

RO

RO

RO



COMISIA EUROPEANĂ

Bruxelles, 31.3.2011
COM(2011) 142 final

2011/0062 (COD)

Propunere de

DIRECTIVĂ A PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI A CONSILIULUI

privind contractele de credit pentru proprietăți rezidențiale

(Text cu relevanță pentru SEE)

SEC(2011) 355 final
SEC(2011) 356 final
SEC(2011) 357 final

EXPUNERE DE MOTIVE

1. CONTEXTUL PROPUNERII

Motivele și obiectivele propunerii

Propunerea de față trebuie privită în contextul eforturilor pentru crearea unei piețe interne a creditului ipotecar și pe fondul crizei financiare.

Criza financiară a avut un impact puternic asupra cetățenilor din Uniunea Europeană. Deși unul dintre factorii cei mai importanți care au contribuit la declanșarea crizei a fost creșterea activității de securitizare, care a permis creditorilor¹ să transfere riscurile aferente portofoliilor lor de împrumuturi investitorilor, cei care s-au confruntat în mod direct cu consecințele acestei situații au fost consumatorii. Mulți dintre ei și-au pierdut încrederea în sectorul financiar și unele practici de împrumut care înainte erau obișnuite au acum un efect direct². Pe măsură ce împrumuturile au devenit din ce în ce mai greu de rambursat de către împrumutați, numărul cazurilor de neplată și de executare a ipotecilor a crescut. Din aceste motive, eforturile de reformă financiară trebuie să includă soluționarea problemei practicilor iresponsabile de acordare și contractare a împrumuturilor.

În urmă cu mai mulți ani, Comisia a demarat o analiză cuprinzătoare a piețelor creditelor ipotecare pentru locuințe din UE pentru a asigura funcționarea eficientă a pieței unice. Cartea albă privind integrarea piețelor creditului ipotecar din Uniunea Europeană³ a identificat domenii cu relevanță directă pentru practicile responsabile de împrumut (de exemplu, informațiile precontractuale, consilierea, evaluarea bonității, rambursarea anticipată și intermedierea) care blochează funcționarea eficientă a pieței unice. Aceste obstacole împiedică desfășurarea activității în alte state membre sau majorează costurile acestora și sunt în detrimentul consumatorilor, deoarece determină scăderea încrederii acestora, creșterea costurilor și reducerea mobilității clienților, atât pe plan național, cât și în afara granițelor. Având în vedere problemele scoase la lumină de criza financiară și în contextul eforturilor de a asigura o piață unică eficientă și competitivă, Comisia s-a angajat să propună măsuri referitoare la practicile responsabile de împrumut, printre care un cadru fiabil aplicabil intermediarii de credite⁴. De aceea, propunerea de față are un dublu obiectiv. În primul rând, ea vizează crearea unei piețe unice eficiente și competitive pentru consumatori, creditori și intermediarii de credite, care să ofere un nivel ridicat de protecție, prin promovarea încrederii consumatorilor, a mobilității clienților, a activității transfrontaliere a creditorilor și a intermediarilor de credite, precum și prin crearea unor condiții de concurență egale, respectând în același timp drepturile fundamentale înscrise în *Carta drepturilor fundamentale a Uniunii Europene*, în particular dreptul la protecția datelor cu caracter personal. Cel de-al doilea obiectiv al propunerii este de a promova stabilitatea financiară, prin asigurarea unei funcționări responsabile a pieței creditului ipotecar.

Contextul general

¹ Definiția creditorilor include instituțiile de credit și instituții non-bancare.

² De exemplu, împrumuturile în valută, ipotecile autocertificate.

³ COM(2007) 807, 18.12.2007.

⁴ „Stimularea redresării economice europene”, COM(2009) 114, 4.3.2009.

Piața creditului ipotecar din UE are dimensiuni considerabile: în 2008, soldul împrumuturilor ipotecare pentru locuințe în UE27 se ridica la aproape 6 trilioane EUR, ceea ce înseamnă aproximativ 50% din PIB-ul UE⁵. Piața creditului ipotecar din UE are totodată o importanță vitală pentru milioanele de cetățeni europeni care în prezent rambursează un credit ipotecar și pentru proprietarii potențiali. Contractarea unui împrumut ipotecar este una dintre cele mai importante decizii financiare din viața unei persoane, deoarece ea implică un angajament financiar care poate dura mai multe zeci de ani.

În întreaga Europă, nivelurile de îndatorare ale gospodăriilor sunt în creștere. Ele nu sunt însă, în sine, un indicator al împrumuturilor iresponsabile, atât timp cât sunt sustenabile și rambursările pot fi efectuate. Cu toate acestea, cifrele arată că cetățenii își rambursează datoriile din ce în ce mai greu. Această situație a dus la creșterea ratelor de neplată și a numărului de executări ale ipotecilor. Datele pot fi influențate și de alți factori decât practicile iresponsabile de împrumut, de exemplu de recesiunea economică globală. Însă datele statistice, alături de dovezile calitative din mărturiile părților interesate și de cazuri izolate din diverse părți ale Europei, arată că nu este vorba doar de o problemă ciclică sau limitată la unul sau două state membre, ci de una generalizată la nivelul UE.

Decizia de a acorda un anumit credit ipotecar, alegerea de către împrumutat a produsului ipotecar și capacitatea acestuia de a rambursa împrumutul depind de o serie de factori. Printre aceștia se numără climatul economic, discrepanțele în materie de informații, conflictele de interese, lacunele și neconcordanțele legislative, precum și alți factori cum sunt cunoștințele financiare ale împrumutatului și structurile de finanțare ipotecară. Deși acești factori au un rol incontestabil, nu este mai puțin adevărat că atitudinea iresponsabilă a anumitor actori de pe piață a contribuit la bula imobiliară și a fost unul dintre elementele principale ale crizei financiare. Este evident așadar că practicile iresponsabile de împrumut trebuie aduse și ele în discuție pentru a evita repetarea condițiilor care au dus la declanșarea crizei financiare actuale.

Dispoziții în vigoare în domeniul propunerii

Publicitatea înșelătoare este reglementată de Directiva 2006/114/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 12 decembrie 2006 privind publicitatea înșelătoare și comparativă⁶, aplicabilă relațiilor dintre comercianți și de Directiva 2005/29/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 11 mai 2005 privind practicile comerciale neloiale ale întreprinderilor de pe piața internă față de consumatori⁷. Aceste norme nu țin cont însă de particularitățile creditului ipotecar sau de nevoia consumatorilor de a putea compara reclamele.

Condițiile abuzive din contractele încheiate cu consumatorii sunt reglementate de Directiva 93/13/CEE a Consiliului din 5 aprilie 1993 privind clauzele abuzive în contractele încheiate cu consumatorii⁸, care introduce noțiunea de „bună-credință” pentru a evita dezechilibrele majore dintre drepturile și obligațiile consumatorilor, pe de o parte, și cele ale vânzătorilor și furnizorilor, pe de altă parte. Acestei cerințe generale i se adaugă o listă de exemple de clauze care pot fi considerate abuzive. Aceste norme nu iau însă în calcul particularitățile creditului

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

⁶ JO L 376, 27.12.2006, p. 21.

⁷ JO L 149, 11.6.2005, p. 22.

⁸ JO L 95, 21.4.1993, p. 29.

ipotecar. Informațiile precontractuale pentru împrumuturile ipotecare fac obiectul unui Cod de conduită voluntar referitor la informațiile precontractuale legate de împrumuturile pentru locuințe („codul”) din martie 2001⁹. Codul a fost aprobat de Comisie prin Recomandarea 2001/193/CE din 1 martie 2001 privind informațiile precontractuale care trebuie furnizate consumatorilor de către împrumutătorii care oferă împrumuturi pentru locuințe¹⁰. Obiectivul codului era stabilirea informațiilor generale care ar trebui puse la dispoziția consumatorului și a unei fișe europene de informații standardizate cu ajutorul căreia consumatorii să poată compara împrumuturile pentru locuințe atât de pe piața națională, cât și din alte state membre. Implementarea codului a fost însă lipsită de uniformitate și nesatisfăcătoare.

Unele state membre aplică anumite dispoziții ale Directivei 2008/48/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 23 aprilie 2008 privind contractele de credit pentru consumatori (directiva privind creditele de consum)¹¹ în cazul creditelor ipotecare. Directiva respectivă acoperă creditele de consum cu valori cuprinse între 200 EUR și 75 000 EUR și reglementează publicitatea, informațiile precontractuale și contractuale, evaluarea bonității, explicațiile corespunzătoare și obligațiile de informare ale intermediarilor de credite. Împrumuturile pentru achiziționarea unei proprietăți garantate printr-o ipotecă sau o altă garanție comparabilă și împrumuturile pentru renovări în valoare de peste 75 000 EUR nu intră sub incidența directivei.

Instituțiile de credit sunt reglementate de Directiva 2006/48/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 14 iunie 2006 privind inițierea și exercitarea activității instituțiilor de credit¹², care prevede cerințe de autorizare, înregistrare și supraveghere. În cazul instituțiilor non-bancare care acordă credite ipotecare și al intermediarilor de credite, nu există obligații similare la nivelul UE.

Coerența cu celelalte politici și obiective ale Uniunii

Obiectivele propunerii sunt coerente cu politicile și obiectivele urmărite de Uniune. Tratatul prevede adoptarea de măsuri pentru crearea și funcționarea unei piețe interne care să asigure un nivel ridicat de protecție a consumatorilor și libertatea de a presta servicii. O piață de acest tip pentru creditul ipotecar pentru locuințe este departe de a fi finalizată, deoarece există încă o serie de obstacole în calea liberei prestări a serviciilor.

Propunerea este totodată complementară și compatibilă cu alte acte normative și politici ale UE, în particular cu cele din domeniul protecției consumatorilor și al supravegherii prudențiale. Directiva privind creditele de consum¹³ a fost adoptată în 2008 pentru a spori gradul de protecție a consumatorilor și a facilita integrarea pieței creditelor de consum. Propunerea de față completează directiva respectivă, creând un cadru similar pentru creditul ipotecar. Propunerea se bazează în mare parte pe dispozițiile referitoare la conduita profesională din directiva privind creditul de consum, ținând cont, acolo unde a fost nevoie, de caracteristicile specifice ale creditului ipotecar, de exemplu introducând avertismente cu privire la riscuri în prevederile referitoare la informațiile precontractuale și consolidând prevederile privind evaluarea bonității. Astfel, propunerea ia în calcul totodată și faptul că

⁹ *Acordul european privind un cod de conduită voluntar referitor la informațiile precontractuale legate de împrumuturile pentru locuințe*, 5.3.2001.

¹⁰ JO L 69, 10.3.2001, p. 25.

¹¹ JO L 133, 22.5.2008, p. 66.

¹² JO L 177, 30.6.2006, p. 1.

¹³ Directiva 2008/48/CE privind contractele de credit pentru consumatori, 23.4.2008.

unele state membre au decis deja să aplice anumite prevederi ale directivei privind creditele de consum în cazul creditului ipotecar. În plus, modificările planificate sau în curs ale normelor prudențiale și de supraveghere care guvernează sectorul bancar, de exemplu modificarea cerințelor de capital și a normelor privind securitizările, vor avea un impact direct asupra practicilor de împrumut ale băncilor. Propunerea completează lucrările din domeniul supravegherii, concentrându-se asupra asigurării unei conduite profesionale responsabile și a creării unui cadru de reglementare pentru toți actorii din procesul acordării de împrumuturi. Împreună, aceste inițiative ar trebui să contribuie la reducerea riscurilor de credit și la creșterea stabilității financiare.

2. CONSULTAREA PĂRȚILOR INTERESATE ȘI EVALUAREA IMPACTULUI

Consultarea părților interesate

Metodele de consultare, principalele sectoare vizate și profilul general al respondenților

În ultimii ani, Comisia a efectuat o analiză amănunțită a piețelor ipotecare din UE, care s-a încheiat cu publicarea Cărții albe privind integrarea piețelor creditului ipotecar din Uniunea Europeană¹⁴. Cartea albă și consultarea amplă care a precedat-o sunt parte integrantă din lucrările pentru pregătirea inițiativei privind practicile responsabile de împrumut.

În acest context și ca urmare a crizei financiare, Comisia a lansat o consultare publică pentru a înțelege mai bine elementele care țin de practicile responsabile de împrumut. Serviciile Comisiei au avut mai multe întâlniri, pe întregul parcurs al procesului, cu reprezentanți ai statelor membre, ai creditorilor și ai intermediarilor de credite, ai sindicatelor și ai consumatorilor. Parlamentul European și Comitetul Economic și Social European au adoptat diverse rapoarte asupra practicilor responsabile de acordare și contractare a împrumuturilor. Comisia a consultat Autoritatea Europeană pentru Protecția Datelor în legătură cu protecția datelor cu caracter personal ale consumatorilor. Ea a luat în calcul totodată și lucrările importante de cercetare întreprinse în cadrul altor foruri, de exemplu OCDE și Banca Mondială.

Sinteza răspunsurilor și modul în care acestea au fost luate în considerare

În urma procesului amplu de consultare au fost identificate câteva mesaje cheie. În primul rând, sectorul bancar susține că în UE nu există practici iresponsabile de împrumut în aceeași măsură ca în SUA, de aceea nu este nevoie ca UE să intervină. Deși problemele de pe piețele ipotecare din UE nu au fost la fel de generalizate ca în SUA, au fost observate deficiențe similare ale reglementării piețelor din UE, de exemplu lipsa reglementării efective a anumitor actori și deficiențe în ceea ce privește reglementarea proceselor de comercializare și vânzare a ipotecilor. În al doilea rând, reprezentanții consumatorilor sprijină o inițiativă care va garanta un nivel ridicat de protecție a consumatorilor și care ar putea împiedica supraîndatorarea. Aceștia sunt totodată în favoarea unor măsuri care să le permită consumatorilor să compare ofertele și să le dea încredere în entitățile cu care încheie tranzacții. Ei sprijină o propunere care să introducă numai standarde minime la nivelul UE, lăsând statelor membre libertatea de a spori protecția consumatorilor în funcție de condițiile și cultura locale. În al treilea rând, întrucât piața ipotecilor transfrontaliere este în acest moment slab dezvoltată, unele părți interesate susțin că ar fi mai potrivit să se ia măsuri la nivel național, și nu la nivelul UE. Trei

¹⁴ COM(2007) 807, 18.12.2007.

dintre chestiunile asupra cărora părțile interesate au fost de acord că ar trebui reglementate la nivelul UE au fost obligația efectuării unei evaluări a bonității, nevoia unor informații precontractuale clare, inteligibile și comparabile și nevoia de a garanta că toți actorii de pe piața împrumuturilor fac obiectul unor reglementări și unei supravegheri adecvate.

Informațiile colectate au confirmat că intervenția UE în domeniul practicilor responsabile de împrumut este justificată și au contribuit într-o mare măsură la așezarea directivei pe lista de priorități și la conceperea acesteia.

Obținerea și utilizarea expertizei

Comisia s-a bazat și pe o serie de studii și rapoarte efectuate cu privire la diverse aspecte legate de practicile responsabile de împrumut, printre care studiul realizat de London Economics asupra rolului și a reglementării instituțiilor non-bancare de pe piața ipotecară din UE (decembrie 2008), studiul realizat de Europe Economics asupra intermediarilor de credite de pe piața internă (ianuarie 2009), raportul grupului de experți în domeniul istoricului creditelor (iunie 2009), raportul OPTEM cu privire la testarea de către consumatori a unui posibil nou format și conținut al fișei europene de informații standardizate utilizate în cazul împrumuturilor pentru locuințe (octombrie 2009) și studiul realizat de London Economics cu privire la costurile și beneficiile diverselor opțiuni strategice în materie de credite ipotecare (martie 2011).

Evaluarea impactului

Comisia a efectuat o evaluare a impactului.

Evaluarea impactului identifică o serie de probleme de pe piețele ipotecare ale UE asociate cu practicile iresponsabile de împrumut în etapa precontractuală și expune posibilitatea intermediarilor de credite și a instituțiilor non-bancare de a adopta un comportament iresponsabil. Aceste probleme sunt determinate de deficiențele pieței și ale reglementărilor, dar și de alți factori, de exemplu climatul economic general și nivelul scăzut de cultură financiară. În etapa precontractuală au fost identificate următoarele probleme: materiale publicitare necomparabile, neechilibrate, incomplete și neclare, informații precontractuale insuficiente, complexe, necomparabile, neclare și care nu sunt furnizate la timp, consiliere inadecvată și evaluări necorespunzătoare ale caracterului adecvat al creditului și ale bonității. Pe lângă acestea, au fost evidențiate și alte probleme, cum sunt ineficiența, neconcordanța sau inexistența regimurilor de înregistrare, de autorizare și de supraveghere pentru intermediarii de credite și instituțiile non-bancare care oferă credite ipotecare. Problemele enumerate pot avea efecte colaterale semnificative la nivel macroeconomic, pot fi în detrimentul consumatorilor, pot constitui obstacole economice sau juridice în calea activității transfrontaliere și pot crea condiții concurențiale inegale între actorii de pe piață.

Pentru fiecare problemă, evaluarea impactului analizează o serie de opțiuni strategice: non-intervenția, norme bazate pe principii și norme mai detaliate sau specifice la nivelul UE. Evaluarea analizează totodată care este cel mai adecvat instrument pentru adoptarea măsurilor: autoreglementarea, directiva, regulamentul, comunicarea sau recomandarea.

Concluzia evaluării impactului este că pentru a garanta o activitate responsabilă de acordare și contractare a împrumuturilor în întreaga Uniune este necesar un set de opțiuni strategice și că instrumentul adecvat este directiva.

Opțiunile selecționate în evaluarea impactului ar trebui să aibă ca rezultat progrese simțitoare în ceea ce privește reducerea prejudiciilor suferite de consumatori. Ele vor îmbunătăți încrederea consumatorilor în creditori, intermediarii de credit și produsele ipotecare și vor reduce probabilitatea achiziționării de către consumatori a unor produse pe care nu și le pot permite, gest care poate duce la o îndatorare excesivă, neplata ratelor și în cele din urmă la executarea ipotecii. Puternicul efect pozitiv asupra încrederii consumatorilor ar trebui să sprijine totodată cererea de produse de credit ipotecar și să încurajeze mobilitatea consumatorilor la nivel național și chiar, într-o mai mică măsură, la nivel transfrontalier. Aplicarea în practică a unora dintre opțiunile selecționate nu va determina modificări semnificative în ceea ce privește funcționarea actorilor de pe partea de cerere a pieței într-o serie de state membre în care există deja obligații similare. Cu toate acestea, opțiunile selecționate vor avea un impact important asupra activității transfrontaliere a creditorilor și a intermediarilor de credite. Implementarea acestor opțiuni va încuraja activitatea transfrontalieră, oferind noi oportunități de afaceri și generând economii de scară și de sferă de acoperire. Acest lucru va avea efecte pozitive atât pentru operatorii de pe piață, cât și pentru consumatori. Intrarea pe piață a furnizorilor și a intermediarilor de credite străini va intensifica concurența, aceasta traducându-se prin lărgirea gamei de produse de credit pentru consumatori și poate chiar printr-o ușoară scădere a prețurilor. Opțiunile strategice selecționate vor implica și o serie de costuri pentru creditori și intermediarii de credite. Aceste costuri vor fi însă limitate de mai mulți factori, printre care faptul că unele dintre opțiunile respective sunt deja implementate în mai multe state membre, că multe dintre ele reprezintă deja o practică curentă într-o mare parte a sectorului și că între aceste opțiuni se preconizează apariția unor importante sinergii. Beneficiile totale estimate ale acestui pachet de măsuri se ridică la 1 272 – 1 931 milioane EUR. Costurile totale preconizate, one-off și curente, se vor ridica la 383-621 milioane EUR, respectiv 268-330 milioane EUR.

Opțiunile strategice și impactul lor asupra părților interesate sunt discutate pe larg în evaluarea impactului.

3. ELEMENTELE JURIDICE ALE PROPUNERII

Temeiul juridic

Articolul 114 din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene.

Principiul subsidiarității

Principiul subsidiarității se aplică în măsura în care propunerea nu intră în sfera competenței exclusive a Uniunii.

Obiectivele acțiunii propuse nu pot fi realizate într-o măsură suficientă de către statele membre și, prin urmare, datorită amplitudinii și efectelor acțiunii, se pot realiza mai bine la nivelul Uniunii, din motivele expuse în cele ce urmează.

Tratatul prevede adoptarea de măsuri pentru crearea și funcționarea unei piețe interne care să asigure un nivel ridicat de protecție a consumatorilor și libertatea de a presta servicii. O piață de acest tip pentru creditul ipotecar pentru locuințe este departe de a fi finalizată, deoarece există încă o serie de obstacole în calea liberei prestări a serviciilor și a creării unei piețe interne. Aceste obstacole diminuează nivelul activității transfrontaliere, atât în privința cererii, cât și a ofertei, reducând totodată și concurența. De aceea, eficiența creditorilor poate avea de suferit, iar împrumutările riscă să fie prejudiciate.

Factorii care împiedică desfășurarea activității în alte state membre sau cresc costurile acestora în raport cu costurile aplicabile furnizorilor naționali pot face obiectul unor inițiative adecvate la nivelul politicilor UE. Unele dintre problemele identificate pot crește costul împrumuturilor ipotecare pentru furnizorii naționali sau îi pot împiedica pe aceștia să își desfășoare activitatea. Însă costurile intrării pe piață sunt exagerate și descurajante pentru creditorii care doresc să desfășoare activități transfrontaliere, ceea ce determină limitarea concurenței.

Într-o piață unică competitivă și eficientă, cu un nivel ridicat de protecție a consumatorilor, aceștia vor căuta cel mai bun produs oferit pentru nevoile lor, fie în propria lor țară, fie într-un alt stat membru. Consumatorii din UE continuă însă să caute credite ipotecare în principal la nivel local. Această atitudine se poate explica, printre altele, prin lipsa de informații a consumatorilor cu privire la produsele existente în alte țări și prin lipsa lor de încredere, din cauza informațiilor insuficiente sau greșite, prin temerile de a nu-și putea exercita drepturile legale sau prin protecția juridică insuficientă în cazul apariției unor probleme.

Integrarea financiară și stabilitatea financiară sunt obiective care se susțin reciproc și trebuie atinse la nivel național, dar care depind în mod esențial de anumite acțiuni care nu pot fi îndeplinite decât la nivelul UE. Așa cum a arătat-o recenta criză financiară, efectele împrumuturilor iresponsabile dintr-o țară se pot întinde cu ușurință în afara granițelor naționale, în parte datorită prezenței în mai multe țări a anumitor grupuri bancare, dar și caracterului internațional al riscurilor securizate. Directiva de față se axează pe interacțiunea dintre creditori/intermediari și cetățeni. Împrumuturile acordate și contractate în mod iresponsabil au constituit unul dintre factorii aflați la originea crizei financiare, contribuind într-o mare măsură la apariția turbulențelor financiare. Dispozițiile propuse ar trebui să garanteze că, la nivelul întregii Uniuni, creditele ipotecare se acordă în mod responsabil și contribuie la promovarea stabilității financiare, economice și sociale a UE.

Crearea unei piețe interne a creditului ipotecar care să ofere un nivel ridicat de protecție a consumatorului și să faciliteze prestarea serviciilor în întreaga Uniune ar fi în deplină concordanță cu tratatul. Intervenția exclusiv la nivelul statelor membre poate genera norme diferite, care pot afecta buna funcționare a pieței interne sau pot crea noi obstacole și pot duce la crearea unor niveluri diferite de protecție a consumatorului în UE. Existența unor standarde comune la nivelul UE, așa cum sunt cele propuse, ar trebui să promoveze o piață internă eficientă și competitivă, cu un nivel ridicat de protecție a consumatorului. În plus, aceste standarde sunt necesare și pentru a garanta că sunt trase concluziile corecte în urma crizei creditelor ipotecare cu grad ridicat de risc (sub-prime) și că o asemenea criză nu se va repeta în viitor.

Prin urmare, propunerea respectă principiul subsidiarității.

Principiul proporționalității

Propunerea respectă principiul proporționalității din următoarele motive:

Propunerea nu depășește cadrul strict necesar atingerii obiectivelor sale. Ea nu reglementează toate aspectele activității de acordare și contractare a împrumuturilor, ci se axează pe unele aspecte cheie ale operațiunilor de credit ipotecar.

Toate normele propuse au fost examinate în funcție de criteriul proporționalității și au făcut obiectul unei consultări aprofundate pentru a se asigura caracterul adecvat și proporționat al reglementării.

Propunerea permite adoptarea într-o etapă ulterioară a unor măsuri de executare sau standarde tehnice în cazul în care apar probleme specifice care impun elaborarea unor îndrumări sau clarificări tehnice mai detaliate.

La 23 septembrie 2009, Comisia a adoptat propunerile de regulamente pentru înființarea ABE, AEAPo și AEVMP¹⁵. În această privință, Comisia dorește să reamintească declarațiile referitoare la articolele 290 și 291 din TFUE pe care le-a emis odată cu adoptarea regulamentelor de înființare a autorităților europene de supraveghere, potrivit cărora: „În ceea ce privește procesul de adoptare a standardelor de reglementare, Comisia subliniază caracterul unic al sectorului serviciilor financiare, rezultând din structura Lamfalussy și recunoscut în mod explicit în declarația nr. 39 anexată la TFUE. Cu toate acestea, Comisia are îndoieli majore în ceea ce privește conformitatea restricțiilor asupra rolului său în adoptarea actelor delegate și a măsurilor de punere în aplicare cu articolele 290 și 291 din TFUE.”

Alegerea instrumentelor

Instrumentul propus: directivă.

Alte instrumente nu ar fi adecvate din următorul (următoarele) motiv(e):

Armonizarea deplină nu este întotdeauna necesară sau adecvată, de exemplu, structura piețelor locuințelor și a piețelor ipotecare diferă de la un stat membru la altul, iar produsele și structurile de remunerare sunt la rândul lor diferite. Intervenția UE trebuie să fie suficient de detaliată pentru a fi eficientă, dar la un nivel suficient de înalt pentru a lua în calcul diversitatea Uniunii Europene. Directiva oferă o anumită flexibilitate în ceea ce privește nivelul de armonizare. Dispozițiile sale permit existența diversității pe piețele europene ale creditului ipotecar.

Instrumentul juridic recomandat pentru pachetul de măsuri propuse este așadar directiva.

4. IMPLICAȚIILE BUGETARE

Lăsând deoparte costurile administrative normale legate de asigurarea respectării legislației UE, nu va exista un impact bugetar deoarece nu se creează noi comitete și nu se fac angajamente financiare.

5. INFORMAȚII SUPLIMENTARE

Clauza de reexaminare / revizuire / privind încetarea de drept a efectelor juridice

Propunerea include o clauză de reexaminare.

Spațiul Economic European

Actul propus se referă la un subiect de interes pentru Spațiul Economic European și trebuie, prin urmare, extins la acesta.

Explicarea detaliată a propunerii

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

Rezumatul de mai jos are ca scop facilitarea procesului decizional prin expunerea principalelor puncte ale directivei.

Articolul 1 (obiect) precizează că directiva se axează pe creditele ipotecare pentru consumatori și pe anumite cerințe prudențiale și de supraveghere pentru creditori și intermediarii de credite. Obiectul directivei este așadar proprietatea rezidențială, și nu cea comercială.

Articolul 2 (domeniul de aplicare) definește sfera de aplicare a directivei, care include contractele de credit garantate printr-o ipotecă sau o altă garanție, împrumuturile pentru achiziționarea unei proprietăți și anumite contracte de credit care au ca obiect finanțarea renovării unei proprietăți. Directiva nu exclude posibilitatea statelor membre de a extinde sfera de acoperire la alți beneficiari, cum sunt întreprinderile mici și mijlocii sau chiar și la unele tranzacții cu proprietăți comerciale.

Articolul 3 (definiții) conține definițiile termenilor utilizați în directivă. Aceste definiții au fost aliniate, pe cât posibil, cu cele din alte acte ale Uniunii, în mod concret cu Directiva 2008/48/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 23 aprilie 2008 care prevede norme la nivelul Uniunii referitoare la contractele de credit pentru consumatori și cu Directiva 2002/92/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 9 decembrie 2002 privind intermedierea de asigurări¹⁶. Cu toate acestea, date fiind particularitățile acestei directive, unele definiții au fost adaptate în funcție de necesitățile propunerii.

Articolul 4 (autorități competente) prevede obligația statelor membre de a desemna autorități competente specifice pentru implementarea directivei.

Articolul 5 (norme de conduită pentru acordarea de credite consumatorilor) și articolul 6 (cerințe minime de competență) stipulează condiții importante aplicabile creditorilor și intermediarilor de credite pentru a asigura un grad înalt de profesionalism la acordarea creditelor ipotecare, de exemplu obligația de a acționa în interesul consumatorului și cerințe referitoare la obligația de a avea cunoștințe și competențe adecvate.

Articolul 7 (dispoziții generale aplicabile publicității și marketingului) și articolul 8 (informații standard care trebuie incluse în materialele publicitare) introduc principii generale aplicabile comunicărilor de marketing și publicitate și prevăd forma și conținutul informațiilor care urmează să fie incluse în materialele publicitare. Informațiile standard se referă la caracteristicile principale ale creditului și, atunci când acesta este garantat cu o ipotecă, trebuie inclus un avertisment în legătură cu consecințele pentru consumator în eventualitatea în care acesta nu își respectă angajamentele care decurg din contractul de credit. Aceste dispoziții completează și extind obligațiile prevăzute în Directiva 2005/29/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 11 mai 2005 privind practicile comerciale neloiale ale întreprinderilor de pe piața internă față de consumatori și de modificare a Directivei 84/450/CEE a Consiliului, a Directivelor 97/7/CE, 98/27/CE și 2002/65/CE ale Parlamentului European și ale Consiliului și a Regulamentului (CE) nr. 2006/2004 al Parlamentului European și al Consiliului („Directiva privind practicile comerciale neloiale”).

Articolul 9 (informații precontractuale) prevede obligația creditorilor și a intermediarilor de credite de a pune la dispoziție în permanență informații generale despre gama de produse de credit. Articolul introduce totodată obligația creditorilor și, acolo unde este cazul, a

¹⁶ JO L 9, 15.1.2003, p. 3.

intermediarilor de credite, de a furniza consumatorilor informații personalizate pe baza fișei europene de informații standardizate. Aceste cerințe reflectă într-o mare măsură obligațiile voluntare prevăzute în codul de conduită voluntar legat de împrumuturile pentru locuințe. Conținutul și formatul fișei europene de informații standardizate, detaliate în anexa II, au fost actualizate pentru a ține cont de rezultatele testării în rândul consumatorilor din cele 27 de state membre.

Articolul 10 (cerințe de informare pentru intermediarii de credite) prevede obligația intermediarilor de credite de a prezenta consumatorilor, înainte de prestarea serviciilor, informații legate de identitatea lor, statutul lor și relația cu creditorul, pentru o mai mare transparență a eventualelor conflicte de interese.

Articolul 11 (explicații adecvate) introduce obligația creditorilor și a intermediarilor de credite de a oferi explicații cu privire la contractul sau contractele de credit propuse consumatorului în etapa precontractuală, în funcție de nivelul cunoștințelor acestuia și de experiența pe care o are în domeniul creditelor.

Articolul 12 (calcularea dobânzii anuale efective) se referă la principalul indicator utilizat pentru compararea produselor de credit ipotecar. Articolul impune utilizarea, pentru produsele de credit ipotecar, a definiției dobânzii anuale efective (DAE) utilizate în Directiva 2008/48/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 23 aprilie 2008 care prevede norme la nivelul Uniunii referitoare la contractele de credit pentru consumatori. În anexa I este prezentată detaliat metoda de calcul a DAE, care poate fi modificată pentru a ține cont de evoluția pieței.

Articolul 13 (informații privind rata dobânzii aferente creditului) prevede obligația informării consumatorilor în cazul modificării ratei dobânzii.

Articolul 14 (obligația de a evalua bonitatea consumatorului) impune obligația creditorului de a evalua capacitatea consumatorului de a rambursa creditul, ținând cont de situația personală a consumatorului și pe baza unor informații suficiente. Articolul introduce și datoria creditorului de a refuza să acorde un credit atunci când rezultatele evaluării bonității sunt negative.

Articolul 15 (obligația de informare din partea consumatorului) introduce cerința „împrumutării responsabile”, conform căreia împrumutatul trebuie să furnizeze informații corecte și complete pentru a permite efectuarea evaluării bonității sale.

Articolul 16 (accesul la bazele de date) introduce prevederi menite să asigure accesul creditorilor la informații din bazele de date relevante în mod nediscriminatoriu.

Articolul 17 (norme în materie de consiliere) prevede norme menite să asigure faptul că, atunci când se oferă consiliere, acest lucru este limpede pentru împrumutat, fără să introducă o obligație de a oferi consiliere. Articolul introduce cerința analizării unui număr suficient de contracte de credit de pe piață și a oferirii consilierii în funcție de profilul împrumutatului.

Articolul 18 (rambursarea anticipată) cere statelor membre să se asigure că împrumutații au dreptul de a rambursa creditul înaintea expirării contractului de credit, lăsând statelor membre libertatea de a stabili condițiile exercitării acestui drept, condiții care însă nu pot fi excesiv de oneroase.

Articolele 19-22 (privind autorizarea, înregistrarea și supravegherea intermediarilor de credite) stabilesc principiile unui cadru de reglementare și supraveghere a intermediarilor de credite. Acest cadru prevede autorizarea și înregistrarea intermediarilor de credite, cu condiția îndeplinirii anumitor cerințe pentru accesul la activitate și pentru desfășurarea în continuare a acesteia, și crearea unui regim de pașapoarte. Cerințele se aplică tuturor intermediarilor de credite, indiferent dacă sunt legați sau nu, pentru a asigura un nivel ridicat de profesionalism în acest sector de activitate.

Articolul 23 (autorizarea, înregistrarea și supravegherea instituțiilor non-bancare) prevede că instituțiile non-bancare trebuie să facă obiectul unor proceduri corespunzătoare de autorizare, înregistrare și supraveghere. Astfel, toți creditorii, indiferent dacă sunt sau nu instituții de credit, sunt reglementați și supravegheați în mod adecvat.

Articolul 24 (sanctiuni) prevede obligația statelor membre de a asigura aplicarea măsurilor administrative sau a sancțiunilor adecvate în cazul nerespectării directivei.

Articolul 25 (mecanisme de soluționare a disputelor) impune obligația statelor membre de a crea organisme extrajudiciare de soluționare a disputelor dintre creditori și consumatori și dintre intermediarii de credite și consumatori.

Articolele 26 - 28 (acte delegate) prevăd procedurile care trebuie urmate pentru ca anumite elemente ale directivei să poată fi adaptate, precizate sau actualizate.

Articolul 29 (caracterul imperativ al directivei) și articolul 30 (transpunere) precizează că directiva trebuie implementată de către statele membre și modul în care trebuie efectuată implementarea.

Articolul 31 (clauza de reexaminare) prevede reexaminarea caracterului adecvat și a eficacității directivei în raport cu atingerea obiectivelor ei după o perioadă de cinci ani.

Propunere de

DIRECTIVĂ A PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI A CONSILIULUI

privind contractele de credit pentru proprietăți rezidențiale

(Text cu relevanță pentru SEE)

PARLAMENTUL EUROPEAN ȘI CONSILIUL UNIUNII EUROPENE,

având în vedere Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene, în special articolul 114,

având în vedere propunerea Comisiei Europene¹⁷,

după transmiterea proiectului de act legislativ către parlamentele naționale¹⁸,

având în vedere avizul Comitetului Economic și Social European¹⁹,

având în vedere avizul Comitetului Regiunilor²⁰,

având în vedere avizul Băncii Centrale Europene²¹,

după consultarea Autorității Europene pentru Protecția Datelor²²,

hotărând în conformitate cu procedura legislativă ordinară²³,

întrucât:

- (1) În martie 2003, Comisia a lansat un proces de identificare și evaluare a impactului obstacolelor existente pe piața internă a contractelor de credit pentru proprietăți imobiliare rezidențiale. În 2007, Comisia a adoptat o Carte albă privind integrarea piețelor creditului ipotecar din Uniunea Europeană²⁴. În această Carte albă, Comisia și-a anunțat intenția de a evalua, printre altele, impactul opțiunilor strategice în materie de informații precontractuale, baze de date privind creditele, bonitate, dobânda anuală efectivă și consiliere. Comisia a instituit totodată un grup de experți în domeniul istoricului creditelor care să o asiste la elaborarea măsurilor pentru îmbunătățirea

¹⁷ JO C XX, XX, p. xx.

¹⁸ JO C XX, XX, p. xx.

¹⁹ JO C XX, XX, p. xx.

²⁰ JO C XX, XX, p. xx.

²¹ JO C XX, XX, p. xx.

²² JO C XX, XX, p. xx.

²³ JO C XX, XX, p. xx.

²⁴ COM(2007) 807, 18.12.2007.

accesibilității, a comparabilității și a exhaustivității datelor privind creditele. Au fost lansate totodată studii privind rolul și funcționarea intermediarilor de credite și ale instituțiilor non-bancare care oferă contracte de credit pentru proprietăți imobiliare rezidențiale.

- (2) În conformitate cu dispozițiile tratatului, piața internă cuprinde un spațiu fără frontiere interne în care este asigurată libera circulație a mărfurilor și a serviciilor, precum și libertatea de stabilire. Dezvoltarea unei piețe a creditelor mai transparente și mai eficiente în acest spațiu este vitală pentru promovarea activității transfrontaliere și crearea unei piețe interne a contractelor de credit pentru proprietăți imobiliare rezidențiale. Există diferențe substanțiale la nivelul legislațiilor statelor membre privind normele de conduită pentru oferirea contractelor de credit pentru proprietăți imobiliare rezidențiale și la nivelul reglementării și supravegherii intermediarilor de credite și a instituțiilor non-bancare care oferă contracte de acest tip. Aceste diferențe creează obstacole care limitează nivelul activității transfrontaliere, atât pe partea ofertei, cât și a cererii, reducând astfel concurența și posibilitatea de alegere de pe piață, crescând costurile acordării de împrumuturi și chiar împiedicându-i pe creditori să își desfășoare activitatea.
- (3) Criza financiară a arătat că un comportament iresponsabil al participanților la piață poate compromite bazele sistemului financiar, ceea ce duce la pierderea încrederii tuturor părților, în special a consumatorilor, și poate avea consecințe sociale și economice grave. Numeroși consumatori și-au pierdut încrederea în sectorul financiar, iar unii împrumutați s-au aflat în situația de a nu-și mai putea rambursa împrumuturile, astfel că numărul cazurilor de neplată și de vânzări forțate a crescut. Având în vedere problemele scoase la iveală de criza financiară și în contextul eforturilor pentru a asigura o piață internă eficientă și competitivă, Comisia a propus măsuri legate de contractele de credit pentru proprietăți imobiliare rezidențiale, printre care un cadru fiabil aplicabil intermediarii de credite, pentru crearea unor piețe responsabile și fiabile și redobândirea încrederii consumatorilor²⁵.
- (4) Au fost identificate o serie de probleme pe piețele ipotecare ale UE asociate cu practicile iresponsabile de împrumut în etapa precontractuală și cu posibilitățile intermediarilor de credite și ale instituțiilor non-bancare de a avea un comportament iresponsabil. Printre acestea se numără probleme legate de împrumuturile într-o monedă străină, pe care consumatorii le-au contractat în acea monedă pentru a profita de cursul de schimb avantajos oferit, fără a înțelege însă așa cum se cuvine riscul valutar pe care le implică aceste împrumuturi. Aceste probleme sunt determinate de deficiențele pieței și ale reglementărilor, dar și de alți factori, de exemplu climatul economic general și nivelul scăzut de cultură financiară. Pe lângă acestea, au fost evidențiate și alte probleme, cum sunt ineficiența, neconcordanța sau inexistența regimurilor de înregistrare, de autorizare și de supraveghere pentru intermediarii de credite și instituțiile non-bancare care oferă credite pentru proprietăți imobiliare rezidențiale. Problemele enumerate pot avea efecte colaterale semnificative la nivel macroeconomic, pot fi în detrimentul consumatorilor, pot constitui obstacole economice sau juridice în calea activității transfrontaliere și pot crea condiții de concurență inegale între actorii de pe piață.

²⁵

„Stimularea redresării economice europene”, COM(2009) 114, 4.3.2009.

- (5) Pentru a facilita crearea unei piețe interne a contractelor de credit pentru proprietăți imobiliare rezidențiale care să funcționeze corect și să ofere un grad ridicat de protecție a consumatorilor, este nevoie de crearea unui cadru armonizat la nivelul Uniunii în mai multe domenii. De asemenea, este necesar să se prevadă norme armonizate pentru a le permite consumatorilor care doresc să încheie un contract de credit pentru o proprietate imobiliară rezidențială să facă acest lucru având siguranța că instituțiile cu care au relații acționează în mod profesionist și responsabil.
- (6) Prezenta directivă își propune să îmbunătățească condițiile pentru crearea și funcționarea pieței interne prin apropierea legislațiilor statelor membre și stabilirea unor standarde de calitate pentru anumite servicii, în special în ceea ce privește distribuirea și furnizarea creditelor de către creditori și intermediarii de credite. Stabilirea unor standarde de calitate pentru furnizarea de credite presupune în mod necesar introducerea unor prevederi referitoare la cerințele de autorizare și prudențiale.
- (7) În domeniile care nu intră sub incidența prezentei directive, statele membre trebuie să aibă libertatea de a introduce o legislație națională sau de a o menține pe cea existentă. Statele membre trebuie să aibă posibilitatea de a menține sau de a introduce dispoziții naționale în domenii precum dreptul contractual în ceea ce privește validitatea contractelor de credit, evaluarea proprietăților, cadastrul, informațiile contractuale, problemele postcontractuale și remedierea situațiilor de neplată.
- (8) Deoarece consumatorii și întreprinderile nu se află pe aceeași poziție, ei nu necesită același nivel de protecție. Deși este important să se garanteze drepturile consumatorilor prin dispoziții de la care să nu se poată deroga prin contract, este rezonabil să se permită întreprinderilor și organizațiilor să încheie și alte acorduri. Prezenta directivă trebuie așadar să se aplice creditelor acordate consumatorilor. Statele membre trebuie să aibă totuși posibilitatea de a extinde domeniul de aplicare la persoane fizice sau juridice care nu sunt consumatori, în special microîntreprinderi, așa cum sunt definite în Recomandarea 2003/361/CE a Comisiei din 6 mai 2003 privind definirea microîntreprinderilor și a întreprinderilor mici și mijlocii²⁶.
- (9) Obiectivul prezentei directive este ca toate creditele acordate consumatorilor să beneficieze de un nivel ridicat de protecție. Prin urmare, directiva trebuie să se aplice creditelor garantate cu o proprietate imobiliară sau creditelor utilizate pentru achiziționarea unei proprietăți în unele state membre și creditelor pentru renovarea proprietăților rezidențiale care nu intră sub incidența Directivei 2008/48/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 23 aprilie 2008 privind contractele de credit pentru consumatori și de abrogare a Directivei 87/102/CEE²⁷, care prevede norme la nivelul Uniunii în materie de contracte de credit pentru consumatori. Totodată, așa cum prevede și Directiva 2008/48/CE, prezenta directivă nu trebuie să se aplice anumitor tipuri de contracte de credit în temeiul cărora angajatorul acordă credite angajaților în anumite circumstanțe.
- (10) Prezenta directivă nu trebuie să se aplice anumitor contracte de credit în cadrul cărora creditul urmează să fie rambursat din veniturile obținute în urma vânzării unei proprietăți imobiliare și al căror principal obiectiv este facilitarea consumului, cum sunt produsele de tip *equity release* sau alte produse specializate echivalente.

²⁶ JO L 124, 20.5.2003, p. 36.

²⁷ JO L 133, 22.5.2008, p. 66.

Contractele de credit de acest tip au caracteristici specifice care depășesc cadrul prezentei directive. O evaluare a bonității împrumutatului, de exemplu, este nerelevantă din moment ce plățile se efectuează de la creditor către împrumutat, și nu invers. O asemenea tranzacție impune totodată, printre altele, prezentarea unor informații precontractuale cu totul diferite. Totodată, alte produse, de exemplu rentele viagere (*home reversions*), care au funcții comparabile cu ipotecile inverse (*reverse mortgages* sau *lifetime mortgages*), nu implică acordarea unui credit, așadar nu intră sub incidența prezentei directive. Cu toate acestea, prezenta directivă trebuie să se aplice împrumuturilor garantate al căror scop principal îl constituie facilitarea achiziționării unei proprietăți imobiliare, inclusiv împrumuturilor care nu presupun rambursarea capitalului sau celor al căror scop este furnizarea unei finanțări temporare între vânzarea unei proprietăți imobiliare și achiziționarea alteia.

- (11) Din rațiuni de certitudine juridică, cadrul Uniunii în domeniul contractelor de credit pentru proprietăți imobiliare rezidențiale trebuie să fie coerent cu alte acte ale Uniunii, în special în domeniul protecției consumatorului și în cel al supravegherii prudențiale, și să le completeze. Definițiile unor termeni esențiali, cum sunt „consumator”, „creditor”, „intermediar de credite”, „contract de credit” și „suport durabil”, precum și conceptele cheie utilizate în informațiile standard pentru desemnarea caracteristicilor financiare ale creditului, de exemplu costul total al creditului pentru consumator, valoarea totală plătită de către consumator, dobânda anuală efectivă și rata dobânzii aferente creditului, trebuie să corespundă celor din Directiva 2008/48/CE, pentru ca actele de același tip să fie exprimate prin termeni identici, indiferent dacă este vorba de un credit de consum sau de un credit pentru o proprietate imobiliară rezidențială. La transpunerea prezentei directive, statele membre trebuie să asigure așadar o aplicare și o interpretare coerente.
- (12) Pentru a le asigura consumatorilor un cadru coerent în domeniul creditelor și pentru a minimiza sarcina administrativă pentru creditorii și intermediarii de credite, cadrul central al prezentei directive trebuie să urmeze structura Directivei 2008/48/CE, în principal să precizeze că informațiile incluse în materialele publicitare referitoare la contractele de credit pentru proprietăți imobiliare rezidențiale trebuie furnizate consumatorului prin intermediul unui exemplu reprezentativ, că acestuia trebuie să-i fie furnizate informații precontractuale detaliate prin intermediul unei fișe de informații standardizate, precum și explicații adecvate înainte de încheierea contractului de credit, și că înainte de acordarea unui împrumut, creditorii trebuie să evalueze bonitatea consumatorului. În mod similar, creditorii trebuie să aibă acces nediscriminatoriu la bazele de date relevante privind creditele, pentru asigurarea unor condiții echivalente celor garantate prin Directiva 2008/48/CE. Prezenta directivă trebuie să asigure, la fel ca Directiva 2008/48/CE, autorizarea, înregistrarea și supravegherea adecvată a tuturor creditorilor care oferă contracte de credit pentru proprietăți imobiliare rezidențiale și să introducă cerințe pentru crearea unor mecanisme extrajudiciare de soluționare a disputelor și pentru accesul la acestea.
- (13) Prezenta directivă trebuie să completeze Directiva 2002/65/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 23 septembrie 2002 privind comercializarea la distanță a serviciilor financiare de consum și de modificare a Directivei 90/619/CEE a Consiliului și a Directivelor 97/7/CE și 98/27/CE²⁸, care prevede dreptul de retragere

²⁸

JO L 271, 9.10.2002, p. 16.

și obligativitatea informării consumatorului cu privire la existența sau absența unui astfel de drept. Cu toate acestea, deși Directiva 2002/65/CE prevede posibilitatea ca furnizorul să furnizeze informații precontractuale după încheierea contractului, acest lucru nu ar fi oportun în cazul contractelor de credit pentru proprietăți imobiliare rezidențiale, dată fiind importanța angajamentului financiar pentru consumator. În plus, așa cum prevede Directiva 85/577/CEE din 20 decembrie 1985 privind protecția consumatorilor în cazul contractelor negociate în afara spațiilor comerciale (Directiva privind vânzările la domiciliu)²⁹, consumatorii trebuie să aibă dreptul de retragere din contractele de credit pentru proprietăți imobiliare rezidențiale încheiate în afara sediilor creditorului și trebuie să fie informați în legătură cu existența acestui drept.

- (14) În același timp, este important să fie luate în considerare particularitățile contractelor de credit pentru proprietăți imobiliare rezidențiale, care justifică o abordare diferențiată. Date fiind natura și consecințele potențiale pentru consumator ale acestor contracte, materialele publicitare și informațiile precontractuale personalizate trebuie să includă avertismente specifice, de exemplu în legătură cu natura și implicațiile garanțiilor. În concordanță cu abordarea voluntară deja existentă în cadrul sectorului în ceea ce privește împrumuturile locative, pe lângă informațiile precontractuale personalizate, trebuie puse la dispoziție, în orice moment, informații precontractuale generale. În plus, o abordare diferențiată este justificată și pentru a lua în considerare concluziile trase în urma crizei financiare, astfel încât să existe certitudinea că acordarea împrumuturilor se face în mod corect. În acest sens, prevederile privind evaluarea bonității trebuie să fie mai stricte decât cele aplicabile creditului de consum, intermediarii de credite trebuie să furnizeze informații mai exacte despre statutul lor și despre relația cu creditorii pentru a permite identificarea potențialelor conflicte de interese și toți actorii implicați în inițierea contractelor de credit pentru proprietăți imobiliare rezidențiale trebuie să fie autorizați, înregistrați și supravegheați în mod corespunzător.
- (15) Intermediarii desfășoară adesea și alte activități pe lângă intermedierea de credite, și anume intermedierea de asigurări sau prestarea de servicii de investiții. Prezenta directivă trebuie așadar să fie coerentă și cu Directiva 2002/92/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 9 decembrie 2002 privind intermedierea de asigurări³⁰ și cu Directiva 2004/39/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 21 aprilie 2004 privind piețele instrumentelor financiare, de modificare a Directivelor 85/611/CEE și 93/6/CEE ale Consiliului și a Directivei 2000/12/CE a Parlamentului European și a Consiliului și de abrogare a Directivei 93/22/CEE a Consiliului³¹. În mod concret, cerințele prudențiale aplicabile intermediarilor trebuie să fie în linii generale compatibile cu cele ale Directivei 2002/92/CE, pentru a simplifica procesul de înființare a intermediarilor de credite și desfășurarea de activități transfrontaliere de către aceștia.
- (16) Cadrul juridic aplicabil trebuie să le ofere consumatorilor încrederea că atât creditorii, cât și intermediarii de credite acționează în interesul consumatorilor. Un element esențial pentru dobândirea încrederii consumatorilor îl constituie cerința de a asigura un nivel ridicat de corectitudine, onestitate și profesionalism în cadrul sectorului. Prezenta directivă trebuie să prevadă obligația demonstrării cunoștințelor și a

²⁹ JO L 372, 31.12.1985, p. 31.

³⁰ JO L 9, 15.1.2003, p. 3.

³¹ JO L 145, 30.4.2004, p. 1.

competențelor relevante la nivel de instituție, însă statele membre trebuie să aibă libertatea de a introduce sau de a menține astfel de cerințe și în cazul persoanelor fizice.

- (17) Creditorii și intermediarii de credite utilizează frecvent anunțurile publicitare, care conțin adesea termeni și condiții speciale, pentru a atrage consumatorii către un anumit produs. De aceea, consumatorii trebuie protejați împotriva publicității necinstite sau care poate induce în eroare și trebuie să poată compara anunțurile publicitare. Pentru ca ofertele să poată fi comparate de către consumatori, sunt necesare dispoziții specifice privind publicitatea contractelor de credit pentru proprietăți imobiliare rezidențiale și o listă a elementelor care trebuie incluse în anunțurile publicitare și în materialele de marketing destinate consumatorilor. Aceste dispoziții trebuie să ia în calcul particularitățile contractelor de credit pentru proprietăți imobiliare rezidențiale, de exemplu faptul că, în cazul nerambursării ratelor împrumutului, consumatorul riscă să piardă proprietatea. Statele membre trebuie să dispună de libertatea de a introduce sau a menține în legislația națională obligații de informare privind materialele publicitare care nu conțin informații despre costul creditului.
- (18) Anunțurile publicitare tind să se axeze cu precădere asupra unui sau mai multor produse, însă consumatorii trebuie să poată lua deciziile cunoscând întreaga gamă de produse de credit oferite. În acest sens, informațiile generale joacă un rol important în educarea consumatorului cu privire la gama variată de produse și servicii disponibile oferite de un anumit creditor sau intermediar de credite și la principalele caracteristici ale acestora. Prin urmare, consumatorii trebuie să aibă în orice moment acces la informațiile generale referitoare la produsele de credit disponibile. Ei trebuie totodată să primească informații personalizate în timp util înainte de încheierea contractului de credit, care să le permită să compare și să analizeze caracteristicile produselor de credit.
- (19) Pentru asigurarea unor condiții de concurență echitabile și pentru ca decizia consumatorului să se bazeze cu precădere pe detaliile produselor de credit oferite, și nu pe canalul de distribuție prin care are acces la aceste produse, consumatorul trebuie să primească informații despre credite indiferent dacă interacționează direct cu creditorul sau cu un intermediar de credite.
- (20) Recomandarea 2001/193/CE a Comisiei privind informațiile precontractuale care trebuie furnizate consumatorilor de către împrumutătorii care oferă împrumuturi pentru locuințe³² a aprobat codul voluntar convenit în 2001 între asociațiile și federațiile care reprezintă împrumutătorii și consumatorii, cod care conține o fișă europeană de informații standardizate (FEIS). Aceasta conține informații personalizate pentru împrumutat despre contractul de credit oferit. În recomandarea respectivă, Comisia s-a angajat să monitorizeze respectarea codului și eficiența acestuia și să analizeze posibilitatea de a prezenta o legislație obligatorie în cazul în care prevederile recomandării nu sunt respectate în întregime. Dovezile colectate de Comisie între timp au scos în evidență nevoia modificării conținutului și a prezentării FEIS pentru ca aceasta să fie clară, inteligibilă și să conțină toate informațiile care s-au dovedit relevante pentru consumatori. Conținutul și formatul FEIS trebuie să încorporeze îmbunătățirile necesare identificate în cursul testării în rândul consumatorilor din toate

³²

JO L 69, 10.3.2001, p. 25.

statele membre. Structura fișei (ordinea elementelor de informare) trebuie modificată, formularea trebuie să fie mai adaptată pentru utilizatori, iar unele secțiuni, de exemplu „rata nominală” și „dobânda anuală efectivă” trebuie comasate; de asemenea, trebuie adăugate noi secțiuni, de exemplu „organismul extern de soluționare a reclamațiilor” și „riscuri și avertismente”.

- (21) Pentru a asigura un nivel cât mai ridicat de transparență și a preveni abuzurile care pot decurge din eventuale conflicte de interese atunci când consumatorii utilizează serviciile intermediarilor de credite, aceștia din urmă trebuie să aibă anumite obligații de informare prealabile prestării serviciilor. Aceste obligații trebuie să includă informații cu privire la identitatea lor și la legăturile cu creditorii, de exemplu să precizeze dacă iau în considerare produse de la o gamă largă de creditori sau numai de la un număr redus de creditori. Intermediarii de credite care nu sunt legați de un creditor sau de un grup de creditori trebuie de asemenea să furnizeze consumatorilor informații despre existența comisioanelor plătibile de către creditorii în numele cărora acționează și despre eventualele variații ale acestor comisioane.
- (22) Consumatorul poate să aibă nevoie totuși de asistență suplimentară pentru a decide care este contractul de credit, din gama de produse propuse, care se potrivește cel mai bine nevoilor și situației sale financiare. Creditorii și intermediarii de credite, atunci când tranzacția se efectuează prin aceștia, trebuie să ofere o astfel de asistență în legătură cu produsele de credit pe care le oferă consumatorilor. Informațiile relevante, precum și caracteristicile esențiale ale produselor propuse, trebuie așadar explicate consumatorului într-o manieră personalizată, astfel încât consumatorul să poată înțelege efectele pe care acestea le pot avea asupra situației sale economice. Statele membre ar putea stabili când și în ce măsură trebuie oferite astfel de explicații consumatorului, luând în considerare circumstanțele speciale ale situației în care se oferă creditul, nevoia de asistență a consumatorului și natura fiecărui produs de credit.
- (23) Pentru promovarea instituirii și a funcționării pieței interne și asigurarea unui nivel înalt de protecție a consumatorilor în întreaga Uniune, este necesar să se asigure comparabilitatea informațiilor referitoare la dobânzile anuale efective în întreaga Uniune. Costul total al creditului pentru consumator trebuie să includă toate costurile pe care acesta trebuie să le plătească în legătură cu contractul de credit, cu excepția costurilor notariale. Prin urmare, acest cost trebuie să includă dobânda, comisioanele, taxele, comisioanele pentru intermediarii de credite și orice alte costuri, precum și costul asigurării sau al altor produse auxiliare, atunci când acestea sunt obligatorii pentru obținerea creditului în termenii și condițiile din ofertă. Dat fiind faptul că dobânda anuală efectivă nu poate fi indicată în etapa precontractuală decât printr-un exemplu, acest exemplu trebuie să fie reprezentativ. Prin urmare, aceasta trebuie să corespundă, de exemplu, duratei medii și valorii totale a creditului acordat pentru tipul de contract de credit în cauză. Dată fiind complexitatea calculării dobânzii anuale efective (de exemplu, pentru creditele cu dobândă variabilă sau cu amortizare non-standard) și pentru a permite introducerea produselor inovatoare, pot fi utilizate standarde tehnice de reglementare pentru a modifica sau a preciza metoda de calcul a dobânzii anuale efective. Definiția dobânzii anuale efective și metoda utilizată pentru calcularea acesteia conform prezentei directive trebuie să fie identice cu cele din Directiva 2008/48/CE, pentru a facilita înțelegerea lor de către consumator și capacitatea acestuia de a face comparații. Definițiile și metodele respective pot însă să difere în viitor, în cazul în care Directiva 2008/48/CE va fi modificată ulterior. Statele

membre sunt libere să mențină sau să introducă interdicții în ceea ce privește modificarea unilaterală a ratei dobânzii aferente creditului de către creditor.

- (24) Evaluarea bonității trebuie să ia în considerare toți factorii care ar putea influența capacitatea consumatorului de a rambursa împrumutul pe durata acestuia, inclusiv, fără a se limita la acestea, venitul consumatorului, cheltuielile regulate, punctajul de credit (*credit score*), istoricul de credit, capacitatea de a face față ajustărilor ratei dobânzii și alte angajamente de credit existente. Pot fi necesare dispoziții suplimentare pentru detalierea elementelor care pot fi luate în calcul în cadrul unei evaluări a bonității. Statele membre pot emite îndrumări cu privire la metoda și criteriile de evaluare a bonității unui consumator, de exemplu stabilind limite pentru raportul *loan-to-value* (valoarea împrumutului raportată la valoarea garanției) sau *loan-to-income* (împrumut/venit).
- (25) O evaluare negativă a bonității trebuie să indice creditorului că respectivul consumator nu își poate permite creditul și, prin urmare, creditorul nu trebuie să i-l acorde. Un asemenea rezultat negativ poate avea la bază diverse motive, inclusiv, fără a se limita la acestea, consultarea unei baze de date sau un punctaj de credit negativ. O evaluare pozitivă a bonității nu trebuie să ducă la obligația creditorului de a acorda creditul.
- (26) Consumatorii trebuie să furnizeze creditorului sau intermediarului de credite toate informațiile relevante disponibile cu privire la situația lor financiară și personală pentru a facilita evaluarea bonității. Consumatorul nu trebuie însă penalizat atunci când nu este în măsură să furnizeze anumite informații sau evaluări cu privire la evoluția viitoare a situației sale financiare. În situațiile în care consumatorii furnizează cu bună știință informații incomplete sau incorecte, statele membre trebuie să poată stabili sancțiunile aplicabile.
- (27) Consultarea unei baze de date privind creditele este un instrument util pentru evaluarea bonității. Unele state membre prevăd obligația evaluării bonității consumatorilor de către creditori pe baza consultării bazei de date relevante. Creditorii trebuie totodată să poată consulta baza de date privind creditele pe durata împrumutului pentru a identifica și evalua probabilitatea de neplată. În cazul în care această probabilitate este evidentă sau demonstrată în mod obiectiv, creditorul trebuie să-l contacteze pe consumator pentru a discuta opțiunile posibile pentru a evita producerea unui astfel de eveniment, de exemplu reșalonarea împrumutului. Indiferent de circumstanțe însă, creditorul nu trebuie să ia în calcul retragerea creditului fără a fi analizat în prealabil împreună cu consumatorul toate soluțiile posibile pentru evitarea neplății. Cu respectarea Directivei 95/46/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 24 octombrie 1995 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date³³, consumatorii trebuie să fie informați în prealabil de către creditori în legătură cu consultarea bazei de date privind creditele și să aibă dreptul de acces la informațiile care îi privesc aflate în baza de date respectivă pentru a putea rectifica, șterge sau bloca, dacă este cazul, datele lor personale prelucrate de acea bază de date, atunci când ele sunt incorecte sau au fost prelucrate în mod ilegal.

³³ JO L 281, 23.11.1995, p. 31.

- (28) Pentru a evita denaturarea concurenței între creditori, trebuie asigurat faptul că toți creditorii (instituții de credit și instituții non-bancare care oferă contracte de credit pentru proprietăți imobiliare rezidențiale) au acces la toate bazele de date de credit publice și private în condiții nediscriminatorii. Aceste condiții nu trebuie așadar să includă cerința înființării ca instituție de credit. Condițiile de acces, cum sunt costurile de acces sau cerințele ca eventualele cereri de informații să aibă la bază o cerere de credit vor continua să se aplice. Statele membre au libertatea de a decide dacă, în jurisdicțiile lor, intermediarii de credite pot avea la rândul lor acces la aceste baze de date.
- (29) În cazul în care o decizie de respingere a unei cereri de credit este bazată pe date obținute prin consultarea unei baze de date sau pe lipsa de date din aceasta, creditorul trebuie să-l informeze pe consumator cu privire la acest lucru, să-i comunice numele bazei de date consultate și orice alte elemente prevăzute în Directiva 95/46/CE pentru a-i permite consumatorului să își exercite dreptul de a accesa și, dacă este cazul, de a rectifica, șterge sau bloca datele sale personale prelucrate de acea bază de date. Dacă decizia de a refuza o cerere de credit se bazează pe o decizie automatizată sau pe metode sistematice cum sunt sistemele de punctaje de credit, creditorul trebuie să aducă acest lucru la cunoștința consumatorului și să-i explice acestuia logica pe care se bazează decizia, indicându-i totodată modalitățile disponibile pentru a solicita revizuirea deciziei automatizate prin procedee manuale. Cu toate acestea, creditorul nu trebuie să fie obligat să furnizeze aceste informații în cazul în care acest lucru este interzis prin alte acte legislative ale Uniunii, ca de exemplu cele privind spălarea banilor sau finanțarea terorismului. Totodată, astfel de informații nu trebuie furnizate nici în cazul în care divulgarea lor ar fi contrară obiectivelor de ordine publică sau de siguranță publică, de exemplu prevenirea, cercetarea, depistarea sau urmărirea în justiție a infracțiunilor.
- (30) Prezenta directivă prevede utilizarea datelor cu caracter personal în contextul evaluării bonității consumatorului. Pentru a garanta protecția datelor cu caracter personal, activitățile de prelucrare a datelor efectuate în contextul acestor evaluări intră sub incidența Directivei 95/46/CE.
- (31) Pentru a fi în măsură să înțeleagă natura serviciilor, consumatorii trebuie să fie informați în legătură cu ceea ce constituie o recomandare personalizată cu privire la contractele de credit adecvate pentru nevoile și situația lor financiară („consiliere”) și dacă le este furnizată sau nu o asemenea recomandare. Persoanele care oferă consiliere trebuie să respecte standarde generale pentru a exista certitudinea că i se prezintă consumatorului o gamă de produse adecvate pentru nevoile și situația sa. Acest serviciu trebuie să se bazeze pe o analiză corectă și suficient de extinsă a produselor existente pe piață și pe o examinare atentă a situației financiare, a preferințelor și a obiectivelor consumatorului. Această evaluare trebuie să aibă la bază informații actualizate și ipoteze rezonabile legate de situația consumatorului pe durata împrumutului. Statele membre pot clarifica modul în care trebuie evaluat caracterul adecvat al unui anumit produs în contextul consilierii.
- (32) Capacitatea unui consumator de a rambursa un credit înainte de expirarea contractului de credit poate juca un rol important în promovarea concurenței pe piața unică și a libertății de circulație a cetățenilor din UE. Cu toate acestea, există diferențe considerabile între principiile și condițiile naționale în baza cărora consumatorii au posibilitatea rambursării anticipate și condițiile în care rambursarea anticipată poate

avea loc. Deși se recunoaște diversitatea mecanismelor de finanțare ipotecară și a gamei de produse disponibile, este esențial să existe norme la nivelul Uniunii cu privire la rambursarea anticipată a creditului, astfel încât consumatorii să aibă posibilitatea de a-și îndeplini obligațiile înainte de data convenită în contractul de credit și să aibă încredere pentru a alege produsele cele mai adaptate la nevoile lor. Statele membre trebuie așadar să asigure, fie prin legislație, fie prin clauze contractuale, dreptul legal sau contractual al consumatorilor de rambursare anticipată; statele membre trebuie însă să aibă posibilitatea de a defini condițiile exercitării acestui drept. Aceste condiții pot include limitarea în timp a exercitării dreptului, tratamentul diferit în funcție de tipul de rată a dobânzii aferente creditului, fixă sau variabilă sau restricții cu privire la circumstanțele în care poate fi exercitat dreptul. Statele membre pot să prevadă totodată dreptul creditorului la o compensație echitabilă și justificată în mod obiectiv pentru eventualele costuri legate direct de rambursarea anticipată a creditului. Indiferent de situație, dacă rambursarea anticipată are loc într-o perioadă în care rata dobânzii este fixă, exercitarea dreptului poate fi condiționată de existența unui interes special din partea consumatorului. Un asemenea interes special poate exista, de exemplu, în cazul divorțului sau al intrării în șomaj. Dacă un stat membru alege să prevadă asemenea condiții, ele nu trebuie să fie de natură a face ca exercitarea dreptului să fie excesiv de dificilă sau de oneroasă pentru consumator.

- (33) Deși intermediarii de credite joacă un rol central în distribuția contractelor de credit pentru proprietăți imobiliare rezidențiale în Uniune, există încă diferențe substanțiale între prevederile naționale în materie de norme de conduită și de supraveghere a intermediarilor de credite, care creează obstacole în calea accesului la activitate și a desfășurării activității intermediarilor de credite pe piața internă. Incapacitatea intermediarilor de credite de a-și desfășura activitatea liber pe tot teritoriul Uniunii este un obstacol în calea bunei funcționări a pieței unice în domeniul contractelor de credit pentru proprietăți imobiliare rezidențiale. Deși se recunoaște diversitatea tipurilor de actori implicați în intermedierea de credite, este esențială existența unor standarde la nivelul Uniunii pentru a asigura un nivel ridicat de profesionalism al serviciilor.
- (34) Intermediarii de credite trebuie înregistrați la autoritatea competentă din statul membru în care au domiciliul sau sediul central, cu condiția să fie autorizați conform unor cerințe profesionale stricte referitoare la competență, bună reputație și asigurarea de răspundere civilă profesională. Pentru a promova încrederea consumatorilor în intermediarii de credite, statele membre trebuie să se asigure că intermediarii de credite autorizați fac obiectul unei supravegheri continue și stricte de către autoritatea competentă din statul membru de origine. Aceste cerințe trebuie să se aplice cel puțin la nivel de instituție; statele membre pot clarifica însă dacă aceste cerințe de autorizare și înregistrare ulterioară se aplică și personalului intermediarilor de credite.
- (35) Cerințele de înregistrare și de autorizare trebuie să le permită intermediarilor de credite să își desfășoare activitatea în alte state membre, în conformitate cu principiile libertății de stabilire și a libertății de a presta servicii, cu condiția respectării procedurii corespunzătoare de notificare între autoritățile competente. Chiar și în cazurile în care statele membre decid că toți angajații din cadrul intermediarului de credite trebuie înregistrați și autorizați, notificarea intenției de a presta servicii trebuie efectuată la nivelul intermediarului de credite, și nu al fiecărui angajat.

- (36) Pentru a asigura existența unor condiții de concurență echitabile între creditori și a promova stabilitatea financiară, până la o armonizare mai aprofundată, statele membre trebuie să vegheze la adoptarea măsurilor corespunzătoare pentru autorizarea, înregistrarea și supravegherea instituțiilor non-bancare care oferă contracte de credit pentru proprietăți imobiliare rezidențiale. Din rațiuni de proporționalitate, prezenta directivă nu trebuie să prevadă condițiile detaliate de autorizare, înregistrare și supraveghere a creditorilor care oferă astfel de contracte de credit și care nu sunt instituții de credit conform definiției din Directiva 2006/48/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 14 iunie 2006 privind inițierea și exercitarea activității instituțiilor de credit³⁴; numărul instituțiilor de acest tip active în Uniunea Europeană în prezent este limitat, la fel și cota lor de piață și numărul statelor membre în care își desfășoară activitatea, în special de la declanșarea crizei financiare. Din același motiv, nu este oportună nici introducerea unui „pașaport” pentru aceste instituții în prezenta directivă.
- (37) Statele membre trebuie să stabilească norme privind sancțiunile aplicabile în cazul încălcării dispozițiilor de drept intern adoptate în temeiul prezentei directive și să se asigure că acestea sunt aplicate. Deși alegerea sancțiunilor rămâne la latitudinea statelor membre, sancțiunile prevăzute trebuie să fie eficiente, proporționale și cu efect de descurajare.
- (38) Consumatorii trebuie să aibă acces la proceduri extrajudiciare de reclamație și soluționare în cazul disputelor care decurg din drepturile și obligațiile prevăzute în prezenta directivă apărute între furnizorii contractelor de credit pentru proprietăți imobiliare rezidențiale și consumatori și între intermediarii de credite și consumatori.
- (39) Pentru a ține cont de evoluția pieței creditelor pentru proprietăți imobiliare rezidențiale sau a produselor de credit și de evoluțiile economice, de exemplu de inflație, și pentru a oferi mai multe explicații despre modul în care trebuie abordate unele cerințe ale prezentei directive, Comisia trebuie abilitată să adopte acte delegate în conformitate cu articolul 290 din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene. În mod concret, Comisia trebuie abilitată să adopte acte delegate pentru a preciza detaliile cerințelor profesionale aplicabile personalului creditorilor și intermediarilor de credite, criteriile utilizate pentru evaluarea bonității consumatorului și asigurarea caracterului adecvat al produselor de credit pentru consumator și pentru a armoniza termeni cheie cum sunt „neplată”, criteriile de înregistrare și condițiile de procesare a datelor care trebuie să reglementeze bazele de date privind creditele.
- (40) Pentru a ține cont de evoluția piețelor creditului pentru proprietăți imobiliare rezidențiale, inclusiv de gama de produse disponibile, Comisia trebuie abilitată să adopte acte delegate în conformitate cu articolul 290 din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene pentru a modifica conținutul informațiilor standard care trebuie incluse în materialele publicitare, conținutul și formatul fișei europene de informații standardizate (FEIS), conținutul informațiilor comunicate de intermediarii de credite, formula și ipotezele utilizate pentru calcularea dobânzii anuale efective și criteriile care se iau în considerare la evaluarea bonității consumatorului.

³⁴ JO L 177, 30.6.2006, p. 1.

- (41) Pentru a ține cont de evoluțiile economice, de exemplu de inflație și de evoluția piețelor creditelor pentru proprietăți imobiliare rezidențiale, Comisia trebuie abilitată să stipuleze, prin adoptarea de standarde tehnice de reglementare, valoarea monetară minimă a asigurării de răspundere civilă profesională sau a garanției comparabile în cazul intermediarilor de credite.
- (42) Pentru a facilita capacitatea intermediarilor de credite de a presta servicii într-un alt stat membru, în scopul cooperării, al schimbului de informații și al soluționării disputelor între autoritățile competente, autoritățile competente responsabile de autorizarea și supravegherea intermediarilor de credite trebuie fie cele care își desfășoară activitatea sub auspiciile ABE, în conformitate cu prevederile de la articolul 4 alineatul (2) din Regulamentul (UE) nr. 1093/2010 al Parlamentului European și al Consiliului din 24 noiembrie 2010 de instituire a Autorității europene de supraveghere (Autoritatea bancară europeană)³⁵.
- (43) Parlamentul European și Consiliul trebuie să aibă la dispoziție două luni de la data notificării pentru a prezenta obiecții la un act delegat. La inițiativa Parlamentului European sau a Consiliului, această perioadă trebuie să poată fi prelungită cu o lună pentru domeniile referitor la care există preocupări majore. De asemenea, Parlamentul European și Consiliul trebuie să poată informa celelalte instituții cu privire la intenția lor de a nu prezenta obiecții.
- (44) Funcționarea eficientă a prezentei directive va trebui să facă obiectul unei reexaminări, la fel ca progresele înregistrate în crearea unei piețe interne cu un nivel ridicat de protecție a consumatorilor pentru contractele de credit legate de proprietăți imobiliare rezidențiale. Comisia trebuie așadar să reexamineze directiva la cinci ani de la expirarea termenului de transpunere. Această reexaminare trebuie să includă, printre altele, o analiză a evoluției pieței instituțiilor non-bancare care oferă contracte de credit pentru proprietăți imobiliare rezidențiale și o evaluare a necesității unor noi măsuri, inclusiv a unui pașaport pentru aceste instituții, o examinare a necesității de a introduce drepturi și obligații în etapa postcontractuală a contractelor de credit și o evaluare a oportunității extinderii domeniului de aplicare pentru a include și împrumuturile către societățile mici.
- (45) Intervenția exclusiv la nivelul statelor membre poate genera norme diferite, care pot afecta buna funcționare a pieței interne sau pot crea noi obstacole. Deoarece o piață internă a contractelor de credit pentru proprietăți imobiliare rezidențiale care să fie eficientă și competitivă și să ofere un nivel ridicat de protecție a consumatorilor nu poate fi creată în mod satisfăcător de statele membre, iar în consecință, acțiunea la nivelul Uniunii ar fi mai eficientă, Uniunea poate adopta măsuri în conformitate cu principiul subsidiarității prevăzut la articolul 5 din tratat. În conformitate cu principiul proporționalității, prevăzut la articolul menționat, prezenta directivă nu depășește ceea ce este necesar pentru atingerea obiectivelor respective.
- (46) În conformitate cu punctul 34 din Acordul interinstituțional pentru o mai bună legiferare³⁶, statele membre sunt încurajate să elaboreze, pentru ele însele și în interesul Uniunii, propriile tabele care să ilustreze, în măsura posibilului,

³⁵ JO L 331, 15.12.2010, p. 12.

³⁶ JO C 321, 31.12.2003, p. 1.

corespondența existentă între prezenta directivă și măsurile de transpunere, și să le facă publice,

ADOPTĂ PREZENTA DIRECTIVĂ:

Capitolul 1

Obiect, domeniu de aplicare, definiții și autorități competente

Articolul 1 *Obiect*

Prezenta directivă are ca obiect instituirea unui cadru pentru anumite aspecte ale actelor cu putere de lege și actelor administrative ale statelor membre referitoare la contractele de credit pentru proprietăți imobiliare rezidențiale oferite consumatorilor și unele aspecte ale cerințelor prudențiale și de supraveghere aplicabile intermediarilor de credite și creditorilor.

Articolul 2 *Domeniul de aplicare*

1. Prezenta directivă se aplică următoarelor contracte de credit:
 - (a) contracte de credit garantate fie prin ipotecă, fie printr-o altă garanție comparabilă, utilizată în mod curent într-un stat membru asupra unei proprietăți imobiliare rezidențiale, fie printr-un drept legat de o proprietate imobiliară rezidențială;
 - (b) contracte de credit al căror scop este dobândirea sau păstrarea drepturilor de proprietate asupra unui teren sau asupra unei clădiri rezidențiale existente sau proiectate;
 - (c) contracte de credit al căror scop este renovarea proprietății imobiliare rezidențiale pe care persoana în cauză o deține sau intenționează să o achiziționeze, credite care nu intră sub incidența Directivei 2008/48/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 23 aprilie 2008.
2. Prezenta directivă nu se aplică:
 - (a) contractelor de credit care prevăd rambursarea creditului din veniturile obținute din vânzarea unei proprietăți imobiliare;
 - (b) contractelor de credit acordate de către un angajator angajaților săi cu titlu accesoriu, atunci când aceste credite sunt acordate fără dobândă sau cu o dobândă anuală efectivă mai mică decât cea practică pe piață și care nu sunt propuse în general publicului.

Articolul 3 Definiții

În înțelesul prezentei directive, se aplică următoarele definiții:

- (a) „consumator” înseamnă un consumator în înțelesul definiției de la articolul 3 litera (a) din Directiva 2008/48/CE;
- (b) „creditor” înseamnă o persoană fizică sau juridică care acordă sau promite să acorde credite în înțelesul articolului 2 în exercițiul activității sale comerciale sau profesionale;
- (c) „contract de credit” înseamnă un contract prin care un creditor acordă sau promite să acorde unui consumator, direct sau printr-un intermediar de credite, un credit în înțelesul articolului 2 sub formă de amânare la plată, împrumut sau alte facilități financiare similare;
- (d) „serviciu auxiliar” înseamnă un serviciu financiar oferit consumatorului de către creditor sau intermediarul de credite în legătură cu contractul de credit;
- (e) „intermediar de credite” înseamnă o persoană fizică sau juridică care nu acționează în calitate de creditor și care, în cursul exercitării activității sale comerciale sau profesionale, în schimbul unui onorariu care poate lua formă pecuniară sau orice altă formă de plată convenită:
 - (i) oferă consumatorilor contracte de credit în înțelesul articolului 2;
 - (ii) oferă asistență consumatorilor prin organizarea de activități pregătitoare privind contractele de credit în înțelesul articolului 2, altele decât cele de la punctul (i);
 - (iii) încheie cu consumatorii contracte de credit în înțelesul articolului 2 în numele creditorului;
- (f) „intermediar de credite legat” înseamnă un intermediar de credite care acționează în numele și sub răspunderea deplină a unui singur creditor sau a unui singur grup;
- (g) „grup” înseamnă, în înțelesul prezentei directive, creditori care sunt considerați împreună în scopul conturilor consolidate, conform Directivei 83/349/CEE³⁷;
- (h) „instituție de credit” înseamnă o instituție de credit conform definiției de la articolul 4 alineatul (1) din Directiva 2006/48/CE;
- (i) „instituție non-bancară” înseamnă o persoană fizică sau juridică care acordă sau promite să acorde credite în înțelesul articolului 2 în exercițiul activității sale comerciale sau profesionale și care nu este instituție de credit;
- (j) „personal” înseamnă angajații creditorului sau ai intermediarului de credite care încheie contracte cu consumatorii și care desfășoară activități reglementate de prezenta directivă;

³⁷ JO L 193, 18.7.1993, p. 1.

- (k) „costul total al creditului pentru consumator” înseamnă costul total al creditului pentru consumator, conform definiției de la articolul 3 litera (g) din Directiva 2008/48/CE;
- (l) „valoarea totală plătită de către consumator” înseamnă valoarea totală plătită de către consumator, conform definiției de la articolul 3 litera (h) din Directiva 2008/48/CE;
- (m) „dobânda anuală efectivă” înseamnă costul total al creditului pentru consumator exprimat ca procent anual din valoarea totală a creditului, inclusiv costurile menționate la articolul 12 alineatul (2), dacă este cazul;
- (n) „rata dobânzii aferente creditului” înseamnă rata dobânzii în înțelesul definiției de la articolul 3 litera (j) din Directiva 2008/48/CE;
- (o) „evaluarea bonității” înseamnă evaluarea capacității unui consumator de a-și plăti datoriile;
- (p) „suport durabil” înseamnă un suport durabil în înțelesul definiției de la articolul 3 litera (m) din Directiva 2008/48/CE;
- (q) „stat membru de origine” înseamnă:
- (i) în cazul în care creditorul sau intermediarul de credite este o persoană fizică, statul membru în care acesta are domiciliul și în care își desfășoară activitatea;
 - (ii) în cazul în care creditorul sau intermediarul de credite este o persoană juridică, statul membru în care se află sediul său social sau, dacă, potrivit legislației naționale, acesta nu are sediu social, statul membru în care se află sediul său central;
- (r) „stat membru gazdă” înseamnă statul membru în care creditorul sau intermediarul de credite are o sucursală sau în care prestează servicii.

Articolul 4

Autoritățile competente

1. Statele membre desemnează autoritățile competente abilitate să asigure implementarea prezentei directive și veghează ca acestea să dispună de toate prerogativele necesare pentru a-și îndeplini atribuțiile.

Statele membre desemnează ca fiind competentă pentru asigurarea implementării articolelor 18, 19, 20 și 21 din prezenta directivă una dintre autoritățile competente menționate la articolul 4 alineatul (2) din Regulamentul (UE) nr. 1093/2010 de instituire a Autorității europene de supraveghere (Autoritatea bancară europeană).

Statele membre informează Comisia în legătură cu desemnarea autorităților competente, indicând eventualele repartizări ale atribuțiilor între mai multe autorități competente.

2. Statele membre care au pe teritoriul lor mai mult de o autoritate competentă veghează ca autoritățile respective să coopereze îndeaproape, astfel încât fiecare să își îndeplinească sarcinile în mod eficient.

Capitolul 2

Condiții aplicabile creditorilor și intermediarilor de credite

Articolul 5

Norme de conduită pentru acordarea de credite consumatorilor

1. Statele membre impun creditorilor și intermediarilor de credite obligația ca, în momentul prestării serviciilor de acordare a creditelor, de intermediere sau de consiliere cu privire la credite și, dacă este cazul, în momentul prestării serviciilor auxiliare, să acționeze cu onestitate, corectitudine și profesionalism și în interesul consumatorilor.
2. Statele membre veghează ca modul în care creditorii își remunerează personalul și intermediarii de credite și modul în care aceștia din urmă își remunerează propriul personal să nu afecteze respectarea obligației de a acționa în interesul consumatorilor, conform prevederilor de la alineatul (1).

Articolul 6

Cerințe minime de competență

1. Statele membre de origine se asigură că:
 - (a) Personalul creditorilor și al intermediarilor de credite trebuie să dispună de un nivel adecvat de cunoștințe și competență în raport cu oferirea sau acordarea contractelor de credit în înțelesul articolului 2 sau cu activitatea de intermediere de credite definită la articolul 3 litera (e). În cazul în care încheierea unui contract de credit include și un serviciu auxiliar legat de acesta, în particular servicii de asigurare sau de investiții, personalul respectiv trebuie să dispună de asemenea de cunoștințe și competență adecvate în legătură cu acel serviciu auxiliar pentru a îndeplini cerințele prevăzute la articolul 19 din Directiva 2004/39/CE și la articolul 4 din Directiva 2002/92/CE.
 - (b) Persoanele fizice din conducerea creditorilor și a intermediarilor de credite care sunt responsabile de intermedierea creditelor, de consiliere sau de aprobarea contractului de credit sau care intervin în aceste activități trebuie să dispună de cunoștințe și competență adecvate în materie de contracte de credit.
 - (c) Creditorii și intermediarii de credite sunt monitorizați pentru evaluarea respectării continue a cerințelor menționate la alineatul (1) literele (a) și (b).
2. Statele membre de origine iau măsuri pentru a garanta că nivelul adecvat de cunoștințe și competență este determinat pe baza unor calificări sau a unei experiențe recunoscute.

3. Statele membre de origine publică criteriile pe care le-au stabilit pentru a evalua dacă personalul creditorilor sau al intermediarilor de credite îndeplinește cerințele de competență. Aceste criterii trebuie să includă o listă a calificărilor recunoscute.
4. În conformitate cu articolul 26 și sub rezerva condițiilor de la articolele 27 și 28, Comisiei îi este delegată competența de a preciza cerințele prevăzute la alineatele (1) și (2) ale prezentului articol și, în mod concret, cerințele care trebuie îndeplinite pentru a avea un nivel adecvat de cunoștințe și de competență.

Capitolul 3

Informații și practici

prealabile încheierii contractului de credit

Articolul 7

Dispoziții generale aplicabile publicității și marketingului

Statele membre solicită ca toate comunicațiile publicitare și de marketing privind contractele de credit definite la articolul 2 să fie corecte, clare și să nu inducă în eroare, în înțelesul articolelor 6 și 7 din Directiva 2005/29/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 11 mai 2005 privind practicile comerciale neloiale ale întreprinderilor de pe piața internă față de consumatori³⁸. Concret, trebuie interzise formulările care pot crea așteptări neîntemeiate din partea consumatorului în ceea ce privește disponibilitatea sau costul unui credit.

Articolul 8

Informații standard care trebuie incluse în materialele publicitare

1. Statele membre trebuie să se asigure că orice formă de publicitate referitoare la contractele de credit prevăzute la articolul 2 care indică o rată a dobânzii sau orice cifre referitoare la costul creditului pentru consumator cuprinde informații standard în conformitate cu prezentul articol.
2. Informațiile standard specifică, în mod clar, concis și vizibil, prin intermediul unui exemplu reprezentativ, următoarele:
 - (a) identitatea creditorului sau, dacă este cazul, a intermediarului de credite;
 - (b) faptul că produsul oferit este un contract de credit și, dacă este cazul, că acesta este garantat fie prin ipotecă, fie printr-o altă garanție comparabilă, utilizată în mod curent într-un stat membru asupra unei proprietăți imobiliare rezidențiale, fie printr-un drept legat de o proprietate imobiliară rezidențială;
 - (c) rata dobânzii aferente creditului, indicând dacă este fixă și/sau variabilă, împreună cu informații privind toate costurile incluse în costul total al creditului pentru consumator;
 - (d) valoarea totală a creditului;

³⁸ JO L 149, 11.6.2005, p. 22.

- (e) dobânda anuală efectivă;
- (f) durata contractului de credit;
- (g) valoarea ratelor;
- (h) suma totală plătită de către consumator;
- (i) dacă este cazul, un avertisment referitor la riscul de a pierde proprietatea imobiliară în cazul nerespectării angajamentelor legate de contractul de credit atunci când creditul este garantat printr-o ipotecă sau o altă garanție comparabilă utilizată în mod curent într-un stat membru asupra unei proprietăți imobiliare rezidențiale sau printr-un drept legat de o proprietate imobiliară rezidențială.

Informațiile standard trebuie să fie ușor de citit sau clar audibile, după caz, în funcție de suportul utilizat pentru publicitate și marketing.

3. În cazul în care încheierea unui contract referitor la un serviciu auxiliar aferent contractului de credit, în particular o asigurare, este obligatorie pentru obținerea creditului sau pentru obținerea creditului conform clauzelor și condițiilor prezentate în ofertă, iar costul acelui serviciu nu poate fi determinat în prealabil, obligația de a încheia un asemenea contract trebuie, de asemenea, menționată în mod clar, concis și vizibil, împreună cu dobânda anuală efectivă.
4. În conformitate cu articolul 26 și sub rezerva condițiilor de la articolele 27 și 28, Comisiei îi este delegată competența de a detalia lista informațiilor standardizate care trebuie incluse în materialele publicitare.

Concret, atunci când adoptă astfel de acte delegate, Comisia modifică, dacă este necesar, lista informațiilor standardizate prevăzute la alineatul (2) literele (a)-(i) de la prezentul articol.

5. Prezentul articol se aplică fără a aduce atingere Directivei 2005/29/CE.

Articolul 9 *Informații precontractuale*

1. Statele membre veghează ca atât creditorii, cât și intermediarii de credite, dacă este cazul, să pună în permanență la dispoziție informații generale legate de contractele de credit, pe un suport durabil sau în formă electronică.

Informațiile generale trebuie să includă cel puțin următoarele:

- (a) identitatea și adresa fizică a creditorului, precum și, dacă este cazul, identitatea și adresa fizică a intermediarului de credite implicat;
- (b) scopurile în care poate fi utilizat creditul;
- (c) formele garanției;
- (d) durata contractului de credit;

- (e) descrierea tipurilor de credite disponibile, alături de o descriere succintă a caracteristicilor produselor cu rată fixă și ale celor cu rată variabilă, inclusiv a implicațiilor pentru consumator;
- (f) indicarea monedei sau a monedelor în care sunt disponibile creditele, inclusiv o explicație a implicațiilor pentru consumator ale unui credit într-o monedă străină;
- (g) un exemplu de cost total al creditului pentru consumator și de dobândă anuală efectivă;
- (h) diferitele modalități de rambursare a creditului (inclusiv numărul, frecvența și quantumul ratelor periodice);
- (i) dacă există posibilitatea rambursării anticipate și, dacă este cazul, o descriere a condițiilor aferente acestuia;
- (j) dacă este necesară o evaluare a proprietății și, în caz afirmativ, de către cine trebuie efectuată;
- (k) detalii despre cum pot fi obținute informații referitoare la reducerile fiscale pentru dobânda aferentă contractului de credit sau la alte subvenții publice.

2. Statele membre se asigură că, după ce consumatorul a furnizat informațiile necesare cu privire la nevoile sale, situația sa financiară și preferințe, în conformitate cu articolul 14, creditorul și, dacă este cazul, intermediarul de credite îi oferă acestuia, fără întârzieri nejustificate, informațiile personalizate de care acesta are nevoie pentru a compara creditele disponibile pe piață, a evalua implicațiile lor și a decide în cunoștință de cauză dacă să încheie sau nu un contract de credit. Aceste informații trebuie furnizate, pe hârtie sau pe alt suport durabil, prin intermediul fișei europene de informații standardizate (FEIS), care figurează în anexa II.

Statele membre se asigură că, atunci când creditorul îi prezintă consumatorului o ofertă fermă, aceasta este însoțită de o FEIS. În astfel de situații, statele membre se asigură că încheierea contractului de credit nu se efectuează înainte ca consumatorul să fi avut suficient timp pentru a compara ofertele, a evalua implicațiile acestora și a decide în cunoștință de cauză dacă să accepte sau nu o ofertă, indiferent de modalitatea de încheiere a contractului.

Se consideră că creditorul și, dacă este cazul, intermediarul de credite au îndeplinit cerințele referitoare la informarea consumatorului înainte de încheierea unui contract la distanță, conform prevederilor de la articolul 3 din Directiva 2002/65/CE, dacă i-au furnizat acestuia FEIS.

Eventualele informații suplimentare pe care creditorul sau, dacă este cazul, intermediarul de credite le poate oferi consumatorului trebuie furnizate într-un document separat care poate fi anexat la FEIS.

3. În conformitate cu articolul 26 și sub rezerva condițiilor de la articolele 27 și 28, Comisiei îi este delegată competența de a modifica informațiile standard prevăzute la alineatul (1) al acestui articol și conținutul și formatul FEIS care figurează în anexa II.

Concret, actele delegate pot, dacă este cazul:

- (a) să modifice lista informațiilor standard prevăzute la alineatul (1) al acestui articol;
 - (b) să suprimă oricare dintre informațiile prevăzute în anexa II;
 - (c) să adauge elemente noi la lista de informații prevăzută în anexa II;
 - (d) să modifice prezentarea conținutului FEIS care figurează în anexa II;
 - (e) să dezvolte instrucțiunile pentru completarea FEIS care figurează în anexa II.
4. În cazul comunicațiilor prin telefonie vocală, menționate la articolul 3 alineatul (3) din Directiva 2002/65/CE, descrierea principalelor caracteristici ale serviciului financiar care urmează să fie prestat, prevăzută la a doua liniuță de la articolul 3 alineatul (3) litera (b) din directiva respectivă, trebuie să includă cel puțin elementele menționate în anexa II, partea A, secțiunile (2), (3), (4) și (5).
5. Statele membre se asigură că atât creditorul, cât și intermediarul de credite îi furnizează consumatorului gratuit, la cererea acestuia, o copie a proiectului de contract de credit. Această dispoziție nu se aplică în cazul în care, în momentul cererii, creditorul nu dorește să încheie contractul de credit cu consumatorul.

Articolul 10

Cerințe de informare aplicabile intermediarilor de credite

1. Înainte de prestarea oricăruia dintre serviciile enumerate la articolul 3 litera (e), intermediarul de credite îi furnizează consumatorului cel puțin următoarele informații:
- (a) identitatea și adresa fizică a intermediarului de credite;
 - (b) registrul în care a fost înscris și modalitățile prin care se poate verifica această înregistrare;
 - (c) atunci când acționează în calitate de intermediar de credite legat, o precizare în acest sens și, la cererea consumatorului, numele creditorului sau al creditorilor pentru care acționează;
 - (d) dacă deține o participație, directă sau indirectă, reprezentând peste 10% din drepturile de vot sau din capitalul unui anume creditor;
 - (e) dacă un anume creditor sau o societate-mamă a unui anume creditor deține o participație, directă sau indirectă, reprezentând peste 10% din drepturile de vot sau din capitalul intermediarului de credite;
 - (f) dacă este cazul, comisionul pe care consumatorul trebuie să îl achite intermediarului de credite pentru serviciile prestate de acesta;
 - (g) procedurile pe care consumatorii și alte părți interesate le au la dispoziție pentru a depune reclamații împotriva intermediarilor de credite și, dacă este

cazul, modalitățile de acces la proceduri extrajudiciare de reclamație și soluționare;

- (h) pentru intermediarii de credite care nu sunt legați, existența eventualelor comisioane plătibile de către creditor intermediarului de credite pentru serviciile prestate de acesta.
- 2. La cererea consumatorului, intermediarii de credite care nu sunt legați furnizează informații despre variațiile nivelului comisioanelor plătibile de diferiți creditori care oferă contractele de credit propuse consumatorului. Consumatorul trebuie informat că are dreptul de a cere aceste informații.
- 3. În conformitate cu articolul 26 și sub rezerva condițiilor de la articolele 27 și 28, Comisiei îi este delegată competența de a actualiza lista informațiilor cu privire la intermediarii de credite care trebuie furnizate consumatorului, așa cum se prevede la alineatul (1) al acestui articol.

Concret, atunci când adoptă astfel de acte delegate, Comisia modifică, dacă este necesar, informațiile prevăzute la alineatul (1) al acestui articol.
- 4. Pentru a asigura aplicarea uniformă a alineatului (1) al acestui articol, Comisiei îi este delegată competența de a stabili, dacă este cazul, un format standardizat și o prezentare a informațiilor prevăzute la alineatul (1) al acestui articol.

Articolul 11 *Explicații adecvate*

Statele membre se asigură că atât creditorii, cât și, atunci când este cazul, intermediarii de credite oferă consumatorului explicații adecvate cu privire la contractul sau contractele de credit propuse și la eventualele servicii auxiliare, pentru a-i permite acestuia să evalueze dacă contractele de credit propuse sunt adaptate la nevoile și la situația sa financiară. O explicație adecvată trebuie să includă furnizarea de informații personalizate cu privire la caracteristicile creditelor oferite, fără a conține însă și o recomandare. Creditorii și, dacă este cazul, intermediarii de credite, trebuie să evalueze cu exactitate nivelul de cunoștințe și de experiență în materie de credite al consumatorului prin orice mijloace necesare pentru a putea determina nivelul de explicații care trebuie furnizate acestuia și pentru a adapta aceste explicații în mod corespunzător.

Aceste explicații adecvate trebuie să includă explicarea informațiilor și a termenilor incluși în informațiile precontractuale furnizate în conformitate cu articolele 9 și 10, precum și o explicare a consecințelor pe care le poate avea pentru consumator încheierea contractului de credit, inclusiv în eventualitatea neplății de către acesta.

Capitolul 4

Dobânda anuală efectivă

Articolul 12

Calcularea dobânzii anuale efective

1. Dobânda anuală efectivă, care este egală, pe o perioadă de un an, cu valoarea actuală a tuturor angajamentelor (trageri, rambursări și costuri), viitoare sau prezente, convenite de creditor și de consumator, se calculează în conformitate cu formula matematică stabilită în anexa I.
2. Pentru calcularea dobânzii anuale efective, costul total al creditului pentru consumator se determină excluzând toate taxele plătibile de către consumator pentru nerespectarea angajamentelor prevăzute în contractul de credit.

În cazul în care pentru obținerea creditului este obligatorie deschiderea unui cont, costurile menținerii acestui cont, costurile utilizării unui mijloc de plată atât pentru operațiunile de plată, cât și pentru trageri din acel cont, precum și alte costuri legate de operațiunile de plată sunt incluse în costul total al creditului pentru consumator, cu excepția cazului în care costurile contului au fost indicate clar și separat în contractul de credit sau în orice alt contract încheiat cu consumatorul.

3. Calculul dobânzii anuale efective se bazează pe ipoteza conform căreia contractul de credit urmează să rămână valabil pe perioada convenită, iar creditorul și consumatorul își vor îndeplini obligațiile în condițiile și în termenele convenite în contractul de credit.
4. În cazul contractelor de credit care cuprind clauze care permit variații ale ratei dobânzii aferente creditului și, dacă este cazul, ale cheltuielilor incluse în dobânda anuală efectivă, dar necuantificabile la momentul calculării, dobânda anuală efectivă se calculează pe baza ipotezei conform căreia rata dobânzii aferente creditului și celelalte costuri se vor calcula la nivelul stabilit în momentul semnării contractului.
5. În conformitate cu articolul 26 și sub rezerva condițiilor de la articolele 27 și 28, Comisiei îi este delegată competența de a modifica formula și ipotezele pe baza cărora se calculează dobânda anuală efectivă, care figurează în anexa I.

Atunci când adoptă astfel de acte delegate, Comisia modifică, dacă este cazul, formula sau ipotezele prevăzute în anexa I, în special dacă ipotezele menționate în acest articol și în anexa I nu sunt suficiente pentru a calcula dobânda anuală efectivă în mod uniform sau nu mai sunt adaptate la situația comercială a pieței.

Articolul 13

Informații privind rata dobânzii aferente creditului

1. Statele membre se asigură că creditorul îl informează pe consumator, pe hârtie sau pe alt suport durabil, în legătură cu orice modificare a ratei dobânzii aferente creditului înainte ca modificarea să intre în vigoare. Informațiile trebuie să conțină cuantumul

plăților de efectuat după intrarea în vigoare a noii rate a dobânzii aferente creditului și, dacă numărul sau frecvența plăților se modifică, detalii în acest sens.

2. Cu toate acestea, părțile pot conveni în contractul de credit ca informațiile la care se face referire la alineatul (1) să fie transmise periodic consumatorului, atunci când modificarea ratei dobânzii aferente creditului este corelată direct cu o modificare a unei rate de referință și noua rată de referință este făcută publică prin mijloace corespunzătoare, iar informațiile privind noua rată de referință sunt puse la dispoziție la sediul creditorului.

Capitolul 5

Evaluarea bonității

Articolul 14

Obligația de a evalua bonitatea consumatorului

1. Statele membre se asigură că, înainte de încheierea contractului de credit, creditorul efectuează o evaluare amănunțită a bonității consumatorului, pe baza unor criterii care să includă veniturile, economiile, datoriile și alte angajamente financiare ale acestuia. Această evaluare se efectuează pe baza informațiilor necesare obținute de creditor sau, dacă este cazul, de intermediarul de credite de la consumator și din surse interne sau externe relevante și trebuie să respecte cerințele referitoare la necesitate și proporționalitate prevăzute la articolul 6 din Directiva 95/46/CE. Statele membre se asigură că creditorii instituie proceduri adecvate de evaluare a bonității consumatorului. Aceste proceduri se revizuiesc la intervale de timp regulate, păstrându-se evidența lor actualizată.
2. Statele membre se asigură că:
 - (a) Atunci când evaluarea bonității consumatorului are un rezultat negativ în ceea ce privește capacitatea acestuia de a rambursa creditul pe durata contractului, creditorul refuză creditul.
 - (b) Atunci când cererea de credit este respinsă, creditorul aduce la cunoștința consumatorului, imediat și gratuit, motivele respingerii.
 - (c) Cu respectarea articolului 10 din Directiva 95/46/CE, creditorul îl informează în prealabil pe consumator că urmează să fie consultată o bază de date.
 - (d) Atunci când cererea de credit este respinsă pe baza datelor, sau a lipsei acestora, dintr-o bază de date consultată, creditorul îi comunică consumatorului, imediat și gratuit, numele bazei de date care a fost consultată și al entității care o controlează, precum și faptul că are dreptul de a accesa și, dacă este necesar, de a corecta datele sale din baza de date respectivă.
 - (e) Fără a aduce atingere dreptului general de acces prevăzut la articolul 12 din Directiva 95/46/CE, atunci când cererea este respinsă pe baza unei decizii automatizate sau a unei decizii bazate pe metode precum punctajul de credit

automatizat, creditorul îl informează imediat și gratuit pe consumator în acest sens și îi explică acestuia logica aflată la baza deciziei automatizate.

- (f) Consumatorul are posibilitatea de a cere revizuirea deciziei prin metode manuale.
3. Statele membre se asigură că, atunci când părțile iau în calcul majorarea valorii totale a creditului acordat consumatorului după încheierea contractului de credit, informațiile financiare puse la dispoziția creditorului cu privire la consumator sunt actualizate și bonitatea consumatorului este reevaluată înainte de majorarea semnificativă a valorii totale a creditului.
4. Statele membre se asigură că, pe lângă evaluarea bonității consumatorului, creditorii și intermediarii de credit obțin informațiile necesare privind situația personală și financiară a consumatorului, preferințele și obiectivele acestuia și analizează un număr suficient de mare de contracte de credit din gama lor de produse pentru a le identifica pe cele care nu sunt adecvate pentru consumator ținând cont de nevoile, situația financiară și personală a acestuia. Această analiză se bazează pe informații actualizate la momentul respectiv și pe ipoteze rezonabile cu privire la situația consumatorului pe durata contractului de credit propus.
5. În conformitate cu articolul 26 și sub rezerva condițiilor de la articolele 27 și 28, Comisiei îi este delegată competența de a detalia și a modifica criteriile care se iau în calcul pentru efectuarea evaluării bonității prevăzute la alineatul (1) al acestui articol și pentru a garanta că produsele de credit nu sunt nepotrivite pentru consumator, așa cum se prevede la alineatul (4) al acestui articol.

Articolul 15

Obligații de informare din partea consumatorului

1. Statele membre se asigură că, în contextul procesului de solicitare a creditului, consumatorii furnizează creditorilor și, dacă este cazul, intermediarilor de credite, informații complete și corecte cu privire la situația lor financiară și personală. Informațiile respective trebuie sprijinite, dacă este necesar, cu probe documentare din surse care pot fi verificate independent.
2. În ce privește informațiile care trebuie furnizate de consumator pentru a permite creditorului să efectueze o evaluare amănunțită a bonității sale și a decide dacă să îi acorde sau nu creditul, statele membre prevăd obligația creditorilor de a preciza, în etapa precontractuală, informațiile pe care consumatorul trebuie să le furnizeze, inclusiv, dacă este cazul, documentele din surse care pot fi verificate independent. Statele membre prevăd totodată obligația creditorilor de a preciza termenul exact în care consumatorul trebuie să furnizeze informațiile respective.

Statele membre se asigură că, atunci când consumatorul alege să nu furnizeze informațiile necesare pentru evaluarea bonității sale, creditorul sau intermediarul de credite îl avertizează pe acesta că evaluarea bonității nu poate fi efectuată și, prin urmare, creditul nu poate fi acordat. Acest avertisment poate fi transmis într-un format standardizat.

3. Prezentul articol nu aduce atingere aplicării Directivei 95/46/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 24 octombrie 1995 privind protecția persoanelor în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal, precum și libera circulație a acestor date, în special a articolului 6.

Capitolul 6

Accesul la baze de date

Articolul 16

Accesul la baze de date

1. Fiecare stat membru asigură accesul nediscriminatoriu al tuturor creditorilor la bazele de date utilizate în statul membru respectiv pentru evaluarea bonității consumatorilor și pentru monitorizarea respectării de către consumatori a obligațiilor de plată pe toată durata contractului de credit. Aceste baze de date includ bazele de date administrate de birouri de credit private sau agenții de informații privind creditele și registre publice de credit.
2. În conformitate cu articolul 26 și sub rezerva condițiilor de la articolele 27 și 28, Comisiei îi este delegată competența de a defini criterii uniforme de înregistrare a creditelor și de prelucrare a datelor aplicabile bazelor de date menționate la alineatul (1) al acestui articol.

Mai exact, aceste acte delegate trebuie să definească pragurile de înregistrare aplicabile acestor baze de date și să prevadă definiții convenite pentru termenii cheie utilizați de bazele de date respective.
3. Informațiile din bazele de date se pun la dispoziție, cu excepția cazului în care furnizarea unor astfel de informații este interzisă de alte acte ale Uniunii sau contravine obiectivelor de ordine publică sau de securitate publică.
4. Prezentul articol nu aduce atingere aplicării Directivei 95/46/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 24 octombrie 1995 privind protecția persoanelor în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal, precum și libera circulație a acestor date.

Capitolul 7

Consiliere

Articolul 17

Norme în materie de consiliere

1. În înțelesul prezentei directive, „consilierea” reprezintă un serviciu separat de acordarea unui credit. Acest serviciu poate fi comercializat drept consiliere numai dacă remunerarea persoanei care îl prestează este transparentă pentru consumator.

2. Statele membre se asigură că creditorul sau intermediarul de credite îl informează pe consumator, în contextul unei anumite tranzacții, dacă i se oferă sau i se va oferi consiliere. Acest lucru se poate face prin informații precontractuale adiționale. Atunci când consumatorilor li se oferă consiliere, pe lângă cerințele prevăzute la articolele 5 și 6, statele membre se asigură că creditorii și intermediarii de credite:
- (a) analizează un număr suficient de mare de contracte de credit disponibile pe piață pentru a le putea recomanda pe cele mai potrivite pentru nevoile consumatorului și pentru situația financiară și personală a acestuia;
 - (b) obțin informațiile necesare referitoare la situația personală și financiară a consumatorului, la preferințele și obiectivele acestuia, pentru a putea recomanda contracte de credit corespunzătoare. Această analiză se bazează pe informații actualizate la momentul respectiv și pe ipoteze rezonabile cu privire la situația consumatorului pe durata contractului de credit propus.

Capitolul 8

Rambursarea anticipată

Articolul 18

Rambursarea anticipată

1. Statele membre se asigură că consumatorul are dreptul legal sau contractual de a-și îndeplini obligațiile care îi revin în temeiul contractului de credit înainte de expirarea acestuia. În aceste cazuri, consumatorul trebuie să aibă dreptul la o reducere a costului total al creditului, reducere care corespunde dobânzii și costurilor aferente duratei restante a contractului.
2. Statele membre pot prevedea condiții pentru exercitarea dreptului menționat la alineatul (1). Aceste condiții pot include limitarea în timp a exercitării dreptului, tratamentul diferit în funcție de tipul de rată a dobânzii aferente creditului sau restricții cu privire la circumstanțele în care poate fi exercitat dreptul. Statele membre pot să prevadă totodată dreptul creditorului la o compensație echitabilă și justificată în mod obiectiv pentru eventualele costuri legate direct de rambursarea anticipată a creditului. Indiferent de situație, dacă rambursarea anticipată are loc într-o perioadă în care rata dobânzii este fixă, exercitarea dreptului poate fi condiționată de existența unui interes special din partea consumatorului.

Atunci când un stat membru prevede asemenea condiții, ele nu trebuie să fie de natură a face ca exercitarea dreptului menționat la alineatul (1) să fie excesiv de dificilă sau de oneroasă pentru consumator.

Capitolul 9

Cerințe prudențiale și de supraveghere

Articolul 19

Autorizarea și supravegherea intermediarilor de credite

1. Pentru a putea desfășura activitățile prevăzute la articolul 3 litera (e), intermediarii de credite trebuie autorizați corespunzător de o autoritate competentă, în sensul articolului 4, din statul membru de origine. Autorizația se acordă pe baza cerințelor stabilite în statul membru de origine al intermediarului de credite, care includ îndeplinirea cerințelor profesionale prevăzute la articolul 20.
2. Statele membre de origine se asigură că intermediarii de credite îndeplinesc în permanență condițiile autorizării inițiale.
3. Statele membre de origine se asigură că autorizația intermediarilor de credite este retrasă atunci când apare una dintre situațiile următoare:
 - (a) intermediarul de credite nu mai îndeplinește condițiile în care i-a fost acordată autorizația;
 - (b) intermediarul de credite a obținut autorizația prin declarații false sau prin alte mijloace nelegitime.
4. Statele membre se asigură că intermediarii de credite autorizați fac obiectul supravegherii activităților curente de către autoritatea competentă de origine, în sensul articolului 4.

Articolul 20

Înregistrarea intermediarilor de credite

1. Statele membre asigură înființarea și ținerea la zi a unui registru al intermediarilor de credite autorizați.
2. Statele membre se asigură că toți intermediarii de credite autorizați, înființați ca persoane fizice sau juridice, sunt înregistrați la o autoritate competentă, în sensul articolului 4, în statul membru de origine.

În ceea ce privește persoanele juridice, registrul menționat la alineatul (1) precizează numele persoanelor din conducerea acestora care sunt responsabile de activitatea de intermediere. Statele membre pot cere de asemenea înregistrarea tuturor persoanelor fizice care interacționează direct cu clienții din cadrul unei entități care desfășoară activitatea de intermediere de credite.

Registrul indică statul sau statele membre în care intermediarul intenționează să își desfășoare activitatea în conformitate cu normele privind libertatea de stabilire sau libertatea de a presta servicii și în legătură cu care a informat autoritatea competentă din statul membru de origine.

3. Statele membre se asigură că intermediarii de credite a căror autorizație a fost retrasă sunt radiați din registru fără întârzieri nejustificate.
4. Statele membre veghează la crearea unui punct unic de informare, care să permită un acces public ușor și rapid la informațiile provenind din registrul național, informații care sunt compilate electronic și actualizate în permanență. Acest punct de informare trebuie să ofere totodată elementele de identificare ale autorităților competente din fiecare stat membru menționate la articolul 4.

Articolul 21

Cerințe profesionale aplicabile intermediarilor de credite

1. Pe lângă cerințele prevăzute la articolul 6, intermediarilor de credite li se aplică în permanență următoarele prevederi:
 - (a) Intermediarii de credite trebuie să aibă o bună reputație. Aceștia trebuie cel puțin să nu aibă cazier judiciar sau un alt document național echivalent pentru infracțiuni grave care au adus atingere proprietății sau pentru alte infracțiuni în domeniul financiar și nu trebuie să fi fost declarați anterior în faliment, cu excepția cazului în care au fost reabilitați în conformitate cu legislația internă.
 - (b) Intermediarii de credite trebuie să dețină o asigurare de răspundere profesională care să acopere teritoriile în care oferă servicii sau o altă garanție comparabilă împotriva răspunderii care decurge din neglijența profesională, cu excepția cazului în care această asigurare sau garanție comparabilă le este deja furnizată de un creditor sau de o altă entitate în numele căreia acționează sau sunt împuterniciți să acționeze sau dacă entitatea respectivă își asumă întreaga răspundere pentru acțiunile intermediarului.
2. Statele membre publică criteriile stabilite pentru a evalua dacă personalul creditorilor sau al intermediarilor de credite îndeplinește cerințele profesionale.
3. Comisiei îi este delegată competența de a adopta și, dacă este necesar, de a modifica standardele tehnice de reglementare pentru a prevedea suma minimă a asigurării de răspundere profesională sau a garanției comparabile menționate la alineatul (1) litera (b).

Standardele tehnice de reglementare menționate în primul paragraf se adoptă în conformitate cu articolele 10-14 din Regulamentul (UE) nr. 1093/2010.

ABE elaborează proiecte de standarde tehnice de reglementare pentru a prevedea suma minimă a asigurării de răspundere profesională sau a garanției comparabile menționate la alineatul (1) litera (b) și le înaintează Comisiei [*în termen de 6 luni de la adoptarea propunerii*]. ABE revizuieste și, dacă este necesar, elaborează proiecte de standarde tehnice de reglementare pentru a modifica suma minimă a asigurării de răspundere profesională sau a garanției comparabile menționate la alineatul (1) litera (b) și le înaintează Comisiei [*în termen de 4 ani de la intrarea în vigoare a directivei*] și în continuare din doi în doi ani.

Articolul 22

Libertatea de stabilire a intermediarilor de credite și libertatea de a presta servicii de intermediere de credite în alte state membre

1. Autorizația acordată intermediarilor de credite de către statul lor membru de origine este valabilă pentru întregul teritoriu al Uniunii, fără a fi necesară o nouă autorizare de către autoritățile competente din statul sau statele membre gazdă.
2. Orice intermediar de credite care intenționează să își desfășoare pentru prima dată activitatea într-unul sau mai multe state membre, în baza libertății de a presta servicii sau a libertății de stabilire, informează autoritățile competente din statul membru de origine.

În termen de o lună de la primirea acestei informații, autoritățile competente respective notifică autoritățile competente ale statului sau statelor membre gazdă vizate în legătură cu intenția intermediarului de credite, informându-l totodată pe acesta din urmă cu privire la respectiva notificare.

Intermediarul de credite își poate începe activitatea la o lună de la data la care a fost informat de autoritățile competente din statul membru de origine cu privire la notificarea menționată la al doilea paragraf.

3. Atunci când un stat membru de origine retrace autorizația unui intermediar de credite, statul respectiv notifică acest lucru statului sau statelor membre gazdă cât mai curând posibil și cel mai târziu în termen de o lună, prin orice mijloace adecvate.

Autoritățile competente ale statelor membre cooperează între ele de fiecare dată când acest lucru este necesar pentru îndeplinirea sarcinilor prevăzute în prezenta directivă, utilizând competențele care le sunt conferite prin prezenta directivă sau prin legislația națională. Autoritățile competente acordă asistență autorităților competente ale celorlalte state membre. Concret, autoritățile competente fac schimb de informații și cooperează în cadrul investigațiilor sau al activităților de supraveghere.

Autoritățile competente pot sesiza ABE atunci când o cerere de cooperare, în particular o cerere de schimb de informații, este refuzată sau nu primește un răspuns într-un termen rezonabil, solicitând asistența acestei autorități în conformitate cu articolul 19 din Regulamentul (UE) nr. 1093/2010. În această situație, ABE poate acționa în conformitate cu competențele care îi sunt conferite prin articolul respectiv.

4. Atunci când statul membru gazdă are motive clare și demonstrabile pentru a concluziona că un intermediar de credite care desfășoară activități pe teritoriul său în temeiul libertății de a presta servicii sau printr-o sucursală încalcă obligațiile prevăzute în prezenta directivă, statul membru respectiv comunică acest lucru autorității competente din statul membru de origine, care ia măsuri corespunzătoare. În situațiile în care, în ciuda măsurilor luate de autoritatea competentă din statul membru de origine, intermediarul de credite continuă să acționeze într-un mod care dăunează în mod clar intereselor consumatorilor din statul membru gazdă sau funcționării corecte a piețelor, se aplică următoarele prevederi:
 - (a) După informarea autorității competente din statul membru de origine, autoritatea competentă din statul membru gazdă ia măsurile care se impun pentru a proteja consumatorii și funcționarea corectă a piețelor, inclusiv

împiedicându-i pe intermediarii de credite care nu se conformează să inițieze noi operațiuni pe teritoriul său. Comisia este informată fără întârziere în legătură cu adoptarea acestor măsuri.

- (b) De asemenea, autoritatea competentă din statul membru gazdă poate sesiza ABE, solicitând asistență în conformitate cu articolul 19 din Regulamentul (UE) nr. 1093/2010. În această situație, ABE poate acționa în conformitate cu competențele care îi sunt conferite prin articolul respectiv.

Articolul 23

Autorizarea, înregistrarea și supravegherea instituțiilor non-bancare

Statele membre se asigură că instituțiile non-bancare definite la articolul 3 litera (i) fac obiectul unor proceduri adecvate de autorizare, înregistrare și supraveghere de către o autoritate competentă în sensul articolului 4.

Capitolul 10

Dispoziții finale

Articolul 24

Sancțiuni

1. Fără a aduce atingere procedurilor pentru retragerea autorizației și dreptului lor de a aplica sancțiuni penale, statele membre se asigură, în conformitate cu legislația lor națională, că pot fi adoptate măsuri administrative adecvate sau că pot fi aplicate sancțiuni administrative adecvate împotriva persoanelor responsabile de o încălcare a dispozițiilor adoptate pentru implementarea prezentei directive. Statele membre se asigură că aceste măsuri sunt eficiente, proporționale și cu efect de descurajare.

Statele membre prevăd sancțiuni pentru cazurile în care consumatorii furnizează cu bună știință informații incomplete sau incorecte pentru a obține o evaluare pozitivă a bonității, dacă informațiile complete și corecte ar fi dus la o evaluare negativă a bonității, și ulterior nu pot îndeplini condițiile contractului; statele membre iau toate măsurile necesare pentru a asigura aplicarea acestor sancțiuni.

2. Statele membre se asigură că autoritățile competente fac publică orice măsură sau sancțiune aplicată în caz de încălcare a dispozițiilor adoptate în aplicarea prezentei directive, în afara cazurilor în care această publicare riscă să perturbe în mod grav piețele financiare sau să aducă un prejudiciu disproporționat părților implicate.

Articolul 25

Mecanisme de soluționare a disputelor

1. Statele membre asigură înființarea unor proceduri adecvate și eficiente de reclamație și soluționare pentru soluționarea extrajudiciară a disputelor dintre creditori și consumatori și dintre intermediarii de credite și consumatori având ca obiect drepturi și obligații prevăzute în prezenta directivă, utilizând, dacă este cazul, organisme deja existente. Statele membre se asigură totodată că toți creditorii și intermediarii de

credite aderă la unul sau mai multe organisme care aplică aceste proceduri de reclamație și soluționare.

2. Statele membre se asigură că aceste organisme cooperează activ pentru soluționarea disputelor transfrontaliere.

Articolul 26

Exercitarea competențelor delegate

1. Competența de a adopta actele delegate menționate la articolul 6 alineatul (4), articolul 8 alineatul (4), articolul 9 alineatul (3), articolul 10 alineatul (3), articolul 14 alineatul (5) și articolul 16 alineatul (2) îi este conferită Comisiei pentru o perioadă de timp nedeterminată de la intrarea în vigoare a prezentei directive.
2. Imediat ce adoptă un act delegat, Comisia notifică simultan acest lucru Parlamentului European și Consiliului.
3. Competența de a adopta acte delegate este conferită Comisiei în condițiile prevăzute la articolele 27 și 28.

Articolul 27

Revocarea delegării

1. Delegarea competențelor menționată la articolul 6 alineatul (4), articolul 8 alineatul (4), articolul 9 alineatul (3), articolul 10 alineatul (3), articolul 14 alineatul (5) și articolul 16 alineatul (2) poate fi revocată oricând de Parlamentul European sau de Consiliu.
2. Instituția care a inițiat o procedură internă pentru a lua o decizie referitoare la revocarea delegării competențelor informează celălalt legiuitor și Comisia cel târziu cu o lună înainte de a se lua o decizie finală, precizând competențele delegate care ar putea face obiectul revocării și motivele acestei revocări.
3. Decizia de revocare pune capăt delegării competențelor indicate în cuprinsul său. Decizia produce efecte imediat sau de la o dată ulterioară pe care o precizează. Decizia nu afectează validitatea actelor delegate care sunt deja în vigoare. Decizia se publică în *Jurnalul Oficial al Uniunii Europene*.

Articolul 28

Obiecții la actele delegate

1. Parlamentul European și Consiliul pot formula obiecții față de un act delegat în termen de două luni de la data notificării acestuia. La inițiativa Parlamentului European sau a Consiliului, termenul respectiv se prelungește cu o lună.
2. În cazul în care, la expirarea termenului menționat la alineatul (1), nici Parlamentul European, nici Consiliul nu a formulat obiecții la actul delegat, acesta se publică în *Jurnalul Oficial al Uniunii Europene* și intră în vigoare la data menționată în cuprinsul său. Actul delegat poate fi publicat în *Jurnalul Oficial al Uniunii Europene*.

și poate intra în vigoare înainte de expirarea termenului respectiv în cazul în care atât Parlamentul European, cât și Consiliul au informat Comisia cu privire la intenția lor de a nu prezenta obiecții.

3. În cazul în care Parlamentul European sau Consiliul formulează obiecții la un act delegat în termenul menționat la alineatul (1), acesta nu intră în vigoare. Instituția care formulează obiecții prezintă motivele care au stat la baza acestora.

Articolul 29

Caracterul imperativ al directivei

1. Statele membre se asigură că consumatorii nu pot renunța la drepturile care le-au fost conferite prin dispozițiile de drept intern care transpun prezenta directivă sau care corespund acesteia.
2. Statele membre se asigură, de asemenea, că dispozițiile pe care le adoptă pentru transpunerea prezentei directive nu pot fi eludate prin modul în care sunt formulate contractele, în special prin integrarea contractelor de credit care intră sub incidența prezentei directive în contracte de credit al căror caracter sau scop ar face posibilă evitarea aplicării acestei directive.
3. Statele membre iau măsurile necesare pentru a se asigura că consumatorii nu pierd protecția conferită de prezenta directivă din cauza alegerii legii unei țări terțe ca fiind legea aplicabilă contractului de credit.

Articolul 30

Transpunere

1. Statele membre adoptă și publică până la [2 ani de la data intrării în vigoare] actele cu putere de lege și actele administrative necesare pentru a se conforma prezentei directive. Statele membre comunică de îndată Comisiei textele acestor acte, precum și un tabel de corespondență între respectivele acte și prezenta directivă.

Statele membre aplică aceste acte începând cu [2 ani de la intrarea în vigoare].

Atunci când statele membre adoptă aceste acte, ele conțin o trimitere la prezenta directivă sau sunt însoțite de o asemenea trimitere la data publicării lor oficiale. Statele membre stabilesc modalitatea de efectuare a acestei trimiteri.

2. Comisiei îi sunt comunicate de către statele membre textele principalelor dispoziții de drept intern pe care le adoptă în domeniul reglementat de prezenta directivă.

Articolul 31

Clauza de reexaminare

Comisia efectuează o reexaminare la cinci ani de la intrarea în vigoare a prezentei directive. În cadrul acestei reexaminări se vor analiza eficacitatea și caracterul adecvat al dispozițiilor privind consumatorii și piața internă.

Reexaminarea include următoarele elemente:

- (a) o evaluare a satisfacției consumatorilor în ce privește FEIS;
- (b) alte informații precontractuale;
- (c) o analiză a activității transfrontaliere a intermediarilor de credite și a creditorilor;
- (d) o analiză a evoluției pieței în ce privește instituțiile non-bancare care oferă contracte de credit pentru proprietăți imobiliare rezidențiale;
- (e) o evaluare a necesității de a adopta noi măsuri, inclusiv un pașaport pentru instituțiile non-bancare care oferă contracte de credit pentru proprietăți imobiliare rezidențiale;
- (f) o evaluare a necesității de a introduce drepturi și obligații cu privire la etapa postcontractuală a contractelor de credit;
- (g) o evaluare a nevoii de a extinde domeniul de aplicare la societățile mici.

Articolul 32

Prezenta directivă intră în vigoare în a douăzecea zi de la data publicării în *Jurnalul Oficial al Uniunii Europene*.

Articolul 33

Prezenta directivă se adresează statelor membre în conformitate cu tratatele.

Adoptată la Bruxelles,

Pentru Parlamentul European
Președintele

Pentru Consiliu
Președintele

Anexa I
Calcularea dobânzii anuale efective

I. Ecuația de bază care exprimă echivalența dintre trageri, pe de o parte, și rambursări și costuri, pe de altă parte.

Ecuația de bază, care stabilește dobânda anuală efectivă (DAE), exprimă, pe perioada unui an, egalitatea dintre valoarea totală prezentă a tragerilor, pe de o parte, și valoarea totală prezentă a rambursărilor și a costurilor suportate, pe de altă parte, adică:

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

unde :

- X este DAE
- m este numărul ultimei trageri
- k este numărul unei trageri, așadar $1 \leq k \leq m$
- C_k este valoarea tragerii k
- t_k este intervalul, exprimat în ani și fracțiuni de an, dintre data primei trageri și data fiecărei trageri ulterioare, așadar $t_1 = 0$
- m' este numărul ultimei rambursări sau plăți
- l este numărul unei rambursări sau plăți
- D_l este cuantumul unei rambursări sau plăți
- s_l este intervalul, exprimat în ani și fracțiuni de an, între data primei trageri și data fiecărei rambursări sau plăți următoare.

Observații:

- (a) Sumele plătite de ambele părți la diferite momente nu trebuie neapărat să fie egale și nu trebuie să fie plătite neapărat la intervale egale.
- (b) Data inițială este cea a primei trageri.
- (c) Intervalele dintre datele utilizate în calcule sunt exprimate în ani sau în fracțiuni de an. Un an se consideră a avea 365 de zile (sau 366 de zile pentru anii bisecți), 52 de săptămâni sau 12 luni egale. O lună egală se consideră a avea 30,41666 zile (adică $365/12$), indiferent dacă este sau nu un an bisect.
- (d) Rezultatul calculului trebuie exprimat cu o precizie de cel puțin o zecimală. Dacă a doua zecimală este mai mare sau egală cu 5, la prima zecimală se adăugă unu.
- (e) Ecuația poate fi rescrisă folosind o singură sumă și conceptul de fluxuri (A_k), care vor fi pozitive sau negative, cu alte cuvinte plătite sau primite în perioade de la 1 la k, exprimate în ani, adică:

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

S fiind balanța de fluxuri prezentă. În cazul în care scopul este păstrarea echivalenței fluxurilor, valoarea va fi zero.

II. Ipoteze suplimentare necesare pentru calculul dobânzii anuale efective

- (a) În cazul în care prin contractul de credit se acordă consumatorului libertate în privința efectuării tragerilor, se consideră că suma totală a creditului este trasă imediat și în întregime.
- (b) În cazul în care un contract de credit prevede modalități de tragere diferite, cu costuri diferite sau cu rate ale dobânzii aferente creditului diferite, valoarea totală a creditului se consideră a fi trasă la nivelul cel mai mare al costurilor și al ratei dobânzii aferente creditului aplicate mecanismului de tragere cel mai frecvent utilizat pentru respectivul tip de contract de credit.
- (c) În cazul în care un contract de credit dă consumatorului libertatea în privința efectuării tragerilor în general, dar impune, printre diferitele modalități de tragere, o limitare în ceea ce privește suma și perioada de timp, valoarea creditului se consideră a fi trasă la prima dată prevăzută în contract și în conformitate cu aceste limite de tragere.
- (d) În cazul în care nu există niciun scadențar fix pentru rambursare, se presupune că:
 - (i) creditul se acordă pentru o perioadă de douăzeci de ani și
 - (ii) creditul va fi rambursat în 240 de rate egale și la intervale lunare.
- (e) În cazul în care există un scadențar fix pentru rambursare dar quantumul sumelor rambursate este flexibil, valoarea fiecărei rambursări va fi considerată a fi cea mai mică din valorile prevăzute în contract.
- (f) Cu excepția cazului în care se precizează altfel, în cazul în care contractul de credit prevede mai mult decât o dată scadență, creditul trebuie pus la dispoziție și rambursările trebuie efectuate la prima dată prevăzută în contract.
- (g) În cazul în care plafonul creditului nu a fost încă convenit, acesta este considerat a fi de 180 000 EUR.
- (h) În cazul unui împrumut puncte, se consideră că valoarea totală a creditului a fost trasă în totalitate și pentru întreaga durată a contractului de credit. În cazul în care durata contractului de credit nu este cunoscută, dobânda anuală efectivă se calculează în baza ipotezei că durata creditului este de trei luni.
- (i) În cazul în care sunt oferite rate ale dobânzii și costuri diferite pentru o perioadă sau sumă limitată, rata dobânzii și costurile se consideră a fi la nivelul cel mai mare pentru întreaga durată a contractului de credit.
- (j) Pentru contractele de credit în cadrul cărora s-a convenit o rată fixă a dobânzii aferente creditului pentru perioada inițială, la sfârșitul căreia se stabilește o nouă rată a dobânzii care este ulterior ajustată periodic în funcție de un indicator convenit,

calculul dobânzii anuale efective va porni de la ipoteza că, la sfârșitul perioadei cu rată fixă a dobânzii, rata dobânzii aferente creditului este aceeași ca la momentul calculării dobânzii anuale efective, pe baza valorii indicatorului convenit la acel moment.

Anexa II
Fișa europeană de informații standardizate (FEIS)

PARTEA A

Textul din acest model va fi reprodus exact în FEIS. Indicațiile dintre parantezele pătrate vor fi înlocuite cu informațiile corespunzătoare. În partea B sunt furnizate instrucțiuni pentru completarea FEIS.

Atunci când se indică „dacă este cazul”, creditorul completează caseta respectivă dacă informația este pertinentă pentru contractul de credit. Dacă informația nu este pertinentă, creditorul o șterge sau elimină întreaga secțiune. În acest din urmă caz, numerotarea secțiunilor FEIS va fi modificată corespunzător.

Informațiile de mai jos se furnizează într-un singur document. Caracterele utilizate trebuie să fie ușor lizibile. Pentru informațiile care trebuie scoase în evidență, se vor utiliza caractere îngroșate, mai mari sau umbrite.

Model de FEIS

<i>(Text introductiv)</i>
Acest document a fost elaborat la [data curentă] pentru a răspunde cererii dumneavoastră de informații. Documentul nu ne obligă să vă acordăm un împrumut. Acest document a fost elaborat pe baza informațiilor pe care le-ați oferit până în acest moment și a condițiilor actuale de pe piața financiară. Informațiile de mai jos rămân valabile până la [data de valabilitate], ele putând fi modificate ulterior, în funcție de evoluția pieței.
1. Împrumutătorul
[Denumire] [Adresa fizică] [Numărul de telefon] [Adresa de e-mail] [Adresa web] Autoritatea de supraveghere: [denumirea și adresa web a autorității de supraveghere] Persoană de contact: [detaliile complete ale persoanei de contact]
2. Principalele caracteristici ale împrumutului
Suma și moneda împrumutului acordat: [suma][moneda] (dacă este cazul) „Acest împrumut nu este în [moneda națională]” Durata împrumutului: [durata] [Tipul împrumutului] [Tipul ratei dobânzii aplicabile] Suma totală care trebuie rambursată: [suma maximă disponibilă a împrumutului, în raport cu valoarea proprietății]: (dacă este cazul) [Garanție]
3. Rata dobânzii

DAE reprezintă costul total al împrumutului exprimat în procentaj anual. DAE este indicată pentru a vă ajuta să comparați diferite oferte. DAE aplicabilă împrumutului dumneavoastră este [DAE]. Ea cuprinde: Rata dobânzii [valoare procentuală] [alte componente ale DAE]
4. Numărul și frecvența plăților
Frecvența rambursărilor: [frecvență] Numărul de plăți: [număr]
5. Valoarea fiecărei rate
[suma][moneda] (dacă este cazul) Cursul de schimb utilizat pentru conversia ratei dumneavoastră din [moneda creditului] în [moneda națională] va fi cel publicat de [numele instituției care publică cursul de schimb] la [data].
6. Tabel de rambursare ilustrativ
Acest tabel prezintă suma de plată la fiecare [frecvență]. Ratele (coloana [nr. pertinent]) reprezintă suma dobânzii plătite (coloana [nr. pertinent]), a capitalului rambursat (coloana [nr. pertinent]) și, dacă este cazul, a altor costuri (coloana [nr. pertinent]). Dacă este cazul, Costurile din coloana „alte costuri” se referă la [lista costurilor]. Capitalul rămas de rambursat (coloana [nr. pertinent]) este suma din împrumut care rămâne de rambursat după fiecare rată. [Suma și moneda împrumutului] [Durata împrumutului] [Rata dobânzii] [Tabel] (Dacă este cazul) [Avertisment privind variabilitatea ratelor]
7. Alte costuri și obligații
Pentru a beneficia de condițiile de împrumut descrise în acest document, împrumutatul trebuie să îndeplinească următoarele obligații. [Obligații] (Dacă este cazul) Vă atragem atenția că, dacă aceste obligații nu sunt îndeplinite, condițiile de împrumut descrise în acest document (inclusiv rata dobânzii) pot fi modificate. Pe lângă costurile deja incluse în ratele [frecvență], acest împrumut presupune și următoarele costuri: Costuri de plătit doar o dată Costuri de plătit în mod regulat Vă rugăm să vă asigurați că sunteți la curent cu toate celelalte taxe și costuri (de exemplu, onorarii notariale) asociate acestui împrumut.
8. Rambursarea anticipată
(Dacă este cazul) Nu aveți posibilitatea să rambursați anticipat acest împrumut. (Dacă este cazul) Aveți posibilitatea să rambursați anticipat acest împrumut, total sau parțial. (Dacă este cazul) [Condiții] [Procedură] (Dacă este cazul) Cost de lichidare: (Dacă este cazul) În cazul în care decideți să rambursați anticipat acest împrumut, vă rugăm să ne contactați pentru a cunoaște valoarea exactă a costurilor de lichidare în acel moment.

(Dacă este cazul) 9. Dreptul de retragere
Împrumutatul dispune de o perioadă de [durata perioadei de retragere] după semnarea contractului de credit în care își poate exercita dreptul de a anula contractul.
10. Serviciul intern de reclamații
[Numele departamentului responsabil] [Adresa fizică] [Numărul de telefon] [Adresa de e-mail] Persoană de contact: [Date de contact]
11. Organismul extern de reclamații
În cazul unui dezacord cu împrumutătorul rămas nerezolvat, împrumutatul are posibilitatea de a adresa o reclamație la: [Numele organismului] [Adresa fizică] [Numărul de telefon] [Adresa de e-mail]
12. Nerespectarea angajamentelor legate de împrumut: consecințe pentru împrumutat
[Tipuri de nerespectare] [Consecințe financiare și/sau legale] În cazul în care întâmpinați dificultăți pentru efectuarea plăților [frecvență], vă invităm să ne contactați cât mai rapid pentru a găsi posibile soluții.
(Dacă este cazul) 13. Informații suplimentare în cazul comercializării la distanță
(Dacă este cazul) Legea pe care se bazează creditorul pentru stabilirea relațiilor cu dumneavoastră înainte de încheierea contractului de credit este [legea aplicabilă]. Informațiile și condițiile contractuale se vor furniza în [limba]. Cu consimțământul dumneavoastră, intenționăm să comunicăm în [limbă/limbi] pe durata contractului de credit.
14. Riscuri și avertismente
• Vă atragem atenția asupra riscurilor implicate de încheierea unui împrumut ipotecar. • (Dacă este cazul) Rata dobânzii pentru acest împrumut nu rămâne fixă pe întreaga durată a împrumutului. • (Dacă este cazul) Acest împrumut nu este în [moneda națională]. Vă atragem atenția că suma în [moneda națională] pe care va trebui să o achitați la fiecare rată va varia în funcție de cursul de schimb [moneda împrumutului/moneda națională]. • (Dacă este cazul) Acesta este un împrumut la care se plătește numai dobânda. Aceasta înseamnă că, pe durata lui, va trebui să acumulați suficient capital pentru a rambursa suma împrumutului la scadență. • Vă atragem atenția că va trebui să achitați și alte taxe și costuri (dacă este cazul), de exemplu onorarii notariale. • Veniturile dumneavoastră pot varia. Vă rugăm să vă asigurați că veți putea achita ratele [frecvență], în cazul în care veniturile dumneavoastră vor scădea. • (Dacă este cazul) Vă atragem atenția că locuința dumneavoastră poate fi confiscată dacă nu veți achita ratele.

PARTEA B

Instrucțiuni pentru completarea FEIS

Pentru completarea FEIS se vor respecta următoarele instrucțiuni:

Secțiunea „Text introductiv”

- (1) Data de valabilitate va fi scoasă în evidență.

Secțiunea „1. Împrumutătorul”

- (1) Denumirea, numărul de telefon, adresa fizică și adresa web a creditorului vor fi cele corespunzătoare sediului central al creditorului. Se va indica autoritatea competentă pentru supravegherea activităților de împrumut.
- (2) Informațiile cu privire la persoana de contact sunt facultative.
- (3) În conformitate cu articolul 3 din Directiva 2002/65/CE, atunci când tranzacția este oferită la distanță, creditorul va indica, dacă este cazul, numele și adresa fizică a reprezentantului său în statul membru de rezidență al împrumutatului. Indicarea numărului de telefon, a adresei de e-mail și a adresei web a reprezentantului creditorului este facultativă.
- (4) În conformitate cu articolul 3 din Directiva 2002/65/CE, atunci când tranzacția este oferită la distanță, creditorul trebuie să indice numele registrului comerțului în care este înregistrat și numărul de înregistrare sau un mijloc echivalent de identificare în registrul respectiv.

Secțiunea „2. Principalele caracteristici ale împrumutului”

- (1) Durata creditului se va indica în ani sau în luni, în funcție de care dintre aceste perioade este mai pertinentă. Dacă durata contractului poate varia în timpul perioadei de valabilitate a acestuia, creditorul va explica în ce moment și în ce condiții se poate întâmpla acest lucru.

Descrierea tipului de credit trebuie să indice cu claritate modul de rambursare a capitalului și a dobânzii pe durata creditului (rambursări constante, progresive sau regresive).

- (2) Această secțiune trebuie să explice de asemenea dacă rata dobânzii este fixă sau variabilă și, dacă este cazul, să precizeze perioadele în care aceasta rămâne fixă, frecvența revizuirilor ulterioare și eventualele limite în ceea ce privește variabilitatea ratei dobânzii, de exemplu niveluri maxime sau minime. Totodată, trebuie explicată și formula utilizată pentru revizuirea ratei dobânzii. Creditorul va indica de asemenea dacă sunt disponibile informații suplimentare privind indicii sau ratele utilizate în formulă. Dacă moneda creditului este diferită de moneda națională, creditorul trebuie să includă informații despre formula utilizată pentru calcularea diferenței dintre cursul de vânzare și cursul de cumpărare și despre frecvența ajustării acestora.
- (3) „Suma totală care trebuie rambursată” se calculează ca suma dintre valoarea creditului și costul total al creditului.

- (4) „Suma maximă disponibilă a împrumutului în raport cu valoarea proprietății” indică raportul *loan-to-value*, adică valoarea împrumutului raportată la valoarea garanției. Acest raport trebuie să fie însoțit de un exemplu în valoare absolută al sumei totale care poate fi împrumutată pentru o anumită valoare a proprietății.
- (5) Atunci când creditul urmează să fie garantat printr-o ipotecă asupra proprietății sau prin altă garanție uzuală, creditorul îi va atrage atenția împrumutatului asupra acestui lucru.

Secțiunea „3. Rata dobânzii”

- (1) Pe lângă rata dobânzii, se vor enumera toate celelalte costuri care intră în componența DAE (nume și echivalent în procentaj). Dacă indicarea unui procent pentru fiecare dintre aceste costuri nu este posibilă sau oportună, creditorul va indica un procentaj global.

Secțiunea „4. Numărul și frecvența plăților”

- (1) Dacă plățile urmează să fie efectuate periodic, se va indica frecvența acestora (de exemplu, lunar). Dacă frecvența plăților va fi neregulată, acest lucru trebuie clar explicat împrumutatului. Numărul plăților indicate va acoperi întreaga durată a creditului.

Secțiunea „5. Valoarea fiecărei rate”

- (1) Se va indica cu claritate moneda împrumutului.
- (2) Dacă valoarea ratelor se poate schimba pe durata creditului, creditorul trebuie să specifice perioada în care valoarea inițială a ratei va rămâne valabilă și să precizeze când și cu ce frecvență se va modifica ulterior.
- (3) Dacă moneda creditului este diferită de moneda națională a împrumutatului, creditorul trebuie să includă exemple numerice care să arate cu claritate cum pot afecta modificările cursului de schimb cuantumul ratelor. Modificările cursului de schimb date ca exemplu trebuie să fie realiste, simetrice și să includă cel puțin același număr de cazuri nefavorabile și de cazuri favorabile.
- (4) Dacă moneda utilizată pentru plata ratelor este diferită de moneda creditului, cursul de schimb care urmează să fie utilizat trebuie indicat cu claritate. Mențiunea respectivă trebuie să includă numele instituției care publică cursul de schimb și momentul calculării cursului de schimb aplicabil.

Secțiunea „6. Tabel de rambursare ilustrativ”

- (1) În cazul în care dobânda poate varia pe durata creditului, creditorul trebuie să indice, după referința la rata dobânzii, perioada în care această rată inițială va rămâne valabilă.
- (2) Tabelul care va fi inclus în această secțiune trebuie să conțină următoarele coloane: „scadență”, „valoarea ratei”, „dobânda plătită per rată”, „alte costuri incluse în rată” (dacă este cazul), „capital plătit per rată” și „capital rămas de rambursat după fiecare rată”.

- (3) Pentru primul an de rambursare, informațiile se indică pentru fiecare rată, iar pentru fiecare coloană se indică un subtotal la sfârșitul aceluși prim an. Pentru anii următori, detaliile pot fi furnizate la nivel anual. La sfârșitul tabelului se adaugă un rând pentru totalul general, care va indica sumele totale pentru fiecare coloană. Suma totală plătită de împrumutat (altfel spus, suma globală pentru coloana „valoarea ratei”) va fi indicată cu claritate ca atare.
- (4) Dacă rata dobânzii poate fi revizuită și valoarea ratei după fiecare revizuire nu este cunoscută, creditorul poate indica în tabelul de rambursare aceeași valoare a ratelor pentru întreaga durată a creditului. În acest caz, creditorul va aduce acest lucru la cunoștința împrumutatului diferențiind vizual sumele care sunt cunoscute de cele ipotetice (de exemplu, utilizând caractere cu dimensiuni diferite, borduri sau umbre). În plus, se va explica într-un text perfect clar și lizibil care sunt perioadele în care sumele indicate în tabel pot varia și din ce motive. Creditorul va include totodată: (1) dacă este cazul, nivelurile maxime sau minime aplicabile; (2) un exemplu pentru modul în care valoarea ratei poate varia dacă rata dobânzii scade sau crește cu 1% sau cu un procent mai mare, în cazul în care acesta ar fi mai realist dată fiind amploarea modificărilor normale ale ratei dobânzii și (3) atunci când există un nivel maxim, valoarea ratei în cel mai rău caz.

Secțiunea „7. Alte costuri și obligații”

- (1) Creditorul va preciza în această secțiune obligații cum sunt nevoia de a asigura proprietatea, de a încheia o asigurare de viață sau de a cumpăra alte produse sau servicii. Pentru fiecare obligație, creditorul va specifica data până la care aceasta trebuie îndeplinită și față de cine există obligația respectivă.
- (2) Creditorul va enumera totodată fiecare cost pe categorie, indicând cuantumul acestora, cui trebuie plătite și în ce moment. În cazul în care cuantumul nu este cunoscut, creditorul va indica un interval posibil sau modul în care acest cuantum va fi calculat.

Secțiunea „8. Rambursare anticipată”

- (1) În cazul în care creditul poate fi rambursat anticipat, creditorul va indica eventualele condiții în care împrumutatul poate face acest lucru. Creditorul va indica totodată etapele pe care trebuie să le urmeze împrumutatul pentru a solicita rambursarea anticipată.
- (2) Dacă pentru rambursarea anticipată există un cost de lichidare, creditorul îi va atrage atenția împrumutatului asupra acestui lucru și îi va indica cuantumul costului respectiv. În situațiile în care cuantumul costului de lichidare depinde de mai mulți factori, de exemplu de suma rambursată sau de rata dobânzii care prevalează la momentul rambursării anticipate, creditorul va indica modul în care va fi calculat costul de lichidare. Creditorul va oferi cel puțin două exemple edificatoare pentru a-i indica împrumutatului nivelul costului de lichidare în funcție de diverse scenarii posibile.

Secțiunea „9. Dreptul de retragere”

- (1) Atunci când există un drept de retragere, creditorul va preciza condițiile care guvernează acest drept, procedura pe care împrumutatul va trebui să o urmeze pentru

a-l exercita, inclusiv adresa la care trebuie trimisă notificarea retragerii, și comisioanele aplicabile (dacă este cazul).

- (2) În conformitate cu articolul 3 din Directiva 2002/65/CE, atunci când tranzacția este oferită la distanță, consumatorul va fi informat cu privire la existența sau absența unui drept de retragere.
- (3) În conformitate cu articolul 5 din Directiva 85/577/CEE, atunci când o tranzacție este oferită în afara spațiilor comerciale, consumatorul trebuie informat în legătură cu existența unui drept de retragere.

Secțiunea „10. Serviciul intern de reclamații”

- (1) Informațiile cu privire la persoana de contact sunt facultative.

Secțiunea „11. Organismul extern de reclamații”

- (1) În conformitate cu articolul 3 din Directiva 2002/65/CE, atunci când tranzacția este oferită la distanță, creditorul va specifica totodată dacă există un mecanism extrajudiciar de reclamație și soluționare disponibil împrumutului și, dacă da, îi va explica acestuia modul în care poate avea acces la mecanismul respectiv.

Secțiunea „12. Nerespectarea angajamentelor legate de împrumut: consecințe pentru împrumutat”

- (1) În cazul în care nerespectarea de către împrumutat a unei obligații legate de credit poate avea consecințe financiare sau legale pentru acesta, creditorul va descrie în această secțiune diferitele cazuri posibile (de exemplu, plată întârziată/neplată, nerespectarea obligațiilor prevăzute în secțiunea 7 „Alte costuri și obligații”).
- (2) Pentru fiecare dintre aceste cazuri, creditorul va indica în termeni clari, ușor de înțeles, sancțiunile sau consecințele cărora le poate da naștere. Consecințele grave trebuie scoase în evidență.

Secțiunea „13. Informații suplimentare în cazul comercializării la distanță”

- (1) Dacă este cazul, această secțiune va include o clauză care precizează legea aplicabilă contractului de credit și/sau instanța competentă.

Secțiunea „14. Riscuri și avertismente”

- (1) Toate avertismentele enumerate trebuie scoase în evidență.
- (2) Dacă este cazul, creditorul va recapitula în această secțiune regulile generale pentru revizuirea ratei dobânzii și va oferi un exemplu cantitativ pentru modul în care ar crește ratele dacă rata dobânzii ar crește cu X% (așa cum s-a explicat în secțiunea „Tabel de rambursare ilustrativ”) și/sau în cel mai rău caz (dacă există un nivel maxim al variabilității ratei dobânzii).