotonvälittäjien ja nimettyjen edustajien henkilöstöllä olisi oltava luottosopimusten kehittämisen, tarjoamisen ja myöntämisen sekä luotonvälityksen alalla. Tässä direktiivissä ei säädetä henkilön yhdessä jäsenvaltiossa hankkiman ammattipätevyyden tunnustamiseen välittömästi liittyvistä erityisjärjestelyistä, joita tarvitaan tietämystä ja pätevyyttä koskevien vaatimusten täyttämiseen toisessa jäsenvaltiossa. Ammattipätevyyden tunnustamisesta 7 päivänä syyskuuta 2005 annettua Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiiviä 2005/36/EY<sup>(1)</sup> olisi siten jatkossakin sovellettava niihin tunnustamisen edellytyksiin ja korvaaviin toimenpiteisiin, joita vastaanottava jäsenvaltio voi vaatia henkilöltä, jonka pätevyyttä ei ole osoitettu sen lainkäyttöalueella.
- (37) Saadakseen kuluttajat kiinnostumaan tietystä tuotteesta 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 kuluttajat voisivat verrata eri tarjouksia, tarvitaan erityisiä säännöksiä luottosopimusten mainostamisesta sekä luettelo kuluttajille suunnattuihin mainoksiin ja markkinointiaineistoon sisällytettävistä tiedoista, jos tällaisessa mainonnassa täsmennetään korko tai luottokustannuksiin liittyviä lukuja. Jäsenvaltioiden olisi kansallisessa lainsäädännössään edelleen voitava vapaasti asettaa tai pitää voimassa sellaista mainontaa koskevia tiedonantovaatimuksia, jossa ei ilmoiteta korkoa tai luoton kustannuksia koskevia lukuja. Kaikissa tällaisissa vaatimuksissa olisi otettava huomioon kiinteää asuntoomaisuutta koskevien luottosopimusten erityispiirteet. Olisi joka tapauksessa varmistettava sopimattomista elinkeinonharjoittajien ja kuluttajien välisistä kaupallisista menettelyistä sisämarkkinoilla 11 päivänä toukokuuta 2005 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2005/29/EY<sup>(2)</sup> mukaisesti, että luottosopimuksia koskevassa mainonnassa ei annettaisi harhaanjohtavaa vaikutelmaa tuotteesta.
- (38) 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 erilaisiin tuotteisiin ja palveluihin sekä niiden keskeisiin ominaisuuksiin. Sen vuoksi kuluttajilla olisi aina oltava mahdollisuus tutustua tarjolla olevia luottotuotteita koskeviin yleisiin tietoihin. Vaikka tätä vaatimusta ei voidakaan soveltaa muihin kuin sidoksissa oleviin luotonvälittäjiin, se ei kuitenkaan vähennä niiden velvollisuutta antaa kuluttajille ennen sopimuksen tekoa yksilöllisiä tietoja.
- (39) 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.
- (40) Lisäksi kuluttajien olisi saatava hyvissä ajoin ennen luottosopimuksen tekoa yksilölliset tiedot, jotta he voisivat

<sup>(1)</sup> EUVL L 255, 30.9.2005, s. 22.

<sup>(2)</sup> EUVL L 149, 11.6.2005, s. 22.

verrata ja punnita eri luottotuotteiden ominaisuuksia. Komissio sitoutui tiedoista, jotka asuntolainojen tarjoajan on annettava kuluttajille ennen sopimuksen tekemistä, 1 päivänä maaliskuuta 2001 antamansa suosituksen 2001/193/EY<sup>(1)</sup> nojalla seuraamaan ennen asuntolainasopimuksen tekemistä annettavia tietoja koskevien vapaaehtoisten menettelysääntöjen noudattamista, jotka sisältävät ESIS-tietosivun, jossa esitetään valmisteltua luottosopimusta koskevat kuluttajaa varten yksilöllistetyt tiedot. Komission keräämät todisteet ovat osoittaneet olevan tarpeen tarkistaa ESIS-tietosivun sisältöä ja muotoa, jotta voidaan varmistaa, että tietosivu on selkeä ja ymmärrettävä ja sisältää kaikki tiedot, joita pidetään kuluttajien kannalta olennaisina. ESIS-tietosivun sisältöön ja ulkoasuun olisi tehtävä parannukset, jotka on todettu tarpeelliseksi kuluttajatutkimuksissa kaikissa jäsenvaltioissa. ESIS-tietosivun rakennetta, erityisesti tietojen esittämisjärjestystä, olisi tarkistettava, tekstistä olisi muokattava helpompakuisempi, eräät kohdat, kuten "nimelliskorko" ja "todellinen vuosikorko", olisi yhdistettävä ja tietosivulle olisi lisättävä uusia kohtia, kuten "muuttuvia seikkoja". ESIS-tietosivun osana kuluttajalle olisi esitettävä havainnollinen lyhennystaulukko, kun luotto on lykättyyn koronmaksuun perustuva luotto, jossa pääoman takaisinmaksua lykätään lainakauden alussa tai kun lainakorko on kiinteä koko luottosopimuksen voimassaoloajan. Jäsenvaltioiden olisi kuitenkin voitava säätää, että tällainen ESIS-tietosivun sisältämä havainnollinen lyhennystaulukko ei ole pakollinen muita luottosopimuksia varten.

- (41) Kuluttajatutkimuksissa on korostunut, että kuluttajille tarjotuissa tiedoissa käytetyn kielen helppous ja ymmärrettävyys on tärkeää. Tästä syystä ESIS-tietosivussa käytetyt termit eivät välttämättä ole samoja kuin tässä direktiivissä määritellyt oikeudelliset termit, mutta niillä on sama merkitys.
- (42) Vaatimusten, jotka koskevat ESIS-tietosivun sisältämiä tietoja luottosopimuksesta, ei pitäisi rajoittaa unionin tai kansallisia vaatimuksia, jotka koskevat tietoja muista tuotteista tai palveluista, kuten henki- tai palovakuutuksesta tai sijoitustuotteista, joita tarjotaan luottosopimuksen yhteydessä ehtona kiinteää omaisuutta koskevan luottosopimuksen saamiselle tai kyseisen sopimuksen saamiseksi alempaa lainakorkoa vastaan. Jäsenvaltioiden olisi voitava vapaasti pitää voimassa tai ottaa käyttöön kansallista lainsäädäntöä, jos yhdenmukaistettuja säännöksiä ei ole, esimerkiksi vaatimuksia, että sopimuksen tekoa edeltävässä vaiheessa on annettava tietoja kiskontakorkojen tasosta, tai että on annettava tietoja, jotka saattavat olla hyödyllisiä kuluttajien talousvalistuksen tai tuomioistuinten ulkopuolisten sovintoratkaisujen kannalta. Tällaiset lisätiedot olisi kuitenkin annettava erillisessä asiakirjassa, joka voidaan liittää ESIS-tietosivuun. Jäsenvaltioiden olisi voitava käyttää kansallisilla kielillään ESIS-tietosivulla erilaista sanastoa muuttamatta kuitenkaan sen sisältöä ja

tietojen esittämisjärjestystä, jos tämä on tarpeen, jotta käytetty kieli olisi kuluttajalle helpommin ymmärrettävää.

- (43) Sen varmistamiseksi, että ESIS antaa kuluttajalle kaikki tietoon perustuvan valinnan edellyttämät tiedot, luotonantajan olisi noudatettava tässä direktiivissä annettuja ohjeita ESIS-tietosivua täydentäessään. Jäsenvaltioiden olisi voitava selittää tai täsmentää ESIS-tietosivun täyttämistä koskevia ohjeita tässä direktiivissä annettujen ohjeiden perusteella. Jäsenvaltioiden olisi voitava esimerkiksi täsmentää "lainan korkotyyppin" kuvaamiseksi annettavia tietoja, jotta otettaisiin huomioon kansallisten tuotteiden ja markkinoiden erityispiirteet. Tällaiset täsmennykset eivät kuitenkaan saisi olla tässä direktiivissä annettujen ohjeiden vastaisia eivätkä muuttua ESIS-tietosivun mallin tekstiä, joka luotonantajan olisi toistettava sellaisenaan. Jäsenvaltioiden olisi voitava myös täsmentää luottosopimuksia koskevia muita varoituksia, jotka on mukautettu niiden kansallisiin markkinoihin ja käytäntöihin, jollei ESIS jo nimenomaan sisällä tällaisia varoituksia. Jäsenvaltioiden olisi voitava säätää, että ESIS-tietosivulla annetut tiedot sitovat luotonantajaa edellyttäen, että luotonantaja päättää myöntää luoton.
- (44) Kuluttajan olisi saatava tiedot ESIS-tietosivulla viipymättä sen jälkeen, kun hän on antanut tarvittavat tiedot tarpeistaan, taloudellisesta tilanteestaan ja toiveistaan, ja hyvissä ajoin ennen kuin mahdollinen luottosopimus tai -tarjous sitoo häntä, jotta hän voi verrata ja punnita eri luottotuotteiden ominaisuuksia ja saada tarvittaessa neuvontaa kolmannelta osapuolelta. Erityisesti kun kuluttajalle tehdään sitova tarjous, sen mukana olisi oltava ESIS-tietosivu, paitsi jos kuluttaja on jo saanut sellaisen ja tarjouksen ehdot ovat kuluttajalle aiemmin annettujen tietojen mukaiset. Jäsenvaltioiden olisi voitava kuitenkin säätää ESIS-tietosivun toimittamisen pakolliseksi sekä ennen mahdollisen sitovan tarjouksen tekemistä että yhdessä sitovan tarjouksen kanssa, jos samat tiedot sisältävää ESIS-tietosivua ei ole aiemmin annettu. Vaikka ESIS-tietosivu olisi yksilöllistettävä ja siinä olisi otettava huomioon kuluttajan ilmaisemat toiveet, tällaisten yksilöllisten tietojen antaminen ESIS-tietosivulla ei merkitsi velvoitetta antaa neuvoja. Luottosopimus pitäisi tehdä vain, jos kuluttajalla on sopimuksen tekotavasta riippumatta ollut riittävästi aikaa verrata tarjouksia, arvioida niiden vaikutuksia, saada tarvittaessa neuvontaa kolmannelta osapuolelta ja tehdä tietoihin perustuva päätös tarjouksen hyväksymisestä.
- (45) Jos kuluttajalla on vakuudellinen luottosopimus kiinteän omaisuuden tai maan ostamista varten ja vakuuden kesto on pidempi kuin luottosopimuksen kesto ja jos kuluttaja voi päättää nostaa uudelleen jo takaisin maksamansa pääoman siinä tapauksessa, että hän allekirjoittaa uuden luottosopimuksen, kuluttajan olisi saatava ennen uuden luottosopimuksen allekirjoittamista uusi ESIS-tietosivu, jossa ilmoitetaan uusi todellinen vuosikorko ja joka perustuu uuden luottosopimuksen erityisiin ominaisuuksiin.

<sup>(1)</sup> EYVL L 69, 10.3.2001, s. 25.



- (46) Ainakin silloin kun peruuttamisoikeutta ei ole, luotonantajan tai tilanteen mukaan luotonvälittäjän taikka nimetyn edustajan olisi annettava kuluttajalle kopio luottosopimuksen luonnoksesta samalla, kun luotonantaja sitova tarjous tehdään. Muissa tapauksissa kuluttajalle olisi annettava ainakin kopio luottosopimuksen luonnoksesta samalla, kun sitova tarjous tehdään.
- (47) Jotta voidaan varmistaa paras mahdollinen avoimuus ja estää väärinkäytöt, jotka johtuvat mahdollisista eturistiriidoista kuluttajien käyttäessä luotonvälittäjien palveluja, luotonvälittäjä olisi veloitettava 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. Tiedot mahdollisista luottosopimukseen liittyvistä palkkioista tai muista kannustimista, jotka luotonantaja tai kolmas osapuoli maksaa luotonvälittäjälle, olisi ilmaistava kuluttajille ennen luotonvälitystoimien suorittamista, ja kuluttajille olisi ilmoitettava tässä vaiheessa joko tällaisten maksujen suuruus, jos se on tiedossa, tai mainittava, että määrä ilmaistaan myöhemmin sopimuksen tekoa edeltävässä vaiheessa ESIS-tietosivulla ja että heillä on oikeus saada tietoja tällaisten maksujen tasosta tässä vaiheessa. Kuluttajille olisi myös ilmoitettava mahdollisista maksuista, jotka heidän on suoritettava luotonvälittäjille näiden palveluista. Jäsenvaltioiden olisi voitava vapaasti ottaa käyttöön tai pitää voimassa säännöksiä, joilla kielletään kuluttajien suorittamat maksut joillekin tai kaikille luotonvälittäjäryhmille, sanotun kuitenkaan rajoittamatta kilpailulainsäädännön soveltamista.
- (48) Kuluttaja voi vielä tarvita lisäapua voidakseen päättää, mikä luottosopimus tarjottujen tuotteiden joukosta soveltuu parhaiten hänen tarpeisiinsa ja taloudelliseen tilanteeseensa. Luotonantajien ja tilanteen mukaan luotonvälittäjien olisi annettava tällaista apua sellaisten luottotuotteiden osalta, joita ne tarjoavat kuluttajalle, selittämällä asiankuuluvat tiedot, mukaan luettuina erityisesti tarjottujen tuotteiden olennaiset ominaisuudet siten, että kuluttaja voi ymmärtää niiden mahdolliset vaikutukset taloudelliseen tilanteeseensa. Luotonantajien ja tapauksen mukaan luotonvälittäjien olisi mukautettava tällaisten selitysten antamistapaa sen mukaan, millaisissa olosuhteissa luottoa tarjotaan ja millainen on kuluttajan avuntarve, sekä ottaen huomioon kuluttajan tietämyksen ja kokemuksen luotoista ja yksittäisten luottotuotteiden luonteesta. Tällaiset selitykset eivät saisi itsessään muodostaa henkilökohtaista suositusta.
- (49) Sisämarkkinoiden toteuttamisen ja toiminnan edistämiseksi ja tasokkaan kuluttajansuojan varmistamiseksi unionin laajuisesti on tarpeen huolehtia todellista vuosikorkoa koskevien tietojen yhdenmukaisesta vertailukelpoisuudesta koko unionissa.
- (50) Kuluttajalle aiheutuviin luoton kokonaiskustannuksiin olisi sisällyttävä kaikki kustannukset, jotka kuluttajan on maksettava luottosopimuksen yhteydessä ja jotka ovat luotonantajan tiedossa. Niihin olisi sen vuoksi sisällyttävä korko, palkkiot, verot, maksut luotonvälittäjille, omaisuuden arviointikustannukset kiinnitystä varten ja notaarikuluja lukuun ottamatta muut maksut, jotka ovat edellytyksenä luoton saamiselle, kuten henkivakuutus, tai edellytyksenä sen saamiselle markkinoiduin ehdoin, kuten palovakuutus. Tämän direktiivin säännökset lisätuotteista ja -palveluista (esimerkiksi pankkitilin avaamis- ja hoitokuluista) eivät saisi rajoittaa direktiivin 2005/29/EY ja kuluttajasopimusten kohtuuttomista ehdoista 5 päivänä huhtikuuta 1993 annetun neuvoston direktiivin 93/13/ETY<sup>(1)</sup> soveltamista. Kuluttajalle aiheutuvista luoton kokonaiskustannuksista olisi suljettava pois kustannukset, jotka kuluttaja maksaa kiinteän omaisuuden tai maa-alueen hankkimisen yhteydessä, kuten hankintaan liittyvät verot ja notaarikulut tai maan rekisteröintikulut. Luotonantajan todellista tietoa kustannuksista olisi arvioitava objektiivisesti ottaen huomioon huolellisen ammatinharjoittamisen vaatimukset. Luotonantajan olisi oletettava tuntevan kuluttajalle joko itse tai kolmannen osapuolen puolesta tarjoamiensa lisäpalvelujen kustannukset, jollei niiden hinta määräydy kuluttajan erityisominaisuuksien tai -tilanteen perusteella.
- (51) Jos käytetään arviotietoja, kuluttajille olisi ilmoitettava siitä samoin kuin siitä, että kyseisten tietojen oletetaan olevan edustavia tarkasteltavana olevaan sopimustyyppiin tai menettelyyn nähden. Todellisen vuosikoron laskemisessa käytetyillä lisäoletuksilla pyritään varmistamaan todellisen vuosikoron johdonmukainen laskentatapa ja koron vertailukelpoisuus. Lisäoletuksia tarvitaan erityisten luottosopimustyyppien osalta, esimerkiksi jos luoton määrä, kesto tai kustannukset ovat epävarmoja tai vaihtelevat sopimuksen täytäntöönpanotavan mukaan. Jos säännökset eivät yksin riitä todellisen vuosikoron laske-miseksi, luotonantajan olisi käytettävä liitteessä I esitettyjä lisäoletuksia. Olisi kuitenkin käytettävä vain sellaisia oletuksia, jotka ovat tarpeellisia ja merkityksellisiä tietyn luoton osalta, koska todellisen vuosikoron laskeminen riippuu yksittäisen luottosopimuksen ehdoista.
- (52) Jotta varmistettaisiin todellisen vuosikoron laskemisen hyvä vertailukelpoisuus eri luotonantajien tarjousten välillä, laskelmassa käytettyjen päivämäärien välistä aikaa ei pitäisi ilmaista päivinä, jos ne voidaan ilmaista kokonaisuina vuosina, kuukausina tai viikkoina. Tähän kuuluu, että jos todellisen vuosikoron laskentakaavassa käytetään tiettyjä aikavälejä, näitä välejä olisi käytettävä myös korkojen ja muiden kaavassa käytettyjen maksujen määrittämiseen. Sen vuoksi luotonantajien olisi käytettävä liitteessä I kuvattua aikavälien mittaamenetelmää maksujen määrittämiseksi. Tätä voidaan kuitenkin soveltaa vain todellisen

(1) EYVL L 95, 21.4.1993, s. 29.

vuosikoron laskemiseen, eikä se vaikuta varsinaisiin maksuihin, jotka luotonantaja perii luottosopimuksen mukaisesti. Jos nämä luvut ovat erilaisia, on syytä selittää ne kuluttajalle, jottei häntä johdetaisi harhaan. Tämä merkitsee myös sitä, että todellinen vuosikorko on sama kuin luoton tosiasiallinen lainakorko, jos muita kuin koroksi luokiteltavia maksuja ei ole ja oletuksena on yhtäläinen laskentatapa.

(53) Koska todellinen vuosikorko voidaan mainontavaiheessa ilmoittaa ainoastaan esimerkin avulla, esimerkin olisi oltava edustava. Näin ollen esimerkistä olisi vaikkapa käytävä ilmi, mikä on tarjotun luottosopimuksen tavanomainen keskimääräinen kesto ja kokonaissumma. Edustavaa esimerkkiä määritettäessä olisi otettava huomioon myös tietyn tyyppisten luottosopimusten yleisyys tietyillä markkinoilla. Kunkin luotonantajan olisi kannattaa käyttää edustavaa esimerkkiä, joka perustuu sen omaa tuotevalikoimaa edustavaan luoton määrään ja odotettavissa olevaan asiakaskuntaan, koska nämä voivat vaihdella merkittävästi luotonantajasta toiseen. ESIS-tietosivulla ilmaistun todellisen vuosikoron osalta olisi otettava huomioon kuluttajan toiveet ja tämän toimittamat tiedot, ja luotonantajan tai luotonvälittäjän olisi tehtävä selväksi, ovatko toimitetut tiedot valaisevia tai onko niissä otettu huomioon esitetyt toiveet ja tiedot. Edustavat esimerkit eivät kuitenkaan saisi olla ristiriidassa direktiivin 2005/29/EY vaatimusten kanssa. ESIS-tietosivulla on tärkeää myös tehdä tapauksen mukaan selväksi kuluttajalle, että todellinen vuosikorko perustuu oletuksiin ja saattaa muuttua, jotta kuluttaja voi ottaa tämän huomioon tuotteita vertaillessaan. Lisäksi on tärkeää ottaa todellisessa vuosikorossa huomioon kaikki luottosopimukseen perustuvat luoton nostot, maksettiinpa ne suoraan kuluttajalle tai kolmannelle osapuolelle kuluttajan puolesta.

(54) Jotta todellinen vuosikorko laskettaisiin yhdenmukaisesti erityyppisten luottosopimusten osalta, samankaltaisten luottosopimusmuotojen laskemiseksi käytettävien oletusten olisi oltava yleisesti yhdenmukaisia. Näin ollen oletukset, joista säädetään Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2008/48/EY liitteessä I olevan II osan muuttamisesta todellisen vuosikoron laskemiseen liittyvien lisäoletusten osalta 14 päivänä marraskuuta 2011 annetussa komission direktiivissä 2011/90/EU<sup>(1)</sup>, jolla muutetaan todellisen vuosikoron laskemiseen liittyviä oletuksia, olisi sisällytettävä mukaan. Vaikka kaikkia oletuksia ei välttämättä sovelletakaan nykyään tarjolla oleviin luottosopimuksiin, tuoteinnovointi tällä alalla on aktiivista, joten oletuksia tarvitaan. Lisäksi todellisen vuosikoron laskentaa varten määritettävän yleisimmän nostotavan olisi perustuttava kohtuullisiin odotuksiin, jotka liittyvät siihen nostotapaan, jota kuluttajat useimmin käyttävät asianomaisen luotonantajan tarjoaman

tuotetyypin osalta. Olemassa olevien tuotteiden osalta odotusten olisi perustuttava edeltäviin 12 kuukauteen.

(55) On olennaisen tärkeää, että kuluttajan kyky ja edellytykset maksaa luotto takaisin arvioidaan ja todennetaan ennen luottosopimuksen tekemistä. Tässä luottokelpoisuuden arvioinnissa olisi otettava huomioon kaikki tarpeelliset ja merkitykselliset tekijät, jotka voivat vaikuttaa kuluttajan kykyyn maksaa luotto takaisin luottoaikana. Kuluttajan luotonhoito- ja takaisinmaksukykyyn olisi erityisesti sisällettävä se, että otetaan huomioon tulevat maksut tai lisämaksut, joita tarvitaan negatiivisen kuoletuksen tai pääoman tai korkojen maksulykkäysten vuoksi, ja sitä olisi tarkasteltava muiden säännöllisten menojen, velkojen ja muiden rahallisten sitoumusten sekä tulojen, säästöjen ja varallisuuden perusteella. Kohtuulliset varaukset olisi tehtävä myös tulevia tapahtumia varten ehdotetun luottosopimuksen voimassaoloaikana, kuten tulojen väheneminen, kun luottoaika ulottuu eläkkeelle asti, tai tarvittaessa lainakoron nousu tai vaihtokurssin negatiivinen muutos. Vaikka kiinteän omaisuuden arvo on tärkeä tekijä määritettäessä sen luoton määrää, joka kuluttajalle voidaan myöntää vakuudellisen luottosopimuksen mukaisesti, luottokelpoisuuden arvioinnissa olisi kuitenkin keskityttävä kuluttajan kykyyn täyttää luottosopimuksen mukaiset velvoitteensa. Näin ollen mahdollisuus, että kiinteän omaisuuden arvo voisi olla luoton määrää suurempi tai kasvaa tulevaisuudessa, ei saisi yleensä olla riittävä ehto kyseisen luoton myöntämiseksi. Jos luottosopimuksen tarkoituksena on kiinteän omaisuuden rakentaminen tai olemassa olevan kiinteän omaisuuden kunnostaminen, luotonantajan olisi kuitenkin voitava ottaa tämä mahdollisuus huomioon. Jäsenvaltioiden olisi voitava antaa lisäohjeita näistä tai muista perusteista ja menetelmistä, joilla kuluttajan luottokelpoisuutta arvioidaan, esimerkiksi asettamalla rajoituksia luottotusasteelle tai lainan ja tulojen suhteelle, ja niitä olisi kannustettava panemaan täytäntöön finanssimarkkinoiden vakauden valvontaryhmän periaatteet kiinnitysluottojen moitteettomista myöntämiskäytännöistä.

(56) Eriytysäänöksiä saatetaan tarvita sellaisia eri osatekijöitä varten, jotka voidaan ottaa huomioon luottokelpoisuuden arvioinnissa tietyn tyyppisten luottosopimusten osalta. Jos esimerkiksi kiinteää omaisuutta koskevassa luottosopimuksessa todetaan nimenomaisesti, että kiinteää omaisuutta ei ole tarkoitus käyttää kuluttajan tai hänen perheenjäsenensä asuttamana talona, huoneistona tai muuna asuntona (sopimus vuokralle antamista varten), jäsenvaltioiden olisi voitava päättää ottaa huomioon tulevat vuokratulot arvioitaessa kuluttajan kykyä maksaa luotto takaisin. Niissä jäsenvaltioissa, joissa kansalliset säännökset eivät edellytä tällaista erittelyä, myös luotonantajat voivat päättää sisällyttää sopimukseen harkitun arvion tulevasta korkotuloista. Kuluttajan luottokelpoisuuden arviointiin ei saisi kuulua se, että luotonantajalle siirtyy kuluttajan vastuu luottosopimuksesta johtuvien velvoitteiden mahdollisesta myöhemmästä noudattamatta jättämisestä.

<sup>(1)</sup> EUVL L 296, 15.11.2011, s. 35.

- (57) Luotonantajan luottopäätöksen olisi vastattava luottokelpoisuuden arvioinnin tulosta. Esimerkiksi luotonantajan mahdollisuus siirtää osa luottoriskistä kolmannelle osapuolelle ei saa johtaa siihen, että luotonantaja jättää luottokelpoisuuden arvioinnin huomiotta ja myöntää luottosopimuksen kuluttajalle, joka ei todennäköisesti pysty maksamaan luottoa takaisin. Jäsenvaltioiden olisi voitava saattaa tämän periaatteen osaksi kansallista lainsäädäntöään edellyttämällä, että toimivaltaiset viranomaiset toteuttavat asiaankuuluvat toimet osana valvontatoimia ja valvovat, että luotonantajat noudattavat luottokelpoisuuden arviointimenettelyjä. Myönteiseen tulokseen johtavan luottokelpoisuuden arvioinnin ei kuitenkaan pitäisi velvoittaa luotonantajaa myöntämään luottoa.
- (58) Finanssimarkkinoiden vakauden valvontaryhmän suositusten mukaisesti luottokelpoisuuden arvioinnin olisi perustuttava tietoihin kuluttajan taloudellisesta tilanteesta, hänen tulonsa ja menonsa mukaan lukien. Nämä tiedot voidaan saada eri lähteistä, muun muassa kuluttajalta, ja luotonantajan olisi todennettava tiedot asianmukaisesti ennen luoton myöntämistä. Kuluttajan olisi annettava tietoja luottokelpoisuuden arvioinnin helpottamiseksi, sillä niiden antamatta jättäminen johtaa todennäköisesti haetun luoton epäämiseen, ellei tietoja voi saada muualta. Jäsenvaltioiden olisi varmistettava, että luotonantajat eivät voi irtisanoa luottosopimusta, vaikka olisivat todenneet sen allekirjoittamisen jälkeen, että luottokelpoisuuden arviointi oli suoritettu virheellisesti arviointihetkellä saatavilla olevien epätäydellisten tietojen vuoksi, sanotun kuitenkin rajoittamatta yksityisoikeudellisen sopimus-oikeuden soveltamista. Tämän ei kuitenkaan pitäisi rajoittaa jäsenvaltioiden mahdollisuutta sallia luotonantajien irtisanoa luottosopimus, jos voidaan todeta, että kuluttaja on antanut tarkoituksellisesti puutteellisia tai virheellisiä tietoja luottokelpoisuuden arviointihetkellä tai jättänyt tahallisesti antamatta tietoja, jotka olisivat voineet johtaa kielteiseen arviointiin, tai jos tälle on olemassa muita unionin oikeuden nojalla päteviä syitä. Vaikka ei olisi asianmukaista soveltaa seuraamuksia kuluttajiin sen vuoksi, että nämä eivät kykene antamaan tiettyjä tietoja tai arvioita tai päättävät luotonhakuprosessin keskeyttämisestä, jäsenvaltioiden olisi pystyttävä säätämään seuraamuksista, jos kuluttajat tietoisesti antavat puutteellisia tai virheellisiä tietoja saadakseen myönteisen luottokelpoisuusarvioinnin, erityisesti jos täydelliset ja paikkansapitävät tiedot olisivat johtaneet kielteiseen luottokelpoisuusarviointiin eikä kuluttaja pysty myöhemmin täyttämään sopimusehtoja.
- (59) 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 luottoajan ainoastaan voidakseen havaita maksulaininlyönnin riskin ja arvioidakseen sitä. Tällainen tietojen hakeminen luottotietokannasta olisi suojattava asianmukaisesti sen varmistamiseksi, että tietoja käytetään luottoriskin varhaiseen tunnistamiseen ja ratkaisemiseen kuluttajan edun vuoksi eikä kaupallisiin neuvotteluihin vaikuttavana seikkana. Yksilöiden suojelusta henkilötietojen käsittelyssä ja näiden tietojen vapaasta liikkuvuudesta 24 päivänä lokakuuta 1995 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 95/46/EY <sup>(1)</sup> mukaan luotonantajien olisi ilmoitettava kuluttajille luottotietokantaan tehtävästä hausta ennen sen suorittamista ja kuluttajilla olisi oltava oikeus saada luottotietokannassa olevat itseään koskevat tiedot, jotta he voisivat tarvittaessa oikaista, poistaa tai suojata kyseisessä tietokannassa käsitellyt henkilötietonsa, jos ne ovat epä-tarkkoja tai jos niitä on käsitelty lainvastaisesti.
- (60) Jotta estettäisiin kilpailun vääristyminen luotonantajien välillä, olisi varmistettava, että kaikki luotonantajat, mukaan lukien luottolaitokset tai sellaiset muut luotonantajat kuin luottolaitokset, jotka tarjoavat kiinteää asuntoomaisuutta koskevia luottosopimuksia, voivat syrjimättömien ehdoin päästä kaikkiin kuluttajia koskeviin julkisiin ja yksityisiin luottotietokantoihin. Sen vuoksi tällaisissa ehdoissa luotonantajilta ei saisi vaatia, että kyseessä on varsinainen luottolaitos. Tietokantaan pääsyyn olisi edelleen sovellettava ehtoja, kuten maksun perimistä pääsystä tai vaatimuksia tietojen toimittamisesta tietokantaan vastavuoroisuuden pohjalta. Kunkin jäsenvaltion olisi voitava vapaasti päättää, voivatko myös luotonvälittäjät päästä tällaisiin tietokantoihin sen lainkäyttöalueella.
- (61) Jos luottohakemuksen 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 saada tietokantaan tallennetut itseään koskevat henkilötiedot ja perustelluissa tapauksissa oikaista, poistaa tai suojata ne. Jos luottohakemuksen hylkääminen johtuu kielteisestä luottokelpoisuusarvioinnista, luotonantajan olisi ilmoitettava kuluttajalle hylkäämisestä viipymättä. Jäsenvaltioilla olisi oltava mahdollisuus päättää, vaativatko ne luotonantajia toimittamaan lisäselvityksiä hylkäämisen syistä. Luotonantajaa ei saisi kuitenkaan vaatia antamaan tällaisia tietoja, jos niiden antaminen on kielletty muussa unionin oikeudessa, esimerkiksi rahanpesua tai terrorismin rahoitusta koskevissa säännöksissä. Tällaisia tietoja ei saisi antaa, jos se olisi vastoin yleisen järjestyksen ja turvallisuuden tavoitteita, kuten rikosten torjuntaa, tutkintaa tai selvittämistä tai syytteesenpanoa.

<sup>(1)</sup> EYVL L 281, 23.11.1995, s. 31.

- (62) Tässä direktiivissä käsitellään henkilötietojen käyttöä kuluttajan luottokelpoisuuden arvioinnin yhteydessä. Tällais- ten arviointien yhteydessä suoritettavaan tietojenkäsittelyyn olisi sovellettava direktiiviä 95/46/EY, jotta varmistetaan henkilötietojen suoja.
- (63) Yksilöllisen suosituksen muodossa tapahtuva neuvojen antaminen on erillinen toiminto, johon saattaa liittyä mutta ei välttämättä liity muita luoton myöntämisen tai välittämisen näkökohtia. Sen vuoksi kuluttajille olisi ilmoitettava, tarjotaanko heille tai voidaanko heille tarjota neuvontapalveluja ja milloin niitä ei tarjota sekä mistä neuvontapalvelut koostuvat, jotta he ymmärtäisivät tarjottujen palvelujen luonteen. Koska kuluttajille ilmausten "neuvonta" ja "neuvoja" käytöllä on suuri merkitys, on asianmukaista, että jäsenvaltioiden olisi voitava kieltää niiden tai samantapaisten ilmausten käyttö, kun neuvontapalveluja tarjotaan kuluttajille. On myös asianmukaista varmistaa, että jäsenvaltiot ottavat käyttöön suojatoimenpiteitä, jos neuvontaa kuvaillaan riippumattomaksi, jotta varmistetaan, että tarkasteltu tuotejoukko ja palkkiojärjestelyt vastaavat kuluttajan odotuksia tällaisen neuvonnan suhteen.
- (64) Neuvontapalvelujen tarjoajien olisi noudatettava tiettyjä standardeja sen varmistamiseksi, että kuluttajille esitellään tuotteita, jotka vastaavat heidän tarpeitaan ja tilanteitaan. Neuvontapalvelujen olisi perustuttava tasapuoliseen ja riittävän laajaan analyysiin tarjotuista tuotteista, jos neuvontapalveluja tarjoavat luotonantajat ja niihin sidoksissa olevat luotonvälittäjät, tai markkinoilla olevista tuotteista, jos neuvontapalveluja tarjoavat muut kuin luotonantajiin sidoksissa olevat luotonvälittäjät. Neuvontapalvelujen tarjoajien olisi voitava erikoistua tiettyihin kapean markkinasektorin tuotteisiin, kuten väliaikaisrahoitukseen, edellyttäen, että ne tarkastelevat erilaisten tuotteiden valikoimaa kyseisellä markkinasektorilla ja että niiden erikoistuminen tällaisiin kapean markkinasektorin tuotteisiin tehdään selväksi kuluttajalle. Luotonantajien ja luotonvälittäjien olisi joka tapauksessa ilmaistava kuluttajalle, antavatko ne neuvontaa vain omasta tuotevalikoimastaan vai laajasta markkinoilla olevasta valikoimasta sen varmistamiseksi, että kuluttaja ymmärtää, mihin suositus perustuu.
- (65) Neuvontapalvelujen olisi perustuttava kuluttajan taloudellisesta tilanteesta, toivomuksista ja tavoitteista saatuun kunnolliseen käsitykseen, joka puolestaan perustuu tarpeellisiin ajantasaisiin tietoihin ja kohtuullisiin oletuksiin kuluttajan tilanteeseen luottosopimuksen voimassaoloaikana kohdistuvista riskeistä. Jäsenvaltioiden olisi voitava täsmentää, miten tietyn tuotteen soveltuvuus olisi arvioitava neuvontapalvelujen yhteydessä.
- (66) Kuluttajan mahdollisuudella maksaa luotto takaisin ennen luottosopimuksen voimassaolon päättymistä voi olla suuri merkitys sisämarkkinoilla käytävän kilpailun ja EU:n kansalaisten vapaan liikkuvuuden edistämässä; samoin sillä voidaan osaltaan lisätä joustavuutta luottosopimuksen voimassaolon aikana, mikä on tarpeen finanssimarkkinoiden vakauden edistämiseksi finanssimarkkinoiden vakauden valvontaryhmän suositusten mukaisesti. Kansallisissa periaatteissa ja edellytyksissä, jotka antavat kuluttajalle mahdollisuuden maksaa luotto enneaikaisesti takaisin, sekä tällaista takaisinmaksua koskevissa ehdoissa on kuitenkin merkittäviä eroja. Vaikka kiinnitysluottojen rahoitusmekanismit ovat tunnustetusti moninaisia ja saatavilla oleva tuotevalikoima laaja, unionin tasolla tarvitaan kuitenkin tiettyjä luoton enneaikaisista takaisinmaksua koskevia standardeja sen varmistamiseksi, että kuluttajat voivat vapautua velvoitteistaan ennen luottosopimuksessa sovittua päivämäärää ja vertailla luottavaisesti tarjouksia löytääkseen tuotteet, jotka vastaavat parhaiten heidän tarpeitaan. Sen vuoksi jäsenvaltioiden olisi varmistettava joko lainsäädännön tai muiden keinojen, kuten sopimuslausekkeiden avulla, että kuluttajilla on oikeus enneaikaiseen takaisinmaksuun. Jäsenvaltioilla olisi kuitenkin oltava mahdollisuus määrittellä tällaisen oikeuden käyttöehdot. Näihin ehtoihin voivat kuulua kyseisen oikeuden käytölle asetetut aikarajat, erilainen käsittely lainakorkotyyppin mukaan sekä niitä olosuhteita koskevat rajoitukset, joissa kyseistä oikeutta voidaan käyttää. Jos enneaikainen takaisinmaksu tapahtuu jaksolla, jonka osalta on sovittu kiinteästä lainakorosta, kyseisen oikeuden käytön edellytykseksi voidaan asettaa, että kuluttajalla on jäsenvaltion määrittelemä oikeutettu syy käyttää sitä. Tällainen oikeutettu syy voi liittyä esimerkiksi avioeroon tai työttömyyteen. Jäsenvaltioiden asettamissa ehdoissa voidaan myös säätää, että luotonantajalla olisi oltava oikeus saada oikeudenmukainen ja objektiivisesti perusteltu korvaus mahdollisista kustannuksista, jotka liittyvät suoraan luoton enneaikaiseen takaisinmaksuun. Jos jäsenvaltiot säätävät, että luotonantajalla on oikeus korvaukseen, tällaisen korvauksen olisi oltava oikeudenmukainen ja objektiivisesti perusteltu korvaus mahdollisista kustannuksista, jotka liittyvät suoraan luoton enneaikaiseen takaisinmaksuun, korvauksia koskevien kansallisten sääntöjen mukaisesti. Korvaus ei saisi ylittää luotonantajalle aiheutuvaa taloudellista menetystä.
- (67) On myös tärkeää huolehtia riittävästä avoimuudesta, jotta voidaan tehdä kuluttajille selväksi finanssimarkkinoiden vakauden säilyttämisen vuoksi tehtyjen sitoumusten luonne ja se, millaista joustavuutta luottosopimuksen voimassaoloaikana on olemassa. Kuluttajille olisi annettava myös lainakorkoa koskevat tiedot sekä sopimuskauden aikana että ennen sopimuksen tekoa. Jäsenvaltioiden olisi voitava pitää voimassa tai asettaa rajoituksia tai kieltoja, joiden mukaan luotonantaja ei saa muuttaa lainakorkoa yksipuolisesti. Jäsenvaltioiden olisi voitava myös säätää, että lainakoron muuttuessa kuluttajalla on oikeus saada päivitetty lyhennystaulukko.
- (68) 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 tietyjä standardeja varmistamaan korkeatasoinen ammatillisuus ja palvelu.

- (69) Luotonvälittäjien olisi käytävä läpi niiden kotijäsenvaltion toimivaltaisen viranomaisen suorittama hyväksyntämenettely ennen kuin ne voivat harjoittaa toimintaansa, ja niitä olisi valvottava jatkuvasti sen varmistamiseksi, että ne täyttävät tiukat ainakin pätevyys-, hyvään maineeseen ja ammatilliseen vastuuvakuutukseen liittyvät ammatilliset vaatimukset. Tällaisia vaatimuksia olisi sovellettava ainakin laitoksen tasolla. Jäsenvaltiot voivat kuitenkin tämentää, sovelletaanko hyväksyntävaatimuksia luotonvälittäjän yksittäisiin työntekijöihin. Kotijäsenvaltio voi asettaa välittäjän hyväksymiselle lisävaatimuksia, kuten sen, että luotonvälittäjien sidosryhmät ovat hyvämaineisia tai että sidoksissa oleva luotonvälittäjä voi olla sidoksissa vain yhteen luotonantajaan, jos tällaiset vaatimukset ovat oikeasuhteisia ja noudattavat muuta unionin oikeutta. Asiaankuuluvat tiedot hyväksytyistä luotonvälittäjistä olisi merkittävä myös julkiseen rekisteriin. Luotonantajaan sidoksissa olevilla välittäjillä, jotka toimivat vain yhden luotonantajan kanssa ja ovat sille täysin ja ehdoitta vastuussa, olisi oltava mahdollisuus tulla toimivaltaisen viranomaisen hyväksymiksi sen luotonantajan välityksellä, jonka puolesta ne toimivat. Jäsenvaltioilla olisi oltava oikeus asettaa tai pitää voimassa rajoituksia tiettyjen luotonvälittäjien oikeudellisen muodon osalta ja päättää, voivatko nämä toimia yksinomaan oikeushenkilöinä vai luonnollisina henkilöinä. Lisäksi jäsenvaltioiden olisi voitava vapaasti päättää, merkitäänkö kaikki luotonvälittäjät yhteen rekisteriin, vai onko pidettävä eri rekistereitä sen mukaan, onko välittäjä sidoksissa luotonantajaan vai toimiiko välittäjä itsenäisenä luotonvälittäjänä. Jäsenvaltioiden olisi myös voitava vapaasti asettaa tai pitää voimassa rajoituksia, jotka koskevat yhteen tai useampaan luotonantajaan sidoksissa olevien luotonvälittäjien mahdollisuutta veloittaa kuluttajaa.
- (70) Joissakin jäsenvaltioissa luotonvälittäjät voivat päättää käyttää nimettyjen edustajien palveluja, jolloin nämä harjoittavat toimintaa niiden puolesta. Jäsenvaltioiden olisi voitava soveltaa tässä direktiivissä säädettyä erityisjärjestelyä nimettyjen edustajien osalta. Jäsenvaltioiden olisi voitava myös olla ottamatta käyttöön tällaista järjestelyä tai sallia muiden yhteisöjen harjoittaa nimettyjen edustajien toimintaan verrattavaa toimintaa edellyttäen, että näihin yhteisöihin sovelletaan samaa järjestelyä kuin luotonvälittäjiinkin. Tässä direktiivissä säädetyt nimetyt edustajat koskevat säännöt eivät velvoita jäsenvaltioita sallimaan nimettyjen edustajien toimia lainkäyttöalueellaan, paitsi jos tällaiset nimetyt edustajat katsotaan luotonvälittäjiksi tämän direktiivin mukaisesti.
- (71) Oikeushenkilönä toimiva luotonvälittäjä olisi hyväksyttävä siinä jäsenvaltiossa, jossa sillä on sääntömääräinen kotipaikka, jotta varmistetaan, että toimivaltaiset viranomaiset valvovat tehokkaasti luotonvälittäjiä. Sellainen luotonvälittäjä, joka ei ole oikeushenkilö, olisi hyväksyttävä siinä jäsenvaltiossa, jossa sillä on päätoimipaikka. Lisäksi jäsenvaltioiden olisi vaadittava, että luotonvälittäjän päätoimipaikka sijaitsee aina sen kotijäsenvaltiossa ja että se tosiasiaa toimii siellä.
- (72) Hyväksyntävaatimusten 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 hyväksyä luotonvälittäjän henkilöstön jokaisen jäsenen, suunniteltua palvelujen tarjontaa koskeva ilmoitus olisi tehtävä luotonvälittäjästä eikä yksittäisistä työntekijöistä. Vaikka tässä direktiivissä säädetäänkin kehyksestä, jota noudattaen kaikki hyväksytyt luotonvälittäjät, mukaan lukien vain yhteen luotonantajaan sidoksissa olevat välittäjät, voivat harjoittaa toimintaansa kaikkialla unionissa, siinä ei säädetä tällaisesta kehyksestä nimettyjen edustajien osalta. Nimettyjen edustajien, jotka haluavat harjoittaa toimintaa toisessa jäsenvaltiossa, olisikin täytettävä tässä direktiivissä säädetyt luotonvälittäjien hyväksyntävaatimukset.
- (73) Eräissä jäsenvaltioissa luotonvälittäjät voivat harjoittaa toimintaansa luottolaitosten sekä muiden luotonantajien kuin luottolaitosten tarjoamien sopimusten osalta. Periaatteessa hyväksytyjen luotonvälittäjien olisi voitava harjoittaa toimintaansa kaikkialla unionissa. Kotijäsenvaltion toimivaltaisen viranomaisen myöntämä hyväksyntä ei kuitenkaan saisi oikeuttaa luotonvälittäjiä tarjoamaan palvelujaan muiden luotonantajien kuin luottolaitosten tarjoamien luottosopimusten osalta kuluttajille sellaisessa jäsenvaltiossa, jossa muut luotonantajat kuin luottolaitokset eivät saa harjoittaa toimintaa.
- (74) Jäsenvaltioiden olisi voitava säätää siitä, että luotonvälitystä vain satunnaisesti ammattinsa puitteissa harjoittaviin henkilöihin, kuten asianajajiin tai notaareihin, ei sovelleta tässä direktiivissä säädettyä hyväksyntämenettelyä edellyttäen, että tällainen ammatin harjoittaminen on säänneltyä eikä luotonvälitystoiminnan satunnaista harjoittamista ole asiaan liittyvillä säännöillä kielletty. Tällaisen poikkeamisen tässä direktiivissä säädetyistä hyväksyntämenettelyistä olisi kuitenkin merkittävä sitä, että kyseiset henkilöt eivät voi hyödyntää tässä direktiivissä säädettyä passijärjestelyä. Tässä direktiivissä tarkoitetuiksi luotonvälittäjiksi ei olisi katsottava sellaisia henkilöitä, jotka satunnaisesti ammattinsa puitteissa vain tutustuttavat kuluttajan luotonantajaan tai -välittäjään taikka suosittelevat tätä hänelle esimerkiksi kertomalla kuluttajalle jonkin tietyn luotonantajan tai -välittäjän tai tämän jonkin tuotetyypin olemassaolosta sen enempää mainostamatta tai osallistumatta luottosopimuksen esittelyyn, tarjoamiseen, valmisteluun tai tekemiseen. Myöskään luotonottajia, jotka ainoastaan

siirtävät luottosopimuksen kuluttajalle sijaantulo-prosessin kautta harjoittamatta mitään muunlaista luotonvälitystä, ei olisi katsottava tässä direktiivissä tarkoitetuiksi luotonvälittäjiksi.

- (75) Jotta varmistettaisiin luotonantajien tasapuoliset toimintaedellytykset ja edistettäisiin rahoitusvakautta, jäsenvaltioiden olisi varmistettava ennen pidemmälle menevää yhdenmukaistamista, että on otettu käyttöön asianmukaiset toimenpiteet sellaisten muiden luotonantajien kuin luottolaitosten hyväksyntää ja valvontaa varten, jotka tarjoavat kiinteää asunto-omaisuutta koskevia luottosopimuksia. Suhteellisuusperiaatteen mukaisesti tässä direktiivissä ei olisi vahvistettava yksityiskohtaisia ehtoja sellaisten luotonantajien hyväksyntää tai valvontaa varten, jotka tarjoavat mainitunlaisia luottosopimuksia eivätkä ole luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten vakavaraisuusvaatimuksista 26 päivänä kesäkuuta 2013 annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EU) N:o 575/2013<sup>(1)</sup> määriteltyjä luottolaitoksia. Nykyisin tällaisia laitoksia toimii unionissa suhteellisen vähän, niiden markkinaosuus on pieni ja niitä toimii vain muutamassa jäsenvaltiossa, etenkin finanssikriisistä lähtien. Tästä syystä tässä direktiivissä ei olisi myöskään säädettävä tällaisia laitoksia koskevasta ”passista”.
- (76) 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.
- (77) Kuluttajilla olisi oltava mahdollisuus käyttää tuomioistuimen ulkopuolisia valitus- ja oikeussuojamenettelyjä sellaisten riitojen ratkaisemiseksi, joita syntyy tässä direktiivissä vahvistettujen oikeuksien ja velvollisuuksien johdosta luotonantajien ja kuluttajien välillä sekä luotonvälittäjien ja kuluttajien välillä. Jäsenvaltioiden olisi varmistettava, että osallistuminen tällaisiin vaihtoehtoisin riidanratkaisumenettelyihin ei ole luotonantajille ja -välittäjille valinnaista. Jäsenvaltioiden olisi vaadittava ja kannustettava tuomioistuimen ulkopuolisten valitusten ratkaisusta ja oikeussuojan toteutumisesta vastaavia elimiä tekemään yhteistyötä sen varmistamiseksi, että vaihtoehtoiset riidanratkaisumenettelyt toimivat moitteettomasti rajat ylittävässä toiminnassa. Jäsenvaltioiden tuomioistuimen ulkopuolisia valitus- ja oikeussuojaelimiä olisi kannustettava osallistumaan FIN-NETiin, joka on kuluttajien ja rahoituspalvelujen tarjoajien välisten riitojen käsittelystä vastaavien tuomioistuimen ulkopuolisten kansallisten elinten rahoituspalvelualan riitojenratkaisuverkosto.
- (78) Jotta voitaisiin varmistaa jatkuva yhdenmukaistaminen ja ottaa huomioon luottosopimusten markkinoiden, luotto-tuotteiden tai taloudellisen tilanteen kehittyminen sekä täsmentää lisää eräitä tähän direktiiviin sisältyviä vaatimuksia, komissiolle olisi siirrettävä valta hyväksyä säädöksiä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 290 artiklan mukaisesti ESIS-tietosivun vakiosanamuotojen tai täyttöohjeiden muuttamiseksi ja sellaisten huomautusten muuttamiseksi tai oletusten päivittämiseksi, joita käytetään todellisen vuosikoron laskennassa. On erityisen tärkeää, että komissio asiaa valmistellessaan toteuttaa asianmukaiset kuulemiset, myös asiantuntijatasolla. Komission olisi delegoituja säädöksiä valmistellessaan ja laatiessaan varmistettava, että asianomaiset asiakirjat toimitetaan Euroopan parlamentille ja neuvostolle yhtäaikaaisesti, hyvissä ajoin ja asianmukaisesti.
- (79) Jotta luotonvälittäjien olisi helpompi tarjota palvelujaan yli rajojen, toimivaltaisten viranomaisten, jotka vastaavat luotonvälittäjien hyväksynnästä, olisi toimivaltaisten viranomaisten välistä yhteistyötä, tietojenvaihtoa ja riitojenratkaisua ajatellen oltava Euroopan valvontaviranomaisen (Euroopan pankkiviranomaisen) (EPV) yhteydessä toimivia viranomaisia, joista säädetään Euroopan valvontaviranomaisen (Euroopan pankkiviranomainen) perustamisesta 24 päivänä marraskuuta 2010 annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EU) N:o 1093/2010<sup>(2)</sup>, tai muita kansallisia viranomaisia edellyttäen, että ne toimivat yhteistyössä EPV:n yhteydessä toimivien viranomaisten kanssa suorittaessaan tämän direktiivin mukaisia tehtäviä.
- (80) Jäsenvaltioiden olisi nimettävä toimivaltaiset viranomaiset, joiden tehtävänä on huolehtia tämän direktiivin täytäntöönpanosta, ja varmistettava, että näille viranomaisille annetaan kaikki niiden tehtävien hoitamiseen tarvittavat tutkintaa ja täytäntöönpanoa koskevat valtuudet ja riittävät resurssit. Toimivaltaiset viranomaiset voisivat toimia tämän direktiivin tiettyihin osiin nähden hakemalla oikeudellista päätöstä toimivaltaiselta tuomioistuimelta, tarvittaessa myös hakemalla muutosta. Tämän ansiosta jäsenvaltioilla olisi mahdollisuus jättää näiden säännösten täytäntöönpanosta vastaaminen edellä mainittujen elinten ja tuomioistuinten tehtäväksi varsinkin, jos tämän direktiivin säännökset on saatettu osaksi yksityisoikeutta. Jäsenvaltioiden olisi voitava nimetä eri toimivaltaisia viranomaisia vastaamaan tässä direktiivissä säädettyjen moninaisten velvoitteiden täytäntöönpanosta. Jäsenvaltiot voisivat joidenkin säännösten osalta esimerkiksi nimetä kuluttajansuojan täytäntöönpanosta vastaavia toimivaltaisia viranomaisia, toisten säännösten osalta ne voisivat päättää nimetä vakavaraisuutta valvovia viranomaisia. Mahdollisuus nimetä erilaisia toimivaltaisia viranomaisia ei saisi vaikuttaa velvoitteisiin jatkaa tämän direktiivin mukaista toimivaltaisten viranomaisten välistä jatkuvaa valvontaa ja yhteistyötä.

<sup>(1)</sup> EUVL L 176, 27.6.2013, s. 1.

<sup>(2)</sup> EUVL L 331, 15.12.2010, s. 12.

- (81) Tämän direktiivin toimivuutta on tarkasteltava uudelleen, kuten myös edistymistä sellaisten sisämarkkinoiden toteutumisessa, joilla kiinteää asunto-omaisuutta koskevien luottosopimusten 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 arvioitava tämän direktiivin noudattamista ja vaikutusta, tutkittava, onko direktiivin soveltamisala yhä asianmukainen, analysoitava muiden luotonantajien kuin luottolaitosten luottosopimusten tarjoamista, arvioitava lisätoimien tarvetta, kuten muille luotonantajille kuin luottolaitoksille tarkoitettun passin käyttöönottoa, ja tutkittava, onko tarpeen säätää uusista oikeuksista ja velvollisuuksista, jotka koskisivat luottosopimuksen tekemisen jälkeistä vaihetta.
- (82) Pelkästään jäsenvaltioiden toimet johtavat todennäköisesti erilaisiin sääntöihin, jotka voivat heikentää sisämarkkinoiden toimintaa tai luoda sille uusia esteitä. Tämän direktiivin tavoitetta eli tehokkaita, kilpailuun perustuvia sisämarkkinoita ja samalla varmistaa kuluttajansuojan korkea taso, 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 Euroopan unionista tehdyn sopimuksen 5 artiklassa vahvistetun toissijaisuusperiaatteen mukaisesti. Mainitussa artiklassa vahvistetun suhteellisuusperiaatteen mukaisesti tässä direktiivissä ei ylitetä sitä, mikä on tämän tavoitteen saavuttamiseksi tarpeen.
- (83) Jäsenvaltiot voivat päättää, että eräät tässä direktiivissä tarkoitettut näkökohdat, esimerkiksi kuluttajan luottokelpoisuuden arviointi, saatetaan osaksi kansallista lainsäädäntöä toiminnan vakautta koskevalla lainsäädännöllä, kun taas toiset, esimerkiksi vastuulliseen luotonottojaan liittyvät veloitteet, saatetaan osaksi kansallista lainsäädäntöä petostentorjuntaa, yksityisoikeutta tai rikosoikeutta käsittelevällä lainsäädännöllä.
- (84) Jäsenvaltiot ovat selittävästä asiakirjoista 28 päivänä syyskuuta 2011 annetun jäsenvaltioiden ja komission yhteisen poliittisen lausuman <sup>(1)</sup> mukaisesti sitoutuneet perustelluissa tapauksissa liittämään ilmoitukseen toimenpiteistä, jotka koskevat direktiivin saattamista osaksi kansallista lainsäädäntöä, yhden tai useamman asiakirjan, joista käy ilmi direktiivin osien ja kansallisen lainsäädännön osaksi saattamiseen tarkoitettujen välineiden vastaavien osien suhde. Tämän direktiivin osalta lainsäätäjä pitää tällaisten asiakirjojen toimittamista perusteltuna.
- (85) Euroopan tietosuojavaltuutettu on antanut 25 päivänä heinäkuuta 2011 lausunnon <sup>(2)</sup> yksilöiden suojelusta yhteisöjen toimielinten ja elinten suorittamassa henkilötietojen käsittelyssä ja näiden tietojen vapaasta liikkuvuudesta 18 päivänä joulukuuta 2000 annetun Euroopan

parlamentin ja neuvoston asetuksen (EY) N:o 45/2001 <sup>(3)</sup> 28 artiklan 2 kohdan perusteella,

OVAT HYVÄKSYNEET TÄMÄN DIREKTIIVIN:

#### 1 LUKU

### KOHDE, SOVELTAMISALA, MÄÄRITELMÄT JA TOIMIVALTAISET VIRANOMAISET

#### 1 artikla

##### Kohde

Tässä direktiivissä vahvistettavalla yleisellä kehyksellä säännellään tiettyjä näkökohtia jäsenvaltioiden laeissa, asetuksissa ja hallinnollisissa määräyksissä, jotka koskevat kuluttajille tarkoitettuja luottosopimuksia, joiden vakuutena on kiinnitys kiinteään omaisuuteen tai jotka muutoin koskevat kiinteää asunto-omaisuutta; sääntely kattaa myös veloitteen suorittaa luottokelpoisuuden arviointi ennen luoton myöntämistä, mikä luo perustan tehokkaiden myöntämisstandardien kehittämiseksi jäsenvaltioissa kiinteää asunto-omaisuutta koskevia luottoja varten, samoin kuin tietyt vakavaraisuus- ja valvontavaatimukset, jotka liittyvät muun muassa luotonvälittäjien, nimettyjen edustajien ja muiden luotonantajien kuin luottolaitosten sijoittautumiseen ja valvontaan.

#### 2 artikla

##### Yhdenmukaistamisen taso

1. Tällä direktiivillä ei estetä jäsenvaltioita pitämästä voimassa tai ottamasta käyttöön tiukempia säännöksiä kuluttajien suojelemiseksi edellyttäen, että kyseiset säännökset ovat niille unionin oikeuden mukaan kuuluvien veloitteiden mukaisia.

2. Sen estämättä, mitä 1 kohdassa säädetään, jäsenvaltiot eivät voi kansallisessa lainsäädännössään pitää voimassa tai ottaa käyttöön säännöksiä, jotka poikkeavat siitä, mitä 14 artiklan 2 kohdassa ja liitteessä II olevassa A osassa säädetään vakiomuotoisten tietojen antamisesta ennen sopimuksen tekoa eurooppalaisen standardoidun tietosivun, jäljempänä 'ESIS-tietosivu', avulla, sekä siitä, mitä 17 artiklan 1–5, 7 ja 8 kohdassa sekä liitteessä I säädetään todellisen vuosikoron laskentaa koskevasta yhteisestä johdonmukaisesta unionin standardista.

#### 3 artikla

##### Soveltamisala

1. Tätä direktiiviä sovelletaan

- luottosopimuksiin, joiden vakuutena on kiinnitys kiinteään omaisuuteen tai jäsenvaltiossa yleisesti käytetty muu vastaava vakuus, joka kohdistuu kiinteään asunto-omaisuuteen tai kiinteään asunto-omaisuuteen liittyvään oikeuteen; ja
- luottosopimuksiin, joiden tarkoituksena on maa-alueen tai olemassa olevan tai suunnitellun rakennuksen omistusoikeuden hankkiminen tai säilyttäminen.

<sup>(1)</sup> EUVL C 369, 17.12.2011, s. 14.

<sup>(2)</sup> EUVL C 377, 23.12.2011, s. 5.

<sup>(3)</sup> EYVL L 8, 12.1.2001, s. 1.

2. Tätä direktiiviä ei sovelleta

a) käännteisiin asuntolainasopimuksiin, joissa luotonantaja

i) maksaa kertaussumman, toistuvia maksuja tai muita luottosopimuksiin perustuvia suorituksia vastineena varoille, jotka saadaan kiinteään asunto-omaisuuden tai siihen liittyvän oikeuden tulevasta myynnistä; ja

ii) ei vaadi luoton takaisinmaksua ennen kuin kuluttajan elämässä tapahtuu yksi tai useampi jäsenvaltioiden määrittämistä asioista, ellei kuluttaja riko sopimukseen perustuvia velvoitteitaan siten, että se oikeuttaa luotonantajan irtisanomaan luottosopimuksen;

b) luottosopimuksiin, joilla työnantaja myöntää työntekijöilleen luottoa sivutoimisesti, jos luottosopimusta tarjotaan korotta tai todellisella vuosikorolla, joka alittaa markkinoilla vallitsevan korkotason ja jota ei yleisesti tarjota yleisölle;

c) luottosopimuksiin, joissa luotto myönnetään korotta ja ilman muita maksuja kuin niitä, jotka kattavat luoton vakuuksista aiheutuvat suorat kulut;

d) luottosopimuksiin, jotka myönnetään tilinylitysmahdollisuutena ja joiden mukaan luotto on maksettava takaisin kuu-kauden kuluessa;

e) luottosopimuksiin, jotka ovat seuraus tuomioistuimessa tai muun viranomaisen luona tehdystä sovintoratkaisusta;

f) luottosopimuksiin, jotka liittyvät maksuttomaan olemassa olevan velan maksamisen lykkäämiseen ja jotka eivät kuulu 1 kohdan a alakohdan soveltamisalaan.

3. Jäsenvaltiot voivat päättää olla soveltamatta

a) 11 ja 14 artiklaa sekä liitettä II sellaisiin kuluttajille tarkoitettuihin luottosopimuksiin, joiden vakuutena on kiinnitys kiinteään omaisuuteen tai jäsenvaltiossa yleisesti käytetty muu vastaava vakuus, joka kohdistuu kiinteään asunto-omaisuuteen taikka kiinteään asunto-omaisuuteen liittyvään oikeuteen, ja joilla ei ole tarkoituksena hankkia tai säilyttää kiinteään asunto-omaisuuteen liittyvää oikeutta, edellyttäen, että jäsenvaltiot soveltavat tällaisiin luottosopimuksiin direktiivin 2008/48/EY 4 ja 5 artiklaa sekä liitteitä II ja III;

b) tätä direktiiviä sellaisiin luottosopimuksiin, jotka koskevat kiinteää omaisuutta ja joissa määrätään, että omaisuutta ei saa minään ajankohtana käyttää kuluttajan tai hänen

perheenjäsenensä asuttamana talona, huoneistona tai muuna asuntona, vaan talo, huoneisto tai muu asunto asutetaan vuokrasopimuksen perusteella;

c) tätä direktiiviä sellaisiin luottosopimuksiin, jotka koskevat luottoja, joita jonkin säännöksen nojalla myönnetään rajatulle yleisölle yleishyödyllisessä tarkoituksessa korotta tai markkinoilla vallitsevaa lainakorkoa alemmalla korolla taikka muilla ehdoin, jotka ovat kuluttajalle markkinoilla vallitsevia ehtoja edullisemmat, ja enintään markkinoilla vallitsevaa lainakorkoa vastaavalla korolla;

d) tätä direktiiviä tilapäisluottoihin;

e) tätä direktiiviä luottosopimuksiin, joissa luotonantaja on direktiivin 2008/48/EY 2 artiklan 5 kohdan soveltamisalaan kuuluva organisaatio.

4. Jäsenvaltioiden, jotka käyttävät 3 kohdan b alakohdassa tarkoitettua mahdollisuutta, on varmistettava asianmukaisen kehityksen soveltaminen kansallisella tasolla tämällytyypiseen luottoon.

5. Jäsenvaltioiden, jotka käyttävät 3 kohdan c tai e alakohdassa tarkoitettua mahdollisuutta, on varmistettava riittäväillä vaihtoehtoisilla järjestelyillä se, että kuluttajat saavat oikea-aikaista tietoa kyseessä olevien luottosopimusten pääominaisuuksista, riskeistä ja kustannuksista ennen sopimuksen tekoa, ja se, että tällaisten luottosopimusten mainostaminen on asiallista ja selkeää ja että se ei ole harhaanjohtavaa.

#### 4 artikla

#### Määritelmät

Tässä direktiivissä tarkoitetaan

1) 'kuluttajalla' direktiivin 2008/48/EY 3 artiklan a alakohdassa määriteltyä kuluttajaa;

2) 'luotonantajalla' luonnollista henkilöä tai oikeushenkilöä, joka elinkeino-, liike- tai ammattitoiminnassaan myöntää tai lupaa myöntää 3 artiklan soveltamisalaan kuuluvia luottoja;

3) 'luottosopimuksella' sopimusta, jonka mukaan luotonantaja myöntää tai lupaa myöntää kuluttajalle 3 artiklan soveltamisalaan kuuluvan luoton maksun lykkäyksen, lainan tai muun vastaavan taloudellisen järjestelyn muodossa;

4) 'lisäpalvelulla' kuluttajalle yhdessä luottosopimuksen kanssa tarjottua palvelua;



- 5) 'luotonvälittäjällä' luonnollista henkilöä tai oikeushenkilöä, joka ei toimi luotonantajana tai notaarina ja joka ei suoraan tai välillisesti pelkästään tutustuta kuluttajaa luotonantajaan tai luotonvälittäjään ja joka elinkeino-, liike- tai ammatti-toiminnassaan rahallista tai muuna taloudellisena etuna soveltua korvausta vastaan
- a) esittelee tai tarjoaa kuluttajille luottosopimuksia;
- b) avustaa kuluttajia tekemällä luottosopimusten suhteen muita kuin a alakohdassa tarkoitettuja valmisteluja tai muita sopimuksen tekoa edeltäviä hallinnointitoimia; tai
- c) tekee luottosopimuksia kuluttajien kanssa luotonantajan puolesta;
- 6) 'ryhmällä' ryhmää luotonantajia, jotka on konsolidoitava tiettytyyppisten yritysten vuositilinpäätöksistä, konsernitilinpäätöksistä ja niihin liittyvistä kertomuksista 26 päivänä kesäkuuta 2013 annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivissä 2013/34/EU<sup>(1)</sup> määriteltyjen konsernitilinpäätösten laatimiseksi;
- 7) 'sidoksissa olevalla luotonvälittäjällä' luotonvälittäjää, joka toimii
- a) ainoastaan yhden luotonantajan lukuun;
- b) ainoastaan yhden ryhmän lukuun; tai
- c) useiden sellaisten luotonantajien tai ryhmien lukuun, jotka eivät edusta markkinoiden enemmistöä,
- sekä asianomaisten luotonantajien tai ryhmien täydellä ja ehdottomalla vastuulla;
- 8) 'nimetyllä edustajalla' luonnollista henkilöä tai oikeushenkilöä, joka harjoittaa 5 alakohdassa tarkoitettua toimintaa ja toimii ainoastaan yhden luotonvälittäjän lukuun ja sen täydellä ja ehdottomalla vastuulla;
- 9) 'luottolaitoksella' asetuksen (EU) N:o 575/2013 4 artiklan 1 kohdan 1 alakohdassa määriteltyä luottolaitosta;
- 10) 'muulla luotonantajalla kuin luottolaitoksella' luotonantajaa, joka ei ole luottolaitos;
- 11) 'henkilöstöllä'
- a) luotonantajan tai luotonvälittäjän lukuun työskenteleviä luonnollisia henkilöitä, jotka harjoittavat välittömästi tämän direktiivin soveltamisalaan kuuluvaa toimintaa tai joilla on yhteyksiä kuluttajiin harjoitettaessa tämän direktiivin soveltamisalaan kuuluvaa toimintaa;
- b) nimetyn edustajan lukuun työskenteleviä luonnollisia henkilöitä, joilla on yhteyksiä kuluttajiin harjoitettaessa tämän direktiivin soveltamisalaan kuuluvaa toimintaa;
- c) luonnollisia henkilöitä, joiden välittömän johdon tai valvonnan alaisena a ja b alakohdassa tarkoitettujen luonnollisten henkilöiden ovat;
- 12) 'luoton kokonaismäärällä' direktiivin 2008/48/EY 3 artiklan 1 alakohdassa määriteltyä luoton kokonaismäärää;
- 13) 'kuluttajalle aiheutuvilla luoton kokonaiskustannuksilla' direktiivin 2008/48/EY 3 artiklan g alakohdassa määriteltyä kuluttajalle aiheutuvia luoton kokonaiskustannuksia, omaisuuden arviointikustannukset mukaan lukien, jos luoton saaminen edellyttää tällaista arviointia, pois lukien kuitenkin kiinteän omaisuuden omistusoikeuden siirrosta maksettavat rekisteröintimaksut. Näihin kustannuksiin eivät kuulu mahdolliset maksut, jotka kuluttajan on suoritettava, jos hän ei täytä luottosopimuksen mukaisia velvoitteita;
- 14) 'kuluttajan maksettavaksi tulevalle kokonaismäärällä' direktiivin 2008/48/EY 3 artiklan h alakohdassa määriteltyä kuluttajan maksettavaksi tulevaa kokonaismäärää;
- 15) 'todellisella vuosikorolla' kuluttajalle aiheutuvia luoton kokonaiskustannuksia ilmaistuna luoton kokonaismäärälle laskettuna vuosikorkona, johon soveltuviin tapauksissa sisältyy 17 artiklan 2 kohdassa tarkoitettujen kustannukset ja joka on luotonantajan ja kuluttajan sopimien tulevien tai nykyisten sitoumusten (luoton nostojen, takaisinmaksujen ja luotosta perittävien maksujen) nykyarvon vastine vuositasolla;
- 16) 'lainakorolla' direktiivin 2008/48/EY 3 artiklan j alakohdassa määriteltyä lainakorkoa;
- 17) 'luottokelpoisuuden arvioinnilla' arviointia mahdollisuudesta täyttää luottosopimuksesta aiheutuva velkasitoumus;
- 18) 'pysyvällä välineellä' direktiivin 2008/48/EY 3 artiklan m alakohdassa määriteltyä pysyvää välinettä;
- 19) 'kotijäsenvaltiolla',
- a) jos luotonantaja tai luotonvälittäjä on luonnollinen henkilö, jäsenvaltiota, jossa hänen päätoimipaikkansa sijaitsee;

<sup>(1)</sup> EUVL L 182, 29.6.2013, s. 19.

- b) jos luotonantaja tai luotonvälittäjä on oikeushenkilö, jäsenvaltiota, jossa sen sääntömääräinen kotipaikka sijaitsee, tai, jos sillä ei kansallisen lainsäädäntönsä mukaan ole sääntömääräistä kotipaikkaa, jäsenvaltiota, jossa sen päätoimipaikka sijaitsee;
- 20) 'vastaanottavalla jäsenvaltiolla' muuta jäsenvaltiota kuin kotijäsenvaltiota, jossa luotonantajalla tai luotonvälittäjällä on sivuliike tai jossa se tarjoaa palveluja;
- 21) 'neuvontapalveluilla' kuluttajalle luottosopimukseen liittyvää päätöksentekoa koskevien henkilökohtaisten suositusten antamista, jos suositusten antaminen ei ole osa luotonmyöntöprosessia eikä osa 5 kohdassa tarkoitettua toimintaa;
- 22) 'toimivaltaisella viranomaisella' jäsenvaltion 5 artiklan mukaisesti toimivaltaiseksi nimeämää viranomaista;
- 23) 'tilapäisluotolla' luottosopimusta, jossa luoton takaisinmaksuaikaa ei ole määrätty tai jonka mukainen luotto on maksettava takaisin 12 kuukauden kuluessa ja jota kuluttaja käyttää väliaikaisena rahoitusratkaisuna ollessaan siirtymässä toiseen kiinteää omaisuutta koskevaan rahoitusjärjestelyyn;
- 24) 'ehdollisella velalla tai takauksella' luottosopimusta, jolla taataan toinen erillinen mutta asiaan liittyvä liiketoimi ja jossa pääoma, jonka vakuutena on kiinteä omaisuus, nostetaan vasta, jos sopimuksen mukainen yksi tai useampi tapahtuma toteutuu;
- 25) 'jaetun omistusosuuden -luottosopimuksella' luottosopimusta, jossa takaisin maksettava pääoma perustuu sopimuksella määrättyyn prosenttiosuuteen kiinteän omaisuuden arvosta pääoman takaisinmaksun tai takaisinmaksujen hetkellä;
- 26) 'kytkeykaupalla' luottosopimuksen tarjoamista tai myyntiä samassa paketissa muiden erillisten finanssituotteiden tai -palvelujen kanssa siten, että kuluttajan ei ole mahdollista tehdä luottosopimusta erillisinä;
- 27) 'yhdistetyllä tarjouksella' luottosopimuksen tarjoamista tai myyntiä samassa paketissa muiden erillisten finanssituotteiden tai -palvelujen kanssa siten, että luottosopimusta tarjotaan kuluttajalle myös erikseen mutta ei välttämättä samoin ehdoin kuin silloin, kun sitä tarjotaan yhdistettynä lisäpalveluihin;
- 28) 'valuuttalainalla' luottosopimusta, jossa luotto on
- a) muussa valuutassa kuin siinä, jossa kuluttaja saa tulonsa tai jossa hänellä on varoja, joista luotto maksetaan takaisin; tai
- b) muun kuin kuluttajan asuinjäsenvaltion valuutassa.

## 5 artikla

**Toimivaltaiset viranomaiset**

1. Jäsenvaltioiden on nimettävä toimivaltaiset kansalliset viranomaiset, joiden tehtävänä on huolehtia tämän direktiivin soveltamisesta ja täytäntöönpanosta, ja varmistettava, että näille viranomaisille annetaan kaikki niiden tehtävien tehokkaaseen ja tulokselliseen hoitamiseen tarvittavat tutkinta- ja täytäntöönpanovaltuudet ja riittävät resurssit.

Ensimmäisessä alakohdassa tarkoitettujen viranomaisten on oltava joko viranomaisia, kansallisen lainsäädännön mukaisia elimiä tai kansallisessa lainsäädännössä nimenomaisesti tätä varten valtuutettujen viranomaisten hyväksymiä elimiä. Ne eivät saa olla luotonantajia, luotonvälittäjiä tai nimettyjä edustajia.

2. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että toimivaltaiset viranomaiset sekä kaikki henkilöt, jotka ovat tai ovat olleet toimivaltaisten viranomaisten palveluksessa tai tilintarkastajina taikka asiantuntijoina toimivaltaisten viranomaisten lukuun, ovat salassapitovelvollisia. Näissä tehtävissä mahdollisesti saatuja luottamuksellisia tietoja ei saa ilmaista toiselle henkilölle eikä viranomaiselle muutoin kuin tiivistetysti tai kootusti, sanotun kuitenkaan rajoittamatta rikoslainsäädännön alaan tai tämän direktiivin soveltamisalaan kuuluvien tapausten käsittelyä. Tämä ei kuitenkaan estä toimivaltaisia viranomaisia vaihtamasta tai toimittamasta kansallisen ja unionin lainsäädännön mukaisia luottamuksellisia tietoja.

3. Jäsenvaltioiden on huolehdittava siitä, että tämän direktiivin 9, 29, 32, 33, 34 ja 35 artiklan soveltamisen ja täytäntöönpanon varmistamisen osalta toimivaltaisiksi nimetyt viranomaiset ovat jompiakumpia tai molempia seuraavista:

- a) asetuksen (EU) N:o 1093/2010 4 artiklan 2 kohdassa määritetyjä toimivaltaisia viranomaisia;
- b) muita kuin a alakohdassa tarkoitettuja toimivaltaisia viranomaisia edellyttäen, että kyseisten viranomaisten on kansallisten lakien, asetusten tai hallinnollisten määräysten mukaisesti oltava yhteistyössä a alakohdassa tarkoitettujen toimivaltaisten viranomaisten kanssa hoitaakseen tämän direktiivin mukaisia tehtäviään, mukaan lukien Euroopan valvontaviranomaisen (Euroopan pankkiviranomainen) (EPV) kanssa tämän direktiivin nojalla tehtävän yhteistyön yhteydessä.

4. Jäsenvaltioiden on ilmoitettava komissiolle ja EPV:lle toimivaltaisten viranomaisten nimeämisestä ja niissä tapahtuneista muutoksista sekä asianomaisten tehtävien mahdollisesta jakamisesta eri toimivaltaisten viranomaisten kesken. Ensimmäinen tällainen ilmoitus on tehtävä mahdollisimman pian ja viimeistään 21 päivänä maaliskuuta 2016.

5. Toimivaltaisten viranomaisten on käytettävä toimivaltaansa kansallisen lainsäädännön mukaisesti

- a) suoraan oman toimivaltaansa nojalla tai oikeusviranomaisten valvonnassa; tai
- b) tekemällä hakemuksen tuomioistuimille, jotka ovat toimivaltaisia antamaan tarvittavat päätökset, ja jos kyseinen hakemus ei menesty, myös hakemalla tarvittaessa muutosta, paitsi kun kyse on 9, 29, 32, 33, 34 ja 35 artiklasta.

6. Jos jäsenvaltion alueella on useita toimivaltaisia viranomaisia, kyseisen jäsenvaltion on huolehdittava siitä, että näiden viranomaisten tehtävät on määritelty selvästi ja että kyseiset viranomaiset toimivat tiiviissä yhteistyössä, jotta ne voivat suorittaa tehtävänsä tehokkaasti.

7. Komissio julkaisee luettelon toimivaltaisista viranomaisista Euroopan unionin virallisessa lehdessä vähintään kerran vuodessa ja pitää verkkosivuillaan olevan luettelon jatkuvasti ajan tasalla.

## 2 LUKU

### TALOUSVALISTUKSEN ANTAMINEN

#### 6 artikla

#### Talousvalistuksen antaminen kuluttajille

1. Jäsenvaltioiden on edistettävä toimenpiteitä, joilla tuetaan kuluttajille annettavaa valistusta vastuullisesta lainanotosta ja lainanhoidosta erityisesti kiinnitysluottosopimusten yhteydessä. Kuluttajien, varsinkin kiinnitysluottoa ensimmäistä kertaa ottavien henkilöiden, ohjaamiseksi tarvitaan selkeää yleisluontoista tietoa luotonantoprosessista. Tieto ohjauksesta, jota kuluttajajärjestöt ja kansalliset viranomaiset voivat antaa kuluttajille, on myös tarpeen.

2. Komissio julkaisee arvioinnin siitä, millaista talousvalistusta kuluttajien saatavilla on jäsenvaltioissa, ja määrittelee esimerkkejä parhaista käytännöistä, joita voitaisiin kehittää edelleen kuluttajien taloustietämyksen parantamiseksi.

## 3 LUKU

### LUOTONANTAJIIN, LUOTONVÄLITTÄJIIN JA NIMETTYIHIN EDUSTAJIIN SOVELLETTAVAT EHDOT

#### 7 artikla

#### Menettelytapavelvoitteet tarjottaessa luottoa kuluttajille

1. Jäsenvaltioiden on edellytettävä, että luotonantaja, luotonvälittäjä ja nimetty edustaja toimivat rehellisesti, tasapuolisesti, avoimesti ja ammattimaisesti ja ottavat huomioon kuluttajan oikeudet ja edut kehittäessään luottotuotteita, myöntäessään taikka välittäessään näitä luottoja tai tarjotessaan kuluttajille

luottoihin liittyviä neuvontapalveluja ja mahdollisia lisäpalveluja sekä toimeenpannessaan luottosopimusta. Luottojen myöntämisen tai välittämisen sekä neuvontapalvelujen ja mahdollisten lisäpalvelujen tarjoamisen on perustuttava kuluttajan olosuhteita koskeviin tietoihin ja tämän mahdollisesti ilmoittamiin erityisvaatimuksiin sekä kohtuullisiin oletuksiin kuluttajan tilanteeseen kohdistuvista riskeistä luottosopimuksen voimassaoloaikana. Neuvontapalvelujen tarjoamisen osalta toiminnan on lisäksi perustuttava 22 artiklan 3 kohdan a alakohdassa edellytetyihin tietoihin.

2. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että tapa, jolla luotonantajat palkitsevat henkilöstönsä ja luotonvälittäjät, sekä tapa, jolla luotonvälittäjät palkitsevat oman henkilöstönsä ja nimetyt edustajansa, eivät estä täyttämästä 1 kohdassa vahvistettua velvoitetta.

3. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että laatiessaan ja soveltaessaan luottokelpoisuuden arvioinnista vastaavan henkilöstön palkitsemispolitiikkaa luotonantajat noudattavat seuraavia periaatteita sellaisella tavalla ja siinä laajuudessa, joka on oikeassa suhteessa niiden kokoon, sisäiseen organisaatioon sekä toiminnan luonteeseen, laajuuteen ja monimuotoisuuteen:

- a) palkitsemispolitiikka on sopusoinnussa ja edistää moitteetonta ja tehokasta riskienhallintaa eikä houkuttele riskinottoon, joka ylittää luotonantajan hyväksyttävän riskitason;
- b) palkitsemispolitiikka noudattaa luotonantajan liiketoimintastrategiaa, tavoitteita, arvoja ja pitkän aikavälin etuja, ja se sisältää eturistiriitojen välttämiseen tähtäviä toimenpiteitä, erityisesti edellyttämällä, etteivät palkkiot saa olla riippuvaisia hyväksytyjen hakemusten määrästä tai osuudesta.

4. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että kun luotonantajat, luotonvälittäjät tai nimetyt edustajat tarjoavat neuvontapalveluja, tähän osallistuvan henkilöstön palkitsemisrakenne ei vaaranna heidän kykyään toimia kuluttajan edun mukaisesti ja erityisesti, ettei se ole riippuvainen myyntitavoitteista. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi jäsenvaltiot voivat lisäksi kieltää luotonantajan luotonvälittäjälle maksamat palkkiot.

5. Jäsenvaltiot voivat kieltää luotonantajaa tai luotonvälittäjää perimästä kuluttajalta maksuja ennen luottosopimuksen tekemistä tai asettaa maksujen perimistä koskevia rajoituksia.

#### 8 artikla

#### Velvoite antaa kuluttajille tietoja maksutta

Jäsenvaltioiden on varmistettava, että kun kuluttajille annetaan tietoja tämän direktiivin vaatimusten mukaisesti, tiedot annetaan heille maksutta.

## 9 artikla

**Henkilöstön tietämystä ja pätevyyttä koskevat vaatimukset**

1. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että luotonantajat, luotonvälittäjät ja nimetyt edustajat vaativat henkilöstöltään luottosopimusten kehittämiseen, tarjoamiseen ja myöntämiseen, 4 artiklan 5 alakohdan mukaiseen luotonvälitystoiminnan harjoittamiseen ja neuvontapalvelujen tarjoamiseen liittyvää asianmukaista tietämystä ja pätevyyttä sekä niiden pitämistä ajan tasalla. Jos luottosopimuksen tekoon sisältyy lisäpalvelu, on vaadittava kyseiseen lisäpalveluun liittyvä asianmukainen tietämys ja pätevyys.

2. Jäljempänä 3 kohdassa tarkoitettuja olosuhteita lukuun ottamatta kotijäsenvaltioiden on vahvistettava luotonantajien, luotonvälittäjien ja nimettyjen edustajien henkilöstön tietämystä ja pätevyyttä koskevat vähimmäisvaatimukset liitteessä III esitettyjen periaatteiden mukaisesti.

3. Kun luotonantaja tai luotonvälittäjä tarjoaa palvelujaan yhden tai useamman muun jäsenvaltion alueella

- i) sivuliikkeen välityksellä, vastaanottavan jäsenvaltion vastuulla on vahvistaa sivuliikkeen henkilöstön tietämystä ja pätevyyttä koskevat vähimmäisvaatimukset;
- ii) palvelujen tarjoamisen vapauden perusteella kotijäsenvaltion vastuulla on vahvistaa henkilöstön tietämystä ja pätevyyttä koskevat vähimmäisvaatimukset liitteen III mukaisesti; vastaanottavat jäsenvaltiot voivat kuitenkin vahvistaa tietämystä ja pätevyyttä koskevat vähimmäisvaatimukset liitteessä III olevan 1 kohdan b, c, e ja f alakohdassa tarkoitettujen vaatimusten osalta.

4. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että toimivaltaiset viranomaiset valvovat 1 kohdan vaatimusten noudattamista ja että toimivaltaisilla viranomaisilla on valtuudet vaatia luotonantajia, luotonvälittäjiä ja nimettyjä edustajia toimittamaan todisteet, joiden toimivaltainen viranomainen katsoo olevan tarpeen kyseisen valvonnan toteuttamiseksi.

5. Jotta luotonantajia ja luotonvälittäjiä, jotka palvelujen tarjoamisen vapauden perusteella tarjoavat palvelujaan toisten jäsenvaltioiden alueella, valvottaisiin tehokkaasti, vastaanottavan jäsenvaltion ja kotijäsenvaltion toimivaltaisten viranomaisten on toimittava tiiviissä yhteistyössä vastaanottavan jäsenvaltion asettamien tietämystä ja pätevyyttä koskevien vähimmäisvaatimusten tehokkaan valvonnan ja täytäntöönpanon osalta. Tässä tarkoituksessa ne voivat siirtää tehtäviä ja vastuuta toisilleen.

## 4 LUKU

**ENNEN LUOTTOSOPIMUKSEN TEKEMISTÄ ANNETTAVAT TIEDOT JA SOVELLETTAVAT KÄYTÄNNÖT**

## 10 artikla

**Mainontaan ja markkinointiin sovellettavat yleiset säännökset**

Jäsenvaltioiden on edellytettävä, että luottosopimuksia koskeva mainonta- ja markkinointiviestintä on asiallista ja selkeää ja että se ei ole harhaanjohtavaa, sanotun kuitenkaan rajoittamatta direktiivin 2005/29/EY soveltamista. Erityisesti on kiellettävä sellaisten sanamuotojen käyttö, jotka voivat herättää kuluttajassa väärää odotuksia luoton saatavuudesta tai kustannuksista.

## 11 artikla

**Mainonnassa ilmoitettavat vakiotiedot**

1. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että luottosopimuksia koskeva mainonta, jossa ilmoitetaan korko tai mitä hyvänsä muita kuluttajalle aiheuttavia luoton kustannuksia koskevia lukuja, sisältää tämän artiklan mukaiset vakiotiedot.

Jäsenvaltiot voivat säätää, että ensimmäistä alakohtaa ei sovelleta, jos kansallisessa lainsäädännössä vaaditaan ilmoittamaan todellinen vuosikorko luottosopimuksia koskevassa mainonnassa, jossa ei ilmoiteta korkoa tai mitä hyvänsä muita kuluttajille aiheuttavia ensimmäisessä alakohdassa tarkoitettuja luoton kustannuksia koskevia lukuja.

2. Vakiotiedoissa on esitettävä selkeästi, tiiviisti ja näkyvästi:

- a) luotonantajan tai tapauksen mukaan luotonvälittäjän tai nimetyt edustajan henkilöllisyys;
- b) tapauksen mukaan maininta siitä, että luottosopimuksen vakuutena on oltava kiinnitys kiinteään omaisuuteen tai muu vastaava jäsenvaltiossa yleisesti käytetty vakuus, joka kohdistuu kiinteään asunto-omaisuuteen tai kiinteään asunto-omaisuuteen liittyvään oikeuteen;
- c) lainakorko, kiinteänä tai vaihtuvana tai näiden yhdistelmänä, sekä yksityiskohtaiset tiedot kaikista maksuista, jotka sisältyvät kuluttajalle aiheutuviin luoton kokonaiskustannuksiin;
- d) luoton kokonaismäärä;
- e) todellinen vuosikorko, joka on ilmoitettava mainoksessa vähintään yhtä näkyvästi kuin muutkin korot;
- f) tapauksen mukaan luottosopimuksen kesto;
- g) tapauksen mukaan maksuerien summa;



- h) tapauksen mukaan kuluttajan maksettavaksi tuleva kokonaismäärä;
- i) tapauksen mukaan maksuerien lukumäärä;
- j) tapauksen mukaan varoitus siitä, että vaihtokurssin mahdolliset muutokset voivat vaikuttaa kuluttajan maksettavaksi tulevaan määrään.

3. Edellä 2 kohdassa luetellut tiedot sen a, b tai j alakohdassa lueteltuja tietoja lukuun ottamatta on havainnollistettava edustavan esimerkin avulla, ja kyseistä edustavaa esimerkkiä on käytettävä kaikissa yhteyksissä. Jäsenvaltioiden on vahvistettava edustavan esimerkin määrittämistä koskevat perusteet.

4. Jos lisäpalvelua, erityisesti vakuutusta, koskevan sopimuksen tekeminen on pakollinen edellytys luoton saamiseksi tai sen saamiseksi markkinoiduin ehdoin, eikä tämän palvelun kustannuksia voida määrittää ennakoon, velvollisuus tehdä tällainen sopimus on mainittava selkeästi, tiiviisti ja näkyvästi yhdessä todellisen vuosikoron kanssa.

5. Edellä 2 ja 4 kohdassa tarkoitettujen tietojen on oltava helposti luettavissa tai tarvittaessa selvästi kuultavissa sen mukaan, mitä viestintä mainonnassa käytetään.

6. Jäsenvaltiot voivat edellyttää, että mainoksiin sisällytetään luottosopimuksiin liittyviä erityisiä riskejä koskeva tiivis ja riskeihin oikeassa suhteessa oleva varoitus. Niiden on ilmoitettava nämä vaatimukset komissiolle viipymättä.

7. Tällä artiklalla ei rajoiteta direktiivin 2005/29/EY soveltamista.

#### 12 artikla

##### Kytkykauppa ja yhdistetyt tarjoukset

1. Jäsenvaltioiden on sallittava yhdistetyt tarjoukset mutta ei kytkykauppa.

2. Sen estämättä, mitä 1 kohdassa säädetään, jäsenvaltiot voivat säätää, että luotonantajat voivat edellyttää kuluttajalta tai hänen perheenjäseneltään tai lähisukulaiseltaan

- a) maksu- tai säästötilin avaamista tai voimassa pitämistä, kun tällaisen tilin ainoa tarkoitus on koota pääomaa luoton takaisinmaksua tai hoitoa varten, yhdistää varoja luoton saantia varten tai tarjota luotonantajalle lisävakuus maksujen laiminlyönnin varalta;
- b) sijoitustuotteen tai yksityisen eläketuotteen ostamista tai pitämistä niin, että tällainen tuote, joka pääasiassa tuottaa sijoittajalle tuloja eläkettä varten, toimii myös lisävakuutena

luotonantajalle maksujen laiminlyönnin varalta tai keinona koota pääomaa luoton takaisinmaksua tai hoitoa varten tai yhdistää varoja luoton saantia varten;

- c) erillisen luottosopimuksen tekemistä luotonsaantia varten jaetun omistusosuuden luottosopimuksen yhteydessä.

3. Sen estämättä, mitä 1 kohdassa säädetään, jäsenvaltiot voivat sallia kytkykaupan, kun luotonantaja pystyy osoittamaan toimivaltaiselle viranomaiselle, että kytkykauppana tarjottavat tuotteet tai vastaavin ehdoin tarjotut tuoteryhmät, joita ei ole tarjolla erikseen, tuottavat kuluttajille selkeää hyötyä, kun otetaan asianmukaisesti huomioon markkinoilla tarjolla olevien merkityksellisten tuotteiden saatavuus ja hinnat. Tätä kohtaa sovelletaan ainoastaan tuotteisiin, joita markkinoidaan 20 päivän maaliskuuta 2014 jälkeen.

4. Jäsenvaltiot voivat sallia luotonantajien edellyttävän, että kuluttajalla on luottosopimukseen liittyvä asiaankuuluva vakuutus sopimus. Tällöin jäsenvaltioiden on varmistettava, että luotonantaja hyväksyy muun vakuutuksenantajan kuin luotonantajan ensisijaisen yhteistyötahon tarjoaman vakuutus sopimuksen, mikäli kyseisen vakuutuksen sisältämä vakuutusturva on tasoltaan vastaava kuin luotonantajan ehdottamassa vakuutuksessa.

#### 13 artikla

##### Yleiset tiedot

1. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että luotonantajat tai tapauksen mukaan sidoksissa olevat luotonvälittäjät tai niiden nimetyt edustajat asettavat luottosopimuksia koskevat selkeät ja ymmärrettävät yleiset tiedot aina saataville paperilla tai muulla pysyvällä välineellä taikka sähköisessä muodossa. Jäsenvaltiot voivat lisäksi säätää, että muiden kuin sidoksissa olevien luotonvälittäjien on asetettava yleiset tiedot saataville.

Näihin yleisiin tietoihin kuuluvat ainakin seuraavat tiedot:

- a) tietojen antajan henkilöllisyys ja käyntiosoite;
- b) tarkoitukset, joihin luottoa voidaan käyttää;
- c) vakuustyyppit, mukaan luettuna tilanteen mukaan mahdollisuus siihen, että vakuus sijaitsee jossakin toisessa jäsenvaltiossa;
- d) luottosopimusten mahdollinen kesto;
- e) tarjolla olevat lainakorkotyyppit (kiinteä tai vaihtuva tai molemmat) sekä lyhyt kuvaus kiinteän ja vaihtuvan koron ominaisuuksista ja niiden merkityksestä kuluttajalle;
- f) mahdollisesti saatavilla olevien valuuttalainojen osalta tieto kyseessä olevasta valuutasta tai kyseessä olevista valuutoista sekä selvitys valuuttamääräisen luoton merkityksestä kuluttajalle;

- g) edustava esimerkki luoton kokonaismäärästä, luotosta kuluttajalle aiheutuvista kokonaiskustannuksista, kuluttajan maksettavaksi tulevasta kokonaismäärästä ja todellisesta vuosikosta;
- h) tieto mahdollisista luottosopimuksen yhteydessä maksettavista lisäkustannuksista, jotka eivät sisälly kuluttajalle aiheutuviin luoton kokonaiskustannuksiin;
- i) tietoa eri vaihtoehdoista, joita voidaan käyttää maksettaessa luotto takaisin luotonantajalle (mukaan luettuna säännöllisesti suoritettavien maksuerien lukumäärä, maksuvalit ja suuruus);
- j) tapauksen mukaan selkeä ja tiivis maininta siitä, että luottosopimuksen ehtojen noudattaminen ei takaa luottosopimuksen mukaisen luoton kokonaismäärän takaisinmaksua;
- k) selvitys ennakaiseen takaisinmaksuun välittömästi liittyvistä ehdoista;
- l) tiedot siitä, onko omaisuuden arviointi tarpeen, ja tapauksen mukaan siitä, kuka vastaa arvioinnin suorittamisen järjestämisestä ja koituko arvioinnista mahdollisesti kustannuksia kuluttajalle;
- m) tieto lisäpalveluista, jotka kuluttaja joutuu ostamaan luoton saamiseksi tai sen saamiseksi markkinoiduin ehdoin, ja soveltuvissa tapauksissa maininta siitä, että lisäpalvelut voi ostaa palveluntarjoajalta, joka ei ole luotonantaja; ja
- n) yleinen varoitus mahdollisista seurauksista, jotka aiheutuvat luottosopimukseen liittyvien sitoumusten täyttämättä jättämisestä.
2. Jäsenvaltiot voivat velvoittaa luotonantajat sisällyttämään yleisiin tietoihin muunlaisia, jäsenvaltion kannalta merkityksellisiä varoituksia. Niiden on ilmoitettava kyseiset velvoitteet komissiolle viipymättä.

#### 14 artikla

##### Ennen sopimuksen tekoa annettavat tiedot

1. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että luotonantaja ja tapauksen mukaan luotonvälittäjä tai nimetty edustaja antaa kuluttajalle yksilölliset tiedot, joita tämä tarvitsee voidakseen verrata markkinoilla tarjolla olevia luottoja, arvioida niiden vaikutuksia ja tehdä tietoihin perustuvan päätöksen luottosopimuksen tekemisestä
- a) ilman aiheutonta viivytystä sen jälkeen, kun kuluttaja on 20 artiklan mukaisesti antanut tarvittavat tiedot tarpeistaan, taloudellisesta tilanteestaan ja toiveistaan; ja
- b) hyvissä ajoin ennen kuin luottosopimus tai -tarjous sitoo kuluttajaa.

2. Edellä 1 kohdassa tarkoitettujen paperilla tai muulla pysyvällä välineellä olevat yksilölliset tiedot on toimitettava liitteessä II olevan ESIS-tietosivun avulla.

3. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että kun kuluttaja saa luotonantajaa sitovan tarjouksen, se toimitetaan paperilla tai muulla pysyvällä välineellä ja sen mukana on ESIS-tietosivu, jos

- a) kuluttaja ei ole saanut ESIS-tietosivua aiemmin; tai
- b) tarjouksen ehdot poikkeavat aiemmin annetun ESIS-tietosivun sisältämistä ehdoista.

4. Jäsenvaltiot voivat säätää ESIS-tietosivun toimittamisen pakolliseksi ennen luotonantajaa sitovan tarjouksen tekemistä. Jos jäsenvaltio niin säätää, sen on edellytettävä, että ESIS-tietosivun uudelleen toimittamista voidaan vaatia ainoastaan siinä tapauksessa, että 3 kohdan b alakohdan ehto täyttyy.

5. Jäsenvaltiot, jotka ovat viimeistään 20 päivänä maaliskuuta 2014 ottaneet käyttöön tietosivun, joka täyttää vastaavat tietovaatimukset kuin ne, jotka on esitetty liitteessä II, voivat jatkaa sen käyttämistä tämän artiklan tarkoituksia varten 21 päivään maaliskuuta 2019 saakka.

6. Jäsenvaltioiden on määriteltävä vähintään seitsemän päivän pituinen määräaika, jotta kuluttajalla olisi riittävästi aikaa verrata tarjouksia, arvioida niiden vaikutuksia ja tehdä tietoihin perustuva päätös.

Jäsenvaltioiden on määrättävä, että ensimmäisessä alakohdassa tarkoitettu määräaika on joko luottosopimuksen tekemistä edeltävä harkinta-aika tai aika, jona luottosopimus voidaan peruuttaa sen tekemisen jälkeen, taikka näiden yhdistelmä.

Jos jäsenvaltio määrää luottosopimuksen tekemistä edeltävästä harkinta-ajasta

- a) tarjouksen on sidottava luotonantajaa koko harkinta-ajan; ja
- b) kuluttaja voi hyväksyä tarjouksen milloin tahansa harkinta-ajan kuluessa.

Jäsenvaltiot voivat säätää, että kuluttajat eivät voi hyväksyä tarjousta määräaikana, joka on enintään harkinta-ajan ensimmäiset kymmenen päivää.

Jos lainakorko tai tarjouksen mukaiset muut kustannukset määräytyvät luottosopimukseen liittyvien joukkovelkakirjojen tai muiden pitkäaikaisten rahoitusvälineiden myynnin tulosten mukaan, jäsenvaltiot voivat säätää, että lainakorko tai muut kustannukset voivat poiketa tarjouksessa ilmoitetuista joukkovelkakirjojen tai muiden pitkäaikaisten rahoitusvälineiden arvon perusteella.

Jos kuluttajalla on tämän kohdan toisen alakohdan mukainen peruuttamisoikeus, direktiivin 2002/65/EY 6 artiklaa ei sovelleta.

7. ESIS-tietosivun kuluttajalle toimittaneen luotonantajan ja tapauksen mukaan luotonvälittäjän tai nimetyn edustajan katsotaan täyttäneen direktiivin 2002/65/EY 3 artiklan 1 kohdassa vahvistetut vaatimukset, jotka koskevat tietojen antamista kuluttajalle ennen etäsopimuksen tekemistä, ja niiden katsotaan täyttäneen kyseisen direktiivin 5 artiklan 1 kohdan vaatimukset edellyttäen, että ne ovat toimittaneet ainakin ESIS-tietosivun ennen sopimuksen tekemistä.

8. Jäsenvaltiot eivät saa muuttaa ESIS-tietosivua muuten kuin liitteessä II säädetyn mukaisesti. Kaikki lisätiedot, jotka luotonantaja tai tapauksen mukaan luotonvälittäjä tai nimetty edustaja mahdollisesti antaa kuluttajalle tai jotka näiden on annettava kuluttajalle kansallisen lainsäädännön nojalla, on annettava erillisessä asiakirjassa, joka voidaan liittää ESIS-tietosivuun.

9. Komissio valtuutetaan antamaan 40 artiklan mukaisesti delegoituja säädöksiä liitteessä II olevan A osan vakiosanamuuotojen tai siinä olevan B osan ohjeiden muuttamiseksi, mikäli tarvitaan tietoa tai varoituksia sellaisten uusien tuotteiden osalta, joita ei ole markkinoitu ennen 20 päivää maaliskuuta 2014. Kyseisillä delegoiduilla säädöksillä ei kuitenkaan voida muuttaa ESIS-tietosivun rakennetta tai muotoa.

10. Käytettäessä direktiivin 2002/65/EY 3 artiklan 3 kohdassa tarkoitettua puhelinviestintää on kyseisen direktiivin 3 artiklan 3 kohdan b alakohdan toisen luetelmakohdan nojalla annettavassa rahoituspalvelun pääasiallisten ominaisuuksien kuvauksessa ilmoitettava ainakin tämän direktiivin liitteessä II olevan A osan 3–6 kohdassa tarkoitettut tiedot.

11. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että ainakin silloin, jos peruuttamisoikeutta ei ole, luotonantaja tai tapauksen mukaan luotonvälittäjä tai nimetty edustaja antaa kuluttajalle kopion luottosopimuksen luonnoksesta samalla, kun luotonantajaa sitova tarjous tehdään. Jos peruuttamisoikeus on olemassa, jäsenvaltioiden on varmistettava, että luotonantaja tai tapauksen mukaan luotonvälittäjä tai nimetty edustaja tarjoutuu antamaan kuluttajalle kopion luottosopimuksen luonnoksesta samalla, kun luotonantajaa sitova tarjous tehdään.

#### 15 artikla

##### **Luotonvälittäjille ja nimetyille edustajille asetetut tiedonantovaatimukset**

1. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että luotonvälittäjä tai nimetty edustaja antaa kuluttajalle hyvissä ajoin ennen minkään

4 artiklan 5 alakohdassa luetellun luotonvälitystoiminnan suorittamista ainakin seuraavat tiedot paperilla tai muulla pysyvällä välineellä:

- a) luotonvälittäjän henkilöllisyys ja käytösosoite;
- b) rekisteri, johon kyseinen luotonvälittäjä on merkitty, rekisterinumero, jos sellainen on, ja keinot tällaisen rekisteröinnin tarkistamiseksi;
- c) tieto siitä, onko luotonvälittäjä sidoksissa yhteen tai useampaan luotonantajaan tai työskenteleekö luotonvälittäjä yksinomaan yhdelle vai useammalle luotonantajalle. Jos luotonvälittäjä on sidoksissa yhteen tai useampaan luotonantajaan tai työskentelee yksinomaan yhdelle tai useammalle luotonantajalle, sen on toimitettava niiden luotonantajien nimet, joiden puolesta se toimii. Luotonvälittäjä voi ilmoittaa olevansa riippumaton, jos se täyttää 22 artiklan 4 kohdan mukaisesti säädetty edellytykset;
- d) tieto siitä, tarjoaako luotonvälittäjä neuvontapalveluja;
- e) tapauksen mukaan maksu, joka kuluttajan on maksettava luotonvälittäjälle tämän palveluksista, tai, jos tämä ei ole mahdollista, menetelmä maksun laskemiseksi;
- f) menettelyt, joilla kuluttajat tai muut asianomaiset voivat tehdä sisäisesti valituksia luotonvälittäjistä, ja tarvittaessa tiedot tuomioistuinten ulkopuolisiin valitus- ja oikeussuojamenettelyihin turvautumisesta;
- g) tapauksen mukaan luotonantajien tai kolmansien osapuolten luottosopimukseen liittyen luotonvälittäjille maksamat palkkiot tai muut kannustimet ja, jos ne ovat tiedossa, niiden määrät. Jos määrä ei ole tiedossa tietojen antohetkellä, luotonvälittäjän on ilmoitettava kuluttajalle, että todellinen määrä ilmoitetaan myöhemmässä vaiheessa ESIS-tietosivulla.

2. Muiden kuin sidoksissa olevien luotonvälittäjien, jotka kuitenkin saavat palkkioita yhdeltä tai useammalta luotonantajalta, on kuluttajan pyynnöstä annettava tiedot siitä, miten kuluttajalle tarjottuja luottosopimuksia tekevien luotonantajien maksamat palkkiot vaihtelevat. Kuluttajalle on annettava tieto siitä, että hänellä on oikeus pyytää tällaisia tietoja.

3. Jos luotonvälittäjä perii kuluttajalta maksun ja saa lisäksi palkkion luotonantajalta tai kolmannelta osapuolelta, kyseisen luotonantajan on selvitettävä kuluttajalle, otetaanko palkkio osittain tai kokonaan huomioon maksua määritettäessä vai ei.

4. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että mahdolliset maksut, jotka kuluttajan on maksettava luotonvälittäjälle tämän palvelusta, ilmoitetaan luotonvälittäjän toimesta luotonantajalle todellisen vuosikoron laskentaa varten.

5. Jäsenvaltioiden on vaadittava luotonvälittäjiä varmistamaan, että tämän artiklan nojalla annettavien tietojen lisäksi niiden nimetty edustaja ilmoittaa kuluttajalle asemansa ja edustamansa luotonvälittäjän nimen ottaessaan yhteyttä kuluttajaan tai ennen liiketoimiin ryhtymistä tämän kanssa.

#### 16 artikla

##### Riittävät selvitykset

1. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että luotonantajat ja tapauksen mukaan luotonvälittäjät tai nimetyt edustajat antavat kuluttajalle riittävät selvitykset ehdotetuista luottosopimuksista ja mahdollisista lisäpalveluista, jotta kuluttaja kykenee arvioimaan, soveltuvatko ehdotetut luottosopimukset ja lisäpalvelut hänen tarpeisiinsa ja taloudelliseen tilanteeseensa.

Selvityksiin on sisällytettävä tapauksen mukaan erityisesti seuraavat seikat:

- a) tiedot, jotka on annettava ennen sopimuksen tekemistä
  - i) luotonantajien osalta 14 artiklan mukaisesti;
  - ii) luotonvälittäjien tai nimettyjen edustajien osalta 14 ja 15 artiklan mukaisesti;
- b) tarjottujen tuotteiden olennaiset ominaisuudet;
- c) tarjotuista tuotteista kuluttajalle mahdollisesti aiheutuvat erityiset vaikutukset, mukaan lukien kuluttajalle maksulaiminlyönnistä aiheutuvat seuraamukset; ja
- d) siinä tapauksessa, että lisäpalveluita tarjotaan yhdessä luottosopimuksen kanssa, tieto siitä, voiko kunkin tarjoukseen sisältyvän palvelun lopettaa erikseen, sekä tieto kuluttajalle aiheutuvista seuraamuksista näin tehtäessä.

2. Jäsenvaltiot voivat mukauttaa 1 kohdassa tarkoitettujen selvitysten antamisen tapaa ja laajuutta sekä sitä, kuka selvitykset antaa, ottaen huomioon luottosopimuksen tarjoamistilanteen erityisolosuhteet, henkilön, jolle luottosopimusta tarjotaan, ja tarjotun luoton luonteen.

#### 5 LUKU

### TODELLINEN VUOSIKORKO

#### 17 artikla

##### Todellisen vuosikoron laskeminen

1. Todellinen vuosikorko lasketaan liitteessä I esitetyn matemaattisen kaavan mukaisesti.

2. Erityisen tilin avaamis- ja hoitokulut, kustannukset maksuvälineen käytöstä sekä maksujen suorittamiseen että luoton nostoihin tililtä ja muut maksutapahtumiin liittyvät kustannuk-

set sisällytetään kuluttajalle aiheutuviin luoton kokonaiskustannuksiin, jos luoton saaminen tai sen saaminen markkinoiduin ehdoin edellyttää tilin avaamista ja voimassapitämistä.

3. Todellista vuosikorkoa laskettaessa on oletuksena, 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 pysyvät sopimuksen alkuperäiseen tasoon nähden ennallaan.

5. Sellaisten luottosopimusten osalta, joissa on sovittu kiinteästä lainakorosta vähintään viiden vuoden pituisessa alkuvaiheessa, jonka lopussa lainakorosta neuvotellaan uuden kiinteän koron sopimiseksi seuraavaa ajanjaksoa varten, ESIS-tietosivulla ilmoitettavan havainnollisen ylimääräisen todellisen vuosikoron on katettava ainoastaan alkuperäinen kiinteäkorkoinen jakso ja perustettava oletukseen siitä, että jäljellä oleva lainapäätös maksetaan takaisin kiinteäkorkoisen jakson päättyessä.

6. Jos luottosopimus mahdollistaa lainakoron muuttumisen, jäsenvaltioiden on varmistettava, että kuluttajalle tiedotetaan ainakin ESIS-tietosivulla muuttumisen mahdollisista vaikutuksista maksettaviin määriin ja todelliseen vuosikorkoon. Tämä tehdään esittämällä kuluttajalle ylimääräinen todellinen vuosikorko, joka kuvaa mahdollisia lainakoron merkittävään nousuun liittyviä riskejä. Jos lainakorolle ei ole määrätty ylärajaa, tähän tietoon on liitettävä varoitus, jossa korostetaan sitä, että todellisen vuosikoron mukaiset kuluttajalle aiheutuvat luoton kokonaiskustannukset voivat muuttua. Tätä säännöstä ei sovelleta luottosopimuksiin, joissa lainakorko on kiinteä vähintään viiden vuoden pituisen alkujakson ajan, jonka lopussa lainakorosta neuvotellaan uuden kiinteän koron sopimiseksi seuraavaa ajanjaksoa varten, ja joiden osalta ESIS-tietosivulla on ilmoitettava havainnollinen ylimääräinen todellinen vuosikorko.

7. Todellista vuosikorkoa laskettaessa on tarvittaessa käytettävä liitteessä I esitettyjä lisäoletuksia.

8. Siirretään komissiolle 40 artiklan mukaisesti valta antaa delegoituja säädöksiä, joilla muutetaan huomautuksia tai päivitetään oletuksia, joita käytetään liitteen I mukaisessa vuosikoron laskennassa erityisesti silloin, jos tässä artiklassa ja liitteessä I esitetyt huomautukset tai oletukset eivät ole riittäviä todellisen vuosikoron laskemiseksi yhdenmukaisella tavalla tai jolleivät ne enää sovellu markkinoilla vallitsevaan kaupalliseen tilanteeseen.



## 6 LUKU

## LUOTTOKELPOISUUDEN ARVIOINTI

## 18 artikla

**Velvoite arvioida kuluttajan luottokelpoisuus**

1. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että luotonantaja arvioi ennen luottosopimuksen tekoa kuluttajan luottokelpoisuuden perinpohjaisesti. Tässä arvioinnissa on otettava asianmukaisesti huomioon tekijät, joilla on merkitystä sen varmistamisessa, kykeneekö kuluttaja täyttämään luottosopimuksen mukaiset velvoitteensa.

2. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että arvioinnin perustan muodostavat menettelyt ja tiedot määritellään, dokumentoidaan ja säilytetään.

3. Luottokelpoisuuden arviointi ei saa perustua pääasiallisesti siihen, että kiinteän asunto-omaisuuden arvo ylittää luoton määrän, tai oletukseen, että kiinteän asunto-omaisuuden arvo kasvaa, paitsi jos luottosopimuksen tarkoituksena on kiinteän asunto-omaisuuden rakentaminen tai kunnostaminen.

4. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että luotonantajan tehtyä luottosopimuksen kuluttajan kanssa luotonantaja ei saa jälkikäteen peruuttaa tai muuttaa luottosopimusta kuluttajan vahingoksi sillä perusteella, että luottokelpoisuuden arviointi oli suoritettu virheellisesti. Tätä kohtaa ei sovelleta, jos osoitetaan, että kuluttaja on tahallaan jättänyt ilmoittamatta tai väärentänyt tietoja 20 artiklassa tarkoitettujen mukaisesti.

5. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että

a) luotonantaja myöntää luottoa kuluttajalle ainoastaan, jos luottokelpoisuuden arviointi osoittaa, että luottosopimuksesta johtuvat velvoitteet todennäköisesti täytetään luottosopimuksessa vaaditulla tavalla;

b) luotonantaja ilmoittaa direktiivin 95/46/EY 10 artiklan mukaisesti kuluttajalle etukäteen, että tietoja aiotaan hakea tietokannasta;

c) jos luottihakemus hylätään, luotonantaja ilmoittaa kuluttajalle viipymättä hylkäämisestä ja tapauksen mukaan siitä, että päätös on tehty automaattisen tietojenkäsittelyn perusteella. Jos hylkääminen perustuu tietokantahausta saatuihin tietoihin, luotonantaja antaa kuluttajalle tiedoksi tällaisen haun tuloksen ja tarkemmat tiedot käytetystä tietokannasta.

6. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että kuluttajan luottokelpoisuus arvioidaan ajan tasalle saatettujen tietojen perusteella uudelleen ennen kuin luoton kokonaismäärää lisätään merkittävästi luottosopimuksen tekemisen jälkeen, ellei tällaista lisäluottoa ollut ennakoitu ja sisällytetty alkuperäiseen luottokelpoisuusarviioon.

7. Tämä artikla ei rajoita direktiivin 95/46/EY soveltamista.

## 19 artikla

**Omaisuuksien arviointi**

1. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että niiden alueella kehitetään luotettavat kiinteän asunto-omaisuuden arviointistandardit kiinnitysluottoja varten. Jäsenvaltioiden on vaadittava luotonantajia varmistamaan, että ne käyttävät kyseisiä standardeja suorittaessaan omaisuuden arvioinnin tai että ne toteuttavat aiheelliset toimenpiteet sen varmistamiseksi, että kyseisiä standardeja sovelletaan, jos kolmas osapuoli suorittaa arvioinnin. Jos kansalliset viranomaiset vastaavat omaisuuden arviointia suorittavien riippumattomien arvioijien sääntelystä, niiden on varmistettava, että nämä noudattavat voimassa olevia kansallisia sääntöjä.

2. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että omaisuuden arviointia suorittavat sisäiset ja ulkoiset arvioijat ovat ammatillisesti päteviä ja riittävän riippumattomia luotonantamisprosessista, jotta ne voivat antaa puolueettoman ja objektiivisen arvon. Arvio on dokumentoitava pysyvällä välineellä ja luotonantajan on talletettava se.

## 20 artikla

**Kuluttajaa koskevien tietojen ilmoittaminen ja todentaminen**

1. Edellä 18 artiklassa tarkoitettu luottokelpoisuuden arviointi on suoritettava kuluttajan tuloja ja menoja sekä muita hänen taloudellista tilannettaan koskevien tarpeellisten, riittävien ja oikeasuhteisten tietojen perusteella. Luotonantajan on hankittava tiedot tarkoituksenmukaisista sisäisistä tai ulkoisista lähteistä, mukaan lukien kuluttajalta, ja tietoihin sisältyvät myös luotonvälittäjälle tai nimetylle edustajalle luotonhakuprosessin yhteydessä toimitetut tiedot. Tiedot on todennettava asianmukaisesti, mukaan lukien viittaamalla tarvittaessa riippumattomasti todennettavissa oleviin asiakirjoihin.

2. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että luotonvälittäjät tai nimetyt edustajat toimittavat kuluttajalta saadut tarvittavat tiedot virheettömästi asianomaiselle luotonantajalle, jotta luottokelpoisuus voidaan arvioida.

3. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että luotonantajat erittelevät sopimuksen tekoa edeltävässä vaiheessa selkeästi ja yksinkertaisesti ne tarvittavat tiedot ja riippumattomasti todennettavissa olevat todisteet, jotka kuluttajan on toimitettava, sekä määräjän, jonka kuluessa kuluttajan on toimitettava tiedot. Tietoja koskevan pyynnön on oltava oikeasuhteinen ja rajoitettava siihen, mikä on tarpeen luottokelpoisuuden arvioimiseksi asianmukaisesti. Jäsenvaltioiden on sallittava, että luotonantajat voivat pyytää lisäselvitystä pyynnön perusteella toimitettuihin tietoihin, jos se on tarpeen luottokelpoisuuden arvioinnin mahdollistamiseksi.

Jäsenvaltiot eivät saa sallia, että luotonantaja irtisanoo luottosopimuksen sillä perusteella, että kuluttajan ennen luottosopimuksen tekoa toimittamat tiedot olivat puutteellisia.

Toinen alakohta ei estä jäsenvaltioita sallimasta luotonantajaa irtisanomaan luottosopimus, jos osoitetaan, että kuluttaja on tahallaan jättänyt ilmoittamatta tietoja tai antanut vääriä tietoja.

4. Jäsenvaltioilla on oltava käytössään toimenpiteet sen varmistamiseksi, että kuluttajat ovat tietoisia tarpeesta toimittaa tiedot vastauksena 3 kohdan ensimmäisessä alakohdassa tarkoitettuun pyyntöön virheettömästi ja siitä, että tietojen on oltava riittävän täydelliset asianmukaisen luottokelpoisuuden arvioinnin suorittamista varten. Luotonantajan, luotonvälittäjän tai nimetyt edustajan on varoitettava kuluttajaa, että jos luotonantaja ei voi suorittaa luottokelpoisuuden arviointia siksi, että kuluttaja päättää olla toimittamatta tai todentamatta luottokelpoisuuden arviointiin tarvittavia tietoja, luottoa ei voida myöntää. Tämä varoitus voidaan esittää vakioimuotoisena.

5. Tämä artikla ei rajoita direktiivin 95/46/EY ja erityisesti sen 6 artiklan soveltamista.

#### 7 LUKU

### PÄÄSY TIETOKANTOIHIN

#### 21 artikla

#### **Pääsy tietokantoihin**

1. Kunkin jäsenvaltion on varmistettava, että kaikkien jäsenvaltioiden luotonantajilla on pääsy kyseisessä jäsenvaltiossa käytettyihin tietokantoihin kuluttajien luottokelpoisuuden arvioimiseksi ja sen seuraamiseksi, noudattavtko kuluttajat luottovelvoitteitaan luottosopimuksen voimassaoloaikana. Tällaisen pääsyn edellytysten on oltava syrjimättömiä.

2. Edellä olevaa 1 kohtaa sovelletaan sekä yksityisten luottotietoyhtiöiden tai -toimistojen hoitamiin tietokantoihin että julkisiin rekistereihin.

3. Tämä artikla ei rajoita direktiivin 95/46/EY soveltamista.

#### 8 LUKU

### NEUVONTAPALVELUT

#### 22 artikla

#### **Neuvontapalveluja koskevat vaatimukset**

1. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että luotonantaja, luotonvälittäjä tai nimetty edustaja ilmoittaa kuluttajalle kunkin

liiketoimen yhteydessä nimenomaisesti, tarjotaanko kuluttajalle neuvontapalveluja tai voidaanko niitä tarjota.

2. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että luotonantaja, luotonvälittäjä tai nimetty edustaja antaa kuluttajalle ennen neuvontapalvelun aloittamista tai tapauksen mukaan ennen neuvontapalvelua koskevan sopimuksen tekemistä seuraavat tiedot paperilla tai muulla pysyvällä välineellä:

- perustuuko suositus vain niiden oman tuotevalikoiman tarkasteluun 3 kohdan b alakohdan mukaisesti vai markkinoilla tarjolla olevan laajan tuotevalikoiman tarkasteluun 3 kohdan c alakohdan mukaisesti, jotta kuluttaja voi ymmärtää, mihin suositus perustuu;
- tapauksen mukaan maksu, joka kuluttajan on maksettava neuvontapalvelusta, tai, jos maksun määrää ei voida määrittää tietojen antamishetkellä, maksun laskentamenetelmä.

Ensimmäisen alakohdan a ja b alakohdassa tarkoitettujen tietojen voidaan antaa kuluttajalle ennen sopimusta annettavien lisätietojen muodossa.

3. Jos kuluttajalle annetaan neuvontapalveluja, jäsenvaltioiden on varmistettava 7 ja 9 artiklassa asetettujen vaatimusten lisäksi, että:

- luotonantajat, luotonvälittäjät ja nimetyt edustajat saavat tarvittavat tiedot kuluttajan henkilökohtaisesta ja taloudellisesta tilanteesta sekä hänen toiveistaan ja tavoitteistaan, jotta ne voivat suositella sopivia luottosopimuksia. Tällaisen arvioinnin on perustuttava ajantasaisiin tietoihin, ja siinä on otettava huomioon kohtuulliset oletukset kuluttajan tilanteeseen kohdistuvista riskeistä ehdotetun luottosopimuksen voimassaoloaikana;
- luotonantajat, sidoksissa olevat luotonvälittäjät ja sidoksissa olevien luotonvälittäjien nimetyt edustajat ottavat huomioon riittävän suuren määrän tuotevalikoimassaan olevia luottosopimuksia ja suosittavat tuotevalikoimastaan kuluttajan tarpeisiin sekä taloudelliseen ja henkilökohtaiseen tilanteeseen sopivaa luottosopimusta tai useita sopivia luottosopimuksia;
- muut kuin sidoksissa olevat luotonvälittäjät ja muiden kuin sidoksissa olevien luotonvälittäjien nimetyt edustajat ottavat huomioon riittävän suuren määrän markkinoilla tarjolla olevia luottosopimuksia ja suosittavat kuluttajan tarpeisiin sekä taloudelliseen ja henkilökohtaiseen tilanteeseen sopivaa luottosopimusta tai useita sopivia luottosopimuksia, jotka ovat tarjolla markkinoilla;

- d) luotonantajat, luotonvälittäjät ja nimetyt edustajat toimivat kuluttajan edun mukaisesti
- i) hankkimalla tietoa kuluttajan tarpeista ja tilanteesta; ja
- ii) suosittamalla sopivia luottosopimuksia a, b ja c alakohdan mukaisesti; ja
- e) luotonantajat, luotonvälittäjät ja nimetyt edustajat antavat kuluttajalle paperilla tai muulla pysyvällä välineellä kopion annetusta suosituksesta.

4. Jäsenvaltiot voivat kieltää ilmausten "neuvonta" ja "neuvoja" tai muiden samankaltaisten ilmausten käytön, jos kuluttajille tarkoitettuja neuvontapalveluja tarjoavat luotonantajat, sidoksissa olevat luotonvälittäjät tai sidoksissa olevien luotonvälittäjien nimetyt edustajat.

Jos jäsenvaltiot eivät kiellä ilmausten "neuvonta" ja "neuvoja" käyttöä, niiden on asetettava seuraavat ehdot ilmausten "riippumaton neuvonta" tai "riippumaton neuvoja" käytölle, kun niitä käyttävät neuvontapalvelua tarjoavat luotonantajat, luotonvälittäjät tai nimetyt edustajat:

- a) luotonantajien, luotonvälittäjien tai nimettyjen edustajien on otettava huomioon riittävän suuri määrä markkinoilla saatavilla olevia luottosopimuksia; ja
- b) luotonantajat, luotonvälittäjät tai nimetyt edustajat eivät saa vastaanottaa yhdeltä tai useammalta luotonantajalta palkkiota kyseisistä neuvontapalveluista.

Toisen alakohdan b alakohdtaa sovelletaan vain, jos huomioon otettujen luotonantajien lukumäärä on alle puolet markkinoilla toimivista luotonantajista.

Jäsenvaltiot voivat asettaa tiukempia vaatimuksia ilmausten "riippumaton neuvonta" tai "riippumaton neuvoja" käytölle luotonantajien, luotonvälittäjien tai nimettyjen edustajien toimesta, muun muassa kiellon vastaanottaa palkkiota luotonantajalta.

5. Jäsenvaltiot voivat säätää luotonantajille, luotonvälittäjille ja nimetyille edustajille asetettavasta velvollisuudesta varoittaa kuluttajaa, kun ne katsovat, että luottosopimus voi kuluttajan taloudellinen tilanne huomioon ottaen aiheuttaa tälle erityisen riskin.

6. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että vain luotonantajat, luotonvälittäjät ja nimetyt edustajat tarjoavat neuvontapalveluja.

Jäsenvaltiot voivat päättää olla soveltamatta ensimmäistä alakohdtaa henkilöihin, jotka

- a) harjoittavat 4 artiklan 5 alakohdan mukaista luotonvälitystoimintaa tai tarjoavat neuvontapalveluja, jos kyseistä toimintaa harjoitetaan tai kyseisiä palveluja tarjotaan satunnaisesti ammattitoiminnan yhteydessä ja jos kyseistä ammattitoimintaa säännellään lain säännöksin tai hallinnollisin määräyksin tai ammattikunnan eettisin säännöin, joissa ei suljeta pois tällaisen toiminnan harjoittamista tai tällaisten palvelujen tarjoamista;
- b) tarjoavat olemassa olevan velan hoitamiseen liittyviä neuvontapalveluja ja ovat maksukyvyttömyysmenettelyn selvittäjiä, jos kyseistä toimintaa säännellään lain säännöksin tai hallinnollisin määräyksin, tai jotka tarjoavat julkisia tai vapaaehtoisia velkaneuvontapalveluja toimimatta kaupalliselta pohjalta; tai
- c) tarjoavat neuvontapalveluja eivätkä ole luotonantajia, luotonvälittäjiä tai nimettyjä edustajia, jos kyseiset henkilöt ovat toimivaltaisten viranomaisten hyväksymiä ja valvomia tässä direktiivissä säädettyjen luotonvälittäjiä koskevien vaatimusten mukaisesti.

Henkilöihin, joihin sovelletaan toisessa alakohdassa säädettyä poikkeusta, ei sovelleta 32 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua oikeutta tarjota palveluja kaikkialla unionin alueella.

7. Tämä artikla ei rajoita 16 artiklan soveltamista eikä jäsenvaltioiden toimivaltaa varmistaa, että kuluttajille tarjotaan palveluja, jotka auttavat heitä ymmärtämään taloudelliset tarpeensa ja sen, minkä tyyppiset luottotuotteet todennäköisesti täyttävät nämä tarpeet.

## 9 LUKU

### VALUUTTALAINAT JA VAIHTUVAKORKOISET LAINAT

#### 23 artikla

#### Valuuttalainat

1. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että kun luottosopimus liittyy valuuttalainaan, luottosopimuksen tekohehkellä on käytössä asianmukainen sääntelykehys vähintään sen varmistamiseksi, että

- a) kuluttajalla on oikeus muuttaa luottosopimus vaihtoehtoisen valuutan määräiseksi tietyin ehdoin; tai
- b) on käytössä muita järjestelyjä kuluttajalle luottosopimuksesta johtuvan vaihtokurssiriskin rajoittamiseksi.

2. Edellä 1 kohdan a alakohdassa tarkoitettu vaihtoehtoinen valuutta on joko

- a) valuutta, jossa kuluttaja ensisijaisesti saa tuloja tai jossa hänellä ensisijaisesti on varoja, joista luotto on määrä maksaa takaisin, siten kuin on ilmoitettu luottosopimukseen liittyvän viimeisimmän luottokelpoisuusarvioinnin yhteydessä; tai
- b) sen jäsenvaltion valuutta, jossa kuluttajalla oli asuinpaikka luottosopimuksen tekohetkellä tai jossa kuluttajalla parhailaan on asuinpaikka.

Jäsenvaltiot voivat määrittellä, voiko kuluttaja valita molemmat ensimmäisen alakohdan a ja b alakohdassa tarkoitetuista vaihtoehtoista vai vain jommankumman niistä, tai sallia luotonantajien määrittellä, voiko kuluttaja valita molemmat ensimmäisen alakohdan a ja b alakohdassa tarkoitetuista vaihtoehtoista vai vain jommankumman niistä.

3. Jos kuluttajalla on oikeus muuntaa luottosopimus vaihtoehtoisen valuutan määräiseksi 1 kohdan a alakohdan mukaisesti, jäsenvaltioiden on varmistettava, että muuntamiseen käytetty vaihtokurssi on muuntamisen toteuttamispäivänä markkinoilla sovellettava vaihtokurssi, ellei luottosopimuksessa ole toisin sovittu.

4. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että jos kuluttajalla on valuuttalaina, luotonantaja varoittaa kuluttajaa säännöllisesti paperilla tai muulla pysyvällä välineellä ainakin silloin, kun kuluttajan maksettavaksi tulevan kokonaismäärän jäljellä oleva arvo tai säännöllisten maksuerien arvo poikkeaa yli 20 prosentilla siitä, mikä se olisi, jos sovellettaisiin luottosopimuksen tekohetkellä voimassa ollutta luottosopimuksessa käytetyn valuutan ja jäsenvaltion valuutan välistä vaihtokurssia. Varoituksessa on tiedotettava kuluttajan maksettavaksi tulevan kokonaismäärän kasvusta, ilmoitettava tarpeen mukaan oikeudesta muuntaa laina vaihtoehtoisen valuutan määräiseksi ja muuntamisen ehtoista sekä selitettävä kuluttajalle aiheutuvan vaihtokurssiriskin rajoittamiseen mahdollisesti sovellettavat muut järjestelyt.

5. Jäsenvaltiot voivat säätää valuuttalainoista laajemmin edellyttäen, että kyseisiä säännöksiä ei sovelleta takautuvasti.

6. Tämän artiklan nojalla sovellettavista järjestelyistä on ilmoitettava kuluttajalle ESIS-tietosivulla ja luottosopimuksessa. Jos luottosopimuksessa ei määrätä, että kuluttajan altistuminen vaihtokurssiriskille rajataan alle 20 prosentin vaihteluun vaihtokurssissa, ESIS-tietosivuun on sisällytettävä havainnollinen esimerkki vaihtokurssin 20 prosentin vaihtelun vaikutuksista.

#### 24 artikla

#### Vaihtuvakorkoiset luotot

Jos luottosopimus on vaihtuvakorkoinen luotto, jäsenvaltioiden on varmistettava, että

- a) lainakoron laskemiseen käytettävät indeksit tai viitekorot ovat selkeitä, saatavilla, objektiivisia ja luottosopimuksen osapuolten sekä toimivaltaisten viranomaisten todennettavissa; ja
- b) lainakorkojen laskemiseen käytetyistä indekseistä ylläpidetään arkistoa joko kyseisten indeksien tarjoajien tai luotonantajien toimesta.

#### 10 LUKU

### LUOTTOSOPIMUSTEN ASIANMUKAINEN TOTEUTTAMINEN JA ASIAAN LIITTYVÄT OIKEUDET

#### 25 artikla

#### Ennenaikainen takaisinmaksu

1. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että kuluttajalla on oikeus täyttää luottosopimuksen mukaiset velvoitteensa kokonaan tai osittain ennen kyseisen sopimuksen voimassaolon päättymistä. Tällöin kuluttajalla on oltava oikeus vähennykseen kuluttajalle aiheutuvista 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 tai sen ajankohdan mukaan, jolloin kuluttaja käyttää kyseistä oikeutta, sekä niitä olosuhteita koskevat rajoitukset, joissa kyseistä oikeutta voidaan käyttää.

3. Jäsenvaltiot voivat säätää, että luotonantajalla on oikeus saada oikeudenmukainen ja objektiivisesti perusteltu korvaus mahdollisista kustannuksista, jotka liittyvät suoraan ennenaikaiseen takaisinmaksuun, mutta ne eivät saa määrätä kuluttajalle tästä seuraamuksia. Korvaus ei saa tältä osin ylittää luotonantajalle aiheutuvaa taloudellista tappiota. Edellä mainittujen ehtojen puitteissa jäsenvaltiot voivat säätää, että korvaus ei saa ylittää tiettyä tasoa tai että korvaus sallitaan vain tiettyä ajanjaksona.

4. Jos kuluttaja haluaa täyttää luottosopimuksen mukaiset velvoitteensa ennen kyseisen sopimuksen voimassaolon päättymistä, luotonantajan on viipymättä pyynnön vastaanottamisen jälkeen toimitettava kuluttajalle paperilla tai muulla pysyvällä välineellä tämän vaihtoehdon tarkastelun edellyttämät tiedot. Tiedoissa on ainakin esitettävä määrällisinä kuluttajalle aiheutuvat seuraukset, jotka johtuvat velvoitteiden täyttämisestä ennen luottosopimuksen voimassaolon päättymistä, sekä mainittava selvästi mahdollisesti käytetyt oletukset. Käytettyjen oletusten on oltava kohtuullisia ja perusteltuja.



5. Jos enneaikainen takaisinmaksu tapahtuu ajanjaksona, jonka osalta on sovittu kiinteästä lainakorosta, jäsenvaltiot voivat säätää 1 kohdassa tarkoitetun oikeuden käytön edellytyksekseen, että kuluttajalla on oikeutettu syy sen käyttöön.

#### 26 artikla

##### Joustavat ja luotettavat markkinat

1. Jäsenvaltioissa on oltava käytössä asianmukaiset järjestelyt sen varmistamiseksi, että luotonantaja tai sen puolesta toimiva taho voi panna vakuuksia koskevat vaateet täytäntöön. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että luotonantajat pitävät asianmukaisesti kirjaa vakuudeksi hyväksytyistä kiinteän omaisuuden tyypeistä sekä niihin liittyvästä kiinnitysluottojen myöntämispolitiikasta.

2. Jäsenvaltioiden on toteutettava tarvittavat toimenpiteet sen varmistamiseksi, että asunto-omaisuusmarkkinoiden tilastollinen seuranta muun muassa markkinavalvontatarkoituksia varten on asianmukaista, tarvittaessa edistämällä erityisten hintaindeksien, jotka voivat olla julkisia tai yksityisiä tai molempia, kehittämistä ja käyttöä.

#### 27 artikla

##### Lainakoron muutoksia koskevat tiedot

1. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että luotonantaja tiedottaa kuluttajalle mahdollisesta lainakoron muutoksesta paperilla tai muulla pysyvällä välineellä ennen muutoksen voimaantuloa. Tiedoissa on mainittava ainakin suoritettavien maksujen suuruus uuden lainakoron voimaantulon jälkeen ja, jos maksujen lukumäärä tai maksuvälit muuttuvat, niitä koskevat tiedot.

2. Jäsenvaltiot voivat kuitenkin sallia osapuolten sopivan luottosopimuksessa, että 1 kohdassa tarkoitetut tiedot annetaan kuluttajalle määräajoin tapauksissa, joissa lainakoron muutos johtuu viitekoron muutoksesta, uusi viitekorko julkistetaan asianmukaisin keinoin, uutta viitekorkoa koskevat tiedot ovat saatavilla luotonantajan tiloissa ja ne ilmoitetaan kuluttajalle henkilökohtaisesti yhdessä uusien säännöllisten maksuerien suuruuden kanssa.

3. Luotonantajat voivat jatkaa kuluttajille tiedottamista määräajoin tapauksissa, joissa lainakoron muutos ei johdu viitekoron muutoksesta, jos tämä on ollut kansallisen lainsäädännön mukaan sallittua ennen 20 päivää maaliskuuta 2014.

4. Jos lainakoron muutokset määräytyvät huutokaupassa pääomamarkkinoilla ja jos luotonantajan on siksi mahdotonta ilmoittaa kuluttajalle muutoksista ennen niiden voimaantuloa,

luotonantajan on hyvissä ajoin ennen huutokauppaa ilmoitettava kuluttajalle paperilla tai muulla pysyvällä välineellä tulevasta menettelystä ja kerrottava, miten tämä saattaa vaikuttaa lainakorkoon.

#### 28 artikla

##### Maksamattomat lainat ja ulosmittaus

1. Jäsenvaltioiden on toteutettava toimenpiteitä, joilla luotonantajia kannustetaan noudattamaan kohtuullista pidättyvyyttä ennen ulosmittausmenettelyn käynnistämistä.

2. Jäsenvaltiot voivat vaatia, että jos luotonantajan sallitaan määritellä kuluttajalle tämän maksulaininlyönnistä aiheutuvat maksut ja veloittaa ne, kyseiset maksut eivät saa ylittää sitä, mikä on tarpeen luotonantajalle maksulaininlyönnistä aiheutuneiden kustannusten korvaamiseksi.

3. Jäsenvaltiot voivat sallia luotonantajien määrätä lisämaksuja kuluttajalle siinä tapauksessa, että tämä laiminlyö maksunsa. Tässä tapauksessa jäsenvaltioiden on asetettava kyseisille maksuille yläraja.

4. Jäsenvaltiot eivät saa estää luottosopimuksen osapuolia sopimasta nimenomaisesti, että vakuuden tai vakuuden myymisestä saatavan tulon palauttaminen tai siirtäminen luotonantajalle riittää luoton takaisinmaksuksi.

5. Jos kiinteästä omaisuudesta saatava hinta vaikuttaa kuluttajan maksettavana olevaan velkamäärään, jäsenvaltioissa on oltava käytössä menettelyt tai toimenpiteet, joilla mahdollistetaan se, että ulosmittatusta kiinteästä omaisuudesta saadaan paras mahdollinen hinta.

Jos ulosmittausmenettelyn jälkeen jäljelle jää velkaa, jäsenvaltioiden on kuluttajien suojelemiseksi varmistettava, että käyttöön otetaan toimenpiteitä takaisinmaksun helpottamiseksi.

#### 11 LUKU

##### LUOTONVÄLITTÄJIEN JA NIMETTYJEN EDUSTAJIEN SIIJOITTAUTUMISTA JA VALVONTAA KOSKEVAT VAATIMUKSET

#### 29 artikla

##### Luotonvälittäjien hyväksyminen

1. Jotta luotonvälittäjä voisi harjoittaa kaikkea 4 artiklan 5 alakohdan mukaista luotonvälitystoimintaa tai osaa siitä taikka tarjota neuvontapalveluja, sen kotijäsenvaltion toimivaltaisen viranomaisen on hyväksyttävä luotonvälittäjä asianmukaisesti. Jos jäsenvaltio sallii 31 artiklan mukaiset nimetyt edustajat, tällainen nimetty edustaja ei tarvitse tämän artiklan mukaista hyväksyntää luotonvälittäjänä toimimiseen.

2. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että luotonvälittäjien hyväksymisen edellytyksenä on, että 9 artiklassa säädettyjen vaatimusten lisäksi ainakin seuraavat ammatilliset vaatimukset täyttyvät:

- a) Luotonvälittäjillä on oltava ammatillisesta virheestä aiheutuvan korvausvastuun kattamiseksi ammatillinen vastuuvakuutus tai muu vastaava vakuus, joka on voimassa alueilla, joilla kyseiset luotonvälittäjät tarjoavat palveluja. Kotijäsenvaltio voi kuitenkin säätää, että luotonantaja, jonka puolesta sidoksissa oleva luotonvälittäjä on valtuutettu toimimaan, voi myöntää luotonvälittäjälle tällaisen vakuutuksen tai vastaavanlaisen vakuuden.

Siirretään komissiolle valta hyväksyä ja tarvittaessa muuttaa teknisiä sääntelystandardeja, joissa määrätään tämän alakohdan ensimmäisessä alakohdassa tarkoitetun ammatillisen vastuuvakuutuksen tai vastaavan vakuuden rahallinen vähimmäismäärä. Nämä tekniset sääntelystandardit hyväksytään asetuksen (EU) N:o 1093/2010 10–14 artiklan mukaisesti.

EPV laatii teknisten sääntelystandardien luonnokset, joissa määrätään tämän alakohdan ensimmäisessä alakohdassa tarkoitetun ammatillisen vastuuvakuutuksen tai vastaavan vakuuden rahallinen vähimmäismäärä ja jotka on toimitettava komissiolle viimeistään 21 päivänä syyskuuta 2014. EPV tarkastelee hyväksytyjä standardeja uudelleen ja laatii tarvittaessa tämän alakohdan ensimmäisessä alakohdassa tarkoitetun ammatillisen vastuuvakuutuksen tai vastaavan vakuuden rahallisen vähimmäismäärän muuttamista koskevien teknisten sääntelystandardien luonnokset, jotka on toimitettava komissiolle ensimmäisen kerran viimeistään 21 päivänä maaliskuuta 2018 ja sen jälkeen kahden vuoden välein.

- b) Luotonvälittäjänä toimivan luonnollisen henkilön, luotonvälittäjänä toimivan oikeushenkilön hallituksen jäsenen ja luonnollisten henkilöiden, jotka hoitavat vastaavia tehtäviä sellaisen luotonvälittäjän lukuun, joka on oikeushenkilö mutta jolla ei ole hallitusta, on oltava hyvämaineisia. Vähimmäisvaatimuksena on, ettei heillä saa olla vakaviin omaisuusrikoksiin tai taloudelliseen toimintaan liittyviin vakaviin rikoksiin liittyvää merkintää rikosrekisterissä tai muussa vastaavassa kansallisessa rekisterissä eivätkä he saa olla aiemmin konkurssiin asetettuja, paitsi jos he kansallisen lainsäädännön mukaisesti hallitsevat taas omaisuuttaan.
- c) Luotonvälittäjänä toimivalla luonnollisella henkilöllä, luotonvälittäjänä toimivan oikeushenkilön hallituksen jäsenillä ja luonnollisilla henkilöillä, jotka hoitavat vastaavia tehtäviä sellaisen luotonvälittäjän lukuun, joka on oikeushenkilö mutta jolla ei ole hallitusta, on oltava luottosopimuksiin liittyvä asianmukainen tietämys ja pätevyys. Kotijäsenvaltion on vahvistettava asianmukaista tietämystä ja pätevyyttä koskevat vaatimukset liitteessä III esitettyjen periaatteiden mukaisesti.

3. Jäsenvaltioiden on varmistettava niiden perusteiden julkistaminen, jotka on vahvistettu, jotta luotonvälittäjien tai luotonantajien henkilöstö täyttäisi ammatilliset vaatimuksensa.

4. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että toimivaltainen viranomaisen rekisteröi kaikki hyväksytyt luotonvälittäjät niiden kotijäsenvaltiossa riippumatta siitä, ovatko ne luonnollisia henkilöitä vai oikeushenkilöitä. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että luotonvälittäjien rekisteri pidetään ajan tasalla ja että se on verkossa julkisesti saatavilla.

Luotonvälittäjien rekisterin on sisällettävä vähintään seuraavat tiedot:

- a) johtoon kuuluvien välitystoiminnasta vastaavien henkilöiden nimet. Jäsenvaltiot voivat vaatia kaikkien sellaisten luonnollisten henkilöiden rekisteröintiä, jotka hoitavat asiakastehtäviä luotonvälitystä harjoittavassa yrityksessä;
- b) jäsenvaltiot, joissa luotonvälittäjä harjoittaa toimintaa sijoitautumisvapautta tai palvelujen tarjoamisen vapautta koskevien sääntöjen nojalla ja joista luotonvälittäjä on ilmoittanut kotijäsenvaltion toimivaltaiselle viranomaiselle 32 artiklan 3 kohdan mukaisesti;
- c) tieto siitä, onko luotonvälittäjä sidoksissa oleva luotonvälittäjä vai ei.

Jäsenvaltioiden, jotka päättävät käyttää 30 artiklassa tarkoitettua vaihtoehtoa, on varmistettava, että rekisterissä ilmoitetaan luotonantaja, jonka puolesta sidoksissa oleva luotonvälittäjä toimii.

Jäsenvaltioiden, jotka päättävät käyttää 31 artiklassa tarkoitettua vaihtoehtoa, on varmistettava, että rekisterissä ilmoitetaan luotonvälittäjä tai, jos kyseessä on sidoksissa olevan luotonvälittäjän nimetty edustaja, luotonantaja, jonka puolesta nimetty edustaja toimii.

5. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että

- a) luotonvälittäjällä, joka on oikeushenkilö, on päätoimipaikka samassa jäsenvaltiossa, jossa sen sääntömääräinen kotipaikka on, jos sillä kansallisen lainsäädännön mukaan on sääntömääräinen kotipaikka;
- b) luotonvälittäjällä, joka ei ole oikeushenkilö, tai luotonvälittäjällä, joka on oikeushenkilö mutta jolla ei ole kansallisen lainsäädännön mukaisesti ole sääntömääräistä kotipaikkaa, on päätoimipaikka siinä jäsenvaltiossa, jossa se tosiasiallisesti toimii.

6. Kunkin jäsenvaltion on perustettava yksi tietopiste, jonka avulla sähköisessä muodossa olevien ja jatkuvasti ajan tasalla pidettävien kansallisten rekisterien tiedot ovat nopeasti, helposti ja julkisesti saatavilla. Näistä tietopisteistä on voitava saada kunkin jäsenvaltion toimivaltaisia viranomaisia koskevat tiedot.

EPV julkaisee verkkosivuillaan kyseisen tietopisteen viitetiedot tai hyperlinkit.

7. Kotijäsenvaltioiden on varmistettava, että hyväksytyt luotonvälittäjät ja nimetyt edustajat täyttävät jatkuvasti 2 kohdassa määritellyt vaatimukset. Tämä kohta ei rajoita 30 ja 31 artiklan soveltamista.

8. Jäsenvaltiot voivat päättää olla soveltamatta tätä artiklaa henkilöihin, jotka harjoittavat 4 artiklan 5 alakohdan mukaista luotonvälitystoimintaa, jos tätä toimintaa harjoitetaan satunnaisesti ammattitoiminnan yhteydessä ja jos kyseistä ammattitoimintaa säännellään lain säännöksin tai hallinnollisin määräyksin tai ammattikunnan eettisin säännöin, joissa ei suljeta pois tällaisen toiminnan harjoittamista.

9. Tätä artiklaa ei sovelleta luottolaitoksiin, joille on myönnetty direktiivin 2013/36/EU mukainen toimilupa, eikä muihin rahoituslaitoksiin, joihin kansallisen lainsäädännön mukaan sovelletaan vastaavaa toimiluvan myöntämis- ja valvontajärjestelmää.

### 30 artikla

#### **Ainoastaan yhteen luotonantajaan sidoksissa olevat luotonvälittäjät**

1. Jäsenvaltiot voivat antaa toimivaltaisten viranomaisten hyväksyä 4 artiklan 7 alakohdan a alakohdassa tarkoitetut sidoksissa olevat luotonvälittäjät sen luotonantajan kautta, jonka puolesta tällainen sidoksissa oleva luotonvälittäjä toimii yksinomaisesti, sanotun kuitenkaan rajoittamatta 31 artiklan 1 kohdan soveltamista.

Tällaisissa tapauksissa luotonantaja on täysin ja ehdoitta vastuussa kyseisen sidoksissa olevan luotonvälittäjän toimista tai laiminlyönneistä tämän toimiessa luotonantajan puolesta tässä direktiivissä säännellyillä aloilla. Jäsenvaltioiden on vaadittava luotonantajaa varmistamaan, että tällaiset sidoksissa olevat luotonvälittäjät täyttävät vähintään 29 artiklan 2 kohdassa säädetyt ammatilliset vaatimukset.

2. Luotonantajien on valvottava 4 artiklan 7 alakohdan a alakohdassa tarkoitettujen sidoksissa olevien luotonvälittäjien toimintaa sen varmistamiseksi, että ne noudattavat jatkuvasti tätä direktiiviä, sanotun kuitenkaan rajoittamatta 34 artiklan soveltamista. Luotonantajan vastuulla on erityisesti valvoa, että sidoksissa olevan luotonvälittäjän ja sen henkilöstön tietämystä ja pätevyyttä koskevia vaatimuksia noudatetaan.

### 31 artikla

#### **Nimetyt edustajat**

1. Jäsenvaltiot voivat päättää sallia luotonvälittäjän nimetä nimettyjä edustajia.

Jos 4 artiklan 7 alakohdan a alakohdassa tarkoitettu sidoksissa oleva luotonvälittäjä on nimennyt nimetyn edustajan, luotonantaja on täysin ja ehdoitta vastuussa nimetyn edustajan toimista tai laiminlyönneistä tämän toimiessa kyseisen sidoksissa olevan luotonvälittäjän puolesta tässä direktiivissä säännellyillä aloilla. Muissa tapauksissa luotonvälittäjä on täysin ja ehdoitta vastuussa nimetyn edustajan toimista tai laiminlyönneistä tämän toimiessa luotonvälittäjän puolesta tässä direktiivissä säännellyillä aloilla.

2. Luotonvälittäjien on varmistettava, että niiden nimetyt edustajat täyttävät vähintään 29 artiklan 2 kohdassa säädetyt vaatimukset. Kotijäsenvaltio voi kuitenkin säätää, että luotonvälittäjä, jonka puolesta nimetty edustaja on valtuutettu toimimaan, voi hankkia nimetylle edustajalle ammatillisen vastuuvakuutuksen tai muun vastaavan vakuuden.

3. Luotonvälittäjien on valvottava nimettyjen edustajiensa toimintaa sen varmistamiseksi, että tätä direktiiviä noudatetaan täysin, sanotun kuitenkaan rajoittamatta 34 artiklan soveltamista. Luotonvälittäjien vastuulla on erityisesti valvoa, että nimettyjen edustajien ja niiden henkilöstön tietämystä ja pätevyyttä koskevia vaatimuksia noudatetaan.

4. Jäsenvaltioiden, jotka päättävät sallia luotonvälittäjän nimetä nimettyjä edustajia, on perustettava julkinen rekisteri, joka sisältää vähintään 29 artiklan 4 kohdassa tarkoitetut tiedot. Nimetyt edustajat on rekisteröitävä sen jäsenvaltion julkiseen rekisteriin, johon ne ovat sijoittautuneet. Rekisteri on päivitettävä säännöllisesti. Siihen sisältyvien tietojen on oltava verkossa julkisesti saatavilla.

### 32 artikla

#### **Luotonvälittäjien sijoittautumisvapaus ja palvelujen tarjoamisen vapaus**

1. Kun luotonvälittäjän kotijäsenvaltion toimivaltainen viranomainen hyväksyy luotonvälittäjän 29 artiklan 1 kohdan mukaisesti, tämä hyväksyminen on voimassa koko unionin alueella, minkä vuoksi vastaanottavien jäsenvaltioiden toimivaltaisten viranomaisten hyväksyntää ei vaadita hyväksynnän kattamien toimintojen harjoittamiseen ja palvelujen tarjoamiseen, edellyttäen, että hyväksyntä kattaa toiminnan, jota luotonvälittäjä aikoo harjoittaa vastaanottavissa jäsenvaltioissa. Luotonvälittäjät eivät kuitenkaan saa tarjota kuluttajille muiden luotonantajien kuin luottolaitosten tarjoamiin luottosopimuksiin liittyviä palveluja jäsenvaltiossa, jossa tällaiset luotonantajat eivät saa toimia.

2. Nimetyt edustajat, jotka on nimetty jäsenvaltioissa, jotka päättävät käyttää 31 artiklassa tarkoitettua vaihtoehtoa, eivät saa harjoittaa 4 artiklan 5 alakohdan mukaista luotonvälitystoimintaa tai tarjota neuvontapalveluja jäsenvaltioissa, joissa tällaiset nimetyt edustajat eivät saa toimia.

3. Hyväksytyt luotonvälittäjän, joka aikoo ensimmäisen kerran harjoittaa liiketoimintaa yhdessä tai useammassa jäsenvaltiossa palvelujen tarjoamisen vapauden nojalla tai perustaa sivuliikkeen, on ilmoitettava tästä kotijäsenvaltiossa toimivaltaisille viranomaisille.

Näiden toimivaltaisten viranomaisten on kuukauden kuluessa kyseisestä ilmoituksesta annettava luotonvälittäjän aikomus tiedoksi asianomaisten vastaanottavien jäsenvaltioiden toimivaltaisille viranomaisille sekä ilmoitettava samanaikaisesti tästä tiedoksiannosta asianomaiselle luotonvälittäjälle. Niiden on annettava asianomaisten vastaanottavien jäsenvaltioiden toimivaltaisille viranomaisille tiedoksi luotonantajat, joihin luotonvälittäjä on sidoksissa, ja se, ottaako luotonantaja täyden ja ehdottoman vastuun luotonvälittäjän toiminnasta. Vastaanottavan jäsenvaltion on käytettävä kotijäsenvaltiolta saamia tietoja tarpeellisten tietojen kirjaamiseksi rekisteriinsä.

Luotonvälittäjä voi aloittaa liiketoimintansa kuukauden kuluttua siitä päivästä, jona kotijäsenvaltion toimivaltaiset viranomaiset ilmoittivat sille toisessa alakohdassa tarkoitetusta tiedoksiannosta.

4. Ennen kuin luotonvälittäjän sivuliike aloittaa toimintansa tai kahden kuukauden kuluessa siitä, kun se on saanut 3 kohdan toisessa alakohdassa tarkoitetun tiedoksiannon, vastaanottavan jäsenvaltion toimivaltaisten viranomaisten on järjestettävä luotonvälittäjän valvonta 34 artiklan mukaisesti ja tarvittaessa ilmoitettava luotonvälittäjälle ne edellytykset, joiden mukaisesti toimintaa on harjoitettava vastaanottavassa jäsenvaltiossa aloilla, joita ei ole yhdenmukaistettu unionin oikeudessa.

### 33 artikla

#### Luotonvälittäjien hyväksynnän peruuttaminen

1. Kotijäsenvaltion toimivaltainen viranomainen voi peruuttaa luotonvälittäjälle 29 artiklan mukaisesti myönnetyn hyväksynnän, jos luotonvälittäjä

a) nimenomaisesti luopuu hyväksynnästä tai ei ole harjoittanut 4 artiklan 5 alakohdan mukaista luotonvälitystoimintaa eikä tarjonnut neuvontapalveluja kuuden edeltävän kuukauden aikana, paitsi jos kyseinen jäsenvaltio on säätänyt, että näissä tapauksissa hyväksyntä raukeaa;

b) on saanut hyväksynnän antamalla virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja taikka muutoin säännösten vastaisella tavalla;

c) ei enää täytä vaatimuksia, joiden perusteella hyväksyntä myönnettiin;

d) kuuluu niihin tapauksiin, joissa kansallisessa lainsäädännössä säädetään hyväksynnän peruuttamisesta tämän direktiivin soveltamisalaan kuulumattomien seikkojen osalta;

e) on vakavalla tai järjestelmällisellä tavalla rikkonut tämän direktiivin nojalla annettuja säännöksiä, jotka koskevat luotonvälittäjien toiminnalle asetettuja edellytyksiä.

2. Jos kotijäsenvaltion toimivaltainen viranomainen peruuttaa luotonvälittäjän hyväksynnän, sen on annettava hyväksynnän peruuttaminen tiedoksi vastaanottavien jäsenvaltioiden toimivaltaisille viranomaisille mahdollisimman pian ja viimeistään 14 päivän kuluessa millä tahansa asianmukaisella tavalla.

3. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että luotonvälittäjät, joiden hyväksyntä on peruutettu, poistetaan rekisteristä ilman aiheetonta viivytystä.

### 34 artikla

#### Luotonvälittäjien ja nimettyjen edustajien valvonta

1. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että kotijäsenvaltion toimivaltaiset viranomaiset valvovat luotonvälittäjien toimintaa.

Kotijäsenvaltioiden on säädettävä, että sidoksissa olevia luotonvälittäjiä on valvottava suoraan tai osana sen luotonantajan valvontaa, jonka puolesta ne toimivat, jos luotonantaja on luottolaitos, jolle on myönnetty toimilupa direktiivin 2013/36/EU mukaisesti, tai muu rahoituslaitos, johon kansallisen lainsäädännön mukaan sovelletaan vastaavaa toimiluvan myöntämis- ja valvontajärjestelmää. Jos sidoksissa oleva luotonvälittäjä kuitenkin tarjoaa palveluja muussa jäsenvaltiossa kuin kotijäsenvaltiossa, sidoksissa olevaa luotonvälittäjää on valvottava suoraan.

Kotijäsenvaltioiden, jotka sallivat luotonvälittäjien nimeävän edustajia 31 artiklan mukaisesti, on varmistettava, että näitä nimettyjä edustajia valvotaan joko suoraan tai osana niiden luotonvälittäjien valvontaa, joiden puolesta ne toimivat.

2. Niiden jäsenvaltioiden toimivaltaisten viranomaisten, joissa luotonvälittäjällä on sivuliike, on varmistettava, että luotonvälittäjän niiden alueella tarjoamat palvelut ovat 7 artiklan 1 kohdassa sekä 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 22 ja 39 artiklassa säädettyjen velvoitteiden ja niiden nojalla hyväksytyjen säännösten mukaisia.



Jos vastaanottavan jäsenvaltion toimivaltaiset viranomaiset toteavat, että luotonvälittäjä, jolla on sivuliike sen alueella, ei noudata tuossa jäsenvaltiossa 7 artiklan 1 kohdan sekä 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 22 ja 39 artiklan nojalla hyväksytyjä säännöksiä, niiden on vaadittava kyseistä luotonvälittäjää lopettamaan säännösten vastainen menettely.

Jos kyseinen luotonvälittäjä ei toteuta tarvittavia toimenpiteitä, vastaanottavan jäsenvaltion toimivaltaisten viranomaisten on toteutettava kaikki asianmukaiset toimet varmistaakseen, että luotonvälittäjä lopettaa säännösten vastaisen menettelyn. Näiden toimien luonteesta on ilmoitettava kotijäsenvaltion toimivaltaisille viranomaisille.

Jos luotonvälittäjä jatkaa vastaanottavassa jäsenvaltiossa voimassa olevien, ensimmäisessä alakohdassa tarkoitettujen säännösten rikkomista vastaanottavan jäsenvaltion toteuttamista toimista huolimatta, vastaanottava jäsenvaltio voi, ilmoitettuaan tästä ensin kotijäsenvaltion toimivaltaisille viranomaisille, toteuttaa asianmukaiset toimet estääkseen säännösten vastaisen menettelyn jatkamisen, määrätäkseen niistä seuraamuksia sekä estääkseen tarvittaessa luotonvälittäjää aloittamasta uusia liiketoimia alueellaan. Kaikista tällaisista toimista on ilmoitettava komissiolle ilman aiheetonta viivytystä.

Jos kotijäsenvaltion toimivaltainen viranomainen ei hyväksy vastaanottavan jäsenvaltion toteuttamia toimia, se voi saattaa asian EPV:n käsiteltäväksi ja pyytää siltä apua asetuksen (EU) N:o 1093/2010 19 artiklan mukaisesti. Tällaisissa tapauksissa EPV voi toimia sille kyseisellä artiklalla annettujen valtuuksien mukaisesti.

3. Sen jäsenvaltion toimivaltaisilla viranomaisilla, jossa sivuliike sijaitsee, on oikeus tutkia sivuliikkeen järjestelyjä ja vaatia niihin muutoksia, jos ne ovat välttämättömiä sen varmistamiseksi, että sivuliike täyttää 2 kohdan mukaiset velvollisuutensa ja että kotijäsenvaltion toimivaltaiset viranomaiset voivat panna täytäntöön 7 artiklan 2, 3 ja 4 kohdan mukaiset velvoitteet ja niiden nojalla hyväksytyt säännökset sivuliikkeen tarjoamien palvelujen osalta.

4. Jos vastaanottavan jäsenvaltion toimivaltaisella viranomaisella on selkeät ja todennettavissa olevat perusteet olettaa, että sen alueella palvelujen tarjoamisen vapauden perusteella toimiva luotonvälittäjä ei noudata tämän direktiivin nojalla hyväksytyistä säännöksistä johtuvia velvoitteita tai että luotonvälittäjä, jolla on sivuliike sen alueella, ei noudata muita kuin 2 kohdassa tarkoitettuja, tämän direktiivin nojalla hyväksytyistä säännöksistä johtuvia velvoitteita, sen on ilmoitettava tällaiset tiedot kotijäsenvaltion toimivaltaiselle viranomaiselle, jonka on toteutettava asianmukaiset toimet.

Jos kotijäsenvaltion toimivaltainen viranomainen ei toteuta tarvittavia toimia kuukauden kuluessa kyseisten tietojen saamisesta tai jos kotijäsenvaltion toimivaltaisen viranomaisen toteuttamista toimista huolimatta luotonvälittäjä toimii edelleen tavalla, joka on selvästi vastaanottavan jäsenvaltion kuluttajien etujen

vastainen tai haittaa markkinoiden asianmukaista toimintaa, vastaanottavan jäsenvaltion toimivaltainen viranomainen:

- a) on velvollinen, ilmoitettuaan asiasta ensin kotijäsenvaltion toimivaltaiselle viranomaiselle, toteuttamaan kaikki asianmukaiset toimet, jotka ovat tarpeen kuluttajien suojaamiseksi ja markkinoiden moitteettoman toiminnan varmistamiseksi, mukaan luettuna sen estäminen, että säännösten vastaisesti toimiva luotonvälittäjä aloittaa uusia liiketoimia sen alueella. Tällaisista toimista on ilmoitettava komissiolle ja EPV:lle ilman aiheetonta viivytystä;
- b) voi saattaa asian EPV:n käsiteltäväksi ja pyytää siltä apua asetuksen (EU) N:o 1093/2010 19 artiklan mukaisesti. Tällaisissa tapauksissa EPV voi toimia sille kyseisellä artiklalla annettujen valtuuksien mukaisesti.

5. Jäsenvaltioiden on säädettävä, että jos toisessa jäsenvaltiossa hyväksyty luotonvälittäjä on perustanut sivuliikkeen sen alueelle, kotijäsenvaltion toimivaltaiset viranomaiset voivat tehtäviään hoitaessaan suorittaa tarkastuksia kyseisessä sivuliikkeessä ilmoitettuaan asiasta ensin vastaanottavan jäsenvaltion toimivaltaisille viranomaisille.

6. Tämän artiklan mukainen jäsenvaltioiden välinen tehtävänjako ei vaikuta jäsenvaltioiden toimivaltaan aloilla, jotka eivät kuulu tämän direktiivin soveltamisalaan, unionin oikeuden nojalla niille kuuluvien velvoitteiden mukaisesti.

## 12 LUKU

### MUIDEN LUOTONANTAJIEN KUIN LUOTTOLAITOSTEN HYVÄKSYNTÄ JA VALVONTA

#### 35 artikla

#### Muiden luotonantajien kuin luottolaitosten hyväksyntä ja valvonta

Jäsenvaltioiden on varmistettava, että luotonantajiin, jotka eivät ole luottolaitoksia, sovelletaan asianmukaista hyväksyntämenettelyä, johon kuuluu näiden luotonantajien merkitseminen rekisteriin, ja toimivaltaisen viranomaisen suorittamia valvontajärjestelyjä.

## 13 LUKU

### ERI JÄSENVALTIOIDEN TOIMIVALTAISTEN VIRANOMAISTEN VÄLINEN YHTEISTYÖ

#### 36 artikla

#### Yhteistyövelvollisuus

1. 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.

Yhteistyön ja erityisesti tietojen vaihdon helpottamiseksi ja nopeuttamiseksi jäsenvaltioiden on nimettävä yksi ainoa toimivaltainen viranomainen tässä direktiivissä tarkoitetuksi yhteysviranomaiseksi. Jäsenvaltioiden on ilmoitettava komissiolle ja muille jäsenvaltiolle niiden viranomaisten nimet, jotka on nimetty vastaanottamaan tietojenvaihto- tai yhteistyöpyyntöjä tämän kohdan nojalla.

2. Jäsenvaltioiden on toteutettava tarvittavat hallinnolliset ja organisatoriset toimenpiteet 1 kohdassa säädetyn avunannon edistämiseksi.

3. Jäsenvaltioiden toimivaltaisten viranomaisten, jotka on 1 kohdan mukaisesti nimetty tässä direktiivissä tarkoitetuiksi yhteysviranomaisiksi, on toimitettava toisilleen viipymättä tiedot, jotka ovat tarpeen 5 artiklan mukaisesti nimetyille toimivaltaisille viranomaisille osoitettujen tehtävien hoitamiseksi tämän direktiivin nojalla hyväksytyjen säännösten mukaisesti.

Toimivaltaiset viranomaiset, jotka vaihtavat tietoja toisten toimivaltaisten viranomaisten kanssa tämän direktiivin nojalla, voivat ilmoittaa tietojen välityshetkellä, että kyseisiä tietoja ei saa julkistaa ilman niiden nimenomaista suostumusta, jolloin kyseisiä tietoja saa vaihtaa ainoastaan niitä tarkoituksia varten, joihin mainitut viranomaiset ovat antaneet suostumuksensa.

Yhteysviranomaiseksi nimetty toimivaltainen viranomainen voi toimittaa saadut tiedot muille toimivaltaisille viranomaisille, mutta se ei saa toimittaa tietoja muille elimille tai luonnollisille henkilöille tai oikeushenkilöille ilman tiedot ilmaisneiden toimivaltaisten viranomaisten nimenomaista suostumusta, ja se saa toimittaa tiedot ainoastaan niitä tarkoituksia varten, joihin mainitut viranomaiset ovat antaneet suostumuksensa, paitsi asianmukaisesti perustelluissa olosuhteissa, jolloin sen on ilmoitettava tästä välittömästi sille yhteysviranomaiselle, joka tiedot on antanut.

4. Toimivaltainen viranomainen voi kieltäytyä pyydetystä yhteistyöstä tutkinta- tai valvontatoiminnan yhteydessä tai 3 artiklassa säädetystä tietojenvaihdosta ainoastaan silloin, kun

- a) tällainen tutkinta, paikalla tehtävä tarkastus, valvontatoimi tai tietojenvaihto voi vaikuttaa haitallisesti pyynnön saaneen jäsenvaltion suvereniteettiin, turvallisuuteen tai yleiseen järjestykseen;
- b) samoja toimia ja henkilöitä koskeva oikeudellinen menettely on jo pantu vireille pyynnön saaneen jäsenvaltion viranomaisissa;

- c) pyynnön saaneessa jäsenvaltiossa on jo annettu samoja henkilöitä ja toimia koskeva lainvoimainen päätös.

Kieltäytyessään yhteistyöstä tai tietojenvaihdosta toimivaltaisen viranomaisen on ilmoitettava tästä pyynnön esittäneelle toimivaltaiselle viranomaiselle ja annettava mahdollisimman yksityiskohtaiset tiedot asiasta.

### 37 artikla

#### **Eri jäsenvaltioiden toimivaltaisten viranomaisten välisten erimielisyyksien ratkaiseminen**

Jos erityisesti tietojenvaihtoa koskeva yhteistyöpyyntö on hylätty tai pyyntöön ei ole vastattu kohtuullisessa ajassa, toimivaltaiset viranomaiset voivat saattaa asian EPV:n käsiteltäväksi ja pyytää EPV:n apua asetuksen (EU) N:o 1093/2010 19 artiklan mukaisesti. Tällaisissa tapauksissa EPV voi toimia sille kyseisellä artiklalla annettujen valtuuksien mukaisesti, ja kaikki EPV:n kyseisen artiklan mukaisesti tekemät sitovat päätökset sitovat asianomaisia toimivaltaisia viranomaisia riippumatta siitä, ovatko nämä toimivaltaiset viranomaiset EPV:n jäseniä.

### 14 LUKU

#### **LOPPUSÄÄNNÖKSET**

### 38 artikla

#### **Seuraamukset**

1. Jäsenvaltioiden on annettava säännökset tämän direktiivin perusteella annettujen kansallisten säännösten rikkomiseen sovellettavista seuraamuksista ja toteutettava kaikki tarvittavat toimenpiteet sen varmistamiseksi, että ne pannaan täytäntöön. Seuraamusten on oltava tehokkaita, oikeasuhteisia ja varoittavia.

2. Jäsenvaltioiden on säädettävä, että toimivaltainen viranomainen voi julkistaa hallinnollisen seuraamuksen, joka määrätään tämän direktiivin saattamiseksi osaksi kansallista lainsäädäntöä hyväksytyjen toimenpiteiden rikkomisen johdosta, jollei julkistaminen vakavasti vaaranna finanssimarkkinoita tai aiheuta suhteetonta vahinkoa osapuolille.

### 39 artikla

#### **Riitojenratkaisumenettelyt**

1. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että luottosopimuksia koskevien, luotonantajien, luotonvälittäjien ja nimettyjen edustajien kanssa aiheutuvien kuluttajariitojen ratkaisemiseksi tuomioistuinten ulkopuolella vahvistetaan asianmukaiset ja tehokkaat valitus- ja oikeussuojamenettelyt käyttäen tilanteen mukaan jo olemassa olevia elimiä. Jäsenvaltioiden on varmistettava, että tällaisia menettelyjä sovelletaan luotonantajiin ja luotonvälittäjiin ja että nimettyjen edustajien toiminta kuuluu niiden soveltamisalaan.

2. Jäsenvaltioiden on vaadittava elimiä, jotka ovat vastuussa kuluttajariitojen ratkaisemisesta tuomioistuinten ulkopuolella, tekemään yhteistyötä, jotta luottosopimuksia koskevat rajat ylittävät riidat voidaan ratkaista.

#### 40 artikla

##### Siirretyn säädösvallan käyttäminen

1. Komissiolle siirrettyä valtaa antaa delegoituja säädöksiä koskevat tässä artiklassa säädetyt edellytykset.

2. Siirretään komissiolle 20 päivästä maaliskuuta 2014 määräämättömäksi ajaksi 14 artiklan 9 kohdassa ja 17 artiklan 8 kohdassa tarkoitettu valta antaa delegoituja säädöksiä.

3. Euroopan parlamentti tai neuvosto voi milloin tahansa peruuttaa 14 artiklan 9 kohdassa ja 17 artiklan 8 kohdassa tarkoitettua säädösvallan siirtoa. Peruuttamispäätöksellä lopetetaan tuossa päätöksessä mainittu säädösvallan siirto. Peruuttaminen tulee voimaan sitä päivää seuraavana päivänä, jona sitä koskeva päätös julkaistaan *Euroopan unionin virallisessa lehdessä*, tai jonakin myöhempanä, kyseisessä päätöksessä mainittuna päivänä. Peruuttamispäätös ei vaikuta jo voimassa olevien delegoitujen säädösten pätevytyteen.

4. Heti kun komissio on antanut delegoidun säädöksen, komissio antaa säädöksen tiedoksi yhtäaikaisesti Euroopan parlamentille ja neuvostolle.

5. Edellä olevien 14 artiklan 9 kohdan ja 17 artiklan 8 kohdan nojalla annettu delegoitu säädös tulee voimaan ainoastaan, jos Euroopan parlamentti tai neuvosto ei ole kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asianomainen säädös on annettu tiedoksi Euroopan parlamentille ja neuvostolle, ilmaissut vastustavansa sitä tai jos sekä Euroopan parlamentti että neuvosto ovat ennen mainitun määräajan päättymistä ilmoittaneet komissiolle, että ne eivät vastusta säädöstä. Euroopan parlamentin tai neuvoston aloitteesta tätä määräaikaa jatketaan kolmella kuukaudella.

#### 41 artikla

##### Direktiivin pakottavuus

Jäsenvaltioiden on huolehdittava siitä, että

- kuluttajat eivät voi luopua oikeuksista, jotka kuuluvat heille sen kansallisen lainsäädännön nojalla, joka annetaan tämän direktiivin saattamiseksi osaksi kansallista lainsäädäntöä;
- niiden tämän direktiivin saattamiseksi osaksi kansallista lainsäädäntöä hyväksymiä säännöksiä ei voida kiertää siten, että kuluttajat voisivat tämän vuoksi jäädä ilman tämän direktiivin mukaista suojaa, antamalla sopimukselle erityinen muoto, erityisesti yhdistämällä tämän direktiivin soveltamisalaan kuuluvia luottosopimuksia luottosopimuksiin, joiden luonne tai tarkoitus tekisi mahdolliseksi välttää kyseisten säännösten soveltaminen.

#### 42 artikla

##### Saattaminen osaksi kansallista lainsäädäntöä

1. Jäsenvaltioiden on hyväksyttävä ja julkaistava tämän direktiivin noudattamisen edellyttämät lait, asetukset ja hallinnolliset määräykset viimeistään 21 päivänä maaliskuuta 2016. Niiden on viipymättä toimitettava nämä säännökset kirjallisina komissiolle.

2. Jäsenvaltioiden on sovellettava 1 kohdassa tarkoitettuja säännöksiä 21 päivästä maaliskuuta 2016.

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.

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

#### 43 artikla

##### Siirtymäsäännökset

1. Tätä direktiiviä ei sovelleta luottosopimuksiin, jotka on tehty ennen 21 päivää maaliskuuta 2016.

2. Luotonvälittäjät, jotka jo ennen 21 päivää maaliskuuta 2016 harjoittavat 4 artiklan 5 alakohdan mukaista luotonvälitystoimintaa ja joita ei ole vielä hyväksytty kotijäsenvaltionsa siinä kansallisessa lainsäädännössä vahvistettujen ehtojen mukaisesti, jolla tämä direktiivi saatetaan osaksi kansallista lainsäädäntöä, voivat jatkaa tuon toiminnan harjoittamista kansallisen lainsäädännön mukaisesti 21 päivään maaliskuuta 2017 saakka. Jos luotonvälittäjä turvautuu tähän poikkeukseen, se voi harjoittaa toimintaansa ainoastaan kotijäsenvaltiossaan, paitsi jos se täyttää myös vastaanottavien jäsenvaltioiden asiaankuuluvat oikeudelliset vaatimukset.

3. Luotonantajien, luotonvälittäjien tai nimettyjen edustajien, jotka harjoittavat tällä direktiivillä säänneltyä toimintaa ennen 20 päivää maaliskuuta 2014, on noudatettava kansallista lainsäädäntöä, jolla saatetaan 9 artikla osaksi kansallista lainsäädäntöä, viimeistään 21 päivästä maaliskuuta 2017.

#### 44 artikla

##### Uudelleentarkastelulauseke

Komissio tarkastelee uudelleen tätä direktiiviä 21 päivään maaliskuuta 2019 mennessä. Uudelleentarkastelussa arvioidaan säännösten tehokkuutta ja asianmukaisuutta kuluttajien ja sisämarkkinoiden kannalta.

Uudelleentarkasteluun sisältyy

- arviointi ESIS-tietosivun käytöstä sekä siitä, miten kuluttajat ovat ymmärtäneet ESIS-tietosivun ja ovatko he olleet tyytyväisiä siihen;

- b) muiden ennen sopimuksen tekoa annettavien tietojen analysointi;
- c) luotonvälittäjien ja luotonantajien rajat ylittävän liiketoiminnan analysointi;
- d) sellaisten muiden luotonantajien kuin luottolaitosten markkinakehityksen analysointi, jotka tarjoavat kiinteää asunto-omaisuutta koskevia luottosopimuksia;
- e) lisätoimenpiteiden tarpeellisuuden arviointi, mukaan luettuna passin käyttöönotto sellaisille muille luotonantajille kuin luottolaitoksille, jotka tarjoavat kiinteää asunto-omaisuutta koskevia luottosopimuksia;
- f) sen seikan tarkastelu, onko tarpeen säätää lisäoikeuksista ja -velvollisuuksista, jotka koskisivat luottosopimusten tekemisen jälkeistä vaihetta;
- g) arvio siitä, onko tämän direktiivin soveltamisala yhä asianmukainen, ottaen huomioon sen vaikutukset muihin korvaaviin luottotyyppeihin;
- h) arvio siitä, tarvitaanko lisätoimenpiteitä varmistamaan kiinteän asunto-omaisuuden muodostamaa vakuutta vastaan myönnettyjen luottosopimusten jäljitettävyyttä;
- i) arvio kiinteän asunto-omaisuuden hintakehitystä koskevien tietojen saatavuudesta ja näiden tietojen vertailukelpoisuudesta;
- j) arvio siitä, onko edelleen asianmukaista soveltaa direktiiviä 2008/48/EY vakuudettomiin luottoihin, joiden tarkoituksena on kiinteän asunto-omaisuuden kunnostaminen luotolla, jonka kokonaismäärä ylittää kyseisen direktiivin 2 artiklan 2 kohdan c alakohdassa määritetyn enimmäismäärän;
- k) arvio siitä, ovatko 38 artiklan 2 kohdan mukaista seuraamusten julkistamista koskevat järjestelyt riittävän avoimet;
- l) arvio siitä, ovatko 11 artiklan 6 kohdassa ja 13 artiklan 2 kohdassa tarkoitettut varoitukset oikeasuhteisia, ja mahdollisuuksista yhdenmukaistaa edelleen riskivaroituksia.

#### 45 artikla

### Vastuullista luotonantoa ja luotonottoa koskevat muut aloitteet

Komissio esittää viimeistään 21 päivänä maaliskuuta 2019 kattavan kertomuksen, jossa arvioidaan luottotoimintaan suoraan liittyvästä yksityisestä ylivelkaantumisesta johtuvia laajempia haasteita. Se selvittää myös tarvetta valvoa luottotietorekistereitä

ja mahdollisuutta kehittää entistä joustavimmat ja luotettavammat markkinat. Kertomukseen liitetään tarvittaessa lainsäädäntöehdotuksia.

#### 46 artikla

### Direktiivin 2008/48/EY muuttaminen

Lisätään direktiivin 2008/48/EY 2 artiklaan kohta seuraavasti:

”2 a. Sen estämättä, mitä 2 kohdan c alakohdassa säädetään, tätä direktiiviä sovelletaan sellaisiin vakuudettomiin luottosopimuksiin, joiden tarkoituksena on kiinteän asunto-omaisuuden kunnostaminen luotolla, jonka kokonaismäärä on yli 75 000 euroa.”

#### 47 artikla

### Direktiivin 2013/36/EU muuttaminen

Lisätään direktiiviin 2013/36/EU artikla seuraavasti:

#### ”54 a artikla

Tämän direktiivin 53 ja 54 artikla eivät rajoita Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 226 artiklalla Euroopan parlamentille annettua tutkintavaltaa.”

#### 48 artikla

### Asetuksen (EU) N:o 1093/2010 muuttaminen

Muutetaan asetus (EU) N:o 1093/2010 seuraavasti:

1) Korvataan 13 artiklan 1 kohdan toinen alakohta seuraavasti:

”Kun komissio hyväksyy teknisen sääntelystandardin, joka on sama kuin pankkiviranomaisen toimittama teknisen sääntelystandardin luonnos, määräaika, jonka kuluessa Euroopan parlamentti ja neuvosto voivat vastustaa säädöstä, on yksi kuukausi tiedoksi antamisesta. Euroopan parlamentin tai neuvoston aloitteesta tätä määräaika pidennetään aluksi yhdellä kuukaudella, ja sitä voidaan pidentää vielä yhdellä lisäkuukaudella.”

2) Korvataan 17 artiklan 2 kohdan toinen alakohta seuraavasti:

”Toimivaltaisen viranomaisen on toimitettava pankkiviranomaiselle viipymättä kaikki tiedot, joita tämä katsoo tarvitsevänsä tutkimukseensa, myös tiedot siitä, miten 1 artiklan 2 kohdassa tarkoitettuja säädöksiä sovelletaan unionin oikeuden mukaisesti, sanotun kuitenkaan rajoittamatta 35 artiklassa säädettyjen valtuuksien soveltamista.”



*49 artikla***Voimaantulo**

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

*50 artikla***Osoitus**

Tämä direktiivi on osoitettu kaikille jäsenvaltioille.

Tehty Strasbourgissa 4 päivänä helmikuuta 2014.

*Euroopan parlamentin puolesta*

*Puhemies*

M. SCHULZ

*Neuvoston puolesta*

*Puheenjohtaja*

E. VENIZELOS

---

## LIITE I

## TODELLISEN VUOSIKORON LASKEMINEN

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

Perusyhtälö, joka määrittelee todellisen vuosikoron ja osoittaa vuositasolla yhtäläisyyden yhtäältä luoton nostoerien summan nykyarvon ja toisaalta takaisinmaksujen ja maksujen summan nykyarvon välillä, 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 takaisinmaksun tai maksun numero
- $l$  on takaisinmaksun tai maksun numero
- $D_l$  on takaisinmaksun 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.

Jos laskelmissa käytettävien päivämäärien välistä aikaa ei voida ilmaista kokonaislukuna viikkoina, kuukausina tai vuosina, kyseinen aika ilmaistaan näistä ajanjaksoista jonkin kokonaislukuna ja päivien lukumääränä. Jos käytetään päiviä:

- i) lasketaan jokainen päivä, mukaan lukien viikonloput ja pyhäpäivät;
  - ii) lasketaan samanpituisia ajanjaksoja ja sen jälkeen päiviä taaksepäin ensimmäisen noston päivämäärään asti;
  - iii) päivinä ilmoitettavan ajanjakson pituus saadaan jättämällä pois ensimmäinen päivämäärä ja ottamalla mukaan viimeinen päivämäärä; ajanjakson pituus ilmaistaan vuosina jakamalla tämä ajanjakso kokonaisen vuoden päivien lukumäärällä (365 tai 366 päivää), joka on laskettu taaksepäin viimeisestä päivästä edellisen vuoden samaan päivään.
- 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 ilmaistuna jaksoina 1–n joko maksettuja tai vastaanotettuja suorituksia, eli:

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

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 erisuuruksia 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 luoton määrää koskevia ja ajallisia rajoituksia, luoton määrä katsotaan nostettavan aikaisimpana mahdollisena luottosopimuksessa sovittuna ajankohtana ja näiden nostoa koskevien rajoitusten mukaisesti.
- d) Jos tietyksi ajanjaksoksi tai tietylle määrälle tarjotaan erisuuruksia lainakorkoja ja maksuja, lainakoroksi ja maksuiksi katsotaan korkein lainakorko ja korkeimmat maksut koko luottosopimuksen voimassaoloaikana.
- e) Sellaisen luottosopimusten, joiden osalta on sovittu kiinteästä luoton korosta alkuvaiheessa, jonka lopussa määritellään uusi lainakorko, jota tämän jälkeen määräjain mukautetaan sovitun indikaattorin tai sisäisen viitekoron mukaisesti, todellinen vuosikorko lasketaan olettaen, että kiinteäkorkoisen jakson päätyttyä lainakorko on sama kuin ajankohtana, jolloin todellinen vuosikorko lasketaan kyseisenä ajankohtana sovitun indikaattorin arvon tai sisäisen viitekoron perusteella mutta joka ei kuitenkaan ole kiinteää lainakorkoa alhaisempi.
- f) Jos luoton ylärajaa ei ole vielä sovittu, ylärajaksi oletetaan 170 000 euroa. Kun kyse on sellaisista luottosopimuksista, jotka eivät ole ehdollisia velkoja tai takauksia ja joiden tarkoituksena ei ole hankkia tai säilyttää kiinteään omaisuuteen tai maa-alueeseen liittyvää oikeutta, tilinylityksistä, maksuaikakorteista tai luottokorteista, ylärajaksi oletetaan 1 500 euroa.
- g) Kun on kyse muista luottosopimuksista kuin i, j, k, l ja m alakohdassa esitetyissä oletuksissa tarkoitetuista tilinylityksistä, tilapäisluotosta, jaetun omistussuuden luottosopimuksista, ehdollisista veloista tai takauksista ja toistaiseksi voimassa olevista luottosopimuksista:
- i) jos kuluttajan suoritettavaksi kuuluvan pääoman takaisinmaksun päivämäärää tai määrää ei voida määrittää, oletuksena on, että takaisinmaksu tapahtuu aikaisimpana luottosopimuksessa mainittuna päivämääränä ja alhaisimman luottosopimuksessa sovitun määrän mukaan;
  - ii) jos ensimmäisen noston päivämäärän ja kuluttajan suoritettavaksi kuuluvan ensimmäisen maksun päivämäärän välistä aikaa ei voida määrittää, oletuksena on, että se on lyhin ajanjakso.
- h) Jos kuluttajan suoritettavaksi kuuluvan maksun päivämäärää tai määrää ei voida määrittää luottosopimuksen tai g, i, j, k, l ja m alakohdassa esitettyjen oletusten perusteella, oletuksena on, että maksaminen tapahtuu luotonantajan edellyttämien päivämäärien ja ehtojen mukaisesti, ja jos nämä eivät ole tiedossa:
- i) korkomaksut suoritetaan yhdessä pääoman takaisinmaksujen kanssa;
  - ii) muu kuin koroksi luokiteltava kertamaksu suoritetaan luottosopimuksen tekopäivänä;
  - iii) useina maksuina suoritettavat, muut kuin koroksi luokiteltavat maksut suoritetaan säännöllisin väliajoin alkaen pääoman ensimmäisen takaisinmaksuerän päivämäärästä, ja jos tällaisten maksujen määrä ei ole tiedossa, niiden oletetaan olevan samanmääräisiä;
  - iv) loppumaksulla hoidetaan jäljellä olevan lainapääoman sekä koron ja mahdollisten muiden maksujen maksaminen.

- i) Tilinylitysmahdollisuuden osalta luoton kokonaismäärä katsotaan nostettavan kokonaisuudessaan ja koko luottosopimuksen voimassaoloajalta. Jos tilinylitysmahdollisuuden voimassaoloaika ei ole tiedossa, todellinen vuosikorko lasketaan olettaen, että luoton voimassaoloaika on kolme kuukautta.
- j) 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 12 kuukautta.
- k) Kun on kyse toistaiseksi voimassa olevista luottosopimuksista, jotka eivät ole tilinylitysmahdollisuuksia ja tilapäisluottoja, oletetaan, että:
- i) luottosopimusten osalta, joiden tarkoituksena on kiinteään omaisuuteen liittyvien oikeuksien hankkiminen tai säilyttäminen, luotto myönnetään 20 vuoden ajaksi alkaen ensimmäisen noston päivämäärästä ja että kuluttajan suorittamalla loppumaksulla hoidetaan jäljellä olevan lainapääoman sekä koron ja mahdollisten muiden maksujen maksaminen; kun kyse on luottosopimuksista, joiden tarkoituksena ei ole kiinteään omaisuuteen liittyvien oikeuksien hankkiminen tai säilyttäminen tai jotka nostetaan maksuaikakorteilla tai luottokorteilla, tämä ajanjakso on yksi vuosi;
- ii) kuluttaja maksaa luoton pääoman takaisin samanmääräisinä kuukausimaksuina, joista ensimmäinen suoritetaan kuukauden kuluttua ensimmäisen noston päivämäärästä. Tapauksissa, joissa pääoma on maksettava takaisin kokonaisuudessaan yhdessä erässä kunkin maksuajan aikana, kuluttajan myöhemmin tekemien nostojen ja koko pääoman takaisinmaksujen oletetaan tapahtuvan yhden vuoden kuluessa. Korjoja ja muita maksuja sovelletaan kyseisten nostojen ja pääoman takaisinmaksujen mukaisesti ja luottosopimuksessa sovitulla tavalla.

Tätä kohtaa sovellettaessa tarkoitetaan toistaiseksi voimassa olevalla luottosopimuksella luottosopimusta, jolla ei ole kiinteää luottoaikaa ja joka sisältää luotot, jotka on maksettava takaisin kokonaisuudessaan tietyn ajanjakson kuluessa tai sen jälkeen mutta jotka voidaan takaisinmaksamisen jälkeen nostaa uudelleen.

- l) Kun kyse on ehdollisista veloista tai takauksista luoton kokonaismäärä katsotaan nostettavan kokonaisuudessaan yhtenä summana aikaisempaa seuraavista ajankohdista:
- a) viimeisenä sen luottosopimuksen mukaan sallittuna nostopäivänä, joka on ehdollisen sitoumuksen tai takauksen mahdollinen peruste; tai
- b) jos kyse on jatkuvasta luottosopimuksesta, sopimuksen uudistamista edeltävän alkuvaiheen lopussa.
- m) Kun kyse on jaetun omistusosuuden luottosopimuksista:
- i) kuluttajien suorittamien maksujen katsotaan tapahtuvan aina viimeisenä luottosopimuksen mukaan sallittuna päivämääränä;
- ii) jaetun omistusosuuden luottosopimuksen vakuutena olevan kiinteän omaisuuden arvon prosenttimääräisen nousun ja sopimuksessa mahdollisesti mainitun inflaatioindeksin tason oletetaan olevan yhtä suuri kuin keskuspankin senhetkinen inflaatiotavoite tai sen jäsenvaltion inflaatioaste, jossa kiinteä omaisuus sijaitsee luottosopimuksen tekohetkellä, sen mukaan, kumpi näistä on suurempi, taikka 0 prosenttia, jos nämä arvot ovat negatiivisia.

## LIITE II

## EUROOPPALAINEN STANDARDOITU TIETOSIVU (ESIS)

## A OSA

ESIS-tietosivun tekstin on oltava tämän mallin mukainen. Hakasulkeissa olevat maininnat on korvattava vastaavilla tiedoilla. ESIS-tietosivun täyttöohjeet luotonantajaa tai tapauksen mukaan luotonvälittäjää varten esitetään B osassa.

Luotonantajan on annettava tiedot, joita pyydetään maininnalla ”tarvittaessa” varustetuissa kohdissa, jos tiedoilla on merkitystä luottosopimuksen kannalta, tai poistettava tiedot tai koko kohta, jos tiedoilla ei ole merkitystä kyseisen sopimuksen kannalta (esimerkiksi siinä tapauksessa, ettei asianomaista kohtaa sovelleta). Jos koko kohta poistetaan, ESIS-tietosivun kohtien numerointi on mukautettava vastaavasti.

Jäljempänä olevat tiedot on esitettävä yhdessä asiakirjassa. Käytetyn kirjasinlajin on oltava selvästi luettavissa. Tiedot, joita on korostettava, esitetään lihavoituina, varjostettuina tai käyttämällä suurempaa kirjasinkokoa. Kaikki asiaankuuluvat riskivaroitukset on esitettävä käyttämällä korostusta.

## ESIS-tietosivun malli

(Johdanto)
<p>Tämä asiakirja on laadittu [päivämäärä] seuraavalle henkilölle: [kuluttajan nimi].</p> <p>Tämä asiakirja on laadittu tähän mennessä antamienne tietojen sekä rahoitusmarkkinoilla vallitsevan tilanteen perusteella.</p> <p>Jäljempänä olevat tiedot ovat voimassa [voimassaoloaika] saakka, (tarvittaessa) paitsi tiedot korkotasosta ja kustannuksista. Mainitun päivän jälkeen tiedot voivat muuttua markkinatilanteen mukaisesti.</p> <p>(Tarvittaessa) Tämä asiakirja ei velvoita [luotonantajan nimi] myöntämään teille lainaa.</p>
1. Luotonantaja
<p>[Nimi]</p> <p>[Puhelinnumero]</p> <p>[Käyntiosoite]</p> <p>(Valinnainen) [Sähköpostiosoite]</p> <p>(Valinnainen) [Faksinumero]</p> <p>(Valinnainen) [internetiosoite]</p> <p>(Valinnainen) Yhteyshenkilö/-piste</p> <p>(Tarvittaessa tiedot mahdollisista neuvontapalveluista:) [(Olemme arvioineet tarpeenne ja tilanteenne ja suosittelemme, että otatte tämän luoton. / Emme suosittele teille mitään tiettyä luottotyyppiä. Joihinkin kysymyksiin antamienne vastausten perusteella annamme kuitenkin teille tietoja tästä luotosta, jotta voitte tehdä oman valintanne.)]</p>
2. (Tarvittaessa) Luotonvälittäjä:
<p>[Nimi]</p> <p>[Puhelinnumero]</p> <p>[Käyntiosoite]</p>



<p>(Valinnainen) [Sähköpostiosoite]</p> <p>(Valinnainen) [Faksinumero]</p> <p>(Valinnainen) [internetosoite]</p> <p>(Valinnainen) Yhteyshenkilö/-piste</p> <p>(Tarvittaessa [tiedot mahdollisista neuvontapalveluista]) [(Olemme arvioineet tarpeenne ja tilanteenne ja suosittelemme, että otatte tämän luoton. / Emme suosittele teille mitään tiettyä luottotyyppiä. Joihinkin kysymyksiin antamienne vastausten perusteella annamme kuitenkin teille tietoja tästä luotosta, jotta voitte tehdä oman valintanne.)]</p> <p>[Palkkio]</p>
<p>3. Lainan pääominaisuudet</p>
<p>Lainan määrä ja valuutta: [arvo] [valuutta]</p> <p>(Tarvittaessa) Tämän lainan valuuttana ei ole [luotonottajan kansallinen valuutta].</p> <p>(Tarvittaessa) Lainanne arvo [luotonottajan kansallisena valuuttana] saattaa muuttua.</p> <p>(Tarvittaessa) Esimerkiksi siinä tapauksessa, että [luotonottajan kansallisen valuutan] arvo laskee 20 prosentilla suhteessa [luoton valuuttaan], lainanne arvo kasvaa yhteensä [lisätään määrä luotonottajan kansallisena valuuttana]. Se voi kuitenkin olla tätä suurempi, jos [luotonottajan kansallisen valuutan] arvo laskee yli 20 prosenttia.</p> <p>(Tarvittaessa) Lainanne enimmäisarvo on [lisätään määrä luotonottajan kansallisena valuuttana]. (Tarvittaessa) Saatte varoituksen, jos lainan määrä nousee [lisätään määrä lainanottajan kansallisena valuuttana]. (Tarvittaessa) Teillä on oikeus [lisätään oikeus neuvotella uudelleen valuuttalaina tai oikeus muuntaa laina [asianomaiseksi valuutaksi] ja sen edellytykset].</p> <p>Laina-aika: [laina-aika]</p> <p>[Lainatyyppi]</p> <p>[Sovellettava korkotyyppi]</p> <p>Maksettava kokonaismäärä:</p> <p>Tämä tarkoittaa, että Teidän on maksettava takaisin [määrä] jokaista lainattua [valuuttayksikkö] kohti.</p> <p>(Tarvittaessa) [Tämä on laina/lainanosa], josta maksetaan ennen eräntymistä ainoastaan korot. Laina-ajan päättyessä teillä on yhä [lainan määrä, josta on suoritettu vain korkoja] suuruinen velka.</p> <p>(Tarvittaessa) Omaisuuden arvo, jota on käytetty tämän tietosivun laatimisessa: [lisätään määrä]</p> <p>(Tarvittaessa) Suurin mahdollinen lainan määrä suhteessa omaisuuden arvoon [lisätään aste] tai Omaisuuden vähimmäisarvo, jota kyseisen määrän lainaaminen edellyttää [lisätään määrä].</p> <p>(Tarvittaessa) [Vakuus]</p>
<p>4. Korko ja muut kustannukset</p>
<p>Todellisella vuosikorolla tarkoitetaan vuosikorkona ilmaistuja lainan kokonaiskustannuksia. Todellisen vuosikoron perusteella on helpompi verrata eri tarjouksia.</p> <p>Lainanne sovellettava todellinen vuosikorko on [todellinen vuosikorko].</p>

Se koostuu seuraavista osatekijöistä:

Korko [arvo prosentteina, tai tapauksesta riippuen viitekorko ja luotonantajan marginaalin prosenttiarvo]

[Todellisen vuosikoron muut osatekijät]

Kertaluonteiset kustannukset

(Tarvittaessa) Teidän on maksettava lainan rekisteröimismaksu. [Lisätään maksun määrä, jos se on tiedossa, tai sen laskemisperusteet.]

Määräajoin maksettavat kustannukset

(Tarvittaessa) Todellinen vuosikorko lasketaan käyttämällä korkoa koskevia oletuksia.

(Tarvittaessa) Koska lainanne [osa lainastanne] on vaihtuvakorkoinen laina [vaihtuvakorkoista lainaa], sen todellinen vuosikorko voi poiketa ilmoitetusta todellisesta vuosikorosta, jos lainanne korko muuttuu. Jos korko esimerkiksi nousee [B osassa kuvattu tapaus], todellinen vuosikorko saattaa nousta [lisätään tapausta vastaava todellinen vuosikorko].

(Tarvittaessa) Kehotamme Teitä ottamaan huomioon, että tämä todellinen vuosikorko lasketaan olettaen, että korko pysyy alkuvaiheessa vahvistetulla tasolla koko sopimuskauden.

(Tarvittaessa) Seuraavat kustannukset eivät ole luotonantajan tiedossa eikä niitä sen vuoksi ole sisällytetty todelliseen vuosikorkoon: [Kustannukset]

(Tarvittaessa) Teidän on maksettava lainan rekisteröimismaksu.

Pyydämme Teitä ottamaan huomioon myös kaikki muut lainaan liittyvät verot ja kustannukset.

#### 5. Maksuväli ja maksuerien lukumäärä

Maksuväli: [maksuväli]

Maksuerien lukumäärä: [lukumäärä]

#### 6. Kunkin maksuerän suuruus:

[suuruus] [valuutta]

Tulonne voivat muuttua. Kehotamme pohtimaan, voitteko edelleen suoriutua [maksuväli] välein suoritettavista maksueristänne myös siinä tapauksessa, että tulonne pienenevät.

(Tarvittaessa) Koska [lainastanne/osasta lainanne] maksetaan ennen erääntymistä ainoastaan korot, Teidän on huolehdittava erillisistä järjestelyistä maksaaksenne [lisätään lainan määrä, josta on suoritettu vain korkoja] laina-ajan päättyessä. Muistakaa lisätä tähän maksuerään mahdolliset lisämaksut, jotka Teidän on suoritettava.

(Tarvittaessa) [Lainanne/Lainanne osan] korko voi muuttua. Tämä merkitsee sitä, että maksuerienne summa voi nousta tai laskea. Jos korko esimerkiksi nousee [B osassa kuvattu tapaus], maksueränne saattaa nousta [lisätään tapausta vastaava maksuerän summa].

(Tarvittaessa) Maksettavan määrän arvo [luotonottajan kansallisena valuuttana] kullakin [maksuvälillä] voi muuttua. (Tarvittaessa) Maksunne saattavat nousta [lisätään enimmäismäärä luotonottajan kansallisena valuuttana] kullakin [lisätään jakso]. (Tarvittaessa) Esimerkiksi siinä tapauksessa, että [luotonottajan kansallisen valuutan] arvo laskee 20 prosentilla suhteessa [luoton valuuttaan], Teidän on maksettava lisää [lisätään määrä luotonottajan kansallisena valuuttana] kullakin [lisätään jakso]. Maksunne voivat nousta tätä enemmän.

(Tarvittaessa) Vaihtokurssina, jonka mukaan [luoton valuutta]määräinen maksueränne muutetaan [luotonottajan kansallinen valuutta]määräiseksi, käytetään kurssia, jonka [vaihtokurssin julkaiseva laitos] julkaisee [päivämäärä] tai se lasketaan [päivämäärä] käyttäen [lisätään vertailukohdan tai laskentamenetelmän nimi].

(Tarvittaessa) [Yksityiskohtaiset tiedot kytkeytyneenä tarjottavista säästötuotteista, lykättyyn koronmaksuun perustuvista lainoista].
7. (Tarvittaessa) Havainnollinen maksuerätaulukko
Tässä taulukossa esitetään, kuinka suuri määrä on maksettava joka [maksuväli].  Maksuerät (sarake [sarakkeen nro]) koostuvat maksettavasta korosta (sarake [sarakkeen nro]), tarvittaessa lainan lyhennyksestä (sarake [sarakkeen nro]) ja tarvittaessa muista kustannuksista (sarake [sarakkeen nro]). (Tarvittaessa) Sarakkeessa "Muut kustannukset" esitetään seuraavat kustannukset: [luettelo kustannuksista]. Jäljellä olevalla pääomalla (sarake [sarakkeen numero]) tarkoitetaan lainan määrää, joka jää maksettavaksi kunkin maksuerän jälkeen.  [Taulukko]
8. Muut velvoitteet
Jotta luotonottajaan voidaan soveltaa tässä asiakirjassa ilmoitettuja ehtoja, hänen on noudatettava seuraavia velvoitteita.  [Velvoitteet]  (Tarvittaessa) Kehotamme Teitä ottamaan huomioon, että tässä asiakirjassa kuvatut lainaehdot (korko mukaan luettuna) voivat muuttua, jos näitä velvoitteita ei noudateta.  (Tarvittaessa) Kehotamme Teitä ottamaan huomioon mahdolliset seuraukset, joita voi aiheutua lainaan liittyvien lisäpalvelujen päättymisestä myöhemmässä vaiheessa:  [Seuraukset]
9. Ennenaikainen takaisinmaksu
Teillä on mahdollisuus maksaa tämä laina ennenaikaisesti takaisin joko kokonaan tai osittain.  (Tarvittaessa) [Ehdot]  (Tarvittaessa) Luoton ennenaikaisesta takaisinmaksusta perittävä maksu: [lisätään määrä tai, ellei se ole mahdollista, laskentamenetelmä]  (Tarvittaessa) Jos päätätte maksaa tämän lainan ennenaikaisesti takaisin, pyydämme Teitä ottamaan meihin yhteyttä, jotta voimme vahvistaa ennenaikaisesta takaisinmaksusta perittävän maksun tarkan määrän kyseisenä ajankohtana.
10. Muuttuvat ominaisuudet
(Tarvittaessa) [Tietoja siirto-oikeudesta/sijaantulo-oikeudesta] Teillä on mahdollisuus siirtää tämä laina toiselle [luotonantajalle] [tai] toiseen [omaisuuteen]. [Lisätään ehdot]  (Tarvittaessa) Teillä ei ole mahdollisuutta siirtää tätä lainaa toiselle [luotonantajalle] [tai] toiseen [omaisuuteen].  (Tarvittaessa) Lisäominaisuudet: [lisätään selitys B osassa luetelluista lisäominaisuuksista ja valinnaisesti muista ominaisuuksista, joita luotonantaja mahdollisesti tarjoaa luottosopimuksen osana ja joita ei mainita aikaisemmissa kohdissa].
11. Muut luotonottajan oikeudet
(Tarvittaessa) Teillä on [harkinta-ajan pituus] [harkinta-ajan alkamishetkestä] harkita, sitoudutteko ottamaan tämän lainan. (Tarvittaessa) Kun olette vastaanottanut luotonantajalta luottosopimuksen, voitte hyväksyä sen vasta [harkinta-ajan pituus] kuluttua.  (Tarvittaessa) Teillä on oikeus peruuttaa sopimus [peruuttamisajan pituus] kuluessa [peruuttamisajan alkamishetkestä]. [Ehdot] [Lisätään menettely]

<p>(Tarvittaessa) Saatatte menettää oikeuden peruuttaa sopimus, jos kyseisen ajan kuluessa ostatte tai myytte omaisuuden, joka liittyy tähän luottosopimukseen.</p> <p>(Tarvittaessa) Jos päätätte käyttää oikeuttanne peruuttaa [luottosopimus], pyydämme Teitä tarkistamaan, sitovatko Teitä edelleen [8 kohdassa tarkoitettut] muut lainaan liittyvät velvoitteet [mukaan lukien lainaan liittyvät lisäpalvelut].</p>
12. Valitukset
<p>Jos haluatte esittää valituksen, ottakaa yhteyttä [lisätään sisäinen yhteyspiste tai menettelystä tietoa antava lähde].</p> <p>(Tarvittaessa) Valituksen käsittelyyn varattu enimmäisaika [ajanjakso]</p> <p>[(Tarvittaessa) Jos emme käsittele valitustanne Teitä tyydyttävällä tavalla,] voitte ottaa yhteyttä myös [lisätään tuomioistuimen ulkopuolisen valitus- ja oikeussuojaelimen nimi] (tarvittaessa) tai voitte ottaa yhteyttä FIN-NET-riitojenratkaisuverkostoon saadaksenne maanne vastaavan elimen tiedot.</p>
13. Lainaan liittyvien sitoumusten laiminlyöminen: luotonottajalle koituvat seuraukset
<p>[Laiminlyöntityypit]</p> <p>[Taloudelliset ja/tai oikeudelliset seuraukset]</p> <p>Jos teillä on vaikeuksia maksaa [maksuväli] välein suoritettavia maksujanne, ottakaa meihin välittömästi yhteyttä, jotta voimme etsiä mahdollisia ratkaisuja.</p> <p>(Tarvittaessa) Kotinne voidaan viimeisenä keinona ulosmitata, jos laiminlyötte maksunne.</p>
(Tarvittaessa) 14. Lisätiedot
<p>(Tarvittaessa) [Luottosopimukseen sovellettava laki].</p> <p>(Kun luotonantajan käyttämä kieli poikkeaa ESIS-lomakkeen kielestä) Tiedot ja sopimusehdot toimitetaan [kielellä]. Jos annatte suostumuksenne, aiomme käyttää viestinnässä luottosopimuksen voimassaoloaikana [kieltä/kieliä].</p> <p>[Lisätään tieto kuluttajan oikeudesta saada luottosopimuksen luonnos tai tarvittaessa mahdollisuudesta saada se]</p>
15. Valvontaviranomainen
<p>Luotonantajaa valvoo [valvontaviranomais(t)en nimi/nimet ja internetosoite/-osoitteet]</p> <p>(Tarvittaessa) Tätä luotonvälittäjää valvoo [valvontaviranomaisen nimi ja internetosoite]</p>

B OSA

**ESIS-tietosivun täydennysohjeet**

ESIS-tietosivua täydennettäessä on noudatettava jäljempänä olevia vähimmäisohjeita. Jäsenvaltiot voivat kuitenkin kehittää edelleen tai tarkentaa ESIS-tietosivun täydennysohjeita.

## Kohta "Johdanto"

- 1) Voimassaoloaika on tuotava selvästi esiin korostamalla sitä asianmukaisesti. Tässä kohdassa 'voimassaoloajalla' tarkoitetaan ajanjaksoa, jona ESIS-tietosivun sisältämät tiedot, esimerkiksi lainakorko, pysyvät muuttumattomina ja jona tiedot ovat voimassa, mikäli luotonantaja päättää myöntää luoton tuon ajanjakson kuluessa. Mikäli sovellettava lainakorko ja muut kustannukset määräytyvät asiaan liittyvien joukkovelkakirjojen myynnin tulosten mukaan, lopullinen lainakorko ja muut kustannukset voivat poiketa tietosivulla ilmoitetuista. Yksinomaan tällaisissa tapauksissa on asetettava ehdoksi, että voimassaoloaikaa ei sovelleta lainakorkoon ja muihin kustannuksiin lisäämällä sanat "korkoa ja muita kustannuksia lukuun ottamatta".

## Kohta "1. Luotonantaja"

- 1) Luotonantajan nimellä, puhelinnumerolla ja käyntiosoitteella tarkoitetaan yhteystietoja, joita kuluttaja voi käyttää myöhemmissä yhteydenotoissa.
- 2) Sähköpostiosoitteen, faksinumeron, internetosoitteen ja yhteyshenkilön/-pisteen ilmoittaminen on valinnaista.
- 3) Jos luottosopimusta tarjotaan etämyynnissä, luotonantajan on tarvittaessa ilmoitettava direktiivin 2002/65/EY 3 artiklan mukaisesti sellaisen edustajansa nimi ja käyntiosoite, joka toimii kuluttajan asuinjäsenvaltiossa. Luotonantajan edustajan puhelinnumeron, sähköpostiosoitteen ja internetosoitteen ilmoittaminen on valinnaista.
- 4) Jos 2 kohtaa ei sovelleta, luotonantajan on A osan muotoilua käyttäen ilmoitettava kuluttajalle, tarjotaanko neuvontapalveluja ja millä perusteella niitä mahdollisesti tarjotaan.

## (Tarvittaessa) Kohta "2. Luotonvälittäjä"

Jos luotonvälittäjä antaa kuluttajalle tuotetiedot, kyseisen välittäjän on sisällytettävä niihin seuraavat tiedot:

- 1) Luotonvälittäjän nimellä, puhelinnumerolla ja käyntiosoitteella tarkoitetaan yhteystietoja, joita kuluttaja voi käyttää myöhemmissä yhteydenotoissa.
- 2) Sähköpostiosoitteen, faksinumeron, internetosoitteen ja yhteyshenkilön ilmoittaminen on valinnaista.
- 3) Luotonvälittäjän on A osan muotoilua käyttäen ilmoitettava kuluttajalle, tarjotaanko neuvontapalveluja ja millä perusteella niitä mahdollisesti tarjotaan.
- 4) Selvitys siitä, miten luotonvälittäjälle maksetaan palkkio. Jos luotonvälittäjä saa välityspalkkion luotonantajalta, on ilmoitettava palkkion määrä ja luotonantajan nimi, mikäli se poikkeaa 1 kohdassa ilmoitetusta.

## Kohta "3. Lainan pääominaisuudet"

- 1) Tässä kohdassa on selitettävä selkeästi luoton pääominaisuudet, myös arvo ja valuutta sekä lainakorkoon liittyvät mahdolliset riskit, myös 8 kohdassa tarkoitetut, ja lainan lyhennysaikataulu.
- 2) Jos laina on muuna valuuttana kuin kuluttajan kansallisena valuuttana, luotonantajan on ilmoitettava, että kuluttaja saa säännönmukaisesti varoituksen ainakin silloin, kun vaihtokurssi vaihtelee yli 20 prosenttia, tarvittaessa oikeudesta muuntaa luottosopimuksen valuutta tai mahdollisuudesta neuvotella ehdot uudelleen ja muista kuluttajan käytettävissä olevista järjestelyistä, joilla kuluttaja voi rajoittaa vaihtokurssiriskille altistumistaan. Jos luottosopimuksessa on vaihtokurssiriskin rajoittamista koskeva ehto, luotonantajan on ilmoitettava enimmäismäärä, jonka kuluttaja voisi joutua maksamaan takaisin. Jos luottosopimuksessa ei ole ehtoa, jolla kuluttajalle aiheutuva vaihtokurssiriski rajoitetaan alle 20 prosentin kurssivaihteluun, luotonantajan on havainnollistettava, miten kuluttajan kansallisen valuutan arvon 20 prosentin lasku suhteessa luoton valuuttaan vaikuttaa luoton arvoon.
- 3) Luottoaika on ilmaistava asianmukaisimmalla tavalla joko vuosina tai kuukausina. Jos luottoaika voi vaihdella sopimuksen voimassaoloaikana, luotonantajan on selitettävä, milloin ja millaisin ehdoin näin voi tapahtua. Jos luotto on voimassa toistaiseksi, esimerkiksi vakuudellisen luottokortin tapauksessa, luotonantajan on mainittava tämä selvästi.
- 4) Luottotyyppi on ilmoitettava selvästi (esim. kiinnitysluotto, asuntolaina, vakuudellinen luottokortti). Luottotyypin kuvauksessa on todettava selvästi, miten pääoma ja korko on maksettava takaisin luoton voimassaoloaikana (lyhennysaikataulu), ja täsmennettävä selvästi, perustuuko luottosopimus pääomalyhennyksiin vai pelkkien korkomaksujen suorittamiseen vai näiden molempien yhdistelmään.
- 5) Jos koko luotto tai sen osa on pelkkien korkomaksujen suorittamiseen perustuva luotto, tämän kohdan loppuun lisätään näkyvästi tätä koskeva selkeä lausuma käyttäen A osan sanamuotoa.
- 6) Tässä kohdassa on selitettävä, onko lainakorko kiinteä vai vaihtuva, ja ilmoitettava tarvittaessa jaksot, joina lainakorko pysyy kiinteänä, sekä lainakoron tarkistusten tiheys ja lainakoron vaihtelulle mahdollisesti asetetut rajat, kuten ylä- ja alarajat.



Lainakoron tarkistuksessa käytettävä kaava ja sen osatekijät (esim. viitekorko ja korkomarginaali) on selitettävä. Luotonantajan on ilmoitettava, esimerkiksi antamalla internetosoite, mistä voi saada lisätietoja kaavassa käytetyistä indekseistä ja koroista, kuten Euribor-korosta tai keskuspankin viitekorosta.

- 7) Jos eri tilanteissa sovelletaan erilaisia lainakorkoja, tiedot on annettava kaikista sovellettavista koroista.
- 8) "Maksettava kokonaismäärä" vastaa kuluttajan maksettavaksi tulevaa kokonaismäärää. Se esitetään luoton määrän ja kuluttajalle aiheutuvien luoton kokonaiskustannusten yhteenlaskettuna summana. Jos lainakorko ei ole kiinteä sopimuksen koko voimassaoloajan, on tuotava korostetusti esiin, että määrä on ohjeellinen ja saattaa vaihdella erityisesti lainakoron vaihtelun mukaan.
- 9) Jos luoton vakuutena on kiinnitys kiinteään omaisuuteen tai muu vastaava vakuus taikka kiinteään omaisuuteen liittyvä oikeus, luotonantajan on huomautettava tästä kuluttajalle. Luotonantajan on tarvittaessa ilmoitettava kiinteän omaisuuden tai muun tämän tietosivun laatimisessa käytetyn vakuuden arvioitu arvo.
- 10) Luotonantajan on tarvittaessa ilmoitettava joko:
  - a) "suurin saatavilla oleva lainan määrä suhteessa omaisuuden arvoon", ilmoittaen luototusasteen. Tätä koskevaan tietoon on liitettävä konkreettinen esimerkki enimmäismäärästä, joka voidaan lainata tiettyä omaisuuden arvoa kohti; tai
  - b) "omaisuuden vähimmäisarvo, jota kyseessä olevan määrän lainaaminen edellyttää".
- 11) Jos luotot ovat moniosaisia luottoja (esimerkiksi osa lainasta kiinteäkorkoista, osa vaihtuvakorkoista), tämä on otettava huomioon luottotyypistä annettavissa tiedoissa, ja tiedot on annettava kustakin luoton osasta.

#### Kohta "4. Korko ja muut kustannukset"

- 1) Maininta "korko" vastaa lainakorkoa tai -korkoja.
- 2) Lainakorko on ilmoitettava prosenttiarvona. Jos lainakorko on vaihteleva ja se perustuu viitekorkoon, luotonantaja voi ilmoittaa lainakoron ilmoittamalla viitekoron ja luotonantajan korkomarginaalin prosenttiarvon. Luotonantajan on kuitenkin ilmoitettava se viitekoron arvo, joka on voimassa ESIS-tietosivun julkaisupäivänä.

Jos lainakorko on vaihtuva, tiedoissa on ilmoitettava: a) todellisen vuosikoron laskennassa käytetyt oletukset; b) tarvittaessa sovellettavat ylä- ja alarajat ja c) varoitus siitä, että vaihtelu voi vaikuttaa todellisen vuosikoron todelliseen tasoon. Kuluttajan huomion kiinnittämiseksi varoituksessa käytetyn kirjasinkoon on oltava suurempi ja sen on oltava näkyvästi esillä ESIS-tietosivulla. Varoituksen lisäksi on annettava havainnollinen esimerkki todellisesta vuosikorosta. Jos lainakorolla on yläraja, esimerkissä on oletettava, että lainakorko nousee ensimmäisen tilaisuuden tullen luottosopimuksen mukaiselle korkeimmalle tasolle. Ellei ylärajaa ole, esimerkissä on havainnollistettava todellinen vuosikorko korkeimmalla lainakorolla vähintään viimeisten 20 vuoden aikana, tai jos lainakoron laskemisen perustana olevia tietoja ei ole käytettävissä 20 vuoden ajalta, pisin kausi, jolta kyseiset tiedot ovat saatavilla, tarvittaessa lainakoron laskemiseen käytetyn ulkoisen viitekoron korkeimman arvon perusteella tai, jos luotonantaja ei käytä ulkoista viitekorkoa, toimivaltaisen viranomaisen tai EPV:n määrittelemän vertailuarvon korkeimman arvon perusteella. Tätä vaatimusta ei sovelleta luottosopimuksiin, joissa lainakorko on kiinteä usean vuoden pituisen merkittävän alkuvaiheen aikana, minkä jälkeen kiinteä lainakorko voidaan vahvistaa uudeksi ajanjaksoksi luotonantajan ja kuluttajan välisten neuvottelujen seurauksena. Niiden luottosopimusten osalta, joissa lainakorko on kiinteä usean vuoden pituisen merkittävän alkuvaiheen aikana, minkä jälkeen kiinteä lainakorko voidaan vahvistaa uudeksi ajanjaksoksi luotonantajan ja kuluttajan välisten neuvottelujen seurauksena, tietoihin on sisällyttävä varoitus siitä, että todellinen vuosikorko lasketaan alkuvaiheen lainakoron perusteella. Varoituksen lisäksi on annettava toinen havainnollinen esimerkki todellisesta vuosikorosta, joka on laskettu 17 artiklan 4 kohdan mukaisesti. Jos luotot ovat moniosaisia luottoja (esimerkiksi samanaikaisesti osa luotosta kiinteäkorkoista, osa vaihtuvakorkoista), tiedot on annettava kustakin luoton osasta.

- 3) Kohdassa "Todellisen vuosikoron muut osatekijät" on lueteltava kaikki muut todelliseen vuosikorkoon sisältyvät kustannukset, mukaan lukien kertaluonteiset kustannukset, kuten hallinnolliset maksut, sekä säännölliset kustannukset, kuten vuotuiset hallintokulutusmaksut. Luotonantajan on lueteltava kaikki kustannukset luokittain (kertaluonteisesti maksettavat kustannukset, maksueriin sisältyvät säännöllisesti maksettavat kustannukset ja maksueriin kuulumattomat säännöllisesti maksettavat kustannukset) ja ilmoitettava niiden suuruus sekä täsmennettävä, kenelle ja milloin ne on maksettava. Tähän ei tarvitse sisällyttää sopimusvelvollisuuksien rikkomisesta aiheutuvia kustannuksia. Jos kustannusten suuruus ei ole tiedossa, luotonantajan on ilmoitettava ohjeellinen määrä tai, jos tämä ei ole mahdollista, osoitettava, miten kyseinen määrä lasketaan, ja korostettava esitetyn määrän olevan vain ohjeellinen. Jos tiettyjä kustannuksia ei ole sisällytetty todelliseen vuosikorkoon siitä syystä, ettei luotonantaja tiedä niiden määrää, tämä seikka on tuotava korostetusti esiin.

Jos kuluttaja on ilmoittanut luotonantajalle yhdestä tai useammasta haluamansa luoton osatekijästä, kuten luottosopimuksen kestosta ja luoton kokonaismäärästä, luotonantajan on mahdollisuuksien mukaan otettava nämä osatekijät huomioon; jos luottosopimuksessa on sovittu eri luotonnostotavoista, joihin sovelletaan erisuuruisia maksuja tai lainakorkoja, ja jos luotonantaja soveltaa liitteessä I olevan II osan mukaisia oletusarvoja, luotonantajan on ilmoitettava, että muut luotonnostojärjestelyt voivat tämällytyypisessä luottosopimuksessa johtaa suurempaan todelliseen vuosikorkoon. Jos todellisen vuosikoron laskennassa käytetään luotonnostoa koskevia ehtoja, luotonantajan on tuotava korostettuna esiin maksut, jotka liittyvät sellaisiin muihin luotonnostomekanismeihin, joita ei välttämättä ole käytetty todellisen vuosikoron laskennassa.

- 4) Jos kiinnityksen tai muun vastaavan vakuuden rekisteröinnistä peritään maksu, siitä ja maksun määrästä on ilmoitettava tässä kohdassa. Ellei maksun määrää ole mahdollista ilmoittaa, on ilmoitettava sen määrittämiseen käytettävä peruste. Jos maksut ovat tiedossa ja ne on sisällytetty todelliseen vuosikorkoon, maksun olemassaolo ja määrä on ilmoitettava kohdassa "Kertaluonteiset kustannukset". Jos maksujen määrä ei ole luotonantajan tiedossa, minkä vuoksi niitä ei ole sisällytetty todelliseen vuosikorkoon, maksun olemassaolo on mainittava selkeästi niiden kustannusten luettelossa, jotka eivät ole luotonantajan tiedossa. Kummassakin tapauksessa asianmukaisessa otsikossa on käytettävä A osan vakiomuotoilua.

#### Kohta "5. Maksuväli ja maksuerien lukumäärä"

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

#### Kohta "6. Kunkin maksuerän suuruus"

- 1) Luoton valuutta ja maksuerien 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 koko luotto tai sen osa on pelkkien korkomaksujen suorittamiseen perustuva luotto, tämän kohdan loppuun lisätään näkyvästi asiaa koskeva lausuma käyttäen A osan sanamuotoa.

Jos kuluttajan edellytetään ottavan sidottu säästötuote edellytyksenä sille, että hänelle myönnetään pelkkien korkomaksujen suorittamiseen perustuva luotto, jonka vakuutena on kiinnitys tai muu vastaava vakuus, on ilmoitettava kaikkien tätä tuotetta koskevien maksujen määrä ja suorittamistiheys.

- 4) Jos lainakorko on vaihtuva, tietoihin on sisällytettävä asiaa koskeva lausuma käyttäen A osan sanamuotoa ja esimerkki maksuerien enimmäismäärästä. Jos korolla on yläraja, esimerkissä on osoitettava maksuerien määrä siinä tapauksessa, että lainakorko nousee ylärajalle. Ellei ylärajaa ole, on annettava esimerkki pahimmasta mahdollisesta tapauksesta ja esitettävä maksuerien taso korkeimmalla lainakorolla viimeisten 20 vuoden aikana tai, jos lainakoron laskemisen perustana olevia tietoja ei ole käytettävissä 20 vuoden ajalta, pisimmältä kaudelta, jolta kyseiset tiedot ovat saatavilla, tarvittaessa lainakoron laskemiseen käytetyn ulkoisen viitekoron korkeimman arvon perusteella tai, jos luotonantaja ei käytä ulkoista viitekorkoa, toimivaltaisen viranomaisen tai EPV:n määrittelemän vertailuarvon korkeimman arvon perusteella. Tätä havainnollisen esimerkin antamista koskevaa vaatimusta ei sovelleta luottosopimuksiin, joissa lainakorko on kiinteä usean vuoden pituisen merkittävän alkuvaiheen aikana, minkä jälkeen kiinteä lainakorko voidaan vahvistaa uudeksi ajanjaksoksi luotonantajan ja kuluttajan välisten neuvottelujen seurauksena. Jos luotot ovat moniosaisia luottoja (esimerkiksi samanaikaisesti osa luotosta kiinteäkorkoista, osa vaihtuvakorkoista), tiedot on annettava kustakin luoton osasta sekä luotosta kokonaisuudessaan.
- 5) (Tarvittaessa) Jos luotto on eri valuuttana kuin kuluttajan kansallinen valuutta tai jos luotto on indeksoitu muuhun kuin kuluttajan kansalliseen valuuttaan, luotonantajan on esitettävä selkein numeerisin esimerkein, miten kyseessä olevan vaihtokurssin muutokset voivat vaikuttaa maksuerien suuruuteen, A osan sanamuotoa käyttäen. Tämän esimerkin on perustuttava siihen, miten kuluttajan kansallisen valuutan arvon aleneminen 20 prosentilla vaikuttaisi maksuerien suuruuteen, ja sen on sisällettävä näkyvä lausuma siitä, että maksuerien suuruus voi nousta enemmän kuin esimerkissä oletetulla määrällä. Jos yläraja rajaa tämän nousun alle 20 prosenttiin, on ilmoitettava kuluttajan kansallisena valuuttana olevien maksuerien enimmäisarvo ja jätettävä pois lausuma mahdollisuudesta suurempiin maksueriin.
- 6) Jos luotto on täysin tai osittain vaihtuvakorkoinen luotto ja myös 3 kohtaa sovelletaan, 5 kohdassa tarkoitettu esimerkki on annettava 1 kohdassa tarkoitettujen maksuerien määrän perusteella.

- 7) Jos maksuerät maksetaan muussa valuutassa kuin luoton valuuttana tai jos kunkin maksuerän suuruus kuluttajan kansallisessa valuutassa riippuu vastaavasta määrästä muussa valuutassa, tässä kohdassa on ilmoitettava päivämäärä, jona sovellettava vaihtokurssi lasketaan, ja joko vaihtokurssi tai peruste, jonka mukaisesti se lasketaan, sekä kuinka usein vaihtokursseja mukautetaan. Tarvittaessa tällaisessa ilmoituksessa on annettava sen laitoksen nimi, joka julkaisee vaihtokurssin.
- 8) Jos luotto on lykättyyn koronmaksuun perustuva laina, jolle maksettavaa korkoa ei ole kokonaisuudessaan maksettu takaisin maksuerillä vaan se lisätään jäljellä olevan luoton kokonaismäärään, on selitettävä, miten ja milloin lykätty korko lisätään luottoon käteissummaksi ja mitkä ovat vaikutukset kuluttajaan jäljelle jäävän velan osalta.

#### Kohta "7. Havainnollinen maksuerätaulukko"

- 1) Tämä kohta on sisällytettävä, jos luotto on lykättyyn koronmaksuun perustuva luotto, jolle maksettavaa korkoa ei ole kokonaisuudessaan maksettu takaisin maksuerillä vaan se lisätään jäljellä olevan luoton kokonaismäärään, tai jos lainakorko on kiinteä koko luottosopimuksen voimassaoloajan. Jäsenvaltiot voivat säätää havainnollisen lyhennystaulukon pakollisuudesta muissa tapauksissa.

Jos kuluttajalla on oikeus saada tarkistettu lyhennystaulukko, tästä on ilmoitettava, kuten myös edellytyksistä, joihin kyseinen kuluttajan oikeus perustuu.

- 2) Jäsenvaltiot voivat vaatia, että jos lainakorko voi vaihdella luoton voimassaoloaikana, luotonantajan on ilmoitettava, kuinka kauan alkuperäinen lainakorko säilyy muuttumattomana.
- 3) Tähän kohtaan lisättävässä taulukossa on oltava seuraavat sarakkeet: "takaisinmaksun aikataulu" (esim. kuukausi 1, kuukausi 2, kuukausi 3), "maksuerän suuruus", "korko maksuerää kohden", "muut maksuerään sisältyvät kustannukset" (tarvittaessa), "takaisinmaksettu pääoma maksuerää kohden" ja "jäljellä oleva pääoma maksuerän jälkeen".
- 4) 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. Kuluttajan maksamat luoton kokonaiskustannukset (eli "maksuerän suuruus" -sarakkeen loppusumma) on esitettävä selvästi korostettuina.
- 5) Jos lainakorkoa tarkistetaan eikä kunkin tarkistuksen jälkeistä maksuerän suuruutta tunneta, luotonantaja voi merkitä lyhennystaulukkoon kunkin maksuerän samansuuruisena koko luoton keston ajaksi. Tällöin luotonantajan on kiinnitettävä kuluttajan huomio tähän seikkaan merkitsemällä maksuerien tunnetut suuruudet eri tavalla kuin niiden hypoteettiset suuruudet (esimerkiksi käyttämällä erilaista kirjainlajia, rajauksia tai varjostusta). Taulukossa on myös oltava helppolukuinen teksti, jossa selitetään, minä ajanjaksoina taulukossa esitetyt erien suuruudet voivat vaihdella ja minkä vuoksi.

#### Kohta "8. Lisävelvoitteet"

- 1) Tässä kohdassa luotonantajan on mainittava sellaiset velvoitteet kuin kiinteän omaisuuden vakuuttaminen, henkivakuutuksen ostaminen, palkkatilin pitäminen luotonantajapankissa tai muun tuotteen tai palvelun ostaminen. Luotonantajan on täsmennettävä, ketä kohtaan ja mihin mennessä kukin velvoite on täytettävä.
- 2) Luotonantajan on täsmennettävä velvoitteen voimassaoloaika, esimerkiksi luottosopimuksen voimassaoloajan loppuun. Luotonantajan on täsmennettävä kunkin velvoitteen osalta mahdolliset kuluttajan maksettavana olevat kustannukset, jotka eivät sisälly todelliseen vuosikorkoon.
- 3) Luotonantajan on ilmoitettava, onko kuluttajan pakko ottaa lisäpalveluja saadakseen luoton ilmoitetuin ehdoin, ja jos näin on, ilmoitettava, onko kuluttaja velvollinen hankkimaan ne luotonantajan ensisijaiselta kumppanilta vai voidaanko ne hankkia kuluttajan valitsemalta palveluntarjoajalta. Jos tämän mahdollisuuden ehtona on se, että lisäpalveluilla on vähintäänkin tietyt ominaispiirteet, tällaiset ominaispiirteet on kuvattava tässä kohdassa.

Jos luottosopimuksen kanssa tarjotaan yhdessä muita tuotteita, luotonantajan on ilmoitettava kyseisten muiden tuotteiden keskeiset ominaisuudet ja selkeästi ilmoitettava, onko kuluttajalla oikeus päättää luottosopimus ja sen kanssa yhdessä tarjottuja tuotteita koskevat sopimukset erikseen, sekä tätä koskevat ehdot ja sen vaikutukset, sekä tarvittaessa mahdolliset seuraukset, joita aiheutuu luottosopimuksen yhteydessä vaadittujen lisäpalvelujen irtisanomisesta.

#### Kohta "9. Ennenaikainen takaisinmaksu"

- 1) Luotonantajan on ilmoitettava, millä ehdoilla kuluttaja voi maksaa luoton takaisin ennenaikaisesti joko kokonaan tai osittain.

- 2) Luotonantajan on luoton enneaikaisesta takaisinmaksusta perittäviä maksuja koskevassa kohdassa kiinnitettävä kuluttajan huomio mahdollisiin luoton enneaikaisesta takaisinmaksusta perittäviin maksuihin tai muihin kustannuksiin, joita lainan enneaikaisesta takaisinmaksusta on maksettava korvauksena luotonantajalle, ja mahdollisuuksien mukaan ilmoitettava luoton enneaikaisesta takaisinmaksusta perittävien maksujen määrä. Jos korvauksen määrä riippuu eri tekijöistä, kuten jo takaisin maksetusta määrästä tai enneaikaisen takaisinmaksun ajankohtana voimassa olevasta korosta, luotonantajan on ilmoitettava, miten korvaus lasketaan, ja ilmoitettava sen mahdollinen enimmäismäärä, tai ellei tämä ole mahdollista, esitettävä havainnollinen esimerkki, joka antaa kuluttajalle käsityksen siitä, kuinka suuri korvaus olisi erilaisissa mahdollisissa tilanteissa.

#### Kohta "10. Muuttuvat ominaisuudet"

- 1) Luotonantajan on tarvittaessa selitettävä mahdollisuus siirtää luotto toiselle luotonantajalle tai toiseen kiinteään omaisuuteen sekä tätä koskevat ehdot.
- 2) (Tarvittaessa) Lisäominaisuudet: Jos tuote sisältää ominaisuuksia, jotka on lueteltu jäljempänä 5 kohdassa, tässä kohdassa on lueteltava nämä ominaisuudet ja annettava lyhyt selvitys seuraavista seikoista: olosuhteet, joissa kuluttaja voi käyttää ominaisuutta; ominaisuuteen liittyvät ehdot; tarkoittaako se, että kyseinen ominaisuus on osa luottoa, jonka vakuutena on kiinnitys tai vastaava vakuus, että kuluttaja menettää kaiken lakisääteisen tai muun suojan, joka normaalisti liittyy kyseiseen ominaisuuteen; sekä yritys, joka tarjoaa ominaisuutta (ellei tarjoaja ole luotonantaja).
- 3) Jos ominaisuuteen sisältyy lisäluottoa, tässä kohdassa on selitettävä kuluttajalle seuraavat seikat: luoton kokonaismäärä (mukaan luettuna luotto, jonka vakuutena on kiinnitys tai vastaava vakuus); onko lisäluotto vakuudellinen vai ei; asiaankuuluvat lainakorot; ja onko ominaisuus säännelty vai ei. Tällainen lisäluoton määrä on joko sisällytettävä alkuperäiseen luottokelpoisuuden arviointiin tai, ellei se sisälly siihen, tässä kohdassa on tehtävä selväksi, että lisämäärän saatavuus on kiinni kuluttajan luotonmaksukyvyyn uudelleenarviointista.
- 4) Jos ominaisuuteen kuuluu säästöväline, asiaankuuluva korko on selitettävä.
- 5) Mahdollisia lisäominaisuuksia ovat seuraavat: "liian suuret maksut / vajaat maksut" [maksetaan enemmän tai vähemmän kuin mitä alkuperäisessä lyhennysaikataulussa vaaditaan]; "maksuvapaat kaudet" [kaudet, jolloin kuluttajaa ei vaadita suorittamaan maksuja]; "takaisinlainaus" [kuluttajan mahdollisuus saada lainaa jo nostettuja ja takaisinmaksettuja varoja vastaan]; "mahdollisuus lisälainaukseen ilman uutta hyväksyntää"; "mahdollisuus vakuudelliseen tai vakuudettomaan lisälainaukseen" [edellä 3 kohdassa esitetyn mukaisesti]; "luottokortti"; "liitännäinen käyttötili"; ja "liitännäinen säästötili".
- 6) Luotonantaja voi sisällyttää tähän muita ominaisuuksia, joita luotonantaja tarjoaa luottosopimuksen osana ja joita ei mainita aikaisemmissa kohdissa.

#### Kohta "11. Muut luotonottajan oikeudet"

- 1) Luotonantajan on tarkennettava olemassa olevat oikeudet, kuten peruuttamisoikeus tai oikeus harkinta-aikaan, ja tarvittaessa muut sovellettavat oikeudet kuten siirto-oikeus (sijaantulo-oikeus mukaan lukien) ja ilmoitettava ehdot, joilla sitä/niitä voidaan käyttää, menettely, jota kuluttajan on noudatettava käyttääkseen tätä oikeutta / näitä oikeuksia (kuten osoite, johon peruuttamisilmoitus on lähetettävä), ja perittävät maksut (tarvittaessa).
- 2) Jos kuluttajalla on oikeus harkinta-aikaan tai peruuttamisoikeus, asia on mainittava selvästi.
- 3) Jos luottosopimusta tarjotaan etämyynnissä, kuluttajalle on direktiivin 2002/65/EY 3 artiklan mukaisesti ilmoitettava siitä, onko peruuttamisoikeus voimassa.

#### Kohta "12. Valitukset"

- 1) Tässä kohdassa on ilmoitettava sisäinen yhteyspiste [asianomaisen osaston nimi] ja tapa ottaa yhteyttä valituksen esittämistä varten [käyntiosoite] tai [puhelinnumero] tai [yhteyshenkilö] [yhteystiedot] ja linkki verkkosivuston tai vastaavan tietolähteen valitusmenettelyyn.
- 2) Siinä on ilmoitettava tuomioistuimen ulkopuolisten valitusten ratkaisusta ja oikeussuojan toteutumisesta vastaavan asiaankuuluvan ulkoisen elimen nimi, ja jos sisäisen valitusmenettelyn käyttö on ennakoedellytyksenä kyseiseen elimeen turvautumiselle, on ilmoitettava siitä A osan sanamuotoa käyttäen.
- 3) Toisessa jäsenvaltiossa asuvan kuluttajan kanssa tehtävien luottosopimusten osalta luotonantajan on viitattava FIN-NET-verkostoon ([http://ec.europa.eu/internal\\_market/fin-net/](http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/)).

Kohta "13. Linaan liittyvien sitoumusten laiminlyöminen: luotonantajalle koituvat seuraukset"

- 1) Jos kuluttajaa koskevien, luottoon liittyvien velvoitteiden laiminlyöminen voi aiheuttaa kuluttajalle taloudellisia tai oikeudellisia seurauksia, luotonantajan on tässä kohdassa kuvattava erilaiset pääasialliset tapaukset (kuten maksujen myöhästyminen tai maksulaiminlyönti taikka kohdassa 8 "Lisävelvoitteet" asetettujen velvoitteiden laiminlyöminen) ja ilmoitettava, mistä voi saada lisätietoja asiasta.
- 2) Luotonantajan on täsmennettävä selkeällä ja helppotajuisella tavalla, mitä seuraamuksia tai seurauksia kustakin tapauksesta voi olla. Vakavia seurauksia koskevat tiedot on esitettävä käyttämällä korostusta.
- 3) Jos luoton vakuutena käytetty kiinteä omaisuus voidaan palauttaa tai siirtää luotonantajalle, jos kuluttaja ei täytä velvoitteita, tähän kohtaan on sisällytettävä asiaa koskeva lausuma A osan sanamuotoa käyttäen.

Kohta "14. Lisätiedot"

- 1) Etämyynnin osalta tähän kohtaan on sisällytettävä lauseke, jossa ilmoitetaan luottosopimukseen sovellettava lainsäädäntö tai toimivaltainen tuomioistuin.
- 2) Kun luotonantaja aikoo viestiä kuluttajan kanssa sopimuksen voimassaoloaikana kielellä, joka on muu kuin ESIS-tietosivun kieli, tämä seikka on mainittava ja viestinnässä käytettävä kieli nimettävä. Tämä ei rajoita direktiivin 2002/65/EY 3 artiklan 1 kohdan 3 alakohdan g alakohdan soveltamista.
- 3) Luotonantajan tai luotonvälittäjän on ilmoitettava, että kuluttajalla on oikeus saada tai että tarvittaessa hänelle tarjotaan kopio luottosopimuksen luonnoksesta ainakin sen jälkeen, kun luotonantajaa sitova tarjous on tehty.

Kohta "15. Valvontaviranomainen"

- 1) On ilmoitettava luottosopimuksen tekoa edeltävän vaiheen valvonnasta vastaava viranomainen.
-



## LIITE III

## TIETÄMYSTÄ JA PÄTEVYYTTÄ KOSKEVAT VÄHIMMÄISVAATIMUKSET

1. Edellä 9 artiklassa tarkoitettujen luotonantajien, luotonvälittäjien ja nimettyjen edustajien henkilöstölle ja 29 artiklan 2 alakohdan c alakohdassa ja 31 artiklan 2 kohdassa tarkoitettujen luotonvälittäjien tai nimettyjen edustajien johtoon kuuluville henkilöille vahvistettaviin, tietämystä ja pätevyyttä koskeviin vähimmäisvaatimuksiin on tarpeen kuulua ainakin seuraavat seikat:
  - a) asianmukaiset tiedot 3 artiklan soveltamisalaan kuuluvista luottotuotteista ja niiden kanssa tavallisesti tarjottavista lisäpalveluista;
  - b) asianmukaiset tiedot kuluttajille tarkoitettuihin luottosopimuksiin liittyvästä lainsäädännöstä, erityisesti kuluttajansuojasta;
  - c) asianmukaiset tiedot ja käsitys kiinteän omaisuuden ostamisprosessista;
  - d) asianmukaiset tiedot vakuusarvon määrittämisestä;
  - e) asianmukaiset tiedot kiinteistörekisterien organisaatiosta ja toiminnasta;
  - f) asianmukaiset tiedot asianomaisen jäsenvaltion markkinoista;
  - g) asianmukaiset tiedot liiketoiminnan eettisistä normeista;
  - h) asianmukaiset tiedot kuluttajien luottokelpoisuuden arviointiprosessista tai tarvittaessa pätevyys kuluttajien luottokelpoisuuden arviointiin;
  - i) asianmukainen rahoitukseen ja talouteen liittyvä pätevyys.
2. Vahvistaessaan tietämystä ja pätevyyttä koskevia vähimmäisvaatimuksia jäsenvaltiot voivat määrittää erilaiset vaatimustasot ja -tyypit sovellettaviksi luotonantajien henkilöstöön, luotonvälittäjien tai nimettyjen edustajien henkilöstöön ja luotonvälittäjien tai nimettyjen edustajien johtoon.
3. Jäsenvaltioiden on määritettävä tietämyksen ja pätevyyden asianmukainen taso seuraavilla perusteilla:
  - a) ammatillinen pätevyys, esimerkiksi tutkinnot, oppiarvot, koulutus ja osaamiskokeet; tai
  - b) työkokemus, joka voidaan määrittää vaadituksi vähimmäismääräksi vuosia työssä, joka liittyy luottotuotteiden kehittämiseen, jakeluun tai välittämiseen.

Asianmukaisen tietämyksen ja pätevyyden tason määrittäminen ei saa 21 päivän maaliskuuta 2019 jälkeen perustua yksinomaan ensimmäisen alakohdan b alakohdassa lueteltuihin menetelmiin.

---