

MT

MT

MT



IL-KUMMISSJONI EWROPEA

Brussel 31.3.2011
KUMM(2011) 142 finali

2011/0062 (COD)

Proposta għal

DIRETTIVA TAL-PARLAMENT EWROPEW U TAL-KUNSILL

dwar ftehimiet ta' kreditu b'rabta ma' proprjetà rezidenzjali

(Test b'rilevanza għaż-ŻEE)

SEG(2011) 355 finali
SEG(2011) 356 finali
SEG(2011) 357 finali

MEMORANDUM TA' SPJEGAZZJONI

1. KUNTEST TAL-PROPOSTA

Raġunijiet għall-proposta u l-għanijiet tagħha

Din il-proposta trid tinftiehem fil-kuntest tal-isforzi biex jinholq suq intern għall-kreditu ipotekarju u fl-isfond tal-kriżi finanzjarja.

Il-kriżi finanzjarja kellha impatt sostanzjali fuq iċ-ċittadini tal-UE. Minkejja li fattur kontributorju importanti kien it-tkabbir fit-titolizzazzjoni, li ppermetta lill-kredituri¹ jgħaddu r-riskju tal-portafolji tagħhom tal-ghoti ta' self fuq l-investituri, il-konsumaturi habbtu wiċċhom mal-konsegwenzi b'mod dirett. Hafna tilfu l-fiduċja fis-settur finanzjarju u ċerti prassi ta' għoti ta' self li kienu prevalenti issa qiegħed ikollhom impatt dirett². Hekk kif is-self tal-mutwatarji beda jsir dejjem aktar inaffordabbli, żdiedu l-inadempjenzi u l-eskluzjonijiet. Għalhekk l-indirizzar tal-ghoti u t-tehid ta' self irresponsabbli huwa element importanti fl-isforzi tar-riforma finanzjarja.

Il-Kummissjoni ilha diversi snin impenjata f'analizi komprenżiva tas-swieq tal-ipoteki reżidenzjali fl-UE bil-għan li tiżgura l-funzjonament effiċjenti tas-suq uniku. Il-White Paper dwar l-integrazzjoni tas-swieq ipotekarji fl-UE³, kienet identifikat oqsma ta' rilevenza diretta għall-ghoti u t-tehid ta' self responsabbli (eż. l-informazzjoni ta' prekuntrattwali, il-pariri, il-valutazzjoni tal-affidabbiltà kreditizja, ir-ripagament bikri u l-intermedjazzjoni kreditizja) u li huma ta' ostaklu għall-funzjonament effiċjenti tas-suq uniku. Dawn l-ostakli jipprevjenu l-eżerċizzju tan-negozju jew jgħollu l-kostijiet tat-twettiq tan-negozju fi Stat Membru iehor u jwasslu għad-detriment tal-konsumaturi minhabba fiduċja baxxa tal-konsumaturi, kostijiet oġġli u tnaqqis fil-mobbiltà tal-konsumaturi, kemm domestikament kif ukoll transfruntiera. Fid-dawl tal-problemi li nkixfu waqt il-kriżi finanzjarja u fil-kuntest tal-isforzi biex jiġi żgurat suq uniku effiċjenti u kompetittiv, il-Kummissjoni impenjat ruħha biex tippreżenta miżuri dwar l-ghoti u t-tehid ta' self responsabbli, fosthom qafas affidabbli għall-intermedjazzjoni kreditizja⁴. Għal dan il-għan il-miri tal-proposta huma tnejn: L-ewwel, timmira li tohloq suq uniku effiċjenti u kompetittiv għall-konsumaturi, il-kredituri u l-intermedjarji tal-kreditu b'livell għoli ta' protezzjoni billi trawwem il-fiduċja tal-konsumaturi, il-mobbiltà tal-konsumaturi, l-attività transfruntiera tal-kredituri u tal-intermedjarji tal-kreditu, u kundizzjonijiet ekwi filwaqt li tirrispetta d-drittijiet fundamentali, partikolarment id-dritt għall-protezzjoni tad-dejta personali, imħares mill-Karta tad-Drittijiet Fundamentali tal-Unjoni Ewropea. It-tieni, il-proposta tfittex li tippromwovi l-istabbiltà finanzjarja billi tiżgura li s-swieq tal-kreditu ipotekarju joperaw f'manjera responsabbli.

Kuntest ġenerali

Id-daqs tas-suq ipotekarju tal-UE huwa sinifikanti: fl-2008, is-self ipotekarju reżidenzjali mgħoti u pendenti fl-UE27 kien jammonta għal kważi EUR 6 triljun, jew madwar 50% tal-

¹ Il-kredituri huma ddefiniti bħala istituzzjonijiet tal-kreditu kif ukoll istituzzjonijiet li mhumie x.

² Eż. għoti ta' self f'minuta barranija, ipoteki awtoċertifikati.

³ COM(2007) 807, 18.12.2007.

⁴ Nixprunaw l-Irkupru Ewropew, COM (2009) 114, 4.3.2009.

PDG tal-UE⁵. Is-suq ipotekarju tal-UE huwa wkoll ta' importnza vitali għal miljuni ta' ċittadini Ewropej li attwalment qeghdin iħallsu lura ipoteka u għal dawk li għad jistgħu jsiru sid ta' dar. It-tehid ta' ipoteka huwa wiehed mill-aktar deċiżjonijiet finanzjarji importanti fil-ħajja ta' persuna u tinvolvi impenn finanzjarju li potenzjalment jista' jidm diċennji.

Il-livelli tad-dejn tal-unitajiet domestiċi qeghdin joghlew madwar l-Ewropa kollha. Madankollu, huma mhumieq fihom infushom sinjal ta' għoti u tehid ta' self irresponsabbli sakemm il-livelli tad-dejn ikunu sostenibbli u r-ripagamenti jkunu jistgħu jiġu rrispettati. Madankollu, iċ-ċifri juru li ċ-ċittadini qeghdin isibuha dejjem aktar diffiċli biex ilaħħqu mad-dejn tagħhom. Id-diffikultà biex jiġu ssodisfati r-ripagamenti wasslet għal żieda fir-rati tal-inadempjenzi u żieda fl-esklużjonijiet. Jista' jkun li d-dejta hija influwenzata minn fatturi oħra minbarra l-għoti u t-tehid ta' self irresponsabbli bħal pereżempju t-tnaqqis ġenerali fir-ritmu ekonomiku. Madankollu, id-dejta statistika flimkien mal-evidenza kwalitattiva mill-kontribuzzjonijiet tal-partijiet interessati u l-evidenza aneddotali minn madwar l-Ewropa turi li din mhijiex biss problema ċiklika jew limitata għal xi Stat Membru jew tnejn iżda tinsab fl-UE kollha.

Id-deċiżjoni li jingħata kreditu ipotekarju partikolari tiddependi fuq firxa ta' fatturi, l-għażla finali tal-prodott ipotekarju li jagħmel il-mutwatarju u l-kapaċità tal-mutwatarju li jħallas lura d-dejn. Dawn jinkludu l-klima ekonomika, l-assimetriji fl-informazzjoni u l-konflitti ta' interess, vojt u inkonsistenzi regolatorji, kif ukoll fatturi oħra bħal kompetenza finanzjarja tal-mutwatarju u l-istrutturi tal-finanzjar tal-ipoteka. Filwaqt li huwa ċar li dawn il-fatturi oħra għandhom rwol, jibqa' l-fatt li imġiba irresponsabbli minn xi atturi fis-suq ikkontribwixxiet għal bużżeġja fil-qasam tad-djar u kienet wiehed mill-fatturi ewlenin tal-kriżi finanzjarja. Huwa għalhekk ċar li l-għoti u t-tehid ta' self irresponsabbli jehtieġ li jiġi indirizzat halli jiġi evitat li jirrepetu ruħhom il-kundizzjonijiet li wasslu għall-kriżi finanzjarja attwali.

Dispożizzjonijiet eżistenti fil-qasam tal-proposta

Ir-reklamar qarrieqi huwa rregolat mid-Direttiva 2006/114/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tat-12 ta' Diċembru 2006 dwar reklamar qarrieqi u komparattiv⁶ li tapplika għar-relazzjonijiet bejn in-negozjanti, u d-Direttiva 2005/29/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-11 ta' Mejju 2005 dwar prattiċi [prattiki] kummerċjali żleali fin-negozju mal-konsumatur fis-suq intern⁷. Dawn ir-regoli madankollu ma jqisux l-ispeċifikazzjonijiet tal-kreditu ipotekarju u lanqas jindirizzaw il-ħtieġa li l-konsumaturi jkunu jistgħu jqabblu r-reklami.

Il-klawżoli ingusti f'kuntratti mal-konsumatur huma rregolati mid-Direttiva 93/13 KEE tal-Kunsill tal-5 ta' April 1993 dwar klawżoli ingusti f'kuntratti mal-konsumatur⁸ u li tintroduċi l-idea ta' 'bona fede' sabiex jiġu pprevenuti żbilanċi sinifikattivi fid-drittijiet u l-obbligi tal-konsumaturi minn naħa u tal-bejjieġha u l-fornituri min-naħa l-oħra. Dan ir-rekwiżit ġenerali huwa ssupplimentat b'lista ta' eżempji ta' klawżoli li jistgħu jitqiesu ingusti. Madankollu dawn ir-regoli ma jqisux l-ispeċifikazzjonijiet tal-kreditu ipotekarju. L-informazzjoni prekuntrattwali għal self ipotekarju hija s-soġġett ta' Kodiċi Volontarju ta' Mġiba Ewropew

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

⁶ ĠU L 376, 27.12.2006, p. 21.

⁷ ĠU L 149, 11.6.2005, p. 22.

⁸ ĠU L 95, 21.4.1993, p. 29.

dwar Informazzjoni Prekuntrattwali dwar Self ('il-Kodiċi') ta' Marzu 2001⁹. Il-Kodiċi kien approvat mill-Kummissjoni fir-Rakkomandazzjoni 2001/193/KE tal-1 ta' Marzu 2001 dwar l-informazzjoni prekuntrattwali li trid tingħata lill-konsumaturi minn mutwanti li joffru self għad-djar [traduzzjoni mhux uffiċjali]¹⁰. L-għan tal-Kodiċi kien li jistabbilixxi l-informazzjoni ġenerali li għandha tkun disponibbli għall-konsumaturi u li jintlaħaq qbil dwar Fuljett Ewropew ta' Informazzjoni Standardizzata li biha l-konsumaturi jkunu jistgħu jqabblu s-selfiet għad-djar kemm f'pajjiżhom kif ukoll lil hinn. Madankollu l-implimentazzjoni tal-Kodiċi la hija konsistenti u lanqas ottimali.

Għadd ta' Stati Membri japplikaw għażla mid-dispożizzjonijiet tad-Direttiva 2008/48/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tat-23 ta' April 2008 dwar ftehim ta' kreditu għall-konsumatur (id-Direttiva tal-Kreditu lill-Konsumatur)¹¹ għall-kreditu ipotekarju. Dik id-Direttiva tkopri s-self ta' kreditu għall-konsum minn EUR 200 sa EUR 75 000 u tirregola r-reklamar, l-informazzjoni prekuntrattwali u kuntrattwali, il-valutazzjoni tal-affidabbiltà kreditizja, spjegazzjonijiet xierqa kif ukoll ir-rekwiżiti ta' divulgare għall-intermedjarji tal-kreditu. Krediti għal xiri ta' proprjetà ggarantiti permezz ta' ipoteka jew garanzija komparabbli oħra jew self għal rinovazzjoni ta' aktar minn EUR 75 000 jaqa' lil hinn mill-ambitu ta' dik id-Direttiva.

L-istituzzjonijiet tal-kreditu huma rregolati u soġġetti għal rekwiżiti ta' awtorizzazzjoni, reġistrazzjoni u superviżjoni skont id-Direttiva 2006/48/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-14 ta' Ġunju 2006 rigward il-bidu u l-eżerċizzju tan-negozju tal-istituzzjonijiet ta' kreditu¹². Ma jeżistux rekwiżiti bħal dawn fil-livell tal-UE għall-istituzzjonijiet mhux tal-kreditu u li jipprovdu kreditu ipotekarju jew għall-intermedjarji tal-kreditu.

Konsistenza mal-politiki l-oħra tal-UE u l-għanijiet tal-Unjoni

L-għanijiet tal-proposta huma konsistenti mal-politiki u l-għanijiet li ssegwi l-Unjoni. It-Trattat jipprovdi għal azzjoni li tiżgura l-istabbiliment u l-funzjonament ta' suq intern b'livell għoli ta' protezzjoni għall-konsumaturi kif ukoll il-libertà ta' forniment ta' servizzi. Suq bħal dan għal ipoteki reżidenzjali għadu 'l bogħod milli jitlestha peress li jeżistu diversi ostakli għall-forniment liberu tas-servizzi.

Aktar minn hekk il-proposta hija konsistenti ma' leġislazzjoni u politiki oħra tal-UE u tikkomplimentahom, partikolarment fl-oqsma tal-protezzjoni tal-konsumatur u s-superviżjoni prudenzjali. Id-Direttiva tal-Kreditu għall-Konsumatur¹³ kienet adottata fl-2008 bil-għan li jissahħaħ il-livell tal-protezzjoni tal-konsumatur u tigi ffaċilitata l-integrazzjoni tas-suq tal-kreditu għall-konsum. Din il-proposta tikkomplimenta d-Direttiva tal-Kreditu għall-Konsumaturi billi tohloq qafas simili għall-kreditu ipotekarju. Il-proposta tislet hafna mid-dispożizzjonijiet tal-kondotta tan-negozju fid-Direttiva tal-Kreditu għall-Konsum; madankollu, fejn xieraq tqiesu l-karatteristiċi speċifiċi tal-kreditu ipotekarju, pereżempju bl-introduzzjoni ta' twissijiet dwar ir-riskju fid-dispożizzjonijiet dwar l-informazzjoni prekuntrattwali u billi ssahhew id-dispożizzjonijiet dwar il-valutazzjoni tal-affidabbiltà kreditizja. B'hekk, il-proposta tqis ukoll il-fatt li xi Stati Membri diġà ddeċidew li japplikaw

⁹ Ftehim Ewropew dwar Kodiċi Volontraju ta' Mgħiba dwar informazzjoni prekuntrattwali dwar self għad-djar, 5.3.2001.

¹⁰ ĠU L 69, 10.3.2001, p. 25.

¹¹ ĠU L 133, 22.5.2008, p. 66.

¹² ĠU L 177, 30.6.2006, p. 1.

¹³ Id-Direttiva 2008/48/KE dwar ftehim ta' kreditu għall-konsumatur, 23.4.2008.

ċerti dispożizzjonijiet tad-Direttiva tal-Kreditu għall-Konsum għall-kreditu ipotekarju. Aktar minn hekk, tibdiliet ippjanati jew fis-sehħ fir-regoli prudenzjali u superviżorji li jirregolaw is-settur bankarju, pereżempju l-bidliet fir-rekwiżiti kapitali u r-regoli dwar it-titolizzazzjoni, ser ikollhom effett dirett fuq il-prassi tal-ġoti ta' self mill-banek. Din il-proposta tikkomplimenta l-hidma mil-lat superviżorju billi tiffoka fuq li tiżgura kondotta responsabbli tan-negozju u tiżgura li jkun hemm qafas regolatorju għall-atturi kollha fil-katina tal-ġoti ta' self. Flimkien, dawn l-inizjattivi għandhom jikkontribwixxu biex jitbaxxa l-livell tar-riskju kreditizju u biex tiżdied l-istabbiltà finanzjarja.

2. KONSULTAZZJONI MAL-PARTIJET INTERESSATI U L-VALUTAZZJONI TAL-IMPATT

Il-konsultazzjoni mal-partijiet interessati

Metodi ta' konsultazzjoni, setturi ewlenin indirizzati u profil ġenerali tar-rispondenti

Fl-aħħar snin, il-Kummissjoni wettqet analizi fil-fond tas-swieq ipotekarji fl-UE, li kkulminat fil-White Paper dwar l-integrazzjoni tas-swieq ipotekarji tal-UE¹⁴. Il-White Paper u l-hidma konsultattiva estenziva li fuqha hija bbażata l-White Paper jagħmlu parti integrali mill-hidma preparatorja għall-inizjattiva dwar l-ġoti u t-tehid ta' self responsabbli.

F'dan l-isfond u minhabba l-kriżi finanzjarja, il-Kummissjoni nediet konsultazzjoni pubblika biex issaħħa u tkabbar il-fehim tagħha dwar il-kwistjonijiet li jdawru l-ġoti u t-tehid ta' self responsabbli. Is-servizzi tal-Kummissjoni kellhom ukoll għadd ta' laqgħat mal-Istati Membri, rappreżentanti tal-kredituri u l-intermedjarji tal-kreditu, rappreżentanti tat-trejdjunjins u rappreżentanti tal-konsumaturi matul il-proċess kollu. Il-Parlament Ewropew u l-Kumitat Ekonomiku u Soċjali Ewropew adottaw diversi rapporti dwar kwistjonijiet marbuta mal-ġoti u t-tehid ta' self responsabbli. Il-Kummissjoni kkonsultat lis-Superviżur Ewropew għall-Protezzjoni tad-Dejta dwar il-protezzjoni tad-dejta personali tal-konsumaturi. Il-Kummissjoni tat każ ukoll tar-riċerka sinifikanti li saret f'fora oħra bħall-OECD u l-Bank Dinji.

Sommarju tat-tweġibiet u ta' kif tqiesu

Il-proċess estenziv ta' konsultazzjoni ppermetta li jiġu identifikati xi messaġġi ewlenin. L-ewwel nett, l-industrija bankarja targumenta li fl-UE ma jeżistix ġoti ta' self irresponsabbli bl-istess mod li jeżisti fl-Istati Uniti, għalhekk ma hemmx hteġa ta' intervent mill-UE. Għalkemm il-problemi fis-swieq ipotekarji tal-UE ma kinux mifruxin daqskemm kienu fl-Istati Uniti, ġew identifikati dgħufijiet simili fir-regolamentazzjoni tas-swieq fl-UE, eż. nuqqas ta' regolamentazzjoni effettiva ta' ċerti atturi u dgħufijiet fir-regolamentazzjoni tal-kummerċjalizzazzjoni tal-ipoteki u l-proċessi tal-bejgħ. It-tieni nett, ir-rappreżentanti tal-konsumaturi jappoġġaw inizjattiva li tiżgura livell għoli ta' protezzjoni għall-konsumatur u li tipprevjeni lil dak li jkun milli jiddejjien iż-żejjed. Huma jappoġġaw ukoll miżuri li jkun jippermettu lill-konsumaturi jqabblu l-offerti u li jagħtu lill-konsumaturi fiduċja fl-atturi li jimpenjaw ruħhom magħhom. Huma favur proposta fil-livell tal-UE li tkun tintroduċi standards minimi biss u li tħalli lill-Istati Membri liberi li jsaħhu l-protezzjoni għall-konsumaturi skont il-kundizzjonijiet u l-kultura lokali. It-tielet, fid-dawl tas-suq attwali żgħir għall-ipoteki transfruntiera, xi partijiet interessati jargumentaw li jkun aktar xieraq li l-miżuri jittiehdu fil-livell nazzjonali milli fil-livell tal-UE. It-tlett kwistjonijiet marbutin mal-azzjoni mill-UE u li kellhom l-aktar appoġġ konsistenti mill-partijiet interessati kollha kienu l-obbligu

¹⁴ COM(2007) 807, 18.12.2007.

li titwettaq valutazzjoni tal-affidabbiltà kreditizja, il-htieġa għall-informazzjoni prekuntrattwali ċara, komprensibbli u paragonabbli u l-htieġa li jiġi żgurat li l-atturi kollha fis-suq tal-ghoti tas-self ikunu soġġetti għar-regolamentazzjoni u supervizzjoni xierqa.

L-informazzjoni miġbura kkonfermat li hemm bżonn ta' intervent mill-UE fil-qasam tal-ghoti u t-tehid ta' self ipotekarju u kkontribwixxiet sustanzjalment fil-prijoritizzazzjoni u t-tfassil tad-Direttiva.

Ġbir u użu tal-gharfien esperti

Il-Kummissjoni użat ukoll serje ta' studji u rapporti li twettqu fuq kwistjonijiet relatati mal-ghoti u t-tehid responsabbli ta' self, fosthom studju mil-London Economics dwar ir-rwol u r-regolamentazzjoni tal-istituzzjonijiet mhux tal-kreditu fis-suq tal-ipoteki fl-UE (Diċembru 2008); l-istudju mill-Europe Economics dwar l-intermedjarji tal-kreditu fis-suq intern (Jannar 2009); ir-rapport tal-Gruppi ta' Esperti dwar Każijiet ta' Kreditu (Ġunju 2009); ir-rapport mill-OPTEM dwar l-ittestjar fis-suq ta' format u kontenut godda possibbli għall-Fuljett Ewropew ta' Informazzjoni Standardizzata għal self fuq id-djar (Ottubru 2009); u l-istudju mil-London Economics fuq il-kostijiet u l-benefiċċji tal-alternattivi politiċi differenti għall-kreditu ipotekarju (Marzu 2011).

Valutazzjoni tal-impatt

Il-Kummissjoni wettqet valutazzjoni tal-impatt.

Il-valutazzjoni tal-impatt identifikat serje ta' problemi fis-swieq ipotekarji tal-UE assoċjati ma' għoti u tehid ta' self irresponsabbli fl-istadju prekuntrattwali u lok potenzjali għal imġiba irresponsabbli mill-intermedjarji tal-kreditu u l-istituzzjonijiet mhux tal-kreditu. Dawn il-problemi huma stimolati mill-fallimenti tas-suq u dawk regolatorji kif ukoll minn fatturi oħra bħall-klima ekonomika ġenerali u livelli baxxi ta' kompetenza finanzjarja. Fl-istadju prekuntrattwali ġew identifikati l-problemi li ġejjin: materjali tar-rikliamar mhux paragonabbli, żbilanċjati, inkompleti u mhux ċari; informazzjoni prekuntrattwali insuffiċjenti, mhux f'waqtha, kumplessa, mhux paragonabbli u mhux ċara; pariri mhux f'lokhom; u valutazzjonijiet inadegwati tal-konvenjenza u l-affidabbiltà kreditizja. Problemi oħra enfasizzati jinkludu l-ineffikaċja, l-inkonsistenza jew in-noneżistenza ta' reġimi ta' reġistrazzjoni, awtorizzazzjoni u supervizzjoni għall-intermedjarji tal-kreditu u l-istituzzjonijiet mhux tal-kreditu li jipprovdu kreditu ipotekarju. Il-problemi identifikati għandhom potenzjalment effetti makroekonomiċi sekondarji sinifikanti, jistgħu jwasslu għad-detriment tal-konsumatur, jaġixxu ta' ostakli ekonomiċi jew legali għall-attività transfruntiera u joħolqu kundizzjonijiet diskriminatorji bejn l-atturi.

Il-valutazzjoni tal-impatt tqis firxa ta' alternattivi politiċi għal kull qasam problematiku fosthom l-ebda intervent, regoli bbażati fuq il-prinċipji u regoli aktar dettalljati jew speċifiċi fil-livell tal-UE. Tivvaluta wkoll l-aktar strument adattat għal miżuri, fejn tqis l-awtoregolamentazzjoni, Direttiva, Regolament, Komunikazzjoni u Rakkomandazzjoni.

Il-valutazzjoni tal-impatt tikkonkludi li huwa meħtieġ pakkett ta' alternattivi politiċi preferuti sabiex jiġi żgurat l-ghoti u t-tehid ta' self responsabbli fl-UE kollha u li l-istrument preferut huwa Direttiva.

L-alternattivi preferuti tal-valutazzjoni tal-impatt għandhom iwasslu għal titjib sustanzjali f'termini ta' tnaqqis tad-detriment tal-konsumaturi. Ser itejbu l-fiduċja tal-konsumaturi fil-kredituri, l-intermedjarji tal-kreditu u l-prodotti ipotekarji u ser inaqqsu l-probabbiltà li l-

konsumaturi jixtru prodott li ma jkunux jaffordjaw, li jkun jista' potenzjalment iwassal għal dejn żejjed, inadempjenza u eventwalment esklużjoni. L-effett pożittiv b'saħħtu fuq il-fiduċja tal-konsumaturi huwa mistenni wkoll li ssejjes id-domanda għal prodotti ta' kreditu ipotekarju u thegġegħ il-mobbiltà tal-konsumaturi kemm fil-livell nazzjonali kif ukoll transfruntiera, għalkemm anqas. L-implimentazzjoni ta' xi alternattivi magħzula mhix ser twassal għal tibdiliet sinifikanti fl-operat tal-atturi tas-suq min-naha tal-forniment f'għadd ta' Stati Membri fejn diġà jeżistu obbligi simili. Madankollu, l-alternattivi politiki preferuti ser ikollhom impatt importanti fuq l-attività transfruntiera tal-kredituri u l-intermedjarji tal-kreditu. L-implimentazzjoni tal-alternattivi preferuti ser thegġegħ l-attività transfruntiera billi toffri opportunitajiet godda ta' negozju kif ukoll ekonomiki tal-iskala u ambitu. Dan ser ikollu impatt pożittiv kemm fuq l-atturi tas-suq kif ukoll fuq il-konsumaturi. Id-dhul ta' fornituri tal-kreditu u intermedjarji tal-kreditu barranin għandu jsaħħah il-kompetizzjoni u b'hekk jissarraff f'firxa usa' ta' prodotti tal-kreditu għall-konsumaturi u potenzjalment għal tnaqqis marginali fil-prezzijiet. L-alternattivi politiki preferuti ser jinvolvu wkoll kostijiet għall-kredituri u l-intermedjarji tal-kreditu. Mandakollu, dawn il-kostijiet ser ikunu limitati minn diversi fatturi fosthom il-fatt li għadd ta' alternattivi politiki preferuti huma diġà implimentati f'diversi Stati Membri, li hafna mill-alternattivi politiki preferuti diġà huma prassi komuni fost partijiet kbar tal-industrija u li huma mistennija sinerġiji sostanzjali bejn l-alternattivi politiki differenti. Il-benefiċċji totali stimati tal-pakkett ta' miżuri huma fil-medda ta' EUR 1 272–1 931 miljun. Il-kostijiet ta' darba u rikkorrenti totali mistennija huma fil-medda ta' EUR 383-621 miljun u ta' EUR 268-330 miljun rispettivament.

Il-valutazzjoni tal-impatt tiddiskuti fit-tul l-alternattivi politiki differenti u l-impatt tagħhom fuq il-partijiet interessati.

3. ELEMENTI LEGALI TAL-PROPOSTA

Baži legali

L-Artikolu 114 tat-Trattat dwar il-funzjonament tal-UE.

Il-prinċipju tas-sussidjarjetà

Il-prinċipju tas-sussidjarjetà japplika sakemm il-proposta ma taqax taht il-kompetenza esklużiva tal-Unjoni.

L-għanijiet tal-azzjoni proposta ma jistgħux jinkisbu b'mod suffiċjenti mill-Istati Membri u għalhekk jistgħu, minhabba l-iskala jew l-effetti tal-azzjoni proposta jinkisbu aħjar mill-Unjoni għar-raġuni(jiet) li ġejja/in:

It-Trattat jipprovdi għal azzjoni li tiżgura l-istabbiliment u l-funzjonament ta' suq intern b'livell għoli ta' protezzjoni għall-konsumaturi kif ukoll il-libertà ta' forniment ta' servizzi. Suq b'hal dan għal ipoteki reżidenzjali għadu 'l bogħod milli jitlestha peress li jeżistu diversi ostakli għall-forniment liberu ta' servizzi u għall-holqien ta' suq intern. Dawn l-ostakli jirrestringu l-attività transfruntiera min-naħat tal-forniment u d-domanda u b'hekk inaqqsu l-kompetizzjoni. Il-kredituri jistgħu jkunu anqas effiċjenti minn kemm kapaċi jkunu u l-mutwatarji jistgħu jaffaċċjaw r-riskju tad-detriment tal-konsumatur.

Fatturi li jipprevjenu l-eżerċizzju tan-negozju jew iżidu l-kost tat-twettiq tan-negozju fi Stat Membru iehor relattivament mal-kostijiet li jerfġu l-fornituri domestiċi jistgħu jiġu indirizzati minn inizjattivi politiki xierqa tal-UE. Xi problemi identifikati jistgħu jgħollu l-

kost tal-ghoti ta' self ipotekarju għal fornituri domestiċi jew jipprevenuhom milli jwettqu negozju. Mandankollu, il-kostijiet tad-dhul fin-negozju huma aggravati għall-kredituri li jkun qed jippruvaw jidhlu l'attività transfruntiera u jistgħu jikerrxu parteċipanti godda fis-suq u b'hekk jirrestringu l-kompetizzjoni.

F'suq uniku li jaħdem b'mod kompetittiv u effiċjenti b'livell għoli ta' protezzjoni għall-konsumaturi, il-konsumaturi jfittxu l-aħjar prodott offrut għall-htigijiet tagħhom, kemm jekk f'pajjiżhom kemm jekk fi Stat Membru ieħor. Madankollu l-konsumaturi tal-UE għadhom predominantement ifittxu l-kreditu ipotekarji tagħhom lokalment. Dan jista' jiġi attribwit, fost l-oħrajn għal nuqqas ta' sensibilizzazzjoni tal-konsumaturi ta' x'jeżisti x'imkien ieħor u nuqqas ta' fiduċja minhabba nuqqas ta' informazzjoni jew informazzjoni hażina, biżżeġġat dwar jekk id-drittijiet legali hux ser jiġu rrispettati jew protezzjoni legali dgħajfa f'każ li xi haġa tmur hażin.

L-integrazzjoni finanzjarja u l-istabbiltà finanzjarja huma għanijiet li jirrinforzaw lil xulxin li joperaw fil-livell nazzjonali iżda li jiddependu kruċjalment fuq ċerti kompiti li jistgħu jinkisbu biss fil-livell Ewropew. Kif uriet il-kriżi finanzjarja reċenti, l-effetti tal-ghoti ta' self irresponsabbli f'pajjiż wieħed malajr jistgħu jinfirxu lil hinn mill-fruntieri nazzjonali parzjalment minhabba l-preżenza multinazzjonali ta' ċerti gruppi ta' banek u wkoll in-natura internazzjonali tar-riskju titolizzat. Din id-Direttiva tiffoka fuq l-interazzjoni bejn il-kredituri/intermedjarji u ċ-ċittadini. L-ghoti u t-teħid ta' self irresponsabbli kien fattur wieħed fl-orijini tal-kriżi finanzjarja: kellu sehem kbir fil-holqien tal-inkwiet finanzjarju. Id-dispożizzjonijiet proposti għandhom jiżguraw li l-kreditu ipotekarju fl-UE kollha jsir f'manjera responsabbli u li jikkontribwixxi biex tizzied l-istabbiltà finanzjarja, ekonomika u soċjali fl-UE.

Il-holqien ta' suq intern tal-kreditu ipotekarju b'livell għoli ta' protezzjoni għall-konsumatur kif ukoll il-faċilitazzjoni tal-forniment ta' servizzi madwar l-UE kollha huma f'konformità shiha mat-Trattat. Azzjoni mill-Istati Membri biss x'aktarx li twassal għal settijiet differenti ta' regoli, li jista' jipperikola jew johloq ostakli godda għall-funzjonament tas-suq intern kif ukoll johloq livelli mhux indaqs ta' protezzjoni għall-konsumaturi madwar l-UE. Standards komuni fil-livell tal-UE, bħal dawn proposti, għandhom jippromwovu suq intern effiċjenti u kompetittiv b'livell għoli ta' protezzjoni għall-konsumaturi. Dawn l-istandards huwa essenzjali wkoll sabiex jiġi żgurat li nitgħallmu t-tagħlimiet xierqa mill-kriżi tas-subprime u jiġi żgurat li fil-futur ma terġax isseħħ kriżi finanzjarja bħal din.

Il-proposta għaldaqstant tikkonforma mal-prinċipju tas-sussidjarjetà.

Il-prinċipju tal-proporzjonalità

Il-proposta hija konformi mal-prinċipju tal-proporzjonalità għar-raġuni(jiet) li ġejja/in:

Il-proposta ma tmurx lil hinn minn dak li hu strettament meħtieġ sabiex jinkisbu l-għanijiet tagħha. Ma tirregolax l-aspetti kollha tal-ghoti u t-teħid ta' self iżda tiffoka fuq xi aspetti ewlenin tat-tranżazzjoni tal-kreditu ipotekarju.

Ir-regoli kollha proposti ġew soġġetti għal test tal-proporzjonalità u għal konsultazzjoni intensiva sabiex tiġi żgurata regolamentazzjoni xierqa u proporzjonata.

Il-proposta tippermetti għall-adozzjoni aktar 'il quddiem ta' miżuri implimentattivi jew standards tekniċi, fil-każ li kwistjonijiet speċifiċi jkun jeħtieġu l-iżvilupp ta' gwida teknika aktar dettaljata jew ta' klarifikazzjoni.

Fit-23 ta' Settembru 2009, il-Kummissjoni adottat proposti għal Regolamenti li jistabbilixxu l-ABE, AEAPX, u AETS¹⁵. F'dan ir-rigward il-Kummissjoni tixtieq tfakkar fid-Dikjarazzjonijiet marbuta mal-Artikoli 290 u 291 tat-TFUE li kienet għamlet waqt l-adozzjoni tar-Regolamenti li jistabbilixxu l-Awtoritajiet Superviżorji Ewropej skont liema: "Fir-rigward tal-proċess għall-adozzjoni ta' standards regolatorji, il-Kummissjoni tenfasizza l-karattru uniku tas-settur tas-servizzi finanzjarji, b'segwitu għall-istruttura Lamfalussy u rikonoxxuta esplicitament fid-Dikjarazzjoni 39 TFUE. Madankollu, il-Kummissjoni għandha dubji serji jekk ir-restrizzjonijiet fuq ir-rwol tagħha meta tadotta atti delegati u miżuri ta' implimentazzjoni humiex skont l-Artikoli 290 u 291 TFUE."

L-ghażla tal-istrumenti

Strument propost: Direttiva.

Mezzi oħra ma jkunux adattati għar-raġuni(jiet) li ġejja/in:

Armonizzazzjoni shiha mhijiex meħtieġa jew adatta dejjem: eż. l-istruttura tas-swieq tad-djar u s-swieq tal-ipoteki huma differenti madwar l-UE, u l-istrutturi tal-prodotti u r-remunerazzjoni jvarjaw ukoll. L-intervent tal-UE jeħtieġ ikun dettaljat biżżejjed biex ikun effettiv iżda ta' livell għoli biżżejjed biex iqis id-diversità tal-UE. Direttiva toffri grad ta' flessibilità f'termini ta' livell ta' armonizzazzjoni. Dawn id-dispożizzjonijiet immirati jistgħu jakkomodaw id-diversità li teżisti fis-swieq ipotekarji fl-UE.

Huwa rakkomandat li għall-pakkett ta' miżuri proposti jintuża l-istrument legali ta' Direttiva.

4. IMPLIKAZZJONI BAĠITARJA

Meta jithallew barra l-kostijiet amministrattivi normali marbuta mal-iżgurar tar-rispett tal-leġislazzjoni tal-UE, mhuwa se jkun hemm l-ebda impatt baġitarju għax mhux se jinholqu kumitati godda u mhux se jsiru impenji finanzjarji.

5. INFORMAZZJONI ADDIZZJONALI

Klawżola ta' eżami/reviżjoni/estinzjoni

Il-proposta tinkludi klawżola ta' eżami.

Żona Ekonomika Ewropea

L-att propost jikkonċerna kwistjoni li tirrigwarda ż-ŻEE u għaldaqstant għandu jestendi għaż-Żona Ekonomika Ewropea.

Spjegazzjoni dettaljata tal-proposta

Is-sommarju qasir li ġej għandu l-għanijiet li jiffacilita l-proċess tat-tehid tad-deċiżjonijiet billi jispjega s-sustanza ewlenija tad-Direttiva.

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

L-Artikolu 1 (suġġett) jgħid li d-Direttiva tiffoka fuq il-kreditu ipotekarju għall-konsumaturi u fuq ċerti rekwiżiti prudenzjali u superviżorji għall-kredituri u l-intermedjarji tal-kreditu. Għaldaqshekk, il-fokus tad-Direttiva huwa fuq proprjetà reżidenzjali aktar minn dik kummerċjali.

L-Artikolu 2 (ambitu) jistipula l-ambitu tad-Direttiva, li jkopri l-ftehimiet tal-kreditu ggarantiti b'ipoteca jew b'garanzija oħra, self biex tinxtara proprejtà u ċerti ftehimiet ta' kreditu bl-għan li tiġi ffinanzjata r-rinnovazzjoni ta' proprejtà. Id-Direttiva ma teskludix il-possibbiltà li xi Stati Membri jkunu jixtiequ jestendu l-ambitu għal benefiċjarji oħra bħall-intrapriżi żgħar jew medji jew saħansitra għal xi tranżazzjonijiet ta' proprejtà kummerċjali.

L-Artikolu 3 (definizzjonijiet) jiddefinixxi t-termini użati f'din id-Direttiva. Bl-aktar mod possibbli, id-definizzjonijiet ġew allinjati ma' daww f'testi oħra tal-Unjoni partikolarment id-Direttiva 2008/48/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tat-23 ta' April 2008 li tistabbilixxi regoli fil-livell tal-Unjoni fir-rigward ta' ftehimiet ta' kreditu għall-konsumaturi u d-Direttiva 2002/92/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tad-9 ta' Diċembru 2002 dwar il-medjazzjoni fl-assigurazzjoni¹⁶. Madankollu, minhabba l-ispeċifità ta' din id-Direttiva, xi wħud tfasslu apposta għall-htigijiet ta' din il-proposta.

L-Artikolu 4 (awtoritajiet kompetenti) jehtieg lill-Istati Membri jinnominaw awtoritajiet kompetenti speċifiċi biex jimplimentaw id-Direttiva.

L-Artikolu 5 (l-obbligi tal-kondotta tan-negozju waqt il-forniment ta' kreditu lill-konsumaturi) u l-Artikolu 6 (rekwiżiti minimi ta' kompetenza) jistipulaw kundizzjonijiet importanti kemm għall-kredituri kif ukoll għall-intermedjarji tal-kreditu sabiex jiżguraw grad għoli ta' professjonalizmu fil-forniment ta' kreditu ipotekarju, bħalma hu obbligu li jaġixxu fl-aħjar interess tal-konsumatur u rekwiżiti fir-rigward tal-pussess ta' għarfien u kompetenza xierqa.

L-Artikolu 7 (dispożizzjonijiet ġenerali applikabbli għar-reklamar u l-kummerċjalizzazzjoni) u l-Artikolu 8 (informazzjoni standard li għandha tkun inkluża fir-reklamar) jintroduċu prinċipji għall-komunikazzjonijiet tal-kummerċjalizzazzjoni u r-reklamar u jistipulaw il-forma u l-kontenut li għandhom ikunu inklużi fir-reklamar. L-informazzjoni standard tikkonċerna l-karatteristiċi ewlenin tal-kreditu u meta l-kreditu jkun iggarantit b'ipoteca, twissija dwar il-konsegwenzi għall-konsumatur f'każ li ma josservax l-impenji tiegħu b'rabta mal-ftehim tal-kreditu. Dawn id-dispożizzjonijiet jikkumplimentaw u jespandu fuq l-obbligi tad-Direttiva 2005/29/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-11 Mejju 2005 dwar prattiċi kummerċjali żleali fin-negozju mal-konsumatur fis-suq intern li temenda d-Direttiva tal-Kunsill 84/450/KEE, id-Direttivi 97/7/KE, 98/27/KE u 2002/65/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill, u r-Regolament (KE) Nru 2006/2004 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill ('id-Direttiva dwar il-Prassi Kummerċjali Ingusti').

L-Artikolu 9 (informazzjoni prekontrattwali) johloq obbligu fuq il-kredituri u l-intermedjarji tal-kreditu biex jagħmlu disponibbli informazzjoni ġenerali dwar il-firxa tal-prodotti ta' kreditu l-hin kollu. Jintroduċi wkoll obbligu fuq il-kredituri u fejn applikabbli fuq l-intermedjarji tal-kreditu biex jipprovdu informazzjoni personalizzata lill-konsumatur abbażi tal-Fuljett Ewropew ta' Informazzjoni Standardizzata. Dawn ir-rekwiżiti huwa fil-biċċa l-kbira l-istess bħall-obbligi voluntarji stipulati mill-Kodiċi Volontarju ta' Mgħiba Ewropew dwar Self għad-Djar. Il-kontenut u t-tqassim tal-Fuljett Ewropew ta' Informazzjoni Standardizzata, kif

¹⁶ *GUL 9, 15.1.2003, p. 3.*

spejagat fl-Anness II giet madankollu agġoranta biex jitqiesu r-riżultati tal-ittestjar fis-suq fis-27 Stat Membru.

L-Artikolu 10 (rekwiżiti tal-informazzjoni fir-rigward tal-intermedjarji tal-kreditu) jehtieg lill-intermedjarji tal-kreditu jiddivulgaw informazzjoni lill-konsumaturi dwar l-identità tagħhom, l-istatus u r-relazzjoni mal-kreditur, qabel ma' jagħtu s-servizzi tagħhom sabiex iżidu t-trasparenza f'konflitti ta' interess possibbli.

L-Artikolu 11 (spjegazzjonijiet adegwati) jintroduci obbligu għall-kredituri u l-intermedjarji tal-kreditu li jagħtu spejazzjonijiet dwar il-ftehim(iet) ta' kreditu propost(i) lill-konsumatur fl-istadju prekontrattwali, skont il-livell tal-għarfien tal-konsumatur u l-esperjenza tiegħu bil-kreditu.

L-Artikolu 12 (kalkolazzjoni tar-rata percentwali annwali tal-imposta) huwa dwar l-indikatur ewlieni użat għat-tqabbil tal-prodotti tal-kreditu ipotekarju. Jehtieg, għall-prodotti tal-kreditu ipotekarju, l-użu tad-definizzjoni tar-rata percentwali annwali tal-imposta (RPAI) użata fid-Direttiva 2008/48/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tat-23 ta' April 2008 li tistabilixxi r-regoli fil-livell tal-Unjoni dwar il-ftehimiet ta' kreditu mal-konsumatur. Dettalji tal-metodu għall-kalkolazzjoni tal-RPAI jinsabu fl-Anness I u huma stipulati dispożizzjonijiet għall-emendar tal-metodologija sabiex jkunu jistgħu jitqiesu l-iżviluppi fis-suq.

L-Artikolu 13 (informazzjoni dwar ir-rata tat-tehid ta' self) tipprevedi l-informazzjoni li għandha tingħata lill-konsumatur fil-każ ta' tibdiliet fir-rata tat-tehid ta' self.

L-Artikolu 14 (obbligazzjoni tal-valutazzjoni tal-affidabbiltà kreditizja tal-konsumatur) tehtieg lill-kreditur jivvaluta l-kapaċità tal-konsumatur li jhallas lura l-kreditu, b'konsiderazzjoni taċ-ċirkustanzi personali tal-konsumatur u abbażi ta' informazzjoni suffiċjenti. Jintroduci wkoll dmir għall-kreditur li jirrifjuta li jagħti l-kreditu meta r-riżultati tal-valutazzjoni tal-affidabbiltà kreditizja jkunu negattivi.

L-Artikolu 15 (obbligu tad-divulkazzjoni min-naħa tal-konsumatur) jintroduci r-rekwiżit għal 'tehid ta' self responsabbli', jiġifieri li l-mutwatarju għandu jipprovdi l-informazzjoni korretta u mehtieġa kollha sabiex tkun tista' ssir il-valutazzjoni tal-affidabbiltà kreditizja.

L-Artikolu 16 (aċċess għall-bażijiet ta' dejta) jintroduci dispożizzjonijiet biex jiġi żgurat li l-kredituri jkollhom aċċess għal informazzjoni mill-bażijiet ta' dejta rilevanti fuq bażi nondiskriminatorja.

L-Artikolu 17 (standards tal-pariri) jistabilixxi standards biex jiġi żgurat li meta jingħata parir ikun ċar għall-mutwatarju li qiegħed jingħata parir, mingħajr ma jintroduci l-ebda obbligu li jingħata parir. Jintroduci rekwiżit li jitqiesu għadd suffiċjenti ta' ftehimiet ta' kreditu fis-suq u li jingħata parir skont il-profil tal-mutwatarju.

L-Artikolu 18 (ripagament bikri) jesigi li l-Istati Membri jiżguraw li l-konsumaturi jkollhom id-dritt iħallsu lura l-kreditu tagħhom qabel l-iskadenza tal-ftehim tal-kreditu, filwaqt li jagħti l-libertà lill-Istati Membri biex jistipulaw kundizzjonijiet għall-eżerċizzju ta' dak id-dritt, sakemm dawn il-kundizzjonijiet ma jkunux onerużi wisq.

L-Artikoli 19 sa 22 (fuq l-awtorizzazzjoni, ir-registrazzjoni u s-supervizzjoni tal-intermedjarji tal-kreditu) jistabilixxu l-prinċipji għal qafas regolatorju u supervizorju għall-intermedjarji tal-kreditu. Dan il-qafas jipprovdi għall-awtorizzazzjoni u r-registrazzjoni tal-intermedjarji tal-kreditu, soġġett għall-konformità ma' ċerti rekwiżiti fuq id-dhul fin-negozju u fuq bażi

kontinwa u għall-istabbiliment ta' reġim ta' passaport. Ir-rekwiżiti japplikaw għall-intermedjarji tal-kreditu kollha, kemm jekk marbutin jew le sabiex jiġi żgurat grad għoli ta' professjonalizmu fl-industrija.

L-Artikolu 23 (awtorizzazzjoni, reġistrazzjoni u superviżjoni tal-istituzzjonijiet mhux tal-kreditu) jistipula li l-istituzzjonijiet mhux tal-kreditu jridu jkunu soġġetti għall-awtorizzazzjoni, reġistrazzjoni u superviżjoni adegwati. Dan għandu jiżgura li l-kredituri kollha, kemm jekk huma istituzzjoni tal-kreditu jew le jkunu rregolati u superviżjonati sew.

L-Artikolu 24 (penalitajiet) jesigi lill-Istati Membri jiżguraw li jkunu jistgħu jittiehdu miżuri jew sanzjonijiet amministrattivi xierqa fil-każ ta' nuqqas ta' konformità mad-Direttiva.

L-Artikolu 25 (mekkaniżmi ta' soluzzjoni tat-tilwim) jesigi lill-Istati Membri jistabbilixxu korpi ta' rimedju barra mill-qorti għas-soluzzjoni tat-tilwim bejn il-kredituri u l-konsumaturi u bejn l-intermedjarji tal-kreditu u l-konsumaturi.

L-Artikoli 26 sa 28 (atti delegati) jistipulaw il-proċeduri li għandhom jiġu segwiti biex ċerti elementi tad-Direttiva jkunu jistgħu jiġu adattati, speċifikati jew aġġornati.

L-Artikolu 29 (in-natura imperativa ta' din id-Direttiva) u l-Artikolu 30 (traspożizzjoni) jistipulaw rispettivament li d-Direttiva għandha tiġi implimentata mill-Istati Membri u kif għandha tiġi implementata.

L-Artikolu 31 (klawżola ta' eżami) tipprovdi biex wara hames snin issir analiżi ta' kemm hija adatta u effettiva d-Direttiva fl-ilhiq tal-ghanijiet tagħha.

Proposta għal

DIRETTIVA TAL-PARLAMENT EWROPEW U TAL-KUNSILL

dwar ftehimiet ta' kreditu b'rabta ma' proprjetà rezidenzjali

(Test b'rilevanza għaż-ŻEE)

IL-PARLAMENT EWROPEW U L-KUNSILL TAL-UNJONI EWROPEA,

Wara li kkunsidraw it-Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea, u b'mod partikolari l-Artikolu 114 tiegħu,

Wara li kkunsidraw il-proposta mill-Kummissjoni Ewropea¹⁷,

Wara t-trażmissjoni tal-abbozz tal-att leġiżlattiv lill-Parlamenti nazzjonali¹⁸,

Wara li kkunsidraw l-opinjoni tal-Kumitat Ekonomiku u Soċjali Ewropew¹⁹,

Wara li kkunsidraw l-opinjoni tal-Kumitat tar-Regjuni²⁰,

Wara li kkunsidraw l-opinjoni tal-Bank Ċentrali Ewropew²¹,

Wara li kkonsultaw lis-Supervizur Ewropew għall-Protezzjoni tad-Data²²,

Filwaqt li jaġixxu skont il-proċedura leġiżlattiva ordinarja²³,

Billi:

- (1) F'Marzu 2003, il-Kummissjoni nediet proċess ta' identifikazzjoni u valutazzjoni tal-impatt tal-ostakli għas-suq intern għall-ftehimiet tal-kreditu relatati ma' proprjetà immobbli rezidenzjali. Fl-2007, adottat White Paper dwar l-integrazzjoni tas-swieq tal-ipoteki fl-UE²⁴. Il-White Paper habbret l-intenzjonijiet tal-Kummissjoni li twettaq valutazzjoni tal-impatt ta' fost l-oħrajn l-alternattivi politiċi għall-informazzjoni prekuntrattwali, il-bażijiet ta' dejta tal-kreditu, l-affidabbiltà kreditizja, ir-rata perċentwali annwali tal-imposti u l-pariri. Il-Kummissjoni stabbilixxiet ukoll Grupp ta'

¹⁷ ĠU C XX, XX, p. xx.

¹⁸ ĠU C XX, XX, p. xx.

¹⁹ ĠU C XX, XX, p. xx.

²⁰ ĠU C XX, XX, p. xx.

²¹ ĠU C XX, XX, p. xx.

²² ĠU C XX, XX, p. xx.

²³ ĠU C XX, XX, p. xx.

²⁴ COM(2007) 807, 18.12.2007.

Esperti dwar il-Kazijiet ta' Kreditu sabiex jgħin lill-Kummissjoni thejji miżuri biex ittejjeb l-aċċessibbiltà, il-paragunabbiltà u l-kompletezza tad-dejta dwar il-kreditu. Ġew immedija wkoll studji dwar ir-rwol u l-operati tal-intermedjarji tal-kreditu u l-istituzzjonijiet mhux tal-kreditu li jipprovdu ftehimiet ta' kreditu b'rabta ma' proprjetà immobbli reżidenzjali.

- (2) Skont it-Trattat, is-suq intern jikkonsisti f'żona mingħajr fruntieri interni fejn jiġu żgurati l-moviment liberu ta' oġġetti u servizzi u l-libertà tal-istabbiliment. L-iżvilupp ta' suq tal-kreditu iktar trasparenti u effiċjenti f'dik iż-żona huwa vitali għall-promozzjoni tal-iżvilupp tal-attività transfruntiera u l-ħolqien ta' suq intern tal-ftehimiet tal-kreditu marbuta mal-proprejtà immobbli reżidenzjali. Jezistu differenzi sustanzjali fil-liġijiet ta' diversi Stati Membri fir-rigward tal-kondotta tan-negozju fl-ġhoti ta' ftehimiet ta' kreditu marbuta ma' proprjetà immobbli reżidenzjali u fir-regolamentazzjoni u s-superviżjoni tal-intermedjarji tal-kreditu u l-istituzzjonijiet mhux ta' kreditu li jipprovdu ftehimiet ta' kreditu marbuta ma' proprjetà immobbli reżidenzjali. Dawn id-differenzi joħolqu ostakli li jirrestringu l-livell ta' attività transfruntiera min-naħat tal-forniment u d-domanda, b'hekk inaqqsu l-kompetizzjoni u l-għażla fis-suq, jgħollu l-kost tal-ġhoti ta' self għall-fornituri u saħansitra jipprevenuhom milli jwettqu negozju.
- (3) Il-kriżi finanzjarja wriet li mgħiba irresponsabbli mill-parteciċipanti fis-suq tista' thedded is-sisien tas-sistema finanzjarja, twassal għal nuqqas ta' fiduċja fost il-partijiet kollha, partikolarment il-konsumaturi u potenzjalment għal konsegwenzi soċjali u ekonomiċi gravi. Hafna konsumaturi tilfu l-fiduċja fis-settur finanzjarju u l-mutwatarji bdew isibuha dejjem aktar diffiċli biex jaffordjaw is-self tagħhom b'żieda fl-inadempjenzi u l-bejgħ sfurzat. Fid-dawl tal-problemi li nkixfu waqt il-kriżi finanzjarja u fil-kuntest tal-isforzi biex jiġi żgurat suq intern effiċjenti u kompetittiv, il-Kummissjoni pproponiet miżuri fir-rigward tal-ftehimiet tal-kreditu marbuta ma' proprjetà immobbli reżidenzjali, fosthom qafas affidabbli għall-intermedjazzjoni kreditizja fil-kuntest li jwasslu għal swieq responsabbli u affidabbli għall-futur kif ukoll r-restawr tal-fiduċja tal-konsumaturi²⁵.
- (4) Ġew identifikati serje ta' problemi fis-swieq ipotekarji tal-UE assoċjati ma' ġhoti u teħid ta' self irresponsabbli fl-istadju prekuntrattwali u lok potenzjali għal imġiba irresponsabbli mill-intermedjarji tal-kreditu u l-istituzzjonijiet mhux tal-kreditu. Xi problemi kienu jikkonċernaw selfiet iddenominati f'munita barranija li konsumaturi ħadu f'dik il-munita biex igawdu mir-rata tal-imgħax offruta iżda mingħajr ma kellhom fehim sew tar-riskji involuti fil-munita. Dawn il-problemi huma stimolati mill-fallimenti tas-suq u dawk regolatorji kif ukoll minn fatturi oħra bħall-klima ekonomika ġenerali u livelli baxxi ta' kompetenza finanzjarja. Problemi oħra jinkludu l-ineffikaċja, l-inkonsistenza jew in-noneżistenza ta' reġimi ta' reġistrazzjoni, awtorizzazzjoni u superviżjoni għall-intermedjarji tal-kreditu u l-istituzzjonijiet mhux tal-kreditu li jipprovdu kreditu għal proprejtà immobbli reżidenzjali. Il-problemi identifikati għandhom potenzjalment effetti makroekonomiċi sekondarji sinifikanti, jistgħu jwasslu għad-detriment tal-konsumatur, jaġixxu ta' ostakli ekonomiċi jew legali għall-attività transfruntiera u joħolqu kundizzjonijiet diskriminatorji bejn l-atturi.

²⁵ *Nixprunaw l-Irkupru Ewropew*, COM (2009) 114, 4.3.2009.

- (5) Sabiex ikun iffaċilitat l-iżvilupp ta' suq intern li jiffunzjona bla intoppi b'livell għoli ta' protezzjoni għall-konsumaturi fil-qasam tal-ftehimiet tal-kreditu għal proprjetà immobbli reżidenzjali, jehtieg li jiġi stabbilit qafas armonizzat tal-Unjoni f'għadd ta' oqsma. Barra minn dan huwa mehtieg li jiġu stabbiliti standards armonizzati sabiex jiġi żgurat li l-konsumaturi li jkun qed ifittxu ftehimiet ta' kreditu marbut ma' proprjetà immobbli reżidenzjali jkunu jistgħu jagħmlu hekk b'fiduċja bl-għarfien li l-istituzzjonijiet li jinteraġixxu magħhom jaġixxu f'manjiera professjonali u responsabbli.
- (6) Din id-Direttiva għandha ttejjeb il-kundizzjonijiet għall-istabbiliment u l-funzjonament ta' suq intern permezz tal-approssimazzjoni tal-liġijiet tal-Istati Membri u l-istabbiliment ta' standards tal-kwalità għal ċerti servizzi, l-aktar fir-rigward tad-distribuzzjoni u forniment ta' kreditu permezz ta' kredituri u intermedjarji tal-kreditu. L-istabbiliment ta' standards ta' kwalità għas-servizzi tal-forniment ta' kreditu neċessarjament jinvolti l-introduzzjoni ta' dispożizzjonijiet dwar l-awtorizzazzjoni u r-rekwiziti prudenzjali.
- (7) Għal dawk l-oqsma mhux koperti minn din id-Direttiva l-Istati Membri għandhom ikunu hielsa li jżommu jew jintroduċu legiżlazzjoni nazzjonali. L-Istati Membri għandhom ikun jistgħu jżomm jew jintroduċu dispożizzjonijiet nazzjonali f'oqsma bħal liġi tal-kuntratti marbuta mal-validità tal-ftehimiet ta' kreditu, valwazzjoni tal-proprjetà, reġistrazzjoni tal-art, informazzjoni kuntrattwali, kwistjonijiet postkuntrattwali u l-manigġ tal-inadempjenzi.
- (8) Peress li l-konsumaturi u l-imprizi mhumix fl-istess pożizzjoni, ma għandhomx bżonn l-istess livell ta' protezzjoni. Filwaqt li huwa importanti li d-drittijiet tal-konsumatur ikunu ggarantiti b'dispożizzjonijiet li ma jistgħux jiġu dderogati b'kuntratt, huwa raġonevoli li l-intrapriżi u l-organizzazzjonijiet jithallew jidhlu fi ftehimiet oħra. Din id-Direttiva għandha għalhekk tapplika għall-kreditu mogħti lill-konsumaturi. L-Istati Membri għandhom madankollu, il-possibbiltà li jestendu l-ambitu lejn persuni fiżiċi jew ġuridiċi li mhumix konsumaturi, l-aktar il-mikrointrapriżi kif iddefinit fir-Rakkomandazzjoni tal-Kummissjoni 2003/361/KE tas-6 ta' Mejju 2003 dwar id-definizzjoni tal-intrapriżi mikro, żgħar u medji [traduzzjoni mhux uffiċjali]²⁶.
- (9) L-għan ta' din id-Direttiva huwa li tiżgura li l-kreditu kollha mogħtija lill-konsumaturi jibbenefikaw minn livell għoli ta' protezzjoni. Għalhekk għandha tapplika għall-kreditu ggarantiti bi proprjetà immobbli, jew kreditu li jintużaw biex tinxtara proprjetà f'xi Stati Membri u għal kreditu għar-rinnovazzjoni ta' proprjetà reżidenzjali li mhumix koperti mid-Direttiva 2008/48/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tat-23 ta' April 2008 dwar ftehim ta' kreditu għall-konsumatur u li tħassar id-Direttiva tal-Kunsill 87/102/KEE²⁷ li tistabbilixxi regoli fil-livell tal-Unjoni dwar il-ftehimiet ta' kreditu għall-konsum. Aktar minn hekk, din id-Direttiva ma għandhiex tigi applikata għal ċertu tip ta' ftehimiet ta' kreditu fejn il-kreditu jingħata minn min iħaddem lil impjegati tiegħu taħt ċerti cirkustanzi, kif diġà previst fid-Direttiva 2008/48/KE.
- (10) Din id-Direttiva ma għandhiex tapplika għal ċertu ftehimiet li eventwalment ser jithallsu lura mir-rikavat ta' bejgħ ta' proprjetà immobbli u li l-għan primarju jkun li jiffaċilita l-konsum, bħal prodotti ta' rilaxx ta' ekwità jew prodotti speċjalizzati

²⁶ ĠU L 124, 20.5.2003, p. 36.

²⁷ ĠU L 133, 22.5.2008, p. 66.

ekwivalenti oħra. Dawn il-ftehimiet ta' kreditu għandhom karatteristiċi speċifiċi li huma lil hinn mill-ambitu ta' din id-Direttiva. Valutazzjoni tal-affidabbiltà kreditizja tal-mutwatarju, pereżempju hija irrelevanti peress li l-pagamenti jsiru mill-kreditur lill-mutwatarju minflok bil-kontra. Tranzazzjoni bħal din tkun ukoll teħtieġ, fost l-oħrajn informazzjoni prekuntrattwali sostanzjalment differenti. Barra minn dan prodotti oħra bħal riversjonijiet ta' djar, li għandhom funzjonijiet paragonabbli mal-ipoteki bir-rivers jew ipoteki tul il-ħajja kollha ma jnvolvux il-forniment ta' kreditu u għalhekk jibqgħu barra mill-ambitu ta' din id-Direttiva. Madankollu din id-Direttiva għandha tapplika għal dawk is-selfiet iggarantiti li l-għan primarju tagħhom ikun li jiffaċilita x-xiri ta' proprjetà immobbli, fosthom dak is-self li ma jkunx jeħtieġ ir-rimborz tal-kapital jew dak li l-għan tiegħu huwa li jingħata finanzjament temporanju bejn il-bejgħ ta' proprjetà immobbli u x-xiri ta' oħra.

- (11) Għal raġunijiet ta' ċertezza legali, il-qafas tal-Unjoni fil-qasam tal-ftehimiet ta' kreditu marbuta ma' proprjetà immobbli reżidenzjali għandu jkun konsistenti ma' atti oħra tal-Unjoni u jikkumplimentahom, partikolarment fl-oqsma tal-protezzjoni tal-konsumatur u s-superviżjoni prudenzjali. Definizzjonijiet essenzjali ta' termini bħal 'konsumatur', 'kreditur', 'intermedjarju tal-kreditu' [intermedjarju ta' kreditu], 'ftehimiet [ftehim] ta' kreditu' u 'mezz durabbli' kif ukoll kunċetti ewlenin użati fl-informazzjoni standard biex jidikaw il-karatteristiċi finanzjarji tal-kreditu, bħal kost [prezz/spiża] totali tal-kreditu għall-konsumatur, l-ammont totali pagabbli mill-konsumatur, ir-rata perċentwali annwali tal-imposti [rata ta' imposta perċentwali fis-sena] u r-rata tat-teħid ta' self [rata ta' self], għandhom ikun skont dawk fid-Direttiva 2008/48/KE halli l-istess terminoloġija tirreferi għall-istess tip ta' fatti irrispettivament minn jekk il-kreditu huwiex kreditu għall-konsum jew kreditu marbut ma' proprjetà immobbli reżidenzjali. Għalhekk, fit-traspożizzjoni ta' din id-Direttiva l-Istati Membri għandhom jiżguraw li jkun hemm konsistenza fl-applikazzjoni u l-interpretazzjoni.
- (12) Sabiex jiġi żgurat qafas konsistenti għall-konsumaturi fil-qasam tal-kreditu kif ukoll biex jiġi mminimizzat il-piż amministrattiv għall-kredituri u l-intermedjarji tal-kreditu, il-qalba tal-qafas ta' din id-Direttiva għandu jsegwi l-istruttura tad-Direttiva 2008/48/KE, l-aktar il-kunċetti li l-informazzjoni inkluża fir-rikliamar li jikkonċerna ftehimiet ta' kreditu marbuta ma' proprjetà immobbli reżidenzjali għandha tingħata lill-konsumaturi permezz ta' eżempji rappreżentattivi, li għandha tingħatahom informazzjoni prekuntrattwali dettaljata permezz ta' fuljett ta' informazzjoni standardizzata, li l-konsumaturi għandhom jirċievu spjegazzjonijiet adegwati qabel il-konkluzjoni ta' ftehim ta' kreditu u li l-kredituri għandhom jivvalutaw l-affidabbiltà kreditizja tal-konsumaturi qabel ma jagħtu selfa. Bl-istess mod, aċċess nondiskriminatorju għall-kredituri għall-bażijiet ta' dejta rilevanti għandu jkun żgurat ukoll halli jinkisbu kundizzjonijiet ekwi bil-fornimenti kif iggarantit mid-Direttiva 2008/48/KE. L-istess bħad-Direttiva 2008/48/KE din id-Direttiva għandha tiżgura l-awtorizzazzjoni, ir-registrazzjoni u s-superviżjoni xierqa tal-kredituri kollha li jipprovdu ftehimiet ta' kreditu relatati ma' proprjetà immobbli reżidenzjali u għandha tintroduċi rekwiżiti għall-istabbiliment ta' mekkaniżmi ta' soluzzjoni tat-tilwim barra mill-qorti u aċċess għalihom.
- (13) Din id-Direttiva għandha tissupplimenta d-Direttiva 2002/65/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tat-23 ta' Settembru 2002 li tikkonċerna t-tqeghid fis-suq b'distanza ta' servizzi finanzjarji ta' konsumaturi u li temenda d-Direttiva tal-

Kunsill 90/619/KEE u d-Direttivi 97/7/KE u 98/27/KE²⁸ li tesigi li l-konsumatur ikun infurmat bl-eżistenza ta' dritt ta' irtirar jew in-nuqqas tiegħu u tipprevedi dritt ta' rtirar. Madankollu, filwaqt li d-Direttiva 2002/65/KE tipprevedi l-possibbiltà li l-fornitur jikkomunika informazzjoni prekuntrattwali wara l-konkluzjoni tal-kuntratt, dan ma jkunx xieraq għal kuntratti ta' ftehimiet ta' kreditu marbuta ma' proprjetà immobbli reżidenzjali minhabba s-sinifikat tal-impenn finanzjarju għall-konsumatur. Aktar minn hekk, kif previst fid-Direttiva 85/577/KE tal-20 ta' Diċembru 1985 biex thares lill-konsumatur rigward kuntratti nnegożjati barra mill-lok tan-negożju (id-Direttiva tal-Bejgħ fid-Dar)²⁹, il-konsumaturi għandu jkollhom id-dritt li jirtiraw minn ftehimiet ta' kreditu marbuta ma' proprjetà immobbli reżidenzjali li ma jsirux fl-uffiċċju u għandhom jiġu infurmati dwar l-eżistenza ta' dak id-dritt.

- (14) Fl-istess hin, huwa importanti li jitqiesu l-ispeċifikitajiet tal-ftehimiet ta' kreditu marbuta ma' proprjetà immobbli reżidenzjali li jiġġustifikaw approċċ differenzjat. Minhabba n-natura u l-konsegwenzi possibbli ta' ftehim ta' kreditu marbuta ma' proprjetà immobbli reżidenzjali għall-konsumatur, materjal ta' riklamar u informazzjoni prekuntrattwali personalizzata għandhom jinkludu twissijiet speċifiċi dwar ir-riskji, pereżempju dwar in-natura u l-implikazzjonijiet ta' sottoskrizzjoni ta' garanzija. Skont dak li diġà jeżisti bħala approċċ volontarju mill-industrija dwar is-self fuq id-djar, minbarra l-informazzjoni prekuntrattwali personalizzata anki l-informazzjoni ġenerali prekuntrattwali għandha tkun disponibbli l-hin kollu. Barra minn dan, approċċ differenzjat huwa ġġustifikat sabiex jitqiesu t-tagħlimiet li hargħu mill-kriżi finanzjarja sabiex jiġi żgurat li s-self jorigina f'manjera soda. F'dan ir-rigward, id-dispożizzjonijiet dwar l-affidabbiltà kreditizja għandhom ikunu msahha meta mqabbla mal-kreditu għall-konsum, informazzjoni aktar preċiża għandha tingħata mill-intermedjarji tal-kreditu dwar l-istatus tagħhom u r-relazzjoni mal-kredituri sabiex jiġu ddivulgati konflitti ta' interess potenzjali, u l-atturi kollha involuti fl-organizzazzjoni tal-ftehimiet ta' kreditu marbuta ma' proprjetà immobbli reżidenzjali għandhom ikunu awtorizzati, irregistrati u supervizzati kif xieraq.
- (15) L-intermedjarji ta' spiss jinvolvu ruhhom f'attivitajiet oħra minbarra l-intermedjazzjoni kreditizja, partikolarment intermedjazzjoni assigurattiva jew forniment ta' servizzi tal-investment. Din id-Direttiva għandha għalhekk tiżgura wkoll grad ta' koerenza mad-Direttiva 2002/92/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-9 ta' Diċembru 2002 dwar il-medjazzjoni fl-assigurazzjoni³⁰ u d-Direttiva 2004/39/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-21 ta' April 2004 dwar is-swieq fl-istrumenti finanzjarji li temenda d-Direttivi tal-Kunsill 85/611/KEE u 93/6/KEE u d-Direttiva 2000/12/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill u thassar id-Direttiva tal-Kunsill 93/22/KEE³¹. Partikolarment, ir-rekwiżiti prudenzjali għall-intermedjarji għandhom ikunu ġeneralment konformi mad-Direttiva 2002/92/KE sabiex jissimplifikaw il-proċess tal-istabbiliment ta' intermedjarji tal-kreditu u l-operat transfruntiera.
- (16) Il-qafas legali applikabbli għandu jagħti lill-konsumaturi l-fiduċja li l-kredituri u l-intermedjarji tal-kreditu qegħdin jaġixxu fl-aħjar interss tal-konsumatur. Aspett ewlieni fl-iżgurar tal-fiduċja tal-konsumatur huwa r-rekwiżit li jkun żgurat grad għoli ta' ġustizzja, onestà u professjonalizmu fl-industrija. Filwaqt li din id-Direttiva

²⁸ ĠU L 271, 9.10.2002, p. 16.

²⁹ ĠU L 372, 31.12.1985, p. 31.

³⁰ ĠU L 9, 15.1.2003, p. 3.

³¹ ĠU L 145, 30.4.2004, p. 1.

għandha tesigħi l-prova tal-għarfien u l-kompetenza rilevaneti fil-livell tal-istituzzjoni, l-Istati Membri għandhom ikunu liberi li jintroduċu jew jagħmlu dawn ir-rekwiziti applikabbli għal persuni fiżiċi individwali.

- (17) Il-kredituri u l-intermedjarji tal-kreditu ta' spiss jużaw riklamar, li ta' spiss jinkludi termi u kundizzjonijiet speċjali sabiex jattiraw lill-konsumaturi lejn prodott partikolari. Il-konsumaturi għandhom għalhekk ikunu protetti minn prassi ta' riklamar li jiżvija u għandhom ikunu jistgħu jqabblu r-rikلامي. Dispożizzjonijiet speċifiċi dwar ir-riklamar ta' ftehimiet ta' kreditu marbuta ma' proprjetà immobbli reżidenzjali u lista ta' oġġetti li għandha tkun inkluża fil-materjal tar-riklamar u l-kummerċjalizzazzjoni indirizzati lill-konsumaturi huma meħtieġa sabiex jippermettilhom iqabblu l-offerti differenti. Dawn id-dispożizzjonijiet iqisu l-ispeċifitàjiet tal-ftehimiet tal-kreditu marbuta ma' proprjetà immobbli reżidenzjali, pereżempju, il-fatt li jekk ir-ripagamenti tas-self ma jiġux rispettati hemm riskju li l-konsumatur jitlef il-proprejtà. L-Istati Membri għandhom jibqgħu fil-libertà li jintroduċu jew iżommu r-rekwiziti ta' divulgazzjoni fil-ligijiet nazzjonali fir-rigward tar-riklamar li ma jinkludix informazzjoni dwar il-kost tal-kreditu.
- (18) Ir-riklamar għandu t-tendenza li jiffukaw fuq prodott jew diversi prodotti partikolari, filwaqt li l-konsumaturi għandhom ikunu jistgħu jieħdu d-deċizzjonijiet tagħhom bl-għarfien shiħ tal-firxa ta' prodotti offruti. F'dan ir-rigward, l-informazzjoni ġenerali għandha rwol importanti fl-edukazzjoni tal-konsumatur dwar il-firxa wiesgħa ta' prodotti u servizzi disponibbli minn kreditur partikolari jew intermedjarju tal-kreditu u l-karatteristiċi ewlenin tagħhom. Il-konsumaturi għandhom għalhekk ikunu jistgħu fi kwalunkwe hin jaċċessaw l-informazzjoni ġenerali dwar il-prodotti disponibbli. Huma għandhom ukoll jirċievu informazzjoni personalizzata filwaqt qabel il-konkluzjoni tal-ftehim tal-kreditu sabiex tippermettilhom iqabblu u jirriflettu dwar il-karatteristiċi tal-prodotti tal-kreditu.
- (19) Sabiex jiżguraw kundizzjonijiet ekwi u sabiex id-deċizzjonijiet tal-konsumaturi jkunu bbażati fuq id-dettalji tal-prodotti tal-kreditu offruti aktar milli fuq il-kanal ta' distribuzzjoni li minnu huma aċċessati l-prodotti tal-kreditu, il-konsumaturi għandhom jirċievu informazzjoni dwar il-kreditu irrilevantament minn jekk ikunux qegħdin jinneogzjaw direttament ma' kreditur jew ma' intermedjarju tal-kreditu.
- (20) Ir-Rakkomandazzjoni tal-Kummissjoni 2001/193/KE dwar l-informazzjoni prekontrattwali li għandha tingħata lill-konsumaturi mill-mutwanti li jkun qed joffri self fuq djar³² approvat il-Kodiċi Volontarju miftiehem fl-2001 bejn assoċjazzjonijiet u l-federazzjonijiet li jirreprezentaw lill-mutwanti u l-konsumaturi u li fih Fuljett Ewropew ta' Informazzjoni Standardizzata (FEIS). Din tipprovi informazzjoni personalizzata għall-mutwatarju, dwar il-ftehim ta' kreditu li jkun qed jingħata. Fir-Rakkomandazzjoni tagħha, il-Kummissjoni impenjat ruħha li timmonitorja l-konformità mal-Kodiċi kif ukoll l-effiċjenza tagħha u tikkonsidra li tippreżenta leġislazzjoni vinkolanti jekk it-termini tar-Rakkomandazzjoni ma jkunux rispettati bis-shiħ. Minn dak iż-żmien l-evidenza miġbura mill-Kummissjoni enfasizzat il-ħtieġa li jiġi rivedut il-kontenut u l-preżentazzjoni tal-FEIS biex jiġi żgurat li huwa ċar, jinftehem u fih l-informazzjoni kollha li nstab li hija rilevanti għall-konsumaturi. Il-kontenut u l-preżentazzjoni tal-FEIS għandhom ikun fihom it-titjib meħtieġ identifikat

³² ĠU L 69, 10.3.2001, p. 25.

matul l-ittestjar fis-suq fl-Istati Membri kollha. L-istruttura tal-fuljett (partikolarment l-ordni tal-oġġetti tal-informazzjoni) għandha tiġi riveduta, il-kitba għandha tkun aktar dhulija filwaqt li taqsimiet bħal 'rata nominali' u 'rata perċentwali annwali tal-imposti' għandhom jingħaqdu u għandhom jiżdiedu taqsimiet oħra, bħal 'entità esterna tal-ilmenti' u 'riskji u twissijiet'.

- (21) Sabiex tkun żgurata l-akbar trasparenza possibbli u jkunu pprevenuti l-abbużi li jinholqu minn konflitti ta' interess possibbli meta l-konsumaturi jużaw is-servizzi tal-intermedjarji tal-kreditu, tal-aħħar għandhom ikunu soġġetti għal ċerti obbligi ta' divulgari ta' informazzjoni qabel ma jforu s-servizzi tagħhom. Divulgazzjonijiet bħal dawn jinkludu informazzjoni l-identità tagħhom u relazzjonijiet mal-kredituri, pereżempju jekk humiex qed iqisu prodotti minn firxa wiesgħa ta' kredituri jew minn għadd aktar limitat ta' kredituri. Dawk l-intermedjarji tal-kreditu li mhumix marbuta ma' kreditur wiehed jew ma' grupp wiehed ta' kredituri għandhom jiddivulgaw ukoll lill-konsumaturi informazzjoni dwar l-eżistenza tal-kummissjonijiet pagabbli mill-kredituri li jkunu qegħdin jaġixxu għalihom u l-varjazzjonijiet possibbli f'dawn il-kummissjonijiet.
- (22) Il-konsumatur jista' ikun għad għandu bżonn għajjnuna addizzjonali biex jiddeċiedi liema ftehim ta' kreditu, mill-firxa ta' prodotti proposti, huwa l-iktar adattat għall-htigijiet u s-sitwazzjoni finanzjarja tiegħu. Il-kredituri, u fejn it-tranzazzjoni ssir permezz ta' intermedjarju tal-kreditu, l-intermedjarji tal-kreditu għandhom jipprovdu tali assistenza b'rabta mal-prodotti ta' kreditu li jkunu qed joffru lill-konsumatur. L-informazzjoni rilevanti, kif ukoll il-karatteristiċi essenzjali tal-prodotti proposti, għandhom għalhekk jiġu spjegati lill-konsumatur b'mod personalizzat sabiex il-konsumatur ikun jista' jifhem l-effetti li dawn jistgħu jkollhom fuq is-sitwazzjoni ekonomika tiegħu. L-Istati Membri jistgħu jiddeterminaw meta u sa fejn tali spjegazzjonijiet għandhom jingħataw lill-konsumatur, filwaqt li jqisu ċ-ċirkostanzi partikolari li fihom jiġi offrut il-kreditu, il-htieġa tal-konsumatur għall-assistenza u n-natura tal-prodotti ta' kreditu individwali.
- (23) Sabiex jiġu promossi l-istabbiliment u l-funzjonament tas-suq intern u jiġi żgurat livell għoli ta' protezzjoni għall-konsumaturi fl-Unjoni kollha, huwa meħtieġ li tiġi żgurata l-paragunabbiltà tal-informazzjoni relatata mar-rata perċentwali annwali tal-imposti fl-Unjoni kollha. Il-kost totali tal-kreditu għall-konsumatur għandu jinkludi l-kostijiet kollha li l-konsumatur ikollu jhallas b'konnessjoni mal-ftehim ta' kreditu, minbarra l-kostijiet notarili. Għalhekk għandu jinkludi l-imghax, il-kummissjonijiet, it-taxxi u t-tariffi tal-intermedjarji tal-kreditu u kwalunkwe tariffa oħra kif ukoll il-kost tal-assigurazzjoni u prodotti anċillari oħra, fejn dawn huma obbligatorji sabiex jinkiseb kreditu bit-termini u l-kundizzjonijiet ikkummerċjalizzati. Billi fl-istadju prekontrattwali r-rata perċentwali annwali tal-imposta tista' tiġi indikata biss b'eżempju, tali eżempju għandu jkun rappreżentattiv. Għalhekk, dan għandu jikkorrispondi, pereżempju, għall-medja tad-duratura u l-ammont totali ta' kreditu mogħti għat-tip ta' ftehim ta' kreditu kkonsidrat. Fid-dawl tal-komplessitajiet tal-kalkolazzjoni tar-rata perċentwali annwali tal-imposti (pereżempju għal kreditu abbażi ta' rati tal-imghax varjabbli jew amortizzazzjoni mhux standard) u sabiex tkunu tista' tigu akkomodata l-innovazzjoni tal-prodotti, jistgħu jintużaw standards regolatorji tekniċi biex jemendaw jew jispeċifikaw il-metodu ta' kalkolazzjoni tar-rata perċentwali annwali tal-imposti. Id-definizzjoni ta' u l-metodoloġija użata għall-kalkolazzjoni tar-rata perċentwali annwali tal-imposti f'din id-Direttiva għandhom ikunu l-istess bħal dawk fid-Direttiva 2008/48/KE sabiex jiġu ffacilitati l-fehim u l-

komprensjoni tal-konsumaturi. Dawn id-definizzjonijiet u l-metodologiji jistgħu madankollu jsiru differenti fil-futur jekk aktar tard tiġi mmodifikata d-Direttiva 2008/48/KE. L-Istati Membri huma liberi li jzommu jew jintroduċu projbizzjonijiet fuq tibdiliet unilaterali mill-kreditur fir-rata tat-tehid tas-self.

- (24) Valutazzjoni tal-affidabbiltà kreditizja għandha tqis il-fatturi kollha neċessarji li jistgħu jinfluwenzaw il-kapaċità tal-konsumatur li jhallas lura matul il-ħajja tas-selva, fost l-oħrajn iżda mhux biss id-dhul tal-konsumatur, l-infiq regolari, l-iskor kreditizju, l-istorja tal-kreditu fl-imġhod, il-kapaċità li jlahhaq mal-aġġustamenti fir-rata tal-imġhaq u impenji kreditizji eżistenti oħrajn. Dispożizzjonijiet oħra jistgħu jkunu neċessarji sabiex jiġu elaborati aktar l-elementi differenti li jistgħu jitqiesu fil-valutazzjoni tal-affidabbiltà kreditizja. L-Istati Membri jistgħu jgħidli dwar il-metodu u l-kriterji tal-valutazzjoni tal-affidabbiltà kreditizja ta' konsumatur, pereżempju billi jistipulaw limiti fuq il-proporzjonijiet tas-selva mal-valur u s-selva mal-introjt.
- (25) Valutazzjoni negattiva tal-affidabbiltà kreditizja għandha tindika lill-kreditur li l-konsumatur mhux kapaċi jaffordja l-kreditu u b'konsegwenza l-kreditur ma għandux jagħti l-kreditu. Dan l-eżitu negattiv jista' jgħidli minn firxa wiesja ta' raġunijiet, fosthom iżda mhux biss mill-konsultazzjoni ta' bażijiet ta' dejta jew skor kreditizju negattiv. Valutazzjoni pożittiva tal-affidabbiltà kreditizja ma għandhiex tikkostitwixxi obbligu għall-kreditur li jipprova l-kreditu.
- (26) Il-konsumaturi għandhom jipprova l-informazzjoni rilevanti disponibbli kollha dwar is-sitwazzjoni finanzjarja u ċ-ċirkustanzi personali tagħhom lill-kreditur jew l-intermedjarju sabiex jiffaċilitaw il-valutazzjoni tal-affidabbiltà kreditizja. Il-konsumatur ma għandux madankollu jiġi ppenalizzat meta ma jkunx f'pożizzjoni li jagħti ċertu informazzjoni jew valutazzjonijiet tal-evoluzzjoni futura tas-sitwazzjoni finanzjarja tiegħu. F'sitwazzjonijiet fejn il-konsumaturi konxjament jagħtu informazzjoni mhux shiħa jew mhux preċiża, l-Istati Membri għandhom ikunu jistgħu jiddeterminaw il-penalitajiet xierqa.
- (27) Konsultazzjoni ma' bażijiet ta' dejta hija element utli fil-valutazzjoni tal-affidabbiltà kreditizja. Xi Stati Membri jeħtieġu lill-kredituri jivvalutaw l-affidabbiltà kreditizja tal-konsumaturi fuq il-bażi ta' konsultazzjoni tal-bażijiet ta' dejta rilevanti. Il-kredituri għandhom ukoll ikunu jistgħu jikkonsultaw il-bażi ta' dejta tal-kreditu matul il-ħajja tas-selva sabiex jidentifikaw u jivvalutaw il-potenzjal eżistenza ta' inadempjenza. F'każ li dan il-potenzjal ikun evidenti jew ogġettivament muri, il-kreditur għandu jikkuntattja lill-konsumatur u jiddiskuti l-alternattivi differenti sabiex jevita l-possibbiltà ta' inadempjenza, bħal li s-selva tiġi skedata mill-ġdid. Fi kwalunkwe każ, il-kreditur ma għandux jikkonsidra li jirtira l-kreditu mingħajr ma jkun qabel esplora l-alternattivi kollha possibbli mal-konsumatur halli jevita l-inadempjenza. Skont id-Direttiva 95/46/EC tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-24 ta' Ottubru 1995 dwar il-protezzjoni ta' individwi fir-rigward tal-ipproċessar ta' data personali u dwar il-moviment liberu ta' dik id-data³³, il-konsumaturi għandhom jiġi infurmati mill-kredituri dwar il-konsultazzjoni mal-bażi ta' dejta tal-kreditu qabel ma tiġi kkonsultata u għandhom ikollhom id-dritt jaċċessaw l-informazzjoni li jkun hemm dwarhom f'din il-bażi ta' dejta sabiex fejn ikun meħtieġ jirrangaw, iħassru jew jibblukaw dejta

³³ ĠU L 281, 23.11.1995, p. 31.

personali dwarhom li tkun ipproċessata fihom meta ma tkunx preċiża jew tkun giet ipproċessata illeġittimament.

- (28) Sabiex tkun ipprevenuta kwalunkwe distorzjoni tal-kompetizzjoni fost il-kredituri, għandu jkun żgurat li l-kredituri kollha (inklużi l-istituzzjonijiet tal-kreditu u l-istituzzjonijiet mhux tal-kreditu li jipprovdu ftehimiet ta' kreditu marbuta ma' proprjetà immobbli reżidenzjali) ikollhom aċċess għall-bażijiet ta' dejta tal-kreditu pubbliċi u privati kollha li jikkonċernaw lill-konsumaturi b'kundizzjonijiet nondiskriminatorji. Għalhekk dawn il-kundizzjonijiet ma għandhomx jinkludu rekwiżit li jkun stabbilit bħala istituzzjoni tal-kreditu. Il-kundizzjonijiet tal-aċċess, bħal kostijiet tal-aċċess jew ir-rekwiżiti li kwalunkwe talba għal informazzjoni tkun ibbażat fuq talba ta' kreditu ser jibqgħu japplikaw. L-Istati Membri huma liberi li jiddeterminaw jekk, fil-guriżdizzjoni tagħhom l-intermedjarji tal-kreditu jistgħux ukoll ikollhom aċċess għal dawn il-bażijiet ta' dejta.
- (29) Fejn deċizzjoni ta' rifjut ta' applikazzjoni għal kreditu tkun abbażi ta' dejta miksuba mill-konsultazzjoni ta' bażi ta' dejta jew min-nuqqas ta' dejta go fiha, il-kreditur għandu jinforma lill-konsumatur dwar dan u dwar l-isem tal-bażi ta' dejta kkonsultata u bi kwalunkwe element ieħor meħtieġ mid-Direttiva 95/46/EC halli l-konsumatur ikun jista' jeżerċita d-dritt tiegħu li jaċċessa u fejn meħtieġ jirringa, iħassar jew jibblukka dejta personali dwaru u li tkun ipproċessata fiha. Fejn deċizzjoni ta' rifjut ta' applikazzjoni għal kreditu tkun abbażi ta' deċizzjoni awtomatizzata jew abbażi ta' metodi sistematiċi bħal sistemi ta' skor kreditizju, il-kreditur għandu jinforma lill-konsumatur dwar dan u jispjega l-loġika użata fid-deċizzjoni u l-arrangamenti li jippermettu lill-konsumatur jitlob li d-deċizzjoni awtomatizzata tiġi rriveduta manwalment. Madankollu, il-kreditur ma għandux ikun obligat jagħti tali informazzjoni meta dan ikun ipprojbit minn leġislazzjoni oħra tal-Unjoni, pereżempju leġislazzjoni dwar il-ħasil tal-flus jew il-finanżjament tat-terroriżmu. Lanqas ma għandha tali informazzjoni tingħata meta dan ikun kontra oġettivi ta' politika pubblika jew sigurtà pubblika bħall-prevenzjoni, l-investigazzjoni, il-kxif jew il-prosekuzzjoni ta' reati kriminali.
- (30) Din id-Direttiva tindirizza l-użu tad-dejta personali fil-kuntest tal-valutazzjoni tal-affidabbiltà kreditizja tal-konsumatur. Sabiex tiġi żgurata l-protezzjoni tad-dejta personali, id-Direttiva 95/46/KE tapplika għall-attivitajiet tal-proċessar tad-dejta mwettqa fil-kuntest ta' dawn il-valutazzjonijiet.
- (31) Sabiex ikunu f'pożizzjoni li jifhmu n-natura tas-servizz, il-konsumaturi għandhom ikunu mgħarrfa dwar xiex jikkostitwixxi rakkomandazzjoni personalizzata dwar ftehimiet ta' kreditu adatti għall-htigijiet u s-sitwazzjoni finanzjarja tal-konsumatur ('parir') u meta tkun qed tingħata u meta le. Dawk li jipprovdu parir għandhom ikunu konformi mal-istandards ġenerali sabiex jiżguraw li l-konsumatur jiġi ppreżentat b'firxa ta' prodotti adatti għall-htigijiet u ċ-ċirkustanzi tiegħu. Dak is-servizz għandu jkun bbażat fuq analiżi ġusta u mifruxa biżżejjed tal-prodotti disponibbli fis-suq u fuq spezzjoni fid-dettall tas-sitwazzjoni finanzjarja tal-konsumatur, il-preferenzi u l-għanijiet. Din il-valutazzjoni għandha tkun ibbażata fuq informazzjoni aġġornata u suppożizzjonijiet raġonevoli dwar iċ-ċirkustanzi tal-konsumaturi tul il-hajja tas-selva. L-Istati Membri jistgħu jiċċaraw kif il-konvenjenza ta' prodott speċifiku għall-konsumatur għandha tiġi vvalutata fil-kuntest tal-ghoti tal-parir.

- (32) Il-kapaċità ta' konsumatur li jhallas lura l-kreditu tiegħu qabel l-iskadenza tal-ftehim tal-kreditu jista' jkollha rwol importanti fil-promizzjoni tal-kompetizzjoni fis-suq uniku u l-moviment liberu taċ-ċittadini tal-UE. Madankollu, jeżistu differenzi sostanzjali bejn il-prinċipji nazzjonali u l-kundizzjonijiet li taħthom il-konsumaturi għandhom il-kapaċità li jhallas lura u l-kundizzjonijiet li taħthom jista' jsir dan ir-ripagament bikri. Filwaqt li jirrikonoxxu d-diversità fil-mekkanizmi tal-finanzjament ipotekarju u l-firxa tal-prodotti disponibbli, ċerti standards fir-rigward tar-ripagament bikri ta' kreditu huma essenzjali fil-livell tal-Unjoni sabiex jiġi żgurat li l-konsumaturi jkollhom il-possibbiltà li jagħlu l-obbligi tagħhom qabel id-data mifthemma fil-ftehim tal-kreditu u l-fiduċja li wiehed ifittex l-aħjar prodotti biex jissodifa htigijietu. L-Istati Membri għandhom għalhekk jiżguraw, jew permezz ta' leġislazzjoni jew permezz ta' klawżoli kuntrattwali, li l-konsumaturi jkollhom dritt statutorju jew kuntrattwali ta' ripagament bikri; madankollu, l-Istati Membri għandhom ikunu jistgħu jiddefinixxu l-kundizzjonijiet għall-eżerċizzju ta' dan id-dritt. Dawn il-kundizzjonijiet jistgħu jinkludu limitazzjonijiet ta' żmien dwar l-eżerċizzju tad-dritt, trattament differenti skont it-tip tar-rata tat-tehid tas-self, jekk hux fissa jew varjabbli, restrizzjonijiet fir-rigward tal-ċirkustanzi li taħthom jista' jiġi eżerċitat id-dritt. L-Istati Membri jistgħu wkoll jipprovdu li l-kreditur għandu jkun intitolat għal kumpens ġust u oġġettivament iġġustifikat għall-kostijiet potenzjali direttament marbuta mar-ripagament bikri tal-kreditu. Fi kwalunkwe każ jekk ir-ripagament bikri jsir f'perjodu meta r-rata tat-tehid tas-self tkun fissa, l-eżerċizzju tad-dritt jista' jiġi soġġett għall-eżistenza ta' imġax speċjali fuq in-naħa tal-konsumatur. Dan l-imġax speċjali jista' pereżempju jsehh f'każ ta' divorzju jew qgħad. Fejn Stat Membru jagħzel li jistabbilixxi dawn il-kundizzjonijiet, dawn ma għandhomx irendu l-eżerċizzju tad-dritt diffiċli żżejjed jew oneruż wisq fuq il-konsumatur.
- (33) Għalkemm l-intermedjarji tal-kreditu għandhom rwol ċentrali fid-distribuzzjoni tal-ftehimiet tal-kreditu marbuta ma' proprjetà immobbli reżidenzjali fl-Unjoni, baqa' differenzi sostanzjali bejn id-dispożizzjonijiet nazzjonali dwar il-kondotta ta' negozju u s-supervizzjoni tal-intermedjarji tal-kreditu li joħolqu ostakli għat-tnedija u l-eżerċizzju tal-attivitajiet tal-intermedjarji tal-kreditu fis-suq intern. L-inabbiltà ta' intermedjarji tal-kreditu li joperaw liberament fl-Unjoni kollha tfixxkel il-funzjonament tajjeb tas-suq uniku fil-ftehimiet tal-kreditu marbuta ma' proprjetà immobbli reżidenzjali. Filwaqt li jirrikonoxxu d-diversità fit-tipi ta' atturi involuti fl-intermedjazzjoni kreditizja, ċerti stadards fil-livell tal-Unjoni huma essenzjali sabiex ikun żgurat livell għoli ta' professjonalizmu u servizz.
- (34) L-intermedjarji tal-kreditu għandhom ikunu rreġistrati mal-awtorità kompetenti tal-Istat Membru fejn ikollhom ir-residenza jew l-uffiċċju prinċipali tagħhom, sakemm ikunu ġew awtorizzati skont rekwiżiti professjonali stretti b'relazzjoni mal-kompetenza tagħhom, ir-reputazzjoni tajba u l-kopertura tal-indemnità professjonali. Bil-għan li tiġi promossa l-fiduċja tal-konsumaturi fl-intermedjarji tal-kreditu, l-Istati Membri għandhom jiżguraw li l-intermedjarji tal-kreditu awtorizzati jkunu soġġetti għal supervizzjoni kontinwa u dettaljata mill-awtorità kompetenti tal-Istat Membru tad-domicilju tagħhom. Dawn ir-rekwiżiti għandhom japplikaw tal-anqas fil-livell tal-istituzzjoni; madankollu, l-Istat Membru jista' jikkjarifika jekk dawn ir-rekwiżiti għall-awtorizzazzjoni u r-reġistrazzjoni sussegwenti japplikawx għall-impjegati individwali tal-intermedjarju tal-kreditu.
- (35) Dawn ir-rekwiżiti ta' reġistrazzjoni u awtorizzazzjoni għandhom jippermettu lill-intermedjarji tal-kreditu joperaw fi Stati Membri oħra, skont il-prinċipji tal-libertà ta'

stabbiliment u l-libertà tal-forniment ta' servizzi, sakemm proċedura xierqa ta' notifikazzjoni tkun ġiet segwita bejn l-awtoritajiet kompetenti. Anki f'każijiet fejn l-Istati Membri jiddeċiedu li jirreġistraw u jawtorizzaw il-persunal individwali kollu tal-intermedjarji tal-kreditu, in-notifikazzjoni tal-intenzjoni li jforni servizzi għandha tkun abbażi tal-intermedjarju tal-kreditu u mhux tal-impjegat individwali.

- (36) Sabiex jiġu żgurati kundizzjonijiet ekwi bejn il-kredituri u tkun promossa l-istabbiltà finanzjarja u sakemm ikun hemm aktar armonizzazzjoni, l-Istati Membri għandhom jiżguraw li jkun hemm miżuri xierqa għall-awtorizzazzjoni, ir-reġistrazzjoni u s-superviżjoni tal-istituzzjonijiet mhux tal-kreditu li jipprovdu ftehimiet tal-kreditu marbuta ma' proprjetà immobbli reżidenzjali. F'din id-Direttiva ma għandhomx jiġu stabbiliti kundizzjonijiet dettaljati għall-awtorizzazzjoni, ir-reġistrazzjoni jew is-superviżjoni tal-kredituri li jipprovdu dawn il-ftehimiet tal-kreditu u li mhumx istituzzjonijiet tal-kreditu kif iddefinit fid-Direttiva 2006/48/KE tal-Parlament Europew u tal-Kunsill tal-14 ta' Ġunju 2006 rigward il-bidu u l-eżerċizzju tan-negozju tal-istituzzjonijiet ta' kreditu³⁴ għal raġunijiet ta' proporzjonalità; l-għadd ta' dawn l-istituzzjonijiet li joperaw fl-UE fil-preżent huwa limitat kif inhu s-sehem tagħhom fis-suq u l-għadd ta' Stati Membri li huma attivi fihom, partikolarment mill-kriżi finanzjarja 'l hawn. Għall-istess raġunijiet, f'din id-Direttiva lanqas ma għandha tiġi disposta l-introduzzjoni ta' 'passaport' għal dawn l-istituzzjonijiet.
- (37) L-Istati Membri għandhom jistabbilixxu regoli dwar penalitajiet applikabbli għall-ksur tad-dispożizzjonijiet nazzjonali adottati skont din id-Direttiva u jiżguraw li dawn jiġu implimentati. Filwaqt li l-għazla tal-penalitajiet tibqa' fid-diskrezzjoni tal-Istati Membri, il-penalitajiet previsti għandhom ikunu effettivi, proporzjonati u dissważivi.
- (38) Il-konsumaturi għandhom ikollhom aċċess għal proċeduri tal-ilmenti u r-rimedju barra mill-qorti għas-soluzzjoni tat-tilwim li jinholoq mid-drittijiet u l-obbligi stipulati f'din id-Direttiva bejn il-fornituri tal-ftehimiet ta' kreditu marbuta ma' proprjetà immobbli reżidenzjali u l-konsumaturi kif ukoll bejn l-intermedjarji tal-kreditu u l-konsumaturi.
- (39) Sabiex jitqiesu l-iżviluppi fis-swieq tal-kreditu marbuta ma' proprjetà immobbli reżidenzjali jew fl-evoluzzjoni tal-prodotti tal-kreditu kif ukoll l-iżviluppi ekonomiċi, bħall-inflazzjoni, u sabiex jinghataw aktar spjegazzjonijiet dwar kif għandhom jiġu indirizzati ċerti rekwiżiti f'din id-Direttiva, il-Kummissjoni għandha tinghata s-setgħa tadotta atti delegati skont l-Artikolu 290 tat-Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea. Partikolarment, il-Kummissjoni għandha tinghata s-setgħa li taddotta atti delegati biex tispeċifika d-dettalji dwar ir-rekwiżiti professjonali applikabbli għall-persunal tal-kredituri u tal-intermedjarji tal-kreditu, il-kriterji użati għall-valutazzjoni tal-affidabbiltà kreditizja tal-konsumaturi u fl-iżgurar li l-prodotti tal-kreditu ma jkunux mhux adatti għall-konsumaturi kif ukoll l-armonizzazzjoni ulterjuri ta' termini ewlenin bħal 'inadempjenza', il-kriterji tar-reġistrazzjoni u l-kundizzjonijiet tal-proċessar tad-dejta li għandhom jiġu applikati għall-bażijiet ta' dejta tal-kreditu.
- (40) Sabiex jitqiesu l-iżviluppi fis-swieq tal-kreditu marbuta ma' proprjetà immobbli reżidenzjali, fosthom il-firxa ta' prodotti disponibbli, il-Kummissjoni għandha tinghata s-setgħa tadotta atti delegati skont l-Artikolu 290 tat-Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea li temenda l-kontenut tal-oġġetti standard tal-informazzjoni li

³⁴ ĠU L 177, 30.6.2006, p. 1.

għandhom ikunu inklużi fir-rikliamar, il-kontenut u l-format tal-Fuljett Ewropew ta' Informazzjoni Standardizzata (FEIS), il-kontenut tad-divulgar tal-informazzjoni mill-intermedjarji tal-kreditu u l-kriterji li għandhom jitqiesu għall-valutazzjoni tal-affidabbiltà kreditizja tal-konsumatur.

- (41) Sabiex jitqiesu l-iżviluppi ekonomiċi, bħall-inflazzjoni u l-iżviluppi fis-swieq tal-ftehimiet tal-kreditu marbut ma' proprjetà immobbli reżidenzjali, il-Kummissjoni għandha tingħata s-setgħa li tistipula ammont monetarju minimu ta' assigurazzjoni tal-indennità professjonali jew garanzija paragonabbli fir-rigward tal-intermedjarji tal-kreditu billi jiġu adottati standards tekniċi regolatorji.
- (42) Sabiex tiffaċilita l-abbiltà tal-intermedjarji tal-kreditu li jipprovdu is-servizzi tagħhom fuq bażi transfruntiera, għall-għanijiet ta' kooperazzjoni, l-iskambju tal-informazzjoni u soluzzjoni tat-tilwim bejn l-awtoritajiet kompetenti, l-awtoritajiet kompetenti responsabbli mill-awtorizzazzjoni u s-supervizjoni tal-intermedjarji tal-kreditu għandhom ikunu dawk li jaġixxu taħt l-awspiċi tal-ABE, kif stipulat fl-Artikolu 4(2) tar-Regolament (UE) Nru 1093/2010 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-24 ta' Novembru 2010 li jistabbilixxi Awtorità Supervizorja Ewropea (Awtorità Bankarja Ewropea)³⁵.
- (43) Il-Parlament Ewropew u l-Kunsill għandu jkollhom xahrejn mid-data tan-notifika biex joġġezzjonaw għal att delegat. Fuq l-inizjattiva tal-Parlament Ewropew jew tal-Kunsill, għandu jkun possibbli li dak il-perjodu jiġi estiż b'xahar fir-rigward ta' oqsma sinifikanti ta' thassib. Għandu wkoll ikun possibbli għall-Parlament Ewropew u għall-Kunsill li jinfurmaw lill-istituzzjonijiet l-oħra bl-intenzjoni tagħhom li ma jqajmux oġġezzjonijiet.
- (44) Il-funzjonament effiċjenti ta' din id-Direttiva ser ikollu bżonn jiġi rivedut, kif ser ikollu l-progress fuq l-istabbiliment ta' suq intern b'livell għoli ta' protezzjoni għall-konsumatur għall-ftehimiet tal-kreditu marbut ma' proprjetà immobbli reżidenzjali. Il-Kummissjoni għandha għalhekk tanalizza d-Direttiva hames snin wara l-iskadenza għat-traspożizzjoni tagħha. L-analiżi għandha tinkludi, fost l-oħrajn, analiżi tal-evoluzzjoni tas-suq għall-istituzzjonijiet mhux tal-kreditu li jipprovdu ftehimiet ta' kreditu marbuta ma' proprjetà immobbli reżidenzjali u valutazzjoni tal-htieġa għal aktar miżuri, fosthom passaport għal dawn l-istituzzjonijiet mhux tal-kreditu, eżami tal-htieġa li jiġu introdotti drittijiet u obbligi fir-rigward tal-istadju postkuntrattwali tal-ftehimiet tal-kreditu u valutazzjoni dwar jekk l-estenzjoni tal-ambitu biex jinkludi s-self lill-kumpaniji żgħar hix f'loka.
- (45) Azzjoni mill-Istati Membri biss x'aktarx li twassal għal settijiet ta' regoli differenti, li jista' jipperikola jew johloq ostakli godda għall-funzjonament tas-suq intern. Peress li suq intern effikaċi u kompetittiv tal-ftehimiet ta' kreditu marbuta ma' proprjetà immobbli reżidenzjali bi protezzjoni għolja għall-konsumatur ma jistax jinkiseb b'mod suffiċjenti mill-Istati Membri u għalhekk abbażi tal-effikaċja tal-azzjoni jkun jista' jinkiseb aħjar fil-livell tal-Unjoni, l-Unjoni tista' tadotta miżuri f'konformità mal-prinċipju tas-sussidjarjetà stabbilit fl-Artikolu 5 tat-Trattat. Skont il-prinċipju tal-proporzjonalità, kif stabbilit f'dak l-Artikolu, din id-Direttiva ma tmurx lil hinn minn dak li hu meħtieġ biex jinkisbu dawk l-għanijiet.

³⁵

ĠU L 331, 15.12.2010, p. 12.

- (46) Skont il-punt 34 tal-Ftehim Interistituzzjonali dwar it-tfassil ahjar tal-ligijiet³⁶, l-Istati Membri huma mhegga jfasslu, ghalihom infushom u fl-interess tal-Unjoni t-tabelli taghhom stess li safejn ikun possibbli juru l-korrelazzjoni bejn din id-Direttiva u l-mizuri ta' traspozizzjoni, u biex jaghmluhom pubblici.

ADOTTAW DIN ID-DIRETTIVA:

Kapitolu 1

Suggett, ambitu, definizzjonijiet u awtoritajiet kompetenti

Artikolu 1 *Suggetti*

L-ghan ta' din id-Direttiva hu li tistabilixxi qafas ghal certi aspetti tal-ligijiet, ir-regolamenti u d-dispozizzjonijiet amministrattivi tal-Istati Membri fir-rigward tal-ftehimiet ta' kreditu marbut ma' proprjeta' immobbli rezidenzjali ghall-konsumaturi u li jikkoncerna certi aspetti tar-rekwiziti prudenzjali u supervizorji tal-intermedjarji tal-kreditu u l-kredituri.

Artikolu 2 *Ambitu*

1. Din id-Direttiva ghandha tapplika ghall-ftehimiet ta' kreditu li ghejjin:
 - (a) Ftehimiet ta' kreditu li huma ggarantiti b'ipoteka jew b'garanzija paragonabbli ohra komunament uzata fi Stat Membru fuq il-proprjeta' immobbli rezidenzjali jew iggarantiti bi dritt relatat ma' proprjeta' immobbli rezidenzjali.
 - (b) Ftehimiet ta' kreditu li l-fini taghhom huwa l-akkwist jew iz-zamma tad-drittijiet ta' proprjeta' f'art jew f'bini rezidenzjali ezistenti jew ipprogettati.
 - (c) Ftehimiet tal-kreditu li l-fini taghhom ikun ir-rinnovazzjoni ta' proprjeta' immobbli rezidenzjali li jkollha persuna jew li tkun qed timmira li tixtri, li mhumieks koperti mid-Direttiva 2008/48/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tat-23 ta' April 2008.
2. Din id-Direttiva ma ghandhiex tapplika ghal:
 - (a) Ftehimiet tal-kreditu li eventwalment ser jithallas lura mir-rikavat tal-bejgh ta' proprjeta' immobbli.
 - (b) Ftehimiet ta' kreditu fejn il-kreditu jinghata minn min ihaddem lill-impjegati tieghu bhala attivita' sekondarja fejn dan il-ftehim ta' kreditu jinghata bla interessi jew b'rati percentwali annwali tal-imposti aktar baxxi minn daww prevalenti fis-suq u li mhumieks offruti lill-pubbliku generali.

³⁶ GU C 321, 31.12.2003, p. 1.

Artikolu 3
Definizzjonijiet

Għall-finijiet ta' din id-Direttiva għandhom japplikaw id-definizzjonijiet li ġejjin:

- (a) 'Konsumatur' tfisser konsumatur kif iddefinit fl-Artikolu 3(a) tad-Direttiva 2008/48/KE.
- (b) 'Kreditur' tfisser persuna fiżika jew ġuridika li tagħti jew twieghed li tagħti kreditu skont it-tifsira fl-Artikolu 2 matul l-eżerċizzju tan-negozju, is-sengħa jew il-professjoni tagħha.
- (c) 'Ftehim ta' kreditu' tfisser ftehim li bih kreditur, direttament jew permezz ta' intermedjarju tal-kreditu jagħti jew iwieghed li jagħti lil konsumatur kreditu skont it-tifsira fl-Artikolu 2 fil-forma ta' pagament differit, self jew akkommodazzjoni finanzjarja simili oħra.
- (d) 'Servizz anċillari' tfisser servizz finanzjarju offrut lill-konsumatur mill-kreditur jew mill-intermedjarju tal-kreditu flimkien mal-ftehim tal-kreditu.
- (e) 'Intermedjarju tal-kreditu' tfisser persuna fiżika jew ġuridika li ma tkunx qed taġixxi bħala kreditur u li fl-eżerċizzju tas-sengħa, in-negozju jew il-professjoni tagħha għal tariffa li tista' tkun ta' forma pekunarja jew fi kwalunkwe forma oħra miftehma ta' konsiderazzjoni finanzjarja:
 - (i) toffri ftehimiet ta' kreditu lil konsumaturi skont it-tifsira fl-Artikolu 2;
 - (ii) tassisti konsumaturi billi tagħmel hidma ta' thejjija fir-rigward tal-ftehimiet ta' kreditu skont it-tifsira tal-Artikolu 2 minbarra dik imsemmija f'punt (i);
 - (iii) tikkonkludi ftehimiet ta' kreditu skont it-tifsira fl-Artikolu 2 mal-konsumaturi f'isem il-kreditur.
- (f) 'Intermedjarju tal-kreditu marbut' tfisser kwalunkwe intermedjarju tal-kreditu li jaġixxi f'isem u taħt ir-responsabbiltà sħiħa ta' kreditur wieħed jew grupp wieħed biss.
- (g) 'Grupp' tfisser, għall-finijiet ta' din id-Direttiva kredituri li huma magħqudin għall-finijiet ta' kontijiet ikkonsolidati, kif iddefinit fid-Direttiva 83/349/KEE³⁷.
- (h) 'Istituzzjonijiet tal-kreditu' tfisser istituzzjoni kif iddefinit fl-Artikolu 4(1) tad-Direttiva 2006/48/KE.
- (i) 'Istituzzjoni mhux tal-kreditu' tfisser persuna fiżika jew ġuridika li tagħti jew twieghed li tagħti kreditu skont it-tifsira fl-Artikolu 2 matul l-eżerċizzju tas-sengħa, in-negozju jew il-professjoni tagħha u li mhijiex istituzzjoni tal-kreditu.
- (j) 'Persunal' tfisser kwalunkwe impjegat ta' kreditur jew intermedjarju tal-kreditu li jkollu kuntatti mal-konsumaturi u li jkun impenjat fl-attivitàjiet koperti minn din id-Direttiva.

³⁷

ĠU L 193, 18.7.1993, p. 1.

- (k) 'Kost totali tal-kreditu għall-konsumatur' tfisser il-kost totali tal-kreditu għall-konsumatur kif iddefinit fl-Artikolu 3(g) tad-Direttiva 2008/48/KE.
- (l) 'Ammont totali pagabbli mill-konsumatur' tfisser l-ammont totali pagabbli mill-konsumatur kif iddefinit fl-Artikolu 3(h) tad-Direttiva 2008/48/KE.
- (m) 'Rata perċentwali annwali tal-imposti' tfisser il-kost totali tal-kreditu għall-konsumatur espressa bħala perċentwali annwali tal-ammont totali tal-kreditu, fejn applikabbli inklużi l-kostijiet imsemmija fl-Artikolu 12(2).
- (n) 'Rata tat-tehid ta' self' tfisser ir-rata tat-tehid ta' self kif iddefinit fl-Artikolu 3(j) tad-Direttiva 2008/48/KE.
- (o) 'Valutazzjoni tal-affidabbiltà kreditizja' tfisser l-evalwazzjoni tal-kapacità ta' konsumatur li jaqdi l-obbligi tiegħu tad-dejn.
- (p) 'Mezz durabbli' tfisser mezz durabbli kif iddefinit fl-Artikolu 3(m) tad-Direttiva 2008/48/KE.
- (q) 'Stat Membru tad-domicilju' tfisser:
 - (i) fejn il-kreditur jew l-intermedjarju tal-kreditu huwa persuna fizika, l-Istat Membru li fih tkun tinsab ir-residenza tiegħu u li fih iwettaq in-negozju tiegħu;
 - (ii) fejn il-kreditur jew l-intermedjarju tal-kreditu jkun persuna ġuridika, l-Istat Membru li fih ikun jinsab l-uffiċċju registrat tiegħu jew, jekk taht il-dritt nazzjonali ma jkollux uffiċċju registrat, l-Istat Membru li fih ikun jinsab l-uffiċċju prinċipali tiegħu.
- (r) 'Stat Membru ospitanti' tfisser l-Istat Membru li fih il-kreditur jew l-intermedjarju tal-kreditu jkollu fergħa jew jipprovdi servizzi.

Artikolu 4 *Awtoritajiet kompetenti*

1. L-Istati Membri għandhom jaħtru l-awtoritajiet kompetenti li jkollhom is-setgħa jiżguraw l-implimentazzjoni ta' din id-Direttiva u għandhom jiżguraw li jingħatawllhom is-setgħat kollha meħtieġa biex iwettqu dmirijiethom.

L-Istati Membri għandhom jiżguraw li l-awtoritajiet mahtura bħala kompetenti biex jiżguraw l-implimentazzjoni tal-Artikoli 18, 19, 20 u 21 ta' din id-Direttiva jkunu wahda minn dawk l-awtoritajiet kompetenti inklużi l-Artikolu 4(2) tar-Regolament (UE) Nru 1093/2010 li jistabbilixxi Awtorità Supervizorja Ewropea (l-Awtorità Bankarja Ewropea).

L-Istati Membri għandhom jinfurmaw lill-Kummissjoni bil-ħatra tal-awtoritajiet kompetenti u jindikaw kwalunkwe divizjoni tat-dmirijiet rispettivi bejn awtoritajiet kompetenti differenti.

2. Fejn ikun hemm aktar minn awtorità kompetenti waħda fuq it-territorju tiegħu, Stat Membru għandu jiżgura li daww l-awtoritajiet jikkollaboraw mill-qrib sabiex ikunu jistgħu jwettqu effikaċement id-dmirijiet rispettivi tagħhom.

Kapitolu 2

Kundizzjonijiet applikabbli għall-kredituri u l-intermedjarji tal-kreditu

Artikolu 5

Obbligi tal-kondotta ta' negozju meta jiġi pprovdut kreditu lill-konsumaturi

1. L-Istati Membri għandhom jesigū li meta kreditur jew intermedjarju tal-kreditu jagħti, jintermedja jew jagħti pariri dwar kreditu u fejn ikun il-każ servizzi anċillari lill-konsumaturi, dan jaġixxi onestament, b'gustizzja u professjonalment skont l-aħjar interess tal-konsumatur.
2. L-Istati Membri għandhom jiżguraw li l-mod li bih il-kredituri jirremuneraw lill-persunal tagħhom u lill-intermedjarji tal-kreditu rilevanti u l-mod li bih l-intermedjarji tal-kreditu jirremuneraw lill-persunal tagħhom ma jfikkilx il-konformità mal-obbligu li jaġixxiu skont l-aħjar interess tal-konsumatur, kif imsemmi fil-paragrafu 1.

Artikolu 6

Rekwiżiti minimi ta' kompetenza

1. L-Istati Membri tad-domicilju għandhom jiżguraw li:
 - (a) Il-persunal tal-kredituri u l-intermedjarji tal-kreditu jkollhom livell xieraq ta' għarfien u kompetenza marbuta mal-offerta u l-ġoti ta' ftehimiet ta' kreditu skont it-tifsira tal-Artikolu 2, jew l-attività tal-intermedjazzjoni kreditizja kif iddefinit fl-Artikolu 3(e). Fejn il-konkluzjoni ta' ftehim ta' kreditu tinkludi servizz anċillari marbut miegħu, partikolarment assigurazzjoni jew servizzi ta' investiment, dawn għandhom ukoll ikollhom l-għarfien u l-kompetenza xierqa marbuta ma' dak is-servizz anċillari sabiex jissodisfaw ir-rekwiżiti stipulati fl-Artikolu 19 tad-Direttiva 2004/39/KE u l-Artikolu 4 tad-Direttiva 2002/92/KE.
 - (b) Il-persuni fiżiċi fil-manigment tal-kredituri u tal-intermedjarji tal-kreditu li huma responsabbli għal jew li għandhom rwol fl-intermedjazzjoni, il-pariri jew l-approvazzjoni tal-ftehim tal-kreditu, ikollhom għarfien u kompetenza marbuta mal-ftehimiet ta' kreditu.
 - (c) Il-kredituri u l-intermedjarji jiġu mmonitorjati sabiex jiġi vvalutat jekk ir-rekwiżiti msemmija fil-paragrafu 1, il-punti (a) u (b) ikunux rispettati l-hin kollu.
2. L-Istati Membri tad-domicilju għandhom jiżguraw li l-livell xieraq tal-għarfien u l-kompetenzi huwa ddeterminat abbażi ta' kwalifiki jew esperjenza rrikonoxxuti.

3. L-Istati Membri tad-domicilju għandhom jagħmlu pubbliċi l-kriterji li jkunu stabbilew sabiex il-persunal tal-intermedjarji tal-kreditu jew il-kredituri jilhqg r-rekwiżiti ta' kompetenza tagħhom. Dawn il-kriterji għandhom jinkludu lista ta' kwalunkwe kwalifiki rikonoxxuti.
4. Qed jiġu ddelegati setgħat lill-Kummissjoni skont l-Artikolu 26 u soġġetti għall-kundizzjonijiet tal-Artikoli 27 u 28 biex tispeċifika r-rekwiżiti previsti fil-paragrafu 1 u 2 ta' dan l-Artikolu u partikolarment ir-rekwiżiti neċessarji għall-għarfien u l-kompetenza xierqa.

Kapitolu 3

Informazzjoni u prassi

preliminari għall-konklużjoni tal-ftehim ta' kreditu

Artikolu 7

Dispożizzjonijiet ġenerali applikabbli għar-reklamar u l-kummerċjalizzazzjoni

L-Istati Membri għandhom jesigū li kwalunkwe komunikazzjoni ta' reklamar u kummerċjalizzazzjoni dwar il-ftehimiet ta' kreditu kif stipulat fl-Artikolu 2 ikunu ġusti, ċari u ma jiżvijawx skont it-tifsira tal-Artikoli 6 u 7 tad-Direttiva 2005/29/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-11 ta' Mejju 2005 dwar prattiċi kummerċjali żleali fin-negozju mal-konsumatur fis-suq intern³⁸. Partikolarment għandha tkun ipprojbata kitba li tista' tohloq stennijiet foloz fil-konsumaturi dwar id-disponibbiltà jew il-kost ta' kreditu.

Artikolu 8

Informazzjoni standard li għandha tiġi inkluża fir-reklamar

1. L-Istati Membri għandhom jiżguraw li kwalunkwe reklamar dwar il-ftehimiet ta' kreditu kif stipulat fl-Artikoli 2 li jindika rata ta' interess jew kwalunkwe cifra relatat mal-kost ta' kreditu għall-konsumatur għandu jinkludi informazzjoni standard konformi ma' dan l-Artikolu.
2. L-informazzjoni standard għandha tispeċifika b'mod ċar, konċiż u prominenti permezz ta' eżempju rappreżentattiv dan li ġej:
 - (a) l-identità tal-kreditur jew fejn applikabbli tal-intermedjarju tal-kreditu;
 - (b) li l-prodott reklammat huwa ftehim ta' kreditu u li fejn applikabbli huma ggarantit jew b'ipoteka jew b'garanzija paragonabbli oħra komunament użata fi Stat Membru fuq il-proprjetà immobbli reżidenzjali jew bi dritt relatat ma' proprjetà immobbli reżidenzjali;
 - (c) ir-rata tat-tehid ta' self, b'indikazzjoni jekk hix fissa jew varjabbli jew it-tnejn, flimkien mad-dettalji dwar kwalunkwe imposta inkluża fil-kost totali tal-kreditu għall-konsumatur;

³⁸ ĠU L 149, 11.6.2005, p. 22.

- (d) l-ammont totali tal-kreditu;
- (e) ir-rata percentwali annwali tal-imposti;
- (f) id-duratura tal-ftehim tal-kreditu;
- (g) l-ammont tal-pagamenti akkont;
- (h) l-ammont totali pagabbli mill-konsumatur;
- (i) twissija fejn applikabbli, dwar ir-riskju li tintilef il-proprjetà immobbli fil-każ li ma jiġux osservati l-impenji marbuta mal-ftehim tal-kreditu meta l-kreditu jkun iggarantit b'ipoteka jew b'garanzija paragonabbli oħra komunament użata fi Stat Membru fuq il-proprjetà immobbli reżidenzjali jew iggarantit bi dritt marbut ma' proprjetà immobbli reżidenzjali.

L-informazzjoni standard għandha tkun leggibbli b'mod faċli jew tinstema ċar skont il-każ, skont il-mezz użat għar-reklamar u l-kummerċjalizzazzjoni.

3. Meta il-konklużjoni ta' kuntratt dwar servizz anċillari relatat mal-ftehim ta' kreditu, b'mod partikolari assigurazzjoni, tkun obbligatorja biex jinkiseb il-kreditu jew biex jinkiseb il-kreditu bit-termini u l-kundizzjonijiet ikkummerċjalizzati, u l-kost ta' dak is-servizz ma jkunx jista' jiġi ddeterminata minn qabel, l-obbligu li jidhol f'dak il-kuntratt għandu jiġi indikat wkoll b'mod ċar, konċiż u prominenti, flimkien mar-rata percentwali annwali tal-imposti.
4. Qed jiġu ddelegati setgħat lill-Kummissjoni skont l-Artikolu 26 u soġġetti għall-kundizzjonijiet tal-Artikoli 27 u 28 biex tispeċifika aktar il-lista tal-oġġetti tal-informazzjoni standard li għandha tkun inkluża fir-reklamar.

Partikolarment il-Kummissjoni, meta tadotta dawn l-atti delegati għandha temenda, fejn meħtieġ, il-lista tal-oġġetti tal-informazzjoni standard stipulata fil-paragrafi 2(a) sa (i) ta' dan l-Artikolu.

5. Dan l-Artikolu għandu jkun mingħajr preġudizzju għad-Direttiva 2005/29/KE.

Artikolu 9 *Informazzjoni prekuntrattwali*

1. L-Istati Membri għandhom jiżguraw li l-informazzjoni ġenerali dwar il-ftehimiet ta' kreditu tqiegħed għad-disponizzjoni mill-kredituri jew fejn applikabbli mill-intermedjarji tal-kreditu l-hin kollu b'mezz durabbli jew f'forma elettronika.

L-informazzjoni ġenerali għandha tal-anqas tkun tinkludi dan li ġej:

- (a) l-identità u l-indirizz ġeografiku tal-kreditur kif ukoll, jekk applikabbli, l-identità u l-indirizz ġeografiku tal-intermedjarju tal-kreditu involut;
- (b) l-għanijiet li għalihom il-kreditu jista' jintuża;
- (c) forom ta' garanzija;

- (d) id-duratura tal-ftehimiet tal-kreditu;
- (e) deskrizzjoni tat-tipi ta' kreditu disponibbli, b'deskrizzjoni qasira tal-karatteristiċi tal-prodotti b'rata fissa u varjabbli, inklużi l-implikazzjonijiet relatati għall-konsumatur;
- (f) indikazzjoni tal-munita jew il-muniti li fihom huma disponibbli l-kreditu, fosthom spjegazzjoni tal-implikazzjonijiet għall-konsumatur fejn il-kreditu jkun iddenominat f'munita barranija;
- (g) eżempju indikattiv tal-kost totali tal-kreditu għall-konsumaturi u rata perċentwali annwali tal-imposti;
- (h) l-alternattivi differenti disponibbli għar-rimborż tal-kreditu lill-kreditur (inklużi l-għadd, il-frekwenza u l-ammont ta' pagamenti akkont regolari);
- (i) jekk hemmx possibbiltà ta' ripagament bikri u fejn applikabbli deskrizzjoni tal-kundizzjonijiet marbuta mar-ripagament bikri;
- (j) jekk hix neċessarja valwazzjoni tal-proprjetà u fejn applikabbli minn min trid titwettaq;
- (k) dettallji dwar kif tista' tinkiseb informazzjoni dwar helsien mit-taxxa fuq l-imgħax tal-ftehim tal-kreditu jew sussidji pubbliċi oħra.

2. L-Istati Membri għandhom jiżguraw li l-kreditur u fejn applikabbli l-intermedjarju tal-kreditu, mingħajr dewmien bla hteġa wara li konsumatur ikun ta l-informazzjoni neċessarja dwar il-htigijiet, is-sitwazzjoni finanzjarja u l-preferenzi tiegħu skont l-Artikolu 14, jipprovdi lill-konsumatur bl-informazzjoni personalizzata meħtieġa biex iqabbel il-kreditu disponibbli fis-suq, jivvaluta l-implikazzjonijiet tagħhom u jieħu deċiżjoni infurmata dwar jekk jikkonkludix ftehim ta' kreditu. Tali informazzjoni, fuq il-karta jew fuq mezz durabbli ieħor, għandha tingħata permezz tal-Fuljett Ewropew ta' Informazzjoni Standardizzata (FEIS) kif stipulat fl-Anness II.

L-Istati Membri għandhom jiżguraw li meta offerta li torbot lill-kreditur tingħata lill-konsumatur, din għandha tkun akkumpanjata minn FEIS. F'dawn iċ-ċirkustanzi, l-Istati Membri għandhom jiżguraw li l-ftehim tal-kreditu ma jistax jiġi konkluż sakemm il-konsumatur ikollu biżżejjed ħin biex iqabbel l-offerti, jivvaluta l-implikazzjonijiet tagħhom u jieħu deċiżjoni infurmata dwar jekk jaċċettax l-offerta, irrilevanti mill-mezz tal-konkluzjoni tal-kuntratt.

Il-kreditur u fejn applikabbli l-intermedjarju tal-kreditu għandhom jitqiesu li jkunu issodisfaw ir-rekwiżiti dwar l-ghoti tal-informazzjoni lill-konsumatur qabel il-konkluzjoni ta' kuntratt ta' distanza kif stipulat fl-Artikolu 3 tad-Direttiva 2002/65/KE meta jkunu taw il-FEIS.

Kwalunkwe informazzjoni addizzjonali li l-kreditur jew fejn applikabbli l-intermedjarju tal-kreditu jista' jipprovdi lill-konsumatur għandha tingħata f'dokument separat li jista' jiġi anness mal-FEIS.

3. Qed jiġu ddelegati setgħat lill-Kummissjoni skont l-Artikolu 26 u soġġetti għall-kundizzjonijiet tal-Artikoli 27 u 28 biex temedna l-oġġetti tal-informazzjoni standard

stipulati fil-paragrafu 1 ta' dan l-Artikolu u l-kontenut u l-format tal-FEIS stipulati fl-Anness II.

Partikolament dawn l-atti delegati għandhom fejn meħtieġ:

- (a) jemendaw il-lista tal-oġġetti tal-informazzjoni standard stipulata fil-paragrafu 1 ta' dan l-Artikolu;
 - (b) iħassru kwalunkwe mill-oġġetti tal-informazzjoni stipulat fl-Anness II;
 - (c) jagħmlu zidiet fil-lista tal-oġġetti tal-informazzjoni stipulata fl-Anness II;
 - (d) jemendaw il-preżentazzjoni tal-kontenuti fil-FEIS kif stipulat fl-Anness II;
 - (e) jelaboraw fuq l-istruzzjonijiet għall-kompletezza tal-FEIS kif stipulat fl-Anness II.
4. Fil-każ ta' komunikazzjonijiet bit-telefown bil-vuċi, kif imsemmi fl-Artikolu 3(3) tad-Direttiva 2002/65/KE, id-deskrizzjoni tal-karatteristiċi prinċipali tas-servizz finanzjarju li ser jingħata skont it-tieni inċiż tal-Artikolu 3(3)(b) ta' dik id-Direttiva għandha tinkludi tal-inqas l-oġġetti msemmija fil-Parti A tat-taqsimiet (2), (3), (4), u (5) tal-Anness II.
5. L-Istati Membri għandhom jiżguraw li l-kreditur jew l-intermedjarju tal-kreditu, fuq rikwest mill-konsumatur, jipprovdi lill-konsumatur b'koppja tal-abbozz tal-ftehim tal-kreditu mingħajr hlas. Din id-dispożizzjoni ma għandhiex tapplika fil-każijiet fejn il-kreditur ma jkunx lest fil-mument tat-talba, li jipproċedi bil-konkluzjoni tal-ftehim tal-kreditu mal-konsumatur.

Artikolu 10

Rekwiżiti għall-informazzjoni dwar l-intermedjarji tal-kreditu

1. Qabel ma jitwettqu kwalunkwe servizzi elenkati fl-Artikolu 3(e), intermedjarju tal-kreditu għandu jipprovdi lill-konsumatur b'tal-anqas l-informazzjoni li ġejja:
- (a) l-identità u l-indirizz ġeografiku tal-intermedjarju tal-kreditu;
 - (b) ir-registru li jkun ġie inkluz fih u l-mezzi biex jivverifika li jkun ġie rreġistrat;
 - (c) meta jkun qed jaġixxi ta' intermedjarju tal-kreditu marbut għandu jidentifika lilu nnifsu bħala tali u fuq talba tal-konsumatur, jipprovdi l-ismijiet tal-kreditur(i) li jkun qed jaġixxi f'isimhom;
 - (d) jekk għandux xi parteċipazzjoni, diretta jew indiretta, li tirrappreżenta aktar minn 10% tad-drittijiet tal-vot jew tal-kapital fil-kreditur konċernat;
 - (e) jekk il-kreditur konċernat jew l-impriza prinċipali tal-kreditur konċernat għandhiex parteċipazzjoni, diretta jew indiretta, li tirrappreżenta aktar minn 10% tad-drittijiet tal-vot jew tal-kapital fl-intermedjarju tal-kreditu;
 - (f) fejn applikabbli, it-tariffa pagabbli mill-konsumatur lill-intermedjarju tal-kreditu għas-servizzi tiegħu;

- (g) il-proċeduri li jippermettu lill-konsumaturi u lill-partijiet l-oħra interessati li jirreġistraw ilmenti dwar intermedjarji tal-kreditu u fejn xieraq il-mezzi li bihom tista' titfittex azzjoni ta' rivalsa għal proċeduri ta' ilment u rimedju barra mill-qorti;
 - (h) għal dawk l-intermedjarji tal-kreditu li mhumiex marbuta, l-eżistenza ta' kummissjonijiet, fejn applikabbli pagabbli mill-kreditur lill-intermedjarju tal-kreditu għas-servizzi tiegħu.
2. L-intermedjarji tal-kreditu li mhumiex marbuta għandhom fuq talba tal-konsumatur jipprovdu l-informazzjoni dwar il-varjazzjoni fil-livelli ta' kummissjoni pagabbli mill-kredituri differenti li jipprovdu l-ftehimiet tal-kreditu li jkunu qed jiġu offruti lill-konsumatur. Il-konsumatur għandu jiġi infurmat li għandu d-dritt jitlob din l-informazzjoni.
3. Qed jiġu ddelegati setgħat lill-Kummissjoni skont l-Artikolu 26 u soġġetti għall-kundizzjonijiet tal-Artikoli 27 u 28 biex taggħorna l-lista tal-oġġetti tal-informazzjoni dwar l-intermedjarji tal-kreditu li għandha tingħata lill-konsumatur, kif stipulat fil-paragrafu 1 ta' dan l-Artikolu.
- Partikolarment il-Kummissjoni, meta tadotta dawn l-atti delegati għandha temenda, fejn meħtieġ, il-lista tal-oġġetti tal-informazzjoni stipulata fil-paragrafu 1 ta' dan l-Artikolu.
4. Sabiex jiġu żgurati kundizzjonijiet indqas għall-applikazzjoni tal-paragrafu 1 ta' dan l-Artikolu, qed jingħataw setgħat lill-Kummissjoni biex fejn meħtieġ tiddetermina format u preżentazzjoni standardizzati tal-oġġetti tal-informazzjoni stipulati fil-paragrafu 1 ta' dan l-Artikolu.

Artikolu 11 *Spejgazzjonijiet adegwati*

L-Istati Membri għandhom jiżguraw li l-kredituri u fejn applikabbli l-intermedjarji tal-kreditu jipprovdu spejgazzjonijiet adegwati lill-konsumatur dwar il-ftehim(iet) tal-kreditu propost(i) u kwalunkwe prodott(i) anċillari, sabiex il-konsumatur ikun f'pożizzjoni li tippermettilu jivvaluta jekk il-ftehimiet tal-kreditu proposti humiex adatti għall-htigijiet u s-sitwazzjoni finanzjarja tiegħu. Spejgazzjoni adegwata għandha tinkludi l-għoti tal-informazzjoni personalizzata dwar il-karatteristiċi tal-kreditu offruti, mingħajr madankollu ma tifformula l-ebda rakkomandazzjoni. Il-kredituri u fejn applikabbli l-intermedjarji tal-kreditu għandhom jivvalutaw preċiżament il-livell tal-għarfien u l-esperjenza bil-kreditu tal-konsumatur bi kwalunkwe mezz neċessarju halli l-kreditur jew l-intermedjarju tal-kreditu jkun jista' jiddetermina l-livell ta' spejgazzjonijiet li għandhom jingħataw lill-konsumatur u jaġġusta dawn l-ispejgazzjonijiet skont il-każ.

Dawn l-ispejgazzjonijiet adegwati għandhom jinkludu spejgazzjoni tal-informazzjoni u t-termini inklużi fl-informazzjoni prekuntrattwali li għandha tingħata skont l-Artikolu 9 u 10 u tal-konsegwenzi li l-konkluzjoni tal-ftehim tal-kreditu jistgħu jkollu fuq il-konsumatur, fosthom fil-każ ta' inadempjenza fil-pagamenti mill-konsumatur.

Kapitolu 4

Rata perċentwali annwali tal-imposti

Artikolu 12

Kalkolazzjoni tar-rata perċentwali annwali tal-imposti

1. Ir-rata perċentwali annwali tal-imposti, li hi ekwivalenti, fuq bażi annwali, għall-valur preżenti tal-impenji kollha (prelevament ta' kreditu, ripagamenti u imposti), futuri jew eżistenti, mifthiema bejn il-kreditur u l-konsumatur, għandha tiġi kkalkolata skont il-formola matematika stipulata fl-Anness I.
2. Għall-finijiet tal-kalkolazzjoni tar-rata perċentwali annwali tal-imposti, il-kost totali tal-kreditu għall-konsumatur għandu jiġi ddeteminat bl-esklużjoni tal-imposti pagabbli mill-konsumatur f'każ li jonqos milli jissodisfa kwalunkwe mill-impenji tiegħu stipulati fil-ftehim tal-kreditu.

Meta l-ftuħ ta' kont ikun obligatorju sabiex jinkiseb il-kreditu, il-kostijiet biex jinżamm dan il-kont, il-kostijiet tal-użu ta' mezz ta' pagament kemm għal tranżazzjonijiet ta' pagament u ta' prelevament ta' kreditu minn dak il-kont, u kostijiet oħrajn relatati ma' tranżazzjonijiet ta' pagament għandhom jiġu inklużi fil-kost totali tal-kreditu lill-konsumatur sakemm il-kostijiet ma jkunux intwerew b'mod ċar u separatament fil-ftehim tal-kreditu jew fi kwalunkwe ftehim ieħor konkluż mal-konsumatur.

3. Il-kalkolazzjoni tar-rata perċentwali annwali tal-imposti għandha tkun ibbazata fuq is-suppożizzjoni li l-ftehim tal-kreditu ser jibqa' validu għall-perjodu miftiehem u l-kreditur u l-konsumatur ser jissodisfaw l-obbligi tagħhom taht it-termini u sad-dati speċifikati fil-ftehim tal-kreditu.
4. Fil-każ ta' ftehimiet ta' kreditu li jkollhom klawżoli li jippermettu varjazzjonijiet fir-rata tat-tehid tas-self u, fejn applikabbli, l-imposti fir-rata perċentwali annwali tal-imposti iżda li ma jistgħux jiġu kkwantifikati fil-hin tal-kalkolazzjoni, ir-rata perċentwali annwali tal-imposti għandha tiġi kkalkolata fuq is-suppożizzjoni li r-rata tat-tehid tas-self u imposti oħrajn ser jiġu kkalkolati fil-livell stipulat mal-firma tal-kuntratt.
5. Qegħdin jiġu ddelegati setgħat lill-Kummissjoni skont l-Artikolu 26 u soġġetti għall-kundizzjonijiet tal-Artikoli 27 u 28, biex temenda l-formula u s-suppożizzjonijiet użati biex tiġi kkalkolata r-rata perċentwali annwali tal-imposti kif stipulat fl-Anness I.

Il-Kummissjoni għandha, meta tadotta dawn l-atti delegati, temenda, fejn meħtieġ, il-formula jew is-suppożizzjonijiet stipulati fl-Anness I, partikolament jekk is-suppożizzjonijiet stipulati f'dan l-Artikolu u fl-Anness I ma jkunux biżżejjed biex tiġi kkalkolata r-rata perċentwali annwali tal-imposti b'mod uniformi jew ikunux għadhom adatti għas-sitwazzjoni kummerċjali fis-suq.

Artikolu 13
Informazzjoni dwar ir-rata tat-tehid tas-self

1. L-Istati Membri għandhom jiżguraw li l-kredituri jinfurmaw lill-konsumatur dwar kwalunkwe bidla fir-rata tat-tehid tas-self, bil-miktub jew b'mezz durabbli ieħor, qabel ma tidhol fis-seħh il-bidla. L-informazzjoni għandha tinkludi l-ammont tar-ripagamenti li għandhom isiru wara d-dhul fis-seħh tar-rata tat-tehid tas-self il-ġdida u fil-każijiet fejn jinbidel l-għadd jew il-frekwenza tal-pagamenti, id-dettajli dwar dan.
2. Madankollu, il-partijiet jistgħu jiftehm u fil-ftehim tal-kreditu li l-informazzjoni msemmija fil-paragrafu 1 għandha tingħata lill-konsumatur perijodikament f'każijiet fejn il-bidla fir-rata tat-tehid tas-self tkun korrelata direttament ma' bidla frata ta' referenza, u r-rata ta' referenza l-ġdida ssir pubblikament disponibbli permezz ta' mezzi xierqa u l-informazzjoni dwar ir-rata ta' referenza l-ġdida tinzamm ukoll disponibbli fl-uffiċċji tal-kreditur.

Kapitolu 5
Valutazzjoni tal-affidabbiltà kreditizja

Artikolu 14
Obbligu li tiġi vvalutata l-affidabbiltà kreditizja tal-konsumatur

1. L-Istati Membri għandhom jiżguraw li, qabel il-konkluzjoni tal-ftehim tal-kreditu, il-kreditur iwettaq valutazzjoni dettaljata tal-affidabbiltà kreditizja tal-konsumatur abbażi ta' kriterji li jinkludu l-introġtu, it-tfaddil, id-dejn u impenji finanzjarji oħra tal-konsumatur. Dik l-valutazzjoni għandha titwettaq abbażi tal-informazzjoni neċessarja, miksuba mill-kreditur jew, fejn applikabbli l-intermedjarju tal-kreditu mingħand il-konsumatur u minn sorsi interni u esterni rilevanti u għandha tirrispetta r-rekwiżiti fir-rigward tan-neċessità u l-proporzjonalità stipulati fl-Artikolu 6 tad-Direttiva 95/46/KE. L-Istati Membri għandhom jiżguraw li l-kredituri jistabbilixxu proċessi adatti għall-valutazzjoni tal-affidabbiltà kreditizja tal-konsumatur. Dawn il-proċessi għandhom jiġi riveduti f'intervalli regolari u għandhom jinżammu registrazzjonijiet aġġornati ta' dawn il-proċessi.
2. L-Istati Membri għandhom jiżguraw dan li ġej:
 - (a) Fejn il-valutazzjoni tal-affidabbiltà kreditizja tal-konsumatur tirriżulta fi prospett negattiv tal-kapaċità tiegħu li jhallas lura l-kreditu matul il-ħajja tal-ftehim tal-kreditu, il-kreditur għandu jirrifjuta l-kreditu.
 - (b) Meta l-applikazzjoni tal-kreditu tiġi rrifjutata, il-kreditur għandu jinforma lill-konsumatur immedjatament u mingħajr ħlas dwar ir-raġunijiet tar-rifjut.
 - (c) Skont l-Artikolu 10 tad-Direttiva 95/46/EC, il-kreditur jinforma minn qabel lill-konsumatur li ser tiġi kkonsultata bażi tad-dejta.
 - (d) Meta applikazzjon għal kreditu tiġi rrifjutata abbażi tad-dejta li jkun fiha, jew in-nuqqas tagħha, f'bażi tad-dejta li tkun ġiet ikkonsultata, il-kreditur jinforma

lill-konsumatur immedjatament u mingħajr hlas bl-isem tal-baži ta' dejta li tkun ġiet ikkonsultata kif ukoll tal-kontrollatur tagħha u bid-dritt tiegħu li jaċċessaha u fejn meħtieġ bid-dritt tiegħu li jikkoreġi d-dejta tiegħu f'dik il-baži tad-dejta.

- (e) Mingħajr preġudizzju għad-dritt ġenerali ta' aċċess fl-Artikolu 12 tad-Direttiva 95/46/KE, fejn l-applikazzjoni tiġi rrifjutata abbażi ta' deċiżjoni awtomatika jew deċiżjoni bbażata fuq metodi bħal skor kreditizju awtomatiku, il-kreditur jinforma minnufih lill-konsumatur u mingħajr hlas u li l-kreditur jispjega lill-konsumatur il-logika użata fid-deċiżjoni awtomatika.
 - (f) Il-konsumatur għandu l-oportunità li jitlob li d-deċiżjoni tiġi rriveduta manwalment.
3. L-Istati Membri għandhom jiżguraw li, meta l-partijiet iqisu zidiet fl-ammont totali ta' kreditu mogħti lill-konsumatur wara l-konklużjoni tal-ftehim ta' kreditu, l-informazzjoni finanzjarja għad-dispożizzjoni tal-kreditur dwar il-konsumatur tkun aġġornata u l-affidabbiltà finanzjarja tal-konsumatur ivvalutata mill-ġdid qabel ma tingħata kwalunkwe zieda sinifikanti fl-ammont totali tal-kreditu.
4. Barra milli jivvalutaw l-affidabbiltà kreditizja tal-konsumatur, l-Istati Membri għandhom jiżguraw li l-kredituri u l-intermedjarji tal-kreditu jiksibu l-informazzjoni meħtieġa dwar is-sitwazzjoni personali u finanzjarja tal-konsumatur, il-preferenzi u l-għanijiet tiegħu u jqisu għadd kbir biżżejjed ta' ftehimiet ta' kreditu mill-firxa tagħhom ta' prodotti sabiex jidentifikaw prodotti li mhumiex mhux adatti għall-konsumatur fid-dwal tal-htigijiet, is-sitwazzjoni finanzjarja u ċ-ċirkustanzi personali tiegħu. Dawn il-kunsiderazzjonijiet għandhom ikunu bbażati fuq informazzjoni li dak il-hin tkun aġġornata u fuq suppożizzjonijiet raġonevoli dwar is-sitwazzjoni tal-konsumatur matul it-terminu tal-ftehim tal-kreditu propost.
5. Qed jiġu ddelegati setgħat lill-Kummissjoni skont l-Artikolu 26 u soġġetti għall-kundizzjonijiet tal-Artikoli 27 u 28 biex tispeċifika u temenda l-kriterji li għandhom jitqiesu fit-twettiq tal-valutazzjoni kreditizja kif stipulat fil-paragrafu 1 ta' dan l-Artikolu u fl-iżgurar li l-prodotti ta' kreditu mhumiex mhux adatti għall-konsumatur kif stipulat fil-paragrafu 4 ta' dan l-Artikolu.

Artikolu 15

Obbligu ta' divulgazzjoni min-naha tal-konsumatur

1. L-Istati Membri għandhom jiżguraw li l-konsumaturi jipprovdu lill-kredituri u fejn applikabbli lill-intermedjarji tal-kreditu b'informazzjoni shiħa u korretta dwar is-sitwazzjoni finanzjarja u ċ-ċirkustanzi personali tagħhom fil-kuntest tal-proċess tal-applikazzjoni tal-kreditu. Dik l-informazzjoni għandha tiġi sostnuta, fejn meħtieġ b'evidenza ddokumentata minn sorsi verifikabbli u indipendenti.
2. Fir-rigward tal-informazzjoni li għandha tiġi pprovduta mill-konsumatur sabiex il-kreditur ikun jista' jwettaq valutazzjoni dettaljata tal-affidabbiltà kreditizja tal-konsumatur u jiehu deċiżjoni dwar jekk jagħtix il-kreditu jew le, l-Istati Membri għandhom jiżguraw li l-kredituri, fl-istadju prekuntrattwali, jispeċifikaw b'mod ċar l-informazzjoni, inkluż fejn meħtieġ l-evidenza verifikabbli u indipendenti li l-konsumatur jeħtieġu jipprovdi. L-Istati Membri għandhom jiżguraw ukoll li l-

kredituri jikkomunikaw il-hin preċiż sa meta l-konsumaturi huma mehtieġa jipprovdu din l-informazzjoni.

L-Istati Membri għandhom jiżguraw li fil-każijiet kollha fejn il-konsumatur jagħzel li ma jipprovdi l-informazzjoni mehtieġa għal valutazzjoni tal-affidabbiltà kreditizja tiegħu, il-kreditur jew l-intermedjarju tal-kreditu javża lill-konsumatur li ma jistax iwettaq il-valutazzjoni tal-affidabbiltà kreditizja u għalhekk il-kreditu jista' ma jinghatax. Din it-twissija tista' tiġi pprovduta f'format standardizzat.

3. Dan l-Artikolu għandu jkun mingħajr preġudizzju għall-applikazzjoni tad-Direttiva 95/46/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-24 ta' Ottubru 1995 dwar il-protezzjoni ta' individwi fir-rigward tal-ipproċessar ta' data[dejta] personali u l-moviment liberu ta' tali data, partikolarment l-Artikolu 6 tagħha.

Kapitolu 6

Aċċess għall-bażijiet ta' dejta

Artikolu 16

Aċċess għall-bażijiet ta' dejta

1. Kull Stat Membru għandu jiżgura aċċess nondiskriminatorju għall-bażijiet ta' dejta użati f'dak l-Istat Membru lill-kredituri kollha biex jivvalutaw l-affidabbiltà kreditizja tal-konsumaturi u għal-monitoraġġ tal-konformità tal-konsumaturi mal-obbligi kreditizji matul il-ħajja tal-ftehim tal-kreditu. Dawn il-bażijiet ta' dejta jinkludu l-bażijiet ta' dejta mhaddma minn uffiċċji privati tal-kreditu jew aġenziji ta' referenza tal-kreditu u r-registri pubbliċi tal-kreditu.
2. Qed jiġu ddelegati setgħat lill-Kummissjoni skont l-Artikolu 26 u soġġetti għall-kundizzjonijiet tal-Artikoli 27 u 28 biex tiddefinixxi kriterji uniformi għar-registrazzjoni tal-kreditu u l-kundizzjonijiet tal-ipproċessar tad-dejta li għandhom jiġi applikati għall-bażijiet ta' dejta msemmija fil-paragrafu 1 ta' dan l-Artikolu.

Partikolarment, dawn l-atti delegati għandhom jiddefinixxu l-limiti massimi tar-registrazzjoni li għandhom jiġu applikati għal dawn il-bażijiet ta' dejta u għandhom jipprovdu definizzjonijiet miftiehma għat-termini ewlenin użati f'dawn il-bażijiet ta' dejta.
3. L-informazzjoni fil-bażijiet ta' dejta għandha tiġi pprovduta sakemm l-għoti ta' tali informazzjoni ma jkunx ipprobit minn leġislazzjoni oħra tal-Unjoni jew tmur kontra objettivi ta' politika pubblika jew sigurtà pubblika.
4. Dan l-Artikolu għandu jkun mingħajr preġudizzju għall-applikazzjoni tad-Direttiva 95/46/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-24 ta' Ottubru 1995 dwar il-protezzjoni ta' individwi fir-rigward tal-ipproċessar ta' data[dejta] personali u l-moviment liberu ta' tali data.

Kapitolu 7 Pariri

Artikolu 17 Standards għall-pariri

1. Għall-finijiet ta' din id-Direttiva 'parir' jikkostitwixxi servizz separat mill-ġoti ta' kreditu. Servizz bħal dan jista' jkun ikkummerċjalizzat biss bħala parir meta r-remunerazzjoni tal-individwu li jipprovdi s-servizz tkun trasparenti għall-konsumatur.
2. L-Istati Membri għandhom jiżguraw li l-kreditur jew l-intermedjarju tal-kreditu jinforma lill-konsumatur, fil-kuntest ta' tranżizzjoni speċifika, jekk huwiex qiegħed jiġi pprovdut parir jew hux ser jiġi pprovdut jew le. Dan jista' jsir permezz ta' informazzjoni prekontrattwali addizzjonali. Meta jiġi pprovdut parir lill-konsumaturi, flimkien mar-rekwiżiti stipulati fl-Artikoli 5 u 6, l-Istati Membri għandhom jiżguraw li l-kredituri u l-intermedjarji tal-kreditu:
 - (a) iqisu għadd kbir biżżejjed ta' ftehimiet ta' kreditu disponibbli fis-suq halli jkunu jistgħu jirrikkommandaw l-aktar ftehimiet ta' kreditu adatti għall-htigijiet, is-sitwazzjoni finanzjarja u ċ-ċirkustanzi personali tal-konsumatur;
 - (b) jiksibu l-informazzjoni neċessarja dwar is-sitwazzjoni personali u finanzjarja tal-konsumatur, il-preferenzi u l-għanijiet tiegħu halli jkunu jistgħu jirrakkomandaw ftehimiet ta' kreditu adatti. Din il-valutazzjoni għandha tkun ibbażata fuq informazzjoni li dak il-hin tkun aġġornata u fuq suppożizzjonijiet raġonevoli dwar is-sitwazzjoni tal-konsumatur matul it-terminu tal-ftehim tal-kreditu propost.

Kapitolu 8 Ripagament bikri

Artikolu 18 Ripagament bikri

1. L-Istati Membri għandhom jiżguraw li l-konsumatur ikollu dritt statutorju jew kuntrattwali li jissodisfa l-obbligi tiegħu skont ftehim ta' kreditu qabel l-iskandenza ta' dak il-ftehim. F'tali każijiet, huwa għandu jkun intitolat għal tnaqqis fil-kost totali tal-kreditu, tali tnaqqis ikun jikkonsisti mill-imgħax u l-kostijiet taż-żmien li jkun baqa' mill-kuntratt.
2. L-Istati Membri jistgħu jiddisponu li l-eżerċizzju tad-dritt imsemmi fil-paragrafu 1 ikun soġġett għal ċerti kundizzjonijiet. Dawn il-kundizzjonijiet jistgħu jinkludu limitazzjonijiet ta' żmien dwar l-eżerċizzju tad-dritt, trattament differenti skont it-tip tar-rata tat-tehd tas-self jew restrizzjonijiet fir-rigward tal-ċirkustanzi li taħthom jista' jiġi eżerċitat id-dritt. L-Istati Membri jistgħu wkoll jipprovdu li l-kreditur għandu jkun intitolat għal kumpens ekwu u oġġettivament iġġustifikat għall-kostijiet

potenzjali direttament marbuta mar-ripagament bikri tal-kreditu. Fi kwalunkwe każ jekk ir-ripagament bikri jsir f'perjodu meta r-rata tat-tehd tas-self tkun fissa, l-eżerċizzju tad-dritt jista' jiġi soġġett għall-eżistenza ta' imġax speċjali fuq il-konsumatur.

Fejn Stat Membru jagħzel li jistabbilixxi dawn il-kundizzjonijiet, dawn ma għandhomx irendu l-eżerċizzju tad-dritt imsemmi fil-paragrafu 1 diffiċli żżejjed jew oneruż wisq fuq il-konsumatur.

Kapitolu 9

Rekwiziti prudenzjali u superviżorji

Artikolu 19

Awtorizzazzjoni u superviżjoni tal-intermedjarji tal-kreditu

1. L-intermedjarji tal-kreditu għandhom ikunu awtorizzati kif xieraq biex iwettqu l-attivitajiet stipulati fl-Artikolu 3(e) minn awtorità kompetenti kif iddefinit fl-Artikolu 4 fl-Istat Membru tad-domicilju tagħhom. Dawn l-awtorizzazzjonijiet għandhom jingħataw abbażi tar-rekwiziti stabbiliti fl-Istat Membru tad-domicilju tal-intermedjarju tal-kreditu u għandhom jinkludu l-konformità mar-rekwiziti professjonali stabbiliti fl-Artikolu 20.
2. L-Istati Membri tad-domicilju għandhom jiżguraw li l-intermedjarji tal-kreditu awtorizzati jikkonformaw mal-kundizzjonijiet għall-awtorizzazzjoni inizjali fuq bażi kontinwa.
3. L-Istati Membri tad-domicilju għandhom jiżguraw li l-awtorizzazzjoni tal-intermedjarji tal-kreditu tiġi rritrata jekk:
 - (a) l-intermedjarju tal-kreditu ma jkunx għadu jissodisfa r-rekwiziti li tahtom tkun ingħatat l-awtorizzazzjoni;
 - (b) l-intermedjarju tal-kreditu jkun kiseb l-awtorizzazzjoni permezz ta' dikjarazzjonijiet foloz jew b'xi mezz irregolari ieħor.
4. L-Istati Membri għandhom jiżguraw li l-intermedjarji tal-kreditu awtorizzati jkunu soġġetti għal superviżjoni tal-attivitajiet fis-seħh tagħhom mill-awtorità kompetenti tad-domicilju tagħhom kif imsemmi fl-Artikolu 4.

Artikolu 20

Reġistrazzjoni tal-intermedjarji tal-kreditu

1. L-Istati Membri għandhom jiżguraw li jiġi stabbilit regjistru tal-intermedjarji tal-kreditu awtorizzati u li jinżamm aġġornat.
2. L-Istati Membri għandhom jiżguraw li l-intermedjarji tal-kreditu awtorizzati kollha, kemm jekk stabbiliti bħala persuni fiżiċi jew ġuridiċi, ikunu rreġistrati ma' awtorità kompetenti kif imsemmi fl-Artikolu 4, fl-Istat Membru tad-domicilju tagħhom.

Fir-rigward ta' persuni legali, ir-registru msemmi fil-paragrafu 1 għandu jispeċifika l-ismijiet tal-persuni fil-manigment li huma responsabbli għan-negozju ta' intermedjazzjoni. L-Istati Membri jistgħu wkoll jesigi r-registrazzjoni tal-persuni fiżiċi kollha li jaqdu funzjoni ta' kuntatt dirett mal-klijenti f'impriza li twettaq attività ta' intermedjazzjoni kreditizja.

Ir-registru għandu jindika l-Istat(i) Membru/i fejn l-intermedjarju beħsiebu jwettaq in-negozju skont ir-regoli tal-libertà ta' stabbiliment jew il-libertà ta' forniment ta' servizzi u jkun infurma lill-awtorità kompetenti tal-Istat Membru tad-domicilju tiegħu dwar dan.

3. L-Istati Membri għandhom jiżguraw li l-intermedjarji tal-kreditu li kellhom l-awtorizzazzjoni tagħhom irtirata jithassru mir-registru mingħajr dewmien bla bżonn.
4. L-Istati Membri għandhom jiżguraw li jiġi stabbilit punt uniku tal-informazzjoni li jippermetti aċċess pubbliku malajr u faċli għall-informazzjoni mir-registru nazzjonali, li għandu jkun kompilat elettronikament u aġġornat l-hin kollu. Dan il-punt tal-informazzjoni għandu jipprovdi wkoll id-dettalji tal-identifikazzjoni tal-awtoritajiet kompetenti ta' kull Stat Membru msemmija fl-Artikolu 4.

Artikolu 21

Rekwiżiti professjonali applikabbli għall-intermedjarji tal-kreditu

1. Minbarra r-rekwiżiti stipulati fl-Artikolu 6, id-dispożizzjonijiet li ġejjin għandhom japplikaw għall-intermedjarji tal-kreditu kollha fuq bażi kontinwa:
 - (a) Intermedjarji tal-kreditu għandhom ikunu ta' reputazzjoni tajba. Bħala minimu, għandhom ikollhom kondotta tal-pulizija nadifa jew xi ekwivalenti nazzjonali iehor b'relazzjoni ma' reati kriminali serji marbuta ma' reati kontra l-proprjetà jew reati oħra marbuta ma' attivitajiet finanzjarji u ma jridux ikunu ġew dikjarati falluti fil-passat, sakemm ma jkunux ġew riabilitati skont id-dritt nazzjonali.
 - (b) L-intermedjarji tal-kreditu għandu jkollhom assigurazzjoni tal-indemnità professjonali li tkorpi t-territorji kollha li fihom joffru s-servizzi jew xi garanzija oħra paragonabbli kontra obbligazzjonijiet li jirriżultaw minn negligenza professjonali, sakemm dik l-assigurazzjoni jew garanzija paragonabbli ma tkunx diġà pprovduta minn kreditur jew impriza oħra li f'isimhom l-intermedjarju tal-kreditu jkun qed jaġixxi jew għalihom l-intermedjarju tal-kreditu jkollu s-setgħa jaġixxi jew dik l-impriza tkun assumiet ir-responsabbiltà shiha għall-azzjonijiet tal-intermedjarju.
2. L-Istati Membri għandhom jiżguraw li l-kriterji stabbiliti sabiex il-persunal tal-intermedjarji tal-kreditu jew tal-kredituri jilhqu r-rekwiżiti professjonali tagħhom ikunu pubbliċi.
3. Qeghdin jiġu ddelegati setgħat lill-Kummissjoni biex tadotta u fejn mehtieg temenda standards regolatorji tekniċi halli tistipula l-ammont monetarju minimu tal-assigurazzjoni tal-indemnità professjonali jew tal-garanzija paragonabbli msemmija fil-paragrafu 1(b).

L-istandards regolatorji tekniċi msemija fis-subparagrafu 1 għandhom jiġu adottati skont l-Artikoli 10 sa 14 tar-Regolament (UE) Nru 1093/2010.

L-ABE għandha tiżviluppa abbozz ta' standards regolatorji tekniċi halli tistipula l-ammont monetarju minimu tal-assigurazzjoni tal-indemnità professjonali jew tal-garanzija paragonabbli msemija fil-paragrafu 1(b) għas-sottomissjoni lill-Kummissjoni [fi *żmien 6 xhur mill-adozzjoni tal-proposta*]. L-ABE ser tirrevedi, u jekk meħtieġ, tiżviluppa abbozz ta' standards regolatorji tekniċi halli temenda l-ammont monetarju minimu tal-assigurazzjoni tal-indemnità professjonali jew tal-garanzija paragonabbli msemija fil-paragrafu 1(b) għas-sottomissjoni lill-Kummissjoni għall-ewwel darba [4 *snin wara d-dhul fis-seħh tad-Direttiva*] u minn hemm 'il quddiem kull sentejn.

Artikolu 22

*Libertà ta' stabbiliment għall-intermedjarji tal-kreditu u
libertà ta' forniment ta' servizzi ta' intermedjazzjoni kreditizja fi Stat Membri oħra*

1. L-awtorizzazzjoni tal-intermedjarji tal-kreditu mill-Istat Membru tad-domicilju tagħhom għandha tkun effettiva għat-territorju kollu tal-Unjoni minghajr hteġa ta' aktar awtorizzazzjoni mill-awtoritajiet kompetenti fl-Istat(i) Membru/i ospitanti.
2. Kwalunkwe intermedjarju tal-kreditu li jkollu l-ħsieb jwettaq negozju għall-ewwel darba fi Stat Membru wieħed jew aktar skont il-libertà ta' forniment ta' servizzi jew il-libertà ta' stabbiliment għandu jinforma lill-awtoritajiet kompetenti tal-pajjiż Stat Membru tad-domicilju tiegħu.

Fi żmien perjodu ta' xahar wara li jiġu infurmati, dawk l-awtoritajiet kompetenti għandhom jinnotifikaw lill-awtoritajiet kompetenti tal-Istat(i) Membru/i ospitanti bl-intenzjoni tal-intermedjarju tal-kreditu u għandhom fl-istess żmien jinformaw lill-intermedjarju tal-kreditu konċernat b'din in-notifika.

L-intermedjarju tal-kreditu jkun jista' jibda n-negozju xahar wara d-data li fiha jkun gie infurmat mill-awtoritajiet kompetenti tal-Istat Membru tad-domicilju bin-notifikazzjoni msemija fit-tieni subparagrafu.

3. Fil-każijiet fejn l-awtorizzazzjoni tal-intermedjarji tal-kreditu tigi rtirata mill-Istat Membru tad-domicilju dak l-Istat Membru tad-domicilju għandu jinnotifika lill-Istat(i) Membru/i b'dan l-irtirar mill-aktar fis possibbli u mhux aktar tard minn xahar, bi kwalunkwe mezz xieraq.

L-awtoritajiet kompetenti tal-Istati Membri differenti għandhom jikkoperaw ma' xulxin kull meta meħtieġ bil-għan li jwettqu d-dmirijiet tagħhom skont din id-Direttiva, jagħmlu użu mis-setgħat tagħhom kemm jekk stipulati f'din id-Direttiva kemm jekk fid-dritt nazzjonali. L-awtoritajiet kompetenti għandhom jagħtu assistenza lill-awtoritajiet kompetenti tal-Istati Membri l-oħra. B'mod partikolari, għandhom jiskambjaw l-informazzjoni u jikkoperaw fi kwalunkwe investigazzjoni jew attivitajiet tas-superviżjoni.

L-awtoritajiet kompetenti jistgħu jirreferu sitwazzjonijiet lill-ABE meta talba għal kooperazzjoni, partikolarment għal skambju ta' informazzjoni tigi rrifjutata jew ma tkunx ittiegħdet azzjoni dwarha fi żmien raġonevoli u jitolbu l-għajjnuna tagħha skont

l-Artikolu 19 tar-Regolament (UE) Nru 1093/2010. F'dawn il-każijiet, l-ABE tista' tiehu azzjoni skont is-setgħat ikkonferiti lilha minn dak l-Artikolu.

4. Meta l-Istat Membru ospitanti jkollu raġunijiet ċari u dimostrabbli biex jikkonkludi li intermedjarju li jkun qed jopera fit-territorju tiegħu skont il-libertà ta' forniment ta' servizzi jew permezz ta' fergħa jkun qed jikser l-obbligi stipulati f'din id-Direttiva, għandu jirreferi dawn is-sejbiet lill-awtorità kompetenti tal-Istat Membru tad-domicilju li għandha tiegħu l-miżuri xierqa. Fil-każijiet fejn minkejja l-miżuri meħuda mill-awtorità kompetenti tal-Istat Membru tad-domicilju intermedjarju tal-kreditu jibqa' jaġixxi f'manjiera li b'mod ċar tippregudika l-interessi tal-konsumaturi tal-Istat Membru ospitanti jew il-funzjonament fl-ordni tas-swieq, għandu japplika dan li ġej:
 - (a) L-awtorità kompetenti tal-Istat Membru ospitanti, wara li tinforma l-awtorità kompetenti tal-Istat Membru tad-domicilju għandha tiegħu l-miżuri kollha xierqa meħtieġa sabiex tipproteġi lill-konsumaturi u l-funzjonament tajjeb tas-swieq fosthom billi tipprevjeni lill-intermedjarji tal-kreditu li jkunu qed iwettqu l-offiża milli jibdwew kwalunkwe tranżizzjoni oħra fit-territorju tagħhom. Il-Kummissjoni għandha tiġi mgħarrfa b'dawn il-miżuri mingħajr dewmien bla bżonn.
 - (b) Barra minn hekk, l-awtorità kompetenti tal-Istat Membru ospitanti tista' tirreferi l-kwistjoni lill-ABE u titlob l-assistenza tagħha skont l-Artikolu 19 tar-Regolament (EU) Nru 1093/2010. F'dak il-każ, l-ABE tista' tiehu azzjoni skont is-setgħat ikkonferiti lilha minn dak l-Artikolu.

Artikolu 23

Awtorizzazzjoni, registrazzjoni u superviżjoni tal-istituzzjonijiet mhux tal-kreditu

L-Istati Membri għandhom jiżguraw li l-istituzzjonijiet mhux tal-kreditu kif imsemmija fl-Artikolu 3(i) jkunu soġġetti għal arrangamenti ta' awtorizzazzjoni, registrazzjoni u superviżjoni adegwati minn awtorità kompetenti kif definit fl-Artikolu 4.

Kapitolu 10

Dispożizzjonijiet finali

Artikolu 24

Penalitajiet

1. Mingħajr preġudizzjoni għall-proċeduri għall-irtirar tal-awtorizzazzjoni jew għad-dritt tal-Istati Membri li jimponu sanzjonijiet kriminali, l-Istati Membri għandhom jiżguraw, f'konformità mal-dritt nazzjonali tagħhom, li jkunu jistgħu jittiehdu miżuri amministrattivi xierqa jew jiġu imposti sanzjonijiet amministrattivi kontra l-persuni responsabbli meta d-dispożizzjonijiet adottati fl-implimentazzjoni ta' din id-Direttiva ma jkunux ġew osservati. L-Istati Membri għandhom jiżguraw li dawn il-miżuri jkunu effikaċi, proporzjonati u disważivi.

L-Istati Membri għandhom jipprovdu għal penalitajiet f'każijiet partikolari fejn il-konsumaturi konxjament ma jipprovdux l-informazzjoni kollha jew jipprovdu

informazzjoni skorretta sabiex jiksbu valutazzjoni tal-affidabbiltà kreditizja pożittiva fejn l-informazzjoni shiha u korretta tkun tirrizulta f'valutazzjoni tal-affidabbiltà kreditizja negattiva u sussegwentament ma jkunux jistgħu jissodisfaw il-kundizzjonijiet tal-ftehim, u għandhom jiehdu l-miżuri kollha meħtieġa biex jiżguraw li jiġi implimentati.

2. L-Istati Membri għandhom jiżguraw li l-awtorità kompetenti tiddivulga mal-pubbliku kwalunkwe miżura jew sanzjoni li tkun ser tiġi imposta għal ksur tad-dispożizzjonijiet adottati fl-implimentazzjoni ta' din id-Direttiva, sakemm tali divulgazzjoni ma tippregudikax serjament is-swieq finanzjarji jew tikkawża dannu sproporzjonat lill-partijiet involuti.

Artikolu 25

Mekkanizmu ta' soluzzjoni tat-tilwim

1. L-Istati Membri għandhom jiżguraw li jiġu stabbiliti proċeduri tal-ilmenti u rimedju adatti u effikaċi għas-soluzzjoni barra mill-qorti ta' tilwim li jikkonċerna d-drittijiet u l-obbligi stabbiliti skont din id-Direttiva bejn kredituri u konsumaturi, u bejn intermedjarji tal-kreditu u konsumaturi bl-użu tal-korpi eżistenti fejn xieraq. L-Istati Membri għandhom ukoll jiżguraw li l-kredituri u l-intermedjarji tal-kreditu kollha jaderixxu ma' korp jew aktar minn dawn il-korpi li jimplimentaw dawn il-proċeduri tal-ilmenti u r-rimedju.
2. L-Istati Membri għandhom jiżguraw li dawn il-korpi jikkoperaw attivament fis-soluzzjoni ta' tilwimiet transfruntiera.

Artikolu 26

Eżekuzzju tad-delega

1. Is-setgħat li tadotta atti delegati msemmija fl-Artikoli 6(4), 8(4), 9(3), 10(3), 14(5) u 16(2) għandhom jingħataw lill-Kummissjoni għal perjodu indeterminat wara d-dhul fis-seħh ta' dan din id-Direttiva.
2. Hekk kif tadotta att delegat, il-Kummissjoni għandha tinnotifikah simultanjament lill-Parlament Ewropew u lill-Kunsill.
3. Is-setgħa biex tadotta atti delegati tingħata lill-Kummissjoni soġġett għall-kundizzjonijiet stabbiliti fl-Artikoli 27 u 28.

Artikolu 27

Revoka tad-delega

1. Id-delega tas-setgħat imsemmija fl-Artikoli 6(4), 8(4), 9(3), 10(3), 14(5) u 16(2) tista' tiġi rrevokata fi kwalunkwe hin mill-Parlament Ewropew jew mill-Kunsill.
2. L-istituzzjoni li tibda proċedura interna sabiex jiġi deċiż jekk tiġix revokata d-delega tas-setgħat għandha tinforma lil-leġiżlatur l-iehor u lill-Kummissjoni sa mhux iktar tard minn xahar qabel ma tiehu d-deċiżjoni finali, fejn issemmi s-setgħat delegati li jistgħu jiġu soġġetti għal revoka kif ukoll ir-raġunijiet għal dik ir-revoka.

3. Id-deċiżjoni ta' revoka għandha ttemm id-delega tas-setgħat speċifikati f'dik id-deċiżjoni. Għandha tidhol fis-seħh immedjatament jew f'data aktar tard speċifikata fiha. Ma għandhiex taffetwa l-validità tal-atti delegati diġà fis-seħh. Għandha tiġi ppubblika f'*Il-Ġurnal Uffiċjali tal-Unjoni Ewropea*.

Artikolu 28

Ogġezzjonijiet għall-atti delegati

1. Il-Parlament Ewropew u l-Kunsill jistgħu joġġezzjonaw għal att delegat f'perjodu ta' xahrejn mid-data tan-notifika. Fuq l-inizjattiva tal-Parlament Ewropew jew tal-Kunsill dak il-perjodu jista' jiġi estiż b'xahar.
2. Jekk meta jiskadi l-perjodu msemmi fil-paragrafu 1, la l-Parlament Ewropew u lanqas il-Kunsill ma jkun ogġezzjona għall-att delegat, dan għandu jiġi ppubblikat f'*Il-Ġurnal Uffiċjali tal-Unjoni Ewropea* u għandu jidhol fis-seħh fid-data msemmija fih. L-atti delegati jistgħu jiġu ppubblikati f'*Il-Ġurnal Uffiċjali tal-Unjoni Ewropea* u jidhlu fis-seħh qabel l-iskadenza ta' dak il-perjodu meta kemm l-Parlament Ewropew kif ukoll il-Kunsill ikunu infurmaw lill-Kummissjoni bl-intenzjoni tagħhom li ma jqajmux ogġezzjonijiet.
3. Meta jew il-Parlament Ewropew jew il-Kunsill joġġezzjona għal att delegat fiż-żmien imsemmi fil-paragrafu 1 dan ma għandux jidhol fis-seħh. L-istituzzjoni li toġġezzjona għandha tiddikjara r-raġunijiet tal-ogġezzjoni għall-att delegat.

Artikolu 29

In-natura imperattiva ta' din id-Direttiva

1. L-Istati Membri għandhom jiżguraw li l-konsumaturi ma jkunux jistgħu jirrinuzjaw għad-drittijiet mogħtija lilhom mid-dispożizzjonijiet tal-dritt nazzjonali li timplimenta jew li tikkorrespondi għal din id-Direttiva.
2. L-Istati Membri għandhom barra minn hekk jiżguraw li d-dispożizzjonijiet li jadottaw fl-implimentazzjoni ta' din id-Direttiva ma jkunux jistgħu jiġu evitati b'riżultat tal-mod li bih jiġu fformulati l-ftehimiet, partikolarment billi jiġu integrati ftehimiet ta' kreditu li jaqgħu fl-ambitu ta' din id-Direttiva ma' ftehimiet ta' kreditu li n-natura u l-għan tagħhom jagħmluha possibbli li tiġi evitata l-applikazzjoni tagħha.
3. L-Istati Membri għandhom jiehdu l-miżuri meħtieġa biex jiżguraw li l-konsumaturi ma jitilfux il-protezzjoni mogħtija minn din id-Direttiva minhabba l-għażla tal-ligi ta' pajjiz terz bħala l-ligi applikabbli għall-ftehim ta' kreditu.

Artikolu 30

Traspożizzjoni

1. L-Istati Membri għandhom jadottaw u jippubblikaw, sa mhux aktar tard minn [sentejn (2) wara d-dhul fis-seħh] il-ligijiet, ir-regolamenti u d-dispożizzjonijiet amministrattivi meħtieġa biex ikunu konformi ma' din id-Direttiva. Huma għandhom jikkomunikaw it-test ta' dawk id-dispożizzjonijiet lill-Kummissjoni minnufih kif ukoll tabella ta' korrelazzjoni bejn dawk id-dispożizzjonijiet u din id-Direttiva.

Għandhom japplikaw dawk id-dispożizzjonijiet minn [sentejn (2) wara d-dhul fis-sehh].

Meta l-Istati Membri jadottaw dawk id-dispożizzjonijiet, dawn għandu jkun fihom referenza għal din id-Direttiva jew ikunu akkumpanjati minn tali referenza waqt il-pubblikazzjoni uffiċjali tagħhom. L-Istati Membri għandhom jiddeċiedu kif għandha ssir din ir-referenza.

2. L-Istati Membri għandhom jikkomunikaw lill-Kummissjoni t-testi tad-dispożizzjonijiet ewlenin tal-dritt nazzjonali li huma jaddottaw fil-qasam kopert b'din id-Direttiva.

Artikolu 31 *Klawżola ta' eżami*

Il-Kummissjoni għandha twestaq eżami hames snin wara d-dhul fis-sehh ta' din id-Direttiva. L-eżami għandu jqis l-effikaċja u adegwatezza tad-dispożizzjonijiet dwar il-konsumaturi u s-suq intern.

L-eżami għandu jinkludi dan li ġej:

- (a) valutazzjoni tas-sodisfazzjoni tal-konsumaturi bil-FEIS;
- (b) divulgazzjonijiet oħra prekontrattwali;
- (c) analiżi tal-negozju transfruntier minn intermedjarji tal-kreditu u l-kredituri;
- (d) analiżi tal-evoluzzjoni tas-suq għall-istituzzjonijiet mhux tal-kreditu li jipprovdu ftehimiet ta' kreditu b'rabta ma' proprjetà reżidenzjali immobbli;
- (e) valutazzjoni tal-htieġa għal aktar miżuri, fosthom passaport għall-istituzzjonijiet mhux tal-kreditu li jipprovdu ftehimiet ta' kreditu b'rabta ma' proprjetà reżidenzjali immobbli;
- (f) eżami tan-neċessità li jiġu introdotti drittijiet u obbligi fir-rigward tal-istadju postkontrattwali tal-ftehimiet tal-kreditu
- (g) valutazzjoni tal-htieġa li l-ambitu jiġi estiż għall-kumpaniji zgħar.

Artikolu 32

Din id-Direttiva għandha tidhol fis-sehh fl-għoxrin jum wara li dak tal-pubblikazzjoni tagħha f'Il-Ġurnal Uffiċjali tal-Unjoni Ewropea.

Artikolu 33

Din id-Direttiva hija indirizzata lill-Istati Membri skont it-Trattati.

Magħmul fi Brussell,

*Għall-Parlament Ewropew
Il-President*

*Għall-Kunsill
Il-President*

Anness I
Kalkolazzjoni tar-rata perċentwali annwali tal-imposti

I. L-ekwazzjoni bażika li tesprimi l-ekwivalenza ta' prelevament ta' kreditu minn naħa u r-ripagamenti u l-imposti min-naħa l-oħra.

L-ekwazzjoni bażika, li tistabbilixxi r-rata perċentwali annwali tal-imposti (RPAI), fuq bażi annwali, taħdem il-valur preżenti totali ta' prelevament ta' kreditu minn naħa u l-valur preżenti totali tar-ripagamenti u l-pagamenti tal-imposti min-naħa l-oħra, jiġifieri:

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

fejn:

- X hija l-RPAI
- m huwa n-numru tal-aħħar prelevament ta' kreditu
- k huwa n-numru ta' prelevament ta' kreditu, għalhekk $1 \leq k \leq m$
- C_k huwa l-ammont ta' prelevament ta' kreditu k,
- t_k huwa l-intervall, espress f' snin u frazzjonijiet ta' sena, bejn id-data tal-ewwel prelevament ta' kreditu u d-data ta' kull prelevament ta' kreditu sussegwenti, għalhekk $t_1 = 0$
- m' huwa n-numru tal-aħħar ripagament jew pagamenti ta' imposti
- l huwa n-numru ta' ripagament jew pagamenti ta' imposti
- D_l huwa l-ammont ta' ripagament jew pagamenti ta' imposti
- s_l huwa l-intervall, espress f' snin u frazzjonijiet ta' sena, bejn id-data tal-ewwel prelevament ta' kreditu u d-data ta' kull ripagament jew pagamento ta' imposti.

Rimarki:

- (a) L-ammonti mħallsa miż-żewġ partijiet f' żminijiet differenti mhux neċessarjament ikunu ndaqs u mhux neċessarjament jithallsu f'intervalli ndaqs.
- (b) Id-data tal-bidu għandha tkun dik tal-ewwel prelevament ta' kreditu.
- (c) Intervalli bejn id-dati użati fil-kalkolazzjonijiet għandhom ikunu espressi f' snin jew f' frazzjonijiet ta' sena. Sena hija preżunta li fiha 365 jum (jew 366 jum f' snin biżestili), 52 ġimgħa jew 12-il xahar indaqs. Xahar indaqs huwa preżunt li fih 30.41666 jum (i.e. 365/12) irrISPettivament minn jekk hix sena biżestili jew le.
- (d) Ir-rizultat tal-kalkolazzjoni għandu jiġi espress bi preċiżjoni ta' mill-inqas punt decimali wieħed. Jekk iċ-ċifra fil-post decimali li jsegwi tkun akbar minn jew ugwali għal 5, iċ-ċifra f'dak il-post decimali partikolari għandha tizdied b'wieħed.
- (e) L-ekwazzjoni tista' tinkiteb mill-ġdid bl-użu ta' somma waħda u l-kunċett ta' flussi (A_k), li jkun pożittiv jew negattiv, f' kliem ieħor imħallas jew riċevut matul il-perjodi

l sa k, espress fi snin, jiġifieri:

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

S huwa l-bilanċ preżenti tal-flussi. Jekk l-għan hu li tinzamm l-ekwivalenza tal-flussi, il-valur ikun żero.

II. Suppożizzjonijiet addizzjonali għall-kalkolazzjoni tar-rata perċentwali annwali tal-imposti

- (a) Jekk ftehim ta' kreditu jagħti lill-konsumatur libertà fil-prelevament ta' kreditu, l-ammont totali ta' kreditu għandu jittqies li jkun prelevat immedjatament u interament.
- (b) Jekk ftehim ta' kreditu jipprovdi modi differenti għall-prelevament ta' kreditu b'imposti jew rati tat-tehid ta' self differenti, l-ammont totali tal-kreditu għandu jittqies bħala li ġie prelevat fl-ogħla imposta u rata ta' tehid ta' self applikata għall-mekkanizmu għall-prelevament tal-kreditu l-iktar komuni għal dan it-tip ta' ftehim ta' kreditu.
- (c) Jekk ftehim ta' kreditu jagħti lill-konsumatur il-libertà ta' prelevament ta' kreditu b'mod ġenerali iżda jimponi fost il-modi differenti ta' prelevament, limitu fir-rigward tal-ammont u l-perjodu ta' żmien, l-ammont ta' kreditu għandu jittqies bħala li ġie prelevat fl-aktar data bikrija prevista fil-ftehim u skont dawk il-limiti ta' prelevament ta' kreditu.
- (d) Jekk ma jkunx hemm skeda ta' żmien fissa għar-ripagament, għandu jiġi ssupponut:
 - (i) li l-kreditu hu provdut għal perjodu ta' għoxrin sena, u
 - (ii) li l-kreditu ser jiġihallas lura f'240 pagamenti akkont regolari u f'intervalli mensili.
- (e) Jekk teżisti skeda ta' żmien fissa għar-ripagamenti iżda l-ammont ta' tali ripagamenti huwa flessibbli, l-ammont ta' kull ripagament għandu jittqies li jkun l-aktar wieħed baxx li jipprevedi l-ftehim.
- (f) Sakemm ma jkunx speċifikat mod ieħor, fejn il-ftehim ta' kreditu jipprevedi aktar minn data waħda ta' ripagament, il-kreditu għandu jsir disponibbli u r-ripagamenti jsiru fl-abkar data prevista fil-ftehim.
- (g) Jekk il-limitu massimu applikabbli għall-kreditu għadu ma ġiex miftiehem, dak il-limitu massimu jittqies li hu EUR 180 000.
- (h) Fil-każ ta' self tranżitorju l-ammont totali ta' kreditu għandu jittqies prelevat kompletament u għad-duratura kollha tal-ftehim tal-kreditu. Jekk id-duratura tal-ftehim tal-kreditu mhix magħrufa, r-rata perċentwali annwali tal-imposti għandha tiġi kkalkolata fuq is-suppożizzjoni li d-duratura tal-kreditu hija tliet xhur.
- (i) Jekk jiġu offruti rati ta' mgħax u imposti differenti għal perjodu jew ammont limitat, ir-rata tal-mgħax u l-imposti għandhom jittqiesu li huma l-ogħla rata għad-duratura kollha tal-ftehim tal-kreditu.
- (j) Għal ftehimiet ta' kreditu li għalihom hija miftehma rata tat-tehid ta' self fissa fir-rigward tal-perjodu inizjali, li fi tmiem tiegħu tiġi ddeterminata rata tat-tehid ta' self

ġdida u sussegwentement perġodikament aġġustata skont indikatur miftiehem, il-kalkolazzjoni tar-rata perċentwali annwali tal-imposti għandha tkun ibbażata fuq is-suppożizzjoni li, fi tmiem il-perjodu ta' rata tat-teħid ta' self fissa, ir-rata tat-teħid tas-self tkun l-istess bhal meta sar il-kalkolu tar-rata perċentwali annwali, abbażi tal-valur tal-indikatur miftiehem f'dak iż-żmien.

Anness II
Fuljett Ewropew ta' Informazzjoni Standardizzata (FEIS)

PARTI A

It-test f'dan il-mudell għandu jkun riprodott l-istess fil-FEIS. Indikazzjonijiet bejn il-parenteżi kwadri għandhom jinbidlu bl-informazzjoni korrispondenti. Fil-Part B hemm l-istruzzjonijiet kif għandha timtela l-FEIS.

Kull fejn hemm indikat 'fejn applikabbli', il-kreditur għandu jimla l-kaxxa jekk l-informazzjoni tkun rilevanti għall-ftehim tal-kreditu. Fejn l-informazzjoni ma tkunx rilevanti, il-kreditur għandu jhassar l-informazzjoni konċernata jew it-taqsimha kollha. Fil-każ tal-aħħar, in-numerar tat-taqsimiet tal-FEIS għandhom jiġu aġġustati skont il-każ.

L-informazzjoni ta' hawn taht għandha tingħata f'dokument wiehed. It-tipa użata għandha tkun faċilment legġibbli. Għandha tintuża tipa grossa, bl-isfumatura jew ta' daqs akbar għall-elementi tal-informazzjoni li għandhom ikunu enfasizzati.

Mudell tal-FEIS

<i>(Test introduttorju)</i>
Dan id-dokument sar [data tal-lum] bi twegiba għat-talba tiegħek għal informazzjoni. Dan id-dokument ma jikkostitwix obbligu fuqna li nipprovdulek self. Dan id-dokument sar abbażi tal-informazzjoni li inti pprovdejt sa issa u fuq il-kundizzjonijiet attwali tas-swieq finanzjarji. L-informazzjoni li ġejja tibqa' valida sa [data tal-validità]. Wara dik id-data, tista' tinbidel skont il-kundizzjonijiet tas-suq.
1. Mutwanti
[Isem] [Indirizz ġeografiku] [Numru tat-telefown] [Indirizz elettroniku] [Indirizz tal-websajt] Awtorità superviżorja: [Isem u indirizz tal-websajt tal-awtorità superviżorja] Persuna ta' kuntatt: [Dettalji sħaħ tal-persuna ta' Kuntatt]
2. Karatteristiċi ewlenin tas-selfa
Ammont u l-munita tas-self mogħti: [valur][munita] <i>(Fejn applikabbli)</i> "Dan is-self mhux fi [il-munita nazzjonali]" Id-duratura tas-self: [duratura] [Tip ta' self] [Tip ta' rata tal-imgħax applikabbli] Ammont totali li għandu jiġi rimborżat: [Ammont massimu ta' self disponibbli b'rabta mal-valur tal-proprjetà]: <i>(Fejn applikabbli)</i> [Garanzija]
3. Rata tal-imgħax

Ir-RPAI hija l-kost totali tas-self espress b'hala perċentwali annwali. L-RPAI qed tingħata biex tgħinek tqabbel offerti differenti. Ir-RPAI applikabbli għas-selfa tiegħek hija [RPAI]. Hija magħmula minn: Rata tal-imgħax [valur perċentwali] [Komponenti oħra tar-RPAI]
4. Frekwenza u għadd ta' pagamenti
Frekwenza tar-ripagamenti: [frekwenza] Għadd ta' pagamenti: [għadd]
5. Ammont ta' kull pagament akkont
[Ammont][munita] (<i>Fejn applikabbli</i>) Ir-rata tal-kambju użata biex ir-ripagament tiegħek jiġi kkonvertit fi [il-munita tal-kreditu] għal [il-munita nazzjonali] ser tkun ir-rata ppubblikata [isem tal-istituzzjoni li tippubblika r-rata tal-kambju] fi [data].
6. Tabella bl-eżempji tar-ripagamenti
Din it-tabella turi l-ammont li għandu jiġi tallas kull [frekwenza]. Il-pagamenti akkont (kolonna [nru rilevanti]) huma s-somma tal-imgħax imħallas (kolonna [nru rilevanti]), kapital imħallas (kolonna [nru rilevanti]) u <i>fejn applikabbli</i> kostijiet oħra (kolonna [nru rilevanti]). <i>Fejn applikabbli</i>, il-kostijiet fil-kolonna kostijiet oħra huma marbuta ma' [lista ta' kostijiet]. Kapital pendenti (kolonna [nru rilevanti]) huwa l-ammont tas-self li baqagħlu jrid jiġi rimborżat wara kull pagament akkont. [Ammont u l-munita tas-selfa] [Duratura tas-self] [Rata tal-imgħax] [Tabella] (<i>Fejn applikabbli</i>) [Twissija dwar il-varjabbiltà tal-pagamenti akkont]
7. Obbligi u kostijiet addizzjonali
Il-mutwatarju jrid jikkonforma mal-obbligi li ġejjin sabiex jibbenefika mill-kundizzjonijiet tas-self deskritti f'dan id-dokument. [Obbligi] (<i>Fejn applikabbli</i>) Jekk jogħġbok innota li l-kundizzjonijiet tas-self deskritti f'dan id-dokument (inkluża r-rata tal-imgħax) jistgħu jinbidlu jekk dawn l-obbligi ma jiġux rispettati. Minbarra l-kostijiet diġà inklużi fil-pagamenti akkont [frekwenza], dan is-self iġorr ukoll dawn il-kostijiet li ġejjin: Kostijiet li jridu jiġi tallasu darba biss Kostijiet li jridu jiġi tallasu regolarment Jekk jogħġbok kun żgur li int konxju mit-taxxi u l-kostijiet l-oħra kolla (eż. it-tariffi tan-nutar) assoċjati ma' dan is-self.
8. Ripagament bikri
(<i>Fejn applikabbli</i>) Ma għandekx il-possibbiltà li tallas dan is-self qabel. (<i>Fejn applikabbli</i>) Għandek il-possibbiltà li tallas dan is-self qabel kollu jew parzjalment. (<i>Fejn applikabbli</i>) [Kundizzjonijiet] [Proċedura] (<i>Fejn applikabbli</i>) Imposta tal-għeluq: (<i>Fejn applikabbli</i>) Jekk tiddeċiedi li tallas lura dan is-self qabel, jekk jogħġbok ikkuntattjana halli tiċċekkja l-livell eżatt tal-imposta tal-għeluq f'dak il-mument.

<i>(Fejn applikabbli)</i> 9. Dritt ta' rtirar
Għal perjodu ta' [tul tal-perjodu tal-irtirar] wara l-iffirmar tal-ftehim tal-kreditu, il-mutwatarju jista' jeżerċita d-dritt tiegħu li jħassar il-ftehim.
10. Skema interna tal-ilmenti
[Isem id-dipartiment rilevanti] [Indirizz ġeografiku] [Numru tat-telefown] [Indirizz elettroniku] Persuna ta' kuntatt: [dettalji tal-kuntatt]
11. Korp estern tal-ilmenti
Fil-każ ta' nuqqas ta' ftehim mal-mutwanti li jibqa' mhux solvut il-mutwatarju għandu l-possibbiltà li jindirizza l-ilment lil: [Isem tal-korp tal-ilmenti] [Indirizz ġeografiku] [Numru tat-telefown] [Indirizz elettroniku]
12. Nuqqas ta' ħarsien tal-impenji marbuta mas-self: konsegwenzi fuq il-mutwatarju
[Tipi ta' nuqqas ta' rispett] [Konsegwenzi finanzjarji u/ legali] Jekk issib xi diffikultà fil-pagamenti [frekwenza] tiegħek, nistednuk tikkuntattjana mill-aktar fis ħalli nesploraw x'soluzzjonijiet ikunu possibbli.
<i>(Fejn applikabbli)</i> 13. Informazzjoni addizzjonali f'każ ta' kummerċjalizzazzjoni b'distanza
<i>(Fejn applikabbli)</i> Il-liġi li l-kreditur juża bħala bażi biex jistabbilixxi relazzjonijiet miegħek qabel il-konklużjoni tal-kuntatt tal-kreditu hija [liġi applikabbli]. Informazzjoni u termini kuntrattwali ser jingħataw bi [lingwa]. Bil-kunsens tiegħek, aħna beħsiebna nikkomunikaw bi [lingwa/i] matul id-duratura tal-ftehim tal-kreditu.
14. Riskji u twissijiet
• Niġbdulek l-attenzjoni għar-riskji involuti meta tiegħu self ipotekarju. • <i>(Fejn applikabbli)</i> Ir-rata tal-imgħax ta' dan is-self ma tibqax l-istess matul id-duratura kollha tas-selfa. • <i>(Fejn applikabbli)</i> Dan is-self mhux fi [munita nazzjonali]. Jekk jogħġbok innota li l-ammont fi [munita nazzjonali] li int ser ikollok tħallas f'kull pagament akkont ser iwarja skont ir-rata tal-kambju [tal-munita tas-self/munita nazzjonali]. • <i>(Fejn applikabbli)</i> Dan is-self abbażi tal-imgħax biss. Dan ifisser li matul id-duratura int ser tkun jeħtieġlek tfaddal biżżejjed kapital sabiex tirrimborża l-ammont tas-selfa mal-maturità • Ser ikollok bżonn ukoll tħallas taxxi u kostijiet oħra <i>(fejn applikabbli)</i>, eż. it-tariffi notarili. • L-introjtu tiegħek jista' jinbidel. Jekk jogħġbok kun żgur li jekk l-introjtu tiegħek jonqos int xorta waħda tkun tista' taffordja r-ripagamenti akkont [frekwenza]. • <i>(Fejn applikabbli)</i> Id-dar tiegħek tista' tiġi esproprijata jekk ma tlaħħaqx mal-pagamenti.

PARTI B

Istruzzjonijiet għal mili tal-FEIS

Meta jintmela l-FEIS, għandhom jiġi segwiti dawn l-istruzzjonijiet:

Taqsimha 'Test introduttorju'

- (1) Id-data tal-validità għandha emfazzissata sew.

Taqsimha '1. Mutwanti'

- (1) Isem, numru tat-telefown, indirizz ġeografiku u l-indirizz tal-websajt tal-kreditur għandhom jirreferu għall-uffiċċji prinċipali tal-kreditur. L-awtorità rilevanti għas-superviżjoni tal-attivitajiet tal-ġħoti ta' self għandha tkun indikata.
- (2) Informazzjoni dwar il-persuna ta' kuntatt hija fakultattiva.
- (3) Skont l-Artikolu 3 tad-Direttiva 2002/65/KE, fejn it-tranżizzjoni tiġi offruta b'distanza, il-kreditur għandu jindika, fejn applikabbli, l-isem u l-indirizz ġeografiku tar-reprezentant tiegħu fl-Istat Membru tar-reżidenza tal-mutwatarju. L-indikazzjoni tan-numru tat-telefown, l-indirizz tal-indirizz elettroniku u l-indirizz tal-websajt tar-reprezentant tal-fornitur tal-kreditu hija fakultattiva.
- (4) Skont l-Artikolu 3 tad-Direttiva 2002/65/KE, fejn it-tranżizzjoni tiġi offruta b'distanza, il-kreditur għandu jindika l-isem tar-reġistru kummerċjali li kif jidher il-kreditur u n-numru tar-reġistrazzjoni tiegħu jew mezz ekwivalenti ta' identifikazzjoni f'dak ir-reġistru.

Taqsimha '2. Karatteristiċi ewlenin tas-selva'

- (1) Id-duratura tal-kreditu għandha tkun indikata fi snin jew xhur, liema minnhom ikun l-aktar rilevanti. Meta d-duratura tal-kreditu tista' tvarja matul il-ħajja tal-kuntratt, il-kreditur għandu jispjega meta u skont liema kundizzjonijiet dan jista' jsehh.

Id-deskrizzjoni tat-tip ta' kreditu għandha tindika b'mod ċar kif il-kapital u l-imġħax għandhom jiġu rimborżati matul il-ħajja tal-kreditu (jiġifieri rimborżi konstanti, progressivi jew rigressivi).
- (2) Din it-taqsimha għandha tispjega wkoll jekk ir-rata tal-imġħax hijiex fissa jew varjabbli u, fejn applikabbli, il-perjodi li matulhom ser tibqa' fissa; il-frekwenza tar-reviżjonijiet sussegwenti u l-eżistenza ta' limiti għall-varjabbiltà tar-rata tal-imġħax, bħal limiti massimi jew limiti minimi. Il-formula użata għar-reviżjoni tar-rata tal-imġħax għandha tiġi spjegata. Il-kreditur għandu wkoll jindika minn fejn tista' tinstab aktar informazzjoni dwar l-indiċijiet jew ir-rati użati fil-formula. Fejn il-munita tal-kreditu tkun differenti mill-munita nazzjonali, il-kreditur għandu jinkludi informazzjoni dwar il-formula wżata biex jiġu kkalkulati l-faxex tar-rati tal-kambju u l-frekwenza tal-aġġustament tagħhom.
- (3) 'L-ammont totali li għandu jiġi rimborżat' għandu jiġi kkalkulat bħala s-somma tal-ammont ta' kreditu u l-kost totali tal-kreditu.

- (4) 'L-ammont massimu ta' self disponibbli b'rabta mal-valur tal-proprjetà' għandu jindika l-proporzjon bejn is-selva u l-valur. Dan il-proporzjon għandu jkun akkumpanjat b'eżempju f'termini assoluti tal-ammont massimu li jista' jittiehed b'self għal valur speċifiku ta' proprjetà.
- (5) Fejn il-kreditu ser ikun iggarantit b'ipoteka fuq il-proprjetà jew garanzija oħra komunament użata, il-kreditur għandu jiġbed l-attenzjoni tal-mutwatarju dwar dan.

Taqsimha '3. Rata tal-imghax'

- (1) Flimkien mar-rata tal-imghax, il-kostijiet kollha l-oħra fir-RPAI għandhom ikunu elenkati (isem u ekwivalenza f'perċentwali). Meta l-ghoti ta' rata perċentwali għal kull wieħed minn dawn il-kostijiet ma jkunx possibbli jew ma jagħmilx sens, il-kreditur għandu jipprovdi rata perċentwali globali.

Taqsimha '4. Frekwenza u għadd ta' pagamenti'

- (1) Fejn il-pagamenti ser isiru fuq bażi regolari, il-frekwenza tal-pagamenti għandha tkun indikata (eż. mensili). Fejn il-frekwenza tal-pagamenti ser tkun irregolari, dan għandu jkun spjegat lill-mutwatarju b'mod ċar. L-għadd ta' pagamenti indikati għandhom ikopru d-duratura kollha tal-kreditu.

Taqsimha '5. Ammont ta' kull pagament akkont'

- (1) Il-munita tas-selva għandha tkun indikata b'mod ċar.
- (2) Fejn l-ammont tal-pagamenti akkont jistgħu jinbidlu matul il-hajja tal-kreditu, il-kreditur għandu jispeċifika l-perjodu li matulu dak l-ammont tal-pagament akkont inizjali ser jibqa' validu u meta u kemm frekwentament ser jinbidel wara.
- (3) Fejn il-munita tal-kreditu tkun differenti mill-munita nazzjonali tal-mutwatarju, il-kreditur għandu jinkludi eżempji numeriċi li juru b'mod ċar kif it-tibdiliet fir-rata tal-kambju rilevanti jistgħu jaffettwaw l-ammont tal-pagamenti akkont. L-eżempji tat-tibdiliet fir-rata tal-kambju jridu jkunu realiċi, simetriċi u jinkludu tal-anqas l-istess għadd ta' każijiet sfavorevoli daqs każijiet favorevoli.
- (4) Fejn il-munita użata għall-pagament tal-pagamenti akkont tkun differenti mill-munita tal-kreditu, ir-rata tal-kambju li għandha tintuża għandha tkun indikata b'mod ċar. Dawk l-indikazzjonijiet għandhom jinkludu l-isem tal-istituzzjoni li tippubblika l-kambju u l-mument li fih il-kambju applikabbli jiġi kkalkulat.

Taqsimha '6. Tabella bl-eżempji tar-ripagamenti'

- (1) Fejn l-imghax jista' jvarja matul il-hajja tal-kreditu, il-kreditur għandu jindika, wara r-referenza għar-rata tal-imghax, il-perjodu li matulu dik ir-rata tal-imghax inizjali ser tibqa' valida.
- (2) It-tabella li għandha tkun inkluża f'din it-taqsimha għandu jkun fiha l-kolonna li ġejjin: 'mument ta' ripagament', 'ammont tal-pagament akkont', 'imghax li għandu jithallas f'kull pagament akkont', 'kostijiet oħra inklużi fil-pagament akkont' (fejn rilevanti), 'kapital ripagat f'kull pagament akkont' u 'kapital pendenti wara kull pagament akkont'.

- (3) Għall-ewwel sena ta' ripagament l-informazzjoni għandha tinghata għal kull pagament akkont u subtotal għandu jkun indikat għal kull kolonna fl-aħħar ta' dik l-ewwel sena. Għas-snin ta' wara, l-informazzjoni tista' tinghata fuq bażi annwali. Ringiela tat-total shiħ għandha tiżdied fl-aħħar tat-tabella u għandha tipprovdi l-ammonti totali għal kull kolonna. L-ammont totali mhallas mill-mutwatarju (jiġifieri s-somma shiħa tal-kolonna tal-'ammont tal-pagament akkont') għandu jkun enfazizzat b'mod ċar u ppreżentat bħala tali.
- (4) Fejn ir-rata tal-imghax tkun soġġetta għal reviżjoni u l-ammont tal-pagament akkont wara kull reviżjoni ma jkunx magħruf, il-kreditur jista' jindika fit-tabella tar-ripagamenti l-istess ammont tal-pagament akkont għat-tul tad-duratura kollha tal-kreditu. F'dan il-każ il-kreditur għandu jiġbed l-attenzjoni tal-mutwatarju billi jiddifferenzja viżwalment l-ammonti li huma magħrufa minn dawk li huma ipotetiċi (eż. billi juża tipa differenti, borduri jew sfumaturi). Barra minn dan, test legibbli b'mod ċar għandu jispjega għal liema perjodi l-ammonti rappreżentati fit-tabella jistgħu jvarjaw u għalfejn. Il-kreditur għandu jinkudi wkoll: (1) fejn rilevanti, il-limiti massimi u l-limiti minimi applikabbli; (2) eżempju ta' kif l-ammont tal-pagament akkont ivarja meta r-rata tal-imghax tiżdied jew tonqos b'1% jew b'percentwali oghla, fejn dan huwa aktar realistiku fid-dawl tad-daqs tat-tibdil normali fir-rata tal-imghax u (3) fejn ikun hemm limitu massimu, l-ammont tal-pagament akkont fl-aħħar xenarju.

Taqsimha '7. Obbligi u kostijiet addizzjonali'

- (1) Il-kreditur għandu jirreferi f'din it-taqsimha għall-obbligi bħal mhuma l-htieġa li jassigura l-proprjetà, li jakkwista assigurazzjoni tal-ħajja jew li jixtri kwalunkwe prodott jew servizz ieħor. Għal kull obbligu, il-kreditu għandu jispeċifika lejn min u sa meta jrid ikun issodisfat l-obbligu.
- (2) Il-kreditu għandu wkoll jelenka kull kost skont il-kategorija, jindika l-ammont tagħhom, lil min iridu jithallsu u f'liema mument. Meta l-ammont ma jkunx magħruf, il-kreditur għandu jipprovdi firxa possibbli jew indikazzjoni dwar kif

Taqsimha '8. Ripagament bikri'

- (1) Meta il-kreditu jista' jithallas qabel, il-kreditur għandu jindika taht liema kundizzjonijiet, jekk ikun hemm, il-mutwatarju jista' jagħmel hekk. Il-kreditur għandu jindika wkoll l-passi li l-mutwatarju għandu jiehu sabiex jitlob ripagament bikri.
- (2) Fejn tkun ser tigi applikat imposta tal-gheluq fuq ir-ripagament bikri, il-kreditur għandu jiġbed l-attenzjoni tal-mutwatarju dwar dan u jindika l-ammont tiegħu. Fil-każijiet fejn l-ammont tal-imposta tal-gheluq tkun tiddependi fuq fatturi differenti, bħal l-ammont ripagat jew ir-rata tal-imghax prevalenti f'dak il-mument tar-ripagament bikri, il-kreditur għandu jindika kif l-imposta tal-imposta tal-gheluq ser tigi kkalkolata. Il-kreditur għandu imbagħad jipprovdi tal-anqas żewġ eżempji illustrattivi sabiex juri lill-mutwatarju l-livell tal-imposta tal-gheluq skont xenarji differenti.

Taqsimha '9. Dritt ta' rtirar'

- (1) Fejn ikun jeżisti dritt tal-irtirar, il-kreditur għandu jispjefika l-kundizzjonijiet li huma soġġett għalihom dak id-dritt, il-proċedura li l-mutwatarju jkollu jsegwi sabiex jeżerċita dan id-dritt, fost l-oħrajn, l-indirizz li fih in-notifika tal-irtirar għandha tintbagħat u l-imposti korrispondenti (fejn applikabbli).
- (2) Skont l-Artikolu 3 tad-Direttiva 2002/65/KE, fejn it-tranżizzjoni tiġi offruta b'distanza, il-konsumatur għandu jiġi infurmat bl-eżistenza jew in-nuqqas tad-dritt tal-irtirar.
- (3) Skont l-Artikolu 5 tad-Direttiva 85/577/KE, fejn it-tranżizzjoni tiġi offruta lil hinn mill-uffiċċju kummerċjali, il-konsumatur għandu jiġi infurmat bl-eżistenza ta' dritt tal-irtirar.

Taqsimha '10. Skema interna tal-ilmenti'

- (1) Informazzjoni dwar il-persuna ta' kuntatt hija fakultattiva.

Taqsimha '11. Korp estern tal-ilmenti'

- (1) Skont l-Artikolu 3 tad-Direttiva 2002/65/KE, fejn it-tranżizzjoni tiġi offruta b'distanza, il-kreditur għandu wkoll jispjefika jekk hemmx jew le mekkaniżmu għall-ilment u rimedju barra mill-qorti għal-mutwatarju u jekk hemm jispjega l-metodi ta' aċċess għalih.

*Taqsimha '12. Nuqqas ta' ħarsien tal-impenji marbuta mal-kreditu:
konsegwenzi fuq il-mutwatarju'*

- (1) Meta n-nuqqas ta' rispett ta' kwalunkwe mill-obbligi tal-mutwatarju marbuta mal-kreditu jista' jkollhom konsegwenzi finanzjarji jew legali fuq il-mutwatarju, f'din it-taqsimha l-kreditur għandu jiddeskrivi l-kazijiet differenti possibbli (eż. pagamenti tard/inadempjenza, nuqqas milli jirrispetta l-obbligi stipulati fit-Taqsimha 7 'Obbligi u kostijiet addizzjonali').
- (2) Għal kull wieħed minn dawn il-kazijiet, il-kreditur għandu jispjefika, f'termini komprensibbli u faċli l-penalitajiet jew il-konsegwenzi li jistgħu jgħolqu. Għandha tiġi enfażizzata r-referenza għall-konsegwenzi serji.

Taqsimha '13. Informazzjoni addizzjonali f'każ ta' kummerċjalizzazzjoni b'distanza'

- (1) Fejn applikabbli, din it-taqsimha ser tinkludi klawżola li tistipula l-liġi applikabbli għall-ftehim tal-kreditu u/jew il-qorti kompetenti.

Taqsimha '14. Riskji u twissijiet'

- (1) It-twissijiet elenkati kollha għandhom jiġu enfażizzati.
- (2) Fejn applikabbli, il-kreditur għandu jirrepeti f'din it-taqsimha r-regoli tar-reviżjoni tar-rata tal-imgħax generali u jipprovdi eżempju kwantitattiv ta' kif il-pagamenti akkont jizdiedu jekk ir-rata tal-imgħax tal-kreditu jkollha tizdied b'X % (kif spjegat fit-taqsimha 'Tabella bl-eżempji tar-ripagamenti') u/jew fl-aġġar xenarju (jekk hemm limitu massimu fuq il-varjabbiltà tar-rata tal-imgħax).