

DIREKTIVE

DIREKTIVA 2014/17/EU EVROPSKEGA PARLAMENTA IN SVETA

z dne 4. februarja 2014

o potrošniških kreditnih pogodbah za stanovanjske nepremičnine in spremembi direktiv 2008/48/ES in 2013/36/EU ter Uredbe (EU) št. 1093/2010

(Besedilo velja za EGP)

EVROPSKI PARLAMENT IN SVET EVROPSKE UNIJE STA –

ob upoštevanju Pogodbe o delovanju Evropske unije in zlasti člena 114 Pogodbe,

ob upoštevanju predloga Evropske komisije,

po posredovanju osnutka zakonodajnega akta nacionalnim parlamentom,

ob upoštevanju mnenja Evropske centralne banke ⁽¹⁾,ob upoštevanju mnenja Evropskega ekonomsko-socialnega odbora ⁽²⁾,v skladu z rednim zakonodajnim postopkom ⁽³⁾,

ob upoštevanju naslednjega:

(1) Komisija je marca 2003 začela postopek, da bi opredelila in ocenila učinek ovir na notranji trg za kreditne pogodbe za stanovanjske nepremičnine. Dne 18. decembra 2007 je sprejela Belo knjigo o povezovanju trgov hipotekarnih kreditov EU. V beli knjigi je bil naveden namen Komisije, da med drugim oceni učinek možnosti za politiko glede predpogodbenih informacij, zbirk podatkov o kreditih, kreditne sposobnosti, efektivne obrestne mere in svetovanja o kreditnih pogodbah. Komisija je ustanovila strokovno skupino za

kreditno zgodovino, da bi ji pomagala pri pripravi ukrepov za izboljšanje dostopnosti, primerljivosti in popolnosti podatkov o kreditih. Prav tako so se začele izvajati študije o vlogi in delovanju kreditnih posrednikov in nekreditnih institucij, ki ponujajo kreditne pogodbe za stanovanjske nepremičnine.

(2) Notranji trg v skladu s Pogodbo o delovanju Evropske unije (PDEU) obsega območje brez notranjih meja, v katerem sta zagotovljena prost pretok blaga in storitev ter svoboda ustanavljanja. Razvoj preglednejšega in učinkovitejšega kreditnega trga na tem območju je nujen za spodbujanje razvoja čezmejnih dejavnosti ter za vzpostavitev notranjega trga za kreditne pogodbe za stanovanjske nepremičnine. Med zakonodajami držav članic obstajajo znatne razlike glede poslovanja pri odobritvi kreditnih pogodb za stanovanjske nepremičnine ter pri regulaciji in nadzoru kreditnih posrednikov in nekreditnih institucij, ki ponujajo kreditne pogodbe za stanovanjske nepremičnine. Takšne razlike ustvarjajo ovire, ki omejujejo raven čezmejne dejavnosti na strani ponudbe in povpraševanja, s tem pa zmanjšujejo konkurenco in izbiro na trgu, povišujejo stroške posojanja za posojilodajalce ter jih celo odvrtaajo od poslovanja.

(3) Finančna kriza je pokazala, da lahko neodgovorno ravnanje tržnih udeležencev spodkoplje temelje finančnega sistema, kar lahko privede do pomanjkanja zaupanja pri vseh udeležencih, zlasti potrošnikih, ter do potencialno hudih socialnih in ekonomskih posledic. Veliko potrošnikov je izgubilo zaupanje v finančni sektor in posojilodajalci si posojila vedno težje privoščijo, število primerov neizpolnjevanja plačilnih obveznosti in prisilnih prodaj pa se je posledično povečalo. Zato je skupina G20 Odboru za finančno stabilnost naročila, naj določi načela o zanesljivih standardih za najemanje posojil v zvezi s stanovanjskimi nepremičninami. Čeprav so se nekatere največje težave v zvezi s finančno krizo pojavile zunaj Unije, imajo potrošniki v Uniji znatne ravni dolga, od katerega je mnogo zbranega v kreditih, povezanih s stanovanjskimi nepremičninami. Zato je ustrezno zagotoviti, da je regulativni okvir Unije na tem področju stabilen in skladen z mednarodnimi načeli ter da pravilno uporablja vrsto razpoložljivih instrumentov, kar lahko vključuje razmerje med posojilom in

⁽¹⁾ UL C 240, 18.8.2011, str. 3.

⁽²⁾ UL C 318, 29.10.2011, str. 133.

⁽³⁾ Stališče Evropskega parlamenta z dne 10. decembra 2013 (še ni objavljeno v Uradnem listu) in odločitev Sveta z dne 28. januarja 2014.

- vrednostjo nepremičnine, posojilom in dohodkom, dolgom in dohodkom ali podobna razmerja, minimalne ravni, pod katerimi noben kredit ne bi štel za sprejemljivega, ali druge nadomestne ukrepe za primere, v katerih bi bila zadevna tveganja za potrošnike večja, ali po potrebi za preprečevanje prezadolženosti gospodinjstev. Komisija je glede na težave, ki jih je osvetlila finančna kriza, ter z namenom zagotavljanja učinkovitega in konkurenčnega notranjega trga, ki bo prispeval k finančni stabilnosti, v sporočilu z dne 4. marca 2009 z naslovom „Spodbujanje okrevanja evropskega gospodarstva“ predlagala ukrepe v zvezi s kreditnimi pogodbami za stanovanjske nepremičnine, vključno z zanesljivim okvirom za kreditno posredništvo, da bi bili v prihodnosti vzpostavljeni odgovorni in zanesljivi trgi ter da bi se povrnilo zaupanje potrošnikov. Komisija je zavezanost učinkovitemu in konkurenčnemu notranjemu trgu potrdila v sporočilu z dne 13. aprila 2011 z naslovom „Akt za enotni trg: Dvanajst pobud za okrepitev rasti in zaupanja“.
- (4) Ugotovljena je bila vrsta problemov na hipotekarnih trgih v Uniji v zvezi z neodgovornim dajanjem in najemanjem posojil ter morebitnimi možnostmi za neodgovorno ravnanje tržnih udeležencev, tudi kreditnih posrednikov in nekreditnih institucij. Nekatere težave so se nanašale na kredite, denominirane v tuji valuti, ki so jih potrošniki najeli v zadevni valuti, da bi izkoristili ponujeno posojilno obrestno mero, pri čemer pa niso bili ustrezno obveščeni o tveganju, povezanem z menjalnim tečajem, ali ga niso ustrezno razumeli. Vzrok za te težave so nedelovanje trga in regulativna neučinkovitost ter drugi dejavniki, kot so splošne gospodarske razmere in nizka raven finančne pismenosti. Druge težave zajemajo sisteme za kreditne posrednike in nekreditne institucije, ki ponujajo kredite za stanovanjske nepremičnine, in sicer so ti sistemi neučinkoviti, neusklajeni ali sploh ne obstajajo. Ugotovljene težave lahko imajo znatne makroekonomske učinke prelijanja, povzročajo škodo potrošnikom, pomenijo gospodarske ali pravne ovire pri čezmejnih dejavnostih in ustvarjajo neenake konkurenčne pogoje med akterji.
- (5) Da bi omogočili nemoteno delovanje notranjega trga kreditnih pogodb za nepremičnine z visoko ravno varstva potrošnikov in zagotovili, da lahko potrošniki, ki to želijo, sklenejo tovrstne pogodbe z zaupanjem, da institucije, s katerimi sodelujejo, ravna strokovno in odgovorno, je treba na več področjih vzpostaviti ustrezno harmoniziran pravni okvir na ravni Unije, pri tem pa upoštevati razlike med kreditnimi pogodbami, ki so zlasti posledica razhajanj med nacionalnimi in regionalnimi trgi nepremičnin.
- (6) S to direktivo naj bi zato na podlagi doslednih, prilagodljivih in pravičnih kreditnih pogodb za nepremičnine razvili preglednejši, učinkovitejši in bolj konkurenčni notranji trg, hkrati pa spodbujali vzdržno dajanje in najemanje posojil ter finančno vključenost in posledično zagotavljali visoko raven varstva potrošnikov.
- (7) Da bi vzpostavili pravi notranji trg z visoko in enakovredno ravno varstva potrošnikov, so v tej direktivi navedene določbe, ki bodo v zvezi z zagotavljanjem predpogodbenih informacij prek standardizirane oblike evropskega standardnega informativnega lista (ESIS) in izračunom ефективne obrestne mere čim bolj harmonizirane. Ob upoštevanju posebnosti kreditnih pogodb za nepremičnine ter razlik v premikih in razmerah na trgu posameznih držav članic, zlasti v zvezi s tržno strukturo in udeleženci na trgih, kategorijami razpoložljivih produktov in postopki za odobritev kredita, bi državam članicam morali omogočiti, da na področjih, za katera ni jasno določeno, da so predmet čim večje harmonizacije, ohranijo ali uvedejo določbe, ki so strožje od določb v tej direktivi. Takšen ciljno usmerjen pristop je potreben, da ne bi negativno vplivali na raven varstva potrošnikov v zvezi s kreditnimi pogodbami za nepremičnine iz področja uporabe te direktive. Države članice bi na primer morale imeti možnost, da ohranijo ali uvedejo strožje določbe glede zahtev po znanju in usposobljenosti osebja ter navodil za izpolnjevanje ESIS.
- (8) Ta direktiva bi morala s približevanjem zakonov držav članic in določitvijo standardov kakovosti za nekatere storitve, zlasti kar zadeva trženje kreditov ter njihovo zagotavljanje prek dajalcev kreditov in kreditnih posrednikov, ter s spodbujanjem dobre prakse izboljšati pogoje za vzpostavitev in delovanje notranjega trga. Določitev standardov kakovosti za storitve, povezane z dajanjem kreditov, nujno vključuje uvedbo nekaterih določb glede sprejemnih, nadzornih in bonitetnih zahtev.
- (9) Za področja, ki jih ta direktiva ne zajema, je državam članicam dovoljeno, da obdržijo ali uvedejo nacionalno pravo. Zlasti lahko države članice obdržijo ali sprejmejo nacionalne določbe na področjih, kot so pogodbeno pravo v zvezi z veljavnostjo kreditnih pogodb, stvarno pravo, vpis v zemljiško knjigo, pogodbene informacije in popogodbena vprašanja, če niso urejena v tej direktivi. Države članice lahko določijo, da se cenilca ali podjetje za cenitve ali notarje lahko izbere po dogovoru med strankami. Glede na to, da imajo države članice različne postopke za nakup ali prodajo stanovanjske nepremičnine, lahko dajalci kreditov ali kreditni posredniki od potrošnika zahtevajo vnaprejšnje plačilo – pri čemer naj bi tovrstna plačila pomagala zagotoviti sklenitev kreditne pogodbe oziroma nakup ali prodajo nepremičnine –, lahko pa pride tudi do zlorabe tovrstnih praks, zlasti če potrošniki ne poznajo zahtev in običajnih praks v določeni državi članici. Zato je primerno, da se državam članicam omogoči, da uvedejo omejitve za tovrstna plačila.

- (10) Ta direktiva bi se morala uporabljati ne glede na to, ali je dajalec kredita oziroma kreditni posrednik pravna ali fizična oseba. Ta direktiva pa ne bi smela vplivati na pravico držav članic, da v skladu s pravom Unije vlogo dajalca kredita ali kreditnega posrednika po tej direktivi dodelijo samo pravnim osebam ali določenim oblikam pravnih oseb.
- (11) Ker potrošniki in podjetja niso v enakem položaju, ne potrebujejo enake ravni varstva. Čeprav je pomembno, da se pravice potrošnikov zavarujejo z določbami, od katerih pogodbeno ni mogoče odstopati, je smiselno, da se podjetjem in organizacijam dovoli sklepanje drugih pogodb.
- (12) Opredelitev pojma potrošnik bi morala zajeti fizične osebe, ki delujejo zunaj svoje dejavnosti, poslovanja ali poklica. Pri pogodbah z dvojnimi namenoma, kadar je pogodba sklenjena za namene, ki so deloma znotraj in deloma zunaj okvira dejavnosti, poslovanja ali poklica neke osebe, in je na dejavnost, poslovanje ali poklic nanašajoči se namen tako omejen, da ne prevladuje v celotnem kontekstu pogodbe, pa bi tudi ta oseba morala veljati za potrošnika.
- (13) Čeprav ta direktiva ureja kreditne pogodbe, ki zadevajo zgolj ali pretežno stanovanjske nepremičnine, državam članicam ne preprečuje, da bi ukrepe, sprejete v skladu s to direktivo, razširile tako, da bi zajemali varstvo potrošnikov v zvezi s kreditnimi pogodbami tudi za druge vrste nepremičnin, ali da bi drugače urejale tovrstne kreditne pogodbe.
- (14) Opredelitve pojmov iz te direktive določajo obseg harmonizacije. Obveznost držav članic, da prenesejo to direktivo, bi torej morala biti omejena na njeno področje uporabe, kakor je določeno v teh opredelitvah pojmov. Obveznosti držav članic, da prenesejo določbe te direktive, so denimo omejene na kreditne pogodbe, sklenjene s potrošniki, to je s fizičnimi osebami, ki pri poslih, zajetih v tej direktivi, delujejo zunaj svoje dejavnosti, poslovanja ali poklica. Podobno morajo države članice prenesti določbe te direktive, ki urejajo dejavnost oseb, ki delujejo kot kreditni posredniki, kakor so opredeljeni v direktivi. Ta direktiva pa državam članic ne bi smela ovirati pri uporabi te direktive v skladu s pravom Unije na področjih, ki niso zajeta v njenem področju uporabe. Poleg tega opredelitve pojmov iz te direktive ne bi smele vplivati na možnost, da države članice v nacionalni zakonodaji za posebne namene sprejmejo podrobnejše opredelitve pojmov, pod pogojem, da so te opredelitve pojmov še vedno skladne z opredelitvami pojmov iz te direktive. Tako bi državam članicam morali na primer omogočiti, da v nacionalni zakonodaji določijo podkategorije kreditnih posrednikov, ki v tej direktivi niso navedeni, kadar so te podkategorije na nacionalni ravni potrebne, da se na primer razmejijo zahteve glede ravni znanja in usposobljenosti, ki jih morajo izpolnjevati različni kreditni posredniki.
- (15) Cilj te direktive je zagotoviti, da se zagotovi visoka raven varstva potrošnikov, ki sklepajo kreditne pogodbe za nepremičnine. Zato bi se morala uporabljati za kredite, ki so zavarovani z nepremičninami, ne glede na namen kredita, za pogodbe za refinanciranje ali druge kreditne pogodbe, s katerimi bi lahko lastnik ali delni lastnik tudi v prihodnje ohranil lastništvo nad nepremičnino ali zemljiščem, in za kredite, ki se uporabljajo za nakup nepremičnine v nekaterih državah članicah, vključno s krediti, ki ne zahtevajo odplačila glavnice, ali – v primeru, da države članice nimajo na voljo ustreznega alternativnega okvira – posojili, katerih namen je zagotoviti začasno financiranje med prodajo ene nepremičnine in nakupom druge, ter za zavarovane kredite za obnovo stanovanjske nepremičnine.
- (16) Ta direktiva se ne bi smela uporabljati za določene kreditne pogodbe, pri katerih dajalec kredita prispeva pavšalne zneske, redna plačila ali druge oblike izplačila kredita v zameno za znesek, ki izhaja iz prodaje stanovanjske nepremičnine, in katerih temeljni cilj je olajšati potrošnjo, kot so produkti za poplačilo kredita iz naslova vrednosti zastavljene nepremičnine ali drugi enakovredni specializirani produkti. Tovrstne kreditne pogodbe imajo posebne značilnosti, ki presegajo področje uporabe te direktive. Ocena kreditne sposobnosti potrošnika na primer ni pomembna, saj dajalec kredita plačuje potrošniku in ne obratno. Tovrsten posel bi med drugim zahteval tudi znatno drugačne predpogodbene informacije. Poleg tega drugi produkti, kot so rentne prodaje stanovanja, ki imajo podobno funkcijo kot obratne ali doživljenjske hipoteke, ne vključujejo zagotavljanja kredita in bi torej ostali zunaj področja uporabe te direktive.
- (17) Ta direktiva ne bi smela zajemati drugih izrecno navedenih vrst nižnih kreditnih pogodb, ki so po naravi in zadevnih tveganjih drugačne od običajnih hipotekarnih kreditov in torej terjajo prilagojen pristop, zlasti kreditne pogodbe, ki so rezultat poravnave, dosežene na sodišču ali pred drugim zakonsko določenim organom, in določene vrste kreditnih pogodb, pri katerih delodajalec v določenih okoliščinah odobri kredit svojim zaposlenim, kakor je že določeno v Direktivi 2008/48/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 23. aprila 2008 o potrošniških kreditnih pogodbah⁽¹⁾. Primerno je, da se državam članicam dovoli, da izvzamejo nekatere kreditne pogodbe, kot so tiste, ki se odobrijo omejenemu krogu ljudi pod ugodnimi pogoji ali ki jih ponujajo kreditne

⁽¹⁾ UL L 133, 22.5.2008, str. 66.

zadruga, pod pogojem, da so na voljo druge ustrezne ureditve za zagotovitev, da bo politične cilje v zvezi s finančno stabilnostjo in notranjim trgov mogoče izpolniti, ne da bi bila ovirana finančna vključenost in dostopnost do kreditov. Kreditne pogodbe, pri katerih nepremičnina ne sme služiti kot hiša, stanovanje ali drugo bivališče potrošniku ali družinskemu članu potrošnika, temveč služiti kot hiša, stanovanje ali drugo bivališče na podlagi pogodbe o najemu, so po tveganjih in značilnostih drugačne od običajnih kreditnih pogodb, torej je zanje morebiti potreben bolj prilagojen okvir. Države članice bi torej morale imeti možnost, da tovrstne kreditne pogodbe izvzamejo iz direktive, če je zanje na voljo drug ustrezen nacionalni okvir.

- (18) Nezavarovane kreditne pogodbe, katerih namen je obnova stanovanjske nepremičnine, ki vključuje skupni znesek kredita, večji od 75 000 EUR, bi morale spadati v področje uporabe Direktive 2008/48/ES, da se zagotovi enakovredna raven varstva tistih potrošnikov in izogne vsakršni regulativni vrzeli med navedeno direktivo in to Direktivo. Direktivo 2008/48/ES bi zato bilo treba ustrezno spremeniti.
- (19) Zaradi pravne varnosti bi moral biti pravni okvir Unije na področju kreditnih pogodb za stanovanjske nepremičnine skladen z drugimi pravnimi akti Unije in jih dopolnjevati, zlasti na področju varstva potrošnikov in bonitetnega nadzora. Določene temeljne opredelitve, vključno z opredelitvijo pojmov „potrošnik“ in „trajni nosilec podatkov“, ter ključni koncepti, ki se uporabljajo v standardnih informacijah za določitev finančnih značilnosti kredita, vključno s konceptoma „skupni znesek, ki ga mora plačati potrošnik“ in „posojilna obrestna mera“, bi morali biti v skladu s tistimi, določenimi v Direktivi 2008/48/ES, tako da se enaka terminologija nanaša na enake stvari, ne glede na to, ali je kredit potrošniški kredit ali kredit za stanovanjsko nepremičnino. Države članice bi zato morale pri prenosu te direktive v nacionalno zakonodajo zagotoviti dosledno uporabo in razlago v zvezi z navedenimi temeljnimi opredelitvami in ključnimi koncepti.
- (20) Da bi za potrošnike zagotovili skladen okvir na področju kreditov in da bi čim bolj zmanjšali upravno breme za dajalce kreditov in kreditne posrednike, bi moral temeljni okvir te direktive po možnosti slediti strukturi Direktive 2008/48/ES, zlasti v smislu, da bi morale biti informacije, vključene v oglaševanje kreditnih pogodb za stanovanjske nepremičnine, potrošniku zagotovljene s pomočjo reprezentativnega primera, da bi moral potrošnik podrobne predpogodbene informacije prejeti prek standardnega informativnega lista in da bi moral pred sklenitvijo kreditne pogodbe prejeti ustrezne razlage, da bi bilo

treba določiti skupno podlago za izračun učinkovite obrestne mere brez notarskih pristojbin in da bi morali dajalci kreditov kreditno sposobnost potrošnika oceniti pred odobritvijo kredita. Podobno bi bilo treba dajalcem kreditov zagotoviti nediskriminatoren dostop do zadevnih zbirk podatkov o kreditih, da bi bili doseženi enaki konkurenčni pogoji, določeni v Direktivi 2008/48/ES. Ta direktiva bi morala podobno kot Direktiva 2008/48/ES zagotoviti ustrezen sprejemni postopek in ustrezen nadzor vseh dajalcev kreditov, ki ponujajo kreditne pogodbe za nepremičnine, ter določiti zahteve glede vzpostavitve mehanizmov za izvansodno reševanje sporov in dostopa do teh mehanizmov.

- (21) Ta direktiva bi morala dopolnjevati Direktivo Evropskega parlamenta in Sveta 2002/65/ES z dne 23. septembra 2002 o trženju finančnih storitev potrošnikom na daljavo⁽¹⁾, ki zahteva, da je pri prodaji blaga na daljavo potrošnik obveščen o obstoju ali neobstoju pravice do odstopa od pogodbe, in to pravico tudi določa. Medtem ko Direktiva 2002/65/ES določa možnost, da ponudnik sporoči predpogodbene informacije po sklenitvi pogodbe, pa to pri kreditnih pogodbah za stanovanjske nepremičnine zaradi pomembnosti finančne obveznosti za potrošnika ne bi bilo primerno. Ta direktiva ne bi smela vplivati na nacionalno splošno pogodbeno pravo, kot so pravila o veljavnosti, sestavi ali učinku pogodbe, če vidiki splošnega pogodbenega prava niso urejeni s to direktivo.
- (22) Hkrati je pomembno, da se upoštevajo posebnosti kreditnih pogodb za stanovanjske nepremičnine, ki upravičujejo diferenciran pristop. Glede na vrsto kreditne pogodbe za stanovanjske nepremičnine in morebitne posledice takšne pogodbe za potrošnika bi oglaševalsko gradivo in potrošniku prilagojene predpogodbene informacije morali vključevati ustrezna posebna opozorila o tveganjih, na primer morebitnem učinku nihanj menjalnega tečaja na znesek, ki bi ga moral odplačati potrošnik, ter – če bi države članice ocenile, da je to potrebno – naravi jamstva in posledicah njegove sklenitve. Na podlagi tega, kar se je v panogi na prostovoljni osnovi že izvajalo za stanovanjska posojila, bi morale biti poleg potrošniku prilagojenih predpogodbenih informacij vedno na voljo tudi splošne predpogodbene informacije. Poleg tega je diferenciran pristop upravičen, da se upoštevajo izkušnje iz finančne krize, s tem pa zagotovi, da je dajanje kreditov preišljeno. V zvezi s tem bi bilo treba predvideti strožje določbe o oceni kreditne sposobnosti kot pri potrošniških kreditih, kreditni posredniki bi morali zagotoviti natančnejše informacije o svojem statusu in odnosih z dajalci kreditov, da se razkrijejo morebitna navzkrižja interesov, za vse akterje, ki sodelujejo pri sklepanju kreditnih pogodb za nepremičnine, pa bi bilo treba to ustrezno sprejeti in nadzorovati.

⁽¹⁾ UL L 271, 9.10.2002, str. 16.

- (23) Treba je tudi urediti nekatera dodatna področja, da bodo upoštewane posebnosti kreditov za stanovanjske nepremičnine. Glede na pomembnost posla je treba zagotoviti, da imajo potrošniki dovolj časa, tj. vsaj sedem dni, za razmislek o posledicah. Države članice bi morale imeti možnost, da ta čas določijo kot obdobje za razmislek pred sklenitvijo kreditne pogodbe, odstopni rok po njenem podpisu ali pa kombinacijo obeh. Primerno bi bilo, da imajo države članice možnost določiti, da je obdobje za razmislek za potrošnika zavezujoče največ deset dni, da pa lahko v drugih primerih zadeve v obdobju za razmislek napredujejo, če potrošniki to želijo; obenem bi bilo primerno, da bi imele države članice zaradi pravne varnosti v okviru nepremičninskih poslov možnost določiti, da se obdobje za razmislek izteče ali da pravica do odstopa preneha, kadar po nacionalnem pravu zaradi potrošnikovega ravnanja nastane ali se prenese lastninska pravica, povezana s sredstvi, pridobljenimi s kreditno pogodbo, ali z uporabo teh sredstev, ali, kadar je primerno, če potrošnik prenese sredstva na tretjo osebo.
- (24) Glede na posebne značilnosti kreditnih pogodb za stanovanjske nepremičnine je za dajalce kreditov običajno, da potrošnikom ponujajo vrsto produktov ali storitev, ki jih je mogoče kupiti skupaj s kreditnimi pogodbami. Zaradi pomena, ki ga imajo tovrstne kreditne pogodbe za potrošnika, je torej primerno, da se določijo posebna pravila o vezani prodaji. Dajalci kreditov, ki z združevanjem kreditne pogodbe z eno ali več drugimi finančnimi storitvami ali proizvodi oblikujejo pakete, širijo svojo ponudbo in tekmujejo med sabo, pri čemer mora biti omogočeno, da se posamezni deli paketa kupujejo tudi ločeno. Za potrošnike utegne biti združevanje kreditnih pogodb z eno ali več drugimi finančnimi storitvami ali proizvodi v pakete sicer koristno, vendar lahko hkrati negativno vpliva na njihovo mobilnost in sposobnost premišljenega odločanja, če delov paketa ni mogoče kupiti ločeno. Preprečiti je treba prakse, kot je vezana prodaja nekaterih produktov, zaradi katerih bi potrošniki utegnili sklepati kreditne pogodbe, ki ne bi bile v njihovem najboljšem interesu, pri čemer pa ne bi smeli omejevati paketne prodaje produktov, ki lahko koristijo potrošnikom. Države članice pa bi morale z nadaljnjim pozornim spremljanjem trgov maloprodajnih finančnih storitev zagotoviti, da paketna prodaja ne izkrivlja potrošnikove izbire in konkurence na trgu.
- (25) Na splošno vezana prodaja ne bi smela biti dovoljena, razen v primeru, da finančne storitve ali produkta, ponujenega skupaj s kreditno pogodbo, ne bi bilo možno ponuditi ločeno, ker bi šlo za neločljiv del kredita, na primer zavarovane prekoračitve. V drugih primerih pa lahko dajalci kreditov upravičeno ponudijo ali prodajo kreditno pogodbo v paketu skupaj s plačilnim računom, varčevalnim računom, naložbenim produktom ali pokojninskim produktom, če so denimo sredstva na računu uporabljena za odplačilo kredita ali so predpogoj za pritegnitev sredstev zaradi pridobitve kredita ali če denimo naložbeni produkt ali zasebni pokojninski produkt služi kot dodatno zavarovanje kredita. Čeprav je upravičeno, da dajalci kreditov zahtevajo, da potrošnik sklene ustrezno zavarovalno polico, da zajamči odplačilo kredita ali zavaruje vrednost zavarovanja, bi potrošnik moral imeti priložnost, da izbere svojo zavarovalnico, pri čemer pa mora njegova zavarovalna polica zagotavljati enako jamstveno raven kot zavarovalna polica, ki jo predlaga ali ponuja dajalec kredita. Države članice lahko v celoti ali delno standardizirajo kritje, ki ga ponujajo zavarovalne pogodbe, da bi potrošnikom, ki želijo opraviti primerjave, olajšale take primerjave med različnimi ponudbami.
- (26) Treba je zagotoviti, da je stanovanjska nepremičnina ustrezno ocenjena pred sklenitvijo kreditne pogodbe in – zlasti če cenitev vpliva na ostanek obveznosti potrošnika – v primeru neizpolnjevanja plačilnih obveznosti. Države članice bi morale zato zagotoviti, da so na voljo zanesljivi standardi cenitev. Standardi cenitev se štejejo za zanesljive, če upoštevajo mednarodno priznane standarde cenitev, zlasti tiste, ki jih je izdelal odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (*International Valuation Standards Committee*), evropska skupina združenj cenilcev (*European Group of Valuers' Associations*) ali kraljevi inštitut pooblaščenih ocenjevalcev (*Royal Institution of Chartered Surveyors*). Ti mednarodno priznani standardi cenitve vsebujejo načela, sprejeta na visoki ravni, ki od dajalcev kreditov med drugim zahtevajo, da sprejmejo in upoštevajo ustrezne interne procese za upravljanje tveganj in zavarovanj, ki bodo vključevali zanesljive cenitvene postopke, pa sprejeti morajo standarde in metode ocenjevanja, na podlagi katerih bo mogoče izdelati realne in utemeljene ocene vrednosti nepremičnin, kot zagotovilo, da bodo vsa cenitvena poročila pripravljena skrbno in z ustrezno poklicno usposobljenostjo ter da bodo cenilci izpolnjevali določene zahteve glede kvalifikacij, ter da posojilodajalci hranijo ustrezno, celovito in prepričljivo cenitveno dokumentacijo za zavarovanje. V zvezi s tem je zaželeno, da se zagotovi ustrezno spremljanje trgov stanovanjskih nepremičnin in da so mehanizmi v takih določbah v skladu z Direktivo 2013/36/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 26. junija 2013 o dostopu do dejavnosti kreditnih institucij in bonitetnem nadzoru kreditnih institucij in investicijskih podjetij⁽¹⁾. Skladnost z določbami te direktive v zvezi s standardi cenitve nepremičnin je mogoče doseči na primer s predpisom ali samourejanjem.
- (27) Ker ima sodna razglasitev zapadlosti hipoteke občutne posledice za dajalce kreditov, potrošnike in morebiti finančno stabilnost, je primerno dajalce kreditov spodbujati, da se nastajajočega kreditnega tveganja lotevajo proaktivno že v zgodnji fazi, ter poskrbeti za sprejetje ustreznih ukrepov, s katerimi bi zagotovili, da bodo dajalci kreditov izkazovali razumno potrpežljivost in si drugače razumno prizadevali za ustrezno rešitev še pred začetkom postopka izvršbe. Po možnosti bi bilo treba najti rešitve, ki bi upoštevale dejanski položaj potrošnika in njegove razumne potrebe glede kritja življenjskih stroškov. Kadar po končanem postopku izvršbe dolgovi še niso poplačani, bi morale države članice zagotoviti

(1) UL L 176, 27.6.2013, str. 338.

zaščito minimalnih življenjskih pogojev ter sprejeti ukrepe za poenostavitev odplačevanja in ob enem preprečevanje dolgoročne prezadolženosti. Vsaj kadar cena, dobljena za nepremičnino, vpliva na znesek, ki ga dolguje potrošnik, bi morale države članice dajalce kreditov pozvati, naj razumno ukrepajo, da bi za nepremičnino, ki je predmet izvršbe, dosegli ceno, ki bi bila v danih tržnih razmerah najboljša. Države članice strankam kreditne pogodbe ne bi smele preprečiti, da bi se izrecno dogovorile, da bo prenos zavarovanja dajalcu kredita zadostoval za odplačilo kredita.

(28) Posredniki se pogosto ukvarjajo z več dejavnostmi, zlasti zavarovalnim posredništvom ali zagotavljanjem investicijskih storitev, in ne le s kreditnim posredništvom. Ta direktiva bi torej morala zagotoviti določeno skladnost tudi z Direktivo 2002/92/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 9. decembra 2002 o zavarovalnem posredovanju⁽¹⁾ in Direktivo 2004/39/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 21. aprila 2004 o trgih finančnih instrumentov⁽²⁾. Zlasti od kreditnih institucij, ki pridobijo dovoljenje v skladu z Direktivo 2013/36/EU, in drugih finančnih institucij, za katere velja enakovreden sprejemni postopek po nacionalnem pravu, ne bi smeli zahtevati, da opravijo poseben sprejemni postopek, na podlagi katerega potem lahko poslujejo kot kreditni posredniki, z namenom, da se poenostavi postopek ustanavljanja kot kreditni posrednik in čezmejno delovanje. Neomejena in brezpogojna odgovornost, ki jo dajalci kreditov in kreditni posredniki prevzamejo za dejavnosti povezanih kreditnih posrednikov ali imenovanih predstavnikov, bi morala zajemati samo dejavnosti znotraj področja uporabe te direktive, razen če se države članice ne odločijo, da bodo to odgovornost razširile na druga področja.

(29) Da bi bili potrošniki bolj sposobni sami premišljeno odločati o odgovornem najemanju posojil in upravljanju dolga, bi se države članice morale zavzemati za ukrepe v podporo izobraževanju potrošnikov na področju odgovornega najemanja posojil in upravljanja dolga, zlasti kar zadeva hipotekarne kreditne pogodbe. Predvsem je treba zagotoviti smernice potrošnikom, ki prvič jemljejo hipotekarni kredit. V zvezi s tem bi Komisija morala izbrati primere najboljše prakse, da bi spodbudila nadaljnji razvoj ukrepov za večjo finančno ozaveščenost potrošnikov.

(30) Zaradi znatnih tveganj, povezanih z najemanjem posojil v tuji valuti, je treba sprejeti ukrepe kot zagotovitev, da se

bodo potrošniki zavedali tveganja, ki ga prevzemajo, obenem pa imeli možnost omejiti svojo izpostavljenost tveganju menjalnega tečaja v obdobju trajanja kredita. Tveganje bi lahko omejili tako, da bi potrošniku dali pravico do pretvorbe valute kredita, ali pa bi to lahko kako drugače uredili, kot na primer z uvedbo zgornje meje ali opozorila, kadar bi le-ta zadostovala za omejitev tveganja menjalnega tečaja.

(31) Veljavni pravni okvir bi moral potrošnike navdajati z zaupanjem, da imajo dajalci kreditov, kreditni posredniki in imenovani predstavniki v mislih interese potrošnika na podlagi informacij, ki so jim v tistem trenutku na voljo, in smiselnih predpostavk o tveganjih v zvezi s potrošnikovim položajem med trajanjem predlagane kreditne pogodbe. Med drugim bi lahko določal, da dajalci kreditov ne smejo tržiti kredita tako, da s tem bistveno zmanjšajo ali utegnejo bistveno zmanjšati potrošnikovo sposobnost, da temeljito razmisli o najetju kredita, ali dajalcu kredita odobritev kredita ne sme služiti kot glavna tržna metoda pri prodaji blaga, storitev ali nepremičnin potrošnikom. Ključni vidik vzbujanja takšnega zaupanja pri potrošnikih je zahteva, da se v panogi zagotovita visoka stopnja pravičnosti, poštenosti in strokovnosti ter ustrezno urejanje navzkrižja interesov, tudi tistih, ki izhajajo iz plačila, in da se pri svetovanju kar najbolj upoštevajo interesi potrošnika.

(32) Primerno je zagotoviti, da ima zadevno osebje pri dajalcih kreditov, kreditnih posrednikih in imenovanih predstavnikih ustrezno raven znanja in usposobljenosti, da se doseže visoka raven strokovnosti. V tej direktivi bi bilo torej treba zahtevati, da se na podlagi minimalnih zahtev glede znanja in usposobljenosti iz te direktive na ravni podjetja dokažeta ustrezno znanje in usposobljenost. Državam članicam bi moralo biti dovoljeno, da sprejmejo ali ohranijo takšne zahteve za posamezne fizične osebe. Državam članicam bi moralo biti dovoljeno, da dajalcem kreditov, kreditnim posrednikom in imenovanim predstavnikom dovolijo, da na podlagi vključenosti osebja v opravljanje posamezne storitve ali izvajanje postopka določijo različne minimalne zahteve glede znanja. V zvezi s tem osebje vključuje zunanje osebe, ki dela za dajalca kredita, kreditnega posrednika ali imenovanega predstavnika ali pri njem, ter njegove zaposlene. V tej direktivi bi moralo osebje, neposredno vključeno v dejavnosti iz te direktive, zajemati osebje v oddelku trgovanja (*front-office staff*) in tisto v oddelku podpore (*back-office staff*), vključno z vodstvom, ki ima pomembno vlogo pri kreditno-pogodbenem procesu. Osebe s podpornimi funkcijami, ki niso povezane s kreditno-pogodbenim procesom (npr. osebe v kadrovski službi in osebe za informacijsko in komunikacijsko tehnologijo), ne bi smele škodovati za osebje v smislu te direktive.

⁽¹⁾ UL L 9, 15.1.2003, str. 3.

⁽²⁾ UL L 145, 30.4.2004, str. 1.

- (33) Kadar dajalec kredita ali kreditni posrednik na podlagi načela svobode opravljanja storitev svoje storitve opravlja na ozemlju druge države članice, bi morala minimalne zahteve glede znanja in usposobljenosti osebja določiti matična država članica. Vendar bi morale imeti države članice gostiteljice, ki menijo, da je to potrebno, možnost, da na nekaterih področjih določijo lastne zahteve glede usposobljenosti za dajalce kreditov in kreditne posrednike, ki na podlagi načela svobode opravljanja storitev svoje storitve opravljajo na ozemlju teh držav članic.
- (34) Ker je treba zagotoviti, da se zahteve glede znanja in usposobljenosti v praksi uporabljajo in upoštevajo, bi morale države članice od pristojnih organov zahtevati, da nadzorujejo dajalce kreditov, kreditne posrednike in imenovane predstavnike, ter jih pooblastiti za pridobitev vseh dokazov, potrebnih za zanesljivo ocenitev upoštevanja teh zahtev.
- (35) Eden ključnih vidikov pri zagotavljanju zaupanja potrošnikov v finančni sektor bi moralo biti to, kako dajalci kreditov, kreditni posredniki in imenovani predstavniki plačujejo svoje osebje. Ta direktiva vsebuje pravila o plačevanju osebja, katerih namen je omejiti prakse zavajajoče prodaje in zagotoviti, da se z načinom plačevanja osebja ne ovira izpolnjevanje obveznosti upoštevanja interesov potrošnika. Dajalci kreditov, kreditni posredniki in imenovani predstavniki zlasti ne bi smeli oblikovati plačnih politik, ki bi osebje spodbujale k sklepanju določenega števila ali vrste kreditnih pogodb ali k ponujanju specifičnih pomožnih storitev potrošnikom brez jasnega upoštevanja njihovih interesov in potreb. V zvezi s tem se državam članicam lahko zazdi potrebno, da neko prakso, na primer pobiranje pristojbin s strani povezanih posrednikov, razglasijo za nasprotno potrošnikovim interesom. Države članice bi morale imeti možnost, da jasno navedejo, da plačilo, ki ga prejme osebje, ni odvisno od števila ali vrste kreditnih pogodb, sklenjenih s potrošnikom.
- (36) Ta direktiva vsebuje harmonizirana pravila glede področij znanja in usposobljenosti na področju sestavljanja, ponudbe in odobritve kreditne pogodbe ali posredništva pri pogodbi, ki ju mora imeti osebje, zaposleno pri dajalcih kreditov, kreditnih posrednikih in imenovanih predstavnikih. Ta direktiva ne določa posebne ureditve, neposredno povezane s priznavanjem poklicnih kvalifikacij, ki jih posameznik pridobi v državi članici, da bi izpolnjeval zahteve glede znanja in usposobljenosti v drugi državi članici. Direktiva Evropskega parlamenta in Sveta 2005/36/ES z dne 7. septembra 2005 o priznavanju poklicnih kvalifikacij ⁽¹⁾ bi se torej morala še naprej uporabljati v zvezi s pogoji za priznavanje in dopolnilnimi ukrepi, ki jih država članica lahko zahteva od posameznika, čigar kvalifikacija ni bila izdana na ozemlju pod njeno pristojnostjo.
- (37) Dajalci kreditov in kreditni posredniki pogosto uporabljajo oglaševalska sporočila, ki velikokrat navajajo posebne pogoje, da bi vzbudili zanimanje potrošnika za določen produkt. Potrošniki bi zato morali biti zaščiteni pred nepravičnimi ali zavajajočimi oglaševalskimi praksami ter imeti možnost primerjati oglaševalska sporočila. Posebne določbe glede oglaševanja kreditnih pogodb in seznam točk, ki jih je treba vključiti med oglaševalsko in trženjsko gradivo, namenjeno potrošnikom – kadar so pri takšnem oglaševanju navedene obrestne mere ali kakršne koli številke v zvezi s stroški kredita –, so potrebni, da potrošniki lahko primerjajo različne ponudbe. Države članice bi še naprej morale imeti možnost, da v nacionalno zakonodajo uvedejo ali v njej ohranijo zahteve po razkritju pri oglaševanju, ki ne vsebuje obrestne mere niti številke o stroških kredita. Vsaka tovrstna zahteva bi morala upoštevati posebnosti kreditnih pogodb za stanovanjske nepremičnine. V vsakem primeru bi bilo treba v skladu z Direktivo Evropskega parlamenta in Sveta 2005/29/ES z dne 11. maja 2005 o nepoštenih poslovnih praksah podjetij v razmerju do potrošnikov na notranjem trgu ⁽²⁾ zagotoviti, da oglaševanje kreditnih pogodb ne bi ustvarjalo lažnega vtisa o produktu.
- (38) Oglaševanje se navadno osredotoča na enega ali več produktov, medtem ko bi morali imeti potrošniki možnost odločanja ob celovitem poznavanju nabora kreditnih produktov v ponudbi. V zvezi s tem so pri seznanjanju potrošnikov s širokim naborom produktov in storitev, ki so na voljo, ter z njihovimi temeljnimi značilnostmi pomembne splošne informacije. Potrošniki bi zato vedno morali imeti možnost dostopa do splošnih informacij o kreditnih produktih, ki so na voljo. Kadar se ta zahteva ne uporablja za nepovezane kreditne posrednike, to ne bi smelo vplivati na dejstvo, da morajo ti potrošnikom še vedno zagotoviti njim prilagojene predpogodbene informacije.
- (39) Da bi zagotovili enake konkurenčne pogoje in da bi se potrošniki odločali na podlagi značilnosti kreditnih produktov, ki so na voljo, ne pa na podlagi distribucijskega kanala, prek katerega je mogoč dostop do takšnih kreditnih produktov, bi potrošniki informacije o kreditu morali prejeti ne glede na to, ali poslušajo neposredno z dajalcem kredita ali s kreditnim posrednikom.
- (40) Poleg tega bi morali potrošniki pred sklenitvijo kreditne pogodbe pravočasno prejeti njim prilagojene informacije, kar bi jim omogočilo, da bi preučili značilnosti kreditnih produktov in jih primerjali. Na podlagi Priporočila Komisije 2001/193/ES z dne 1. marca 2001 o predpogodbenih informacijah, ki jih morajo potrošnikom dati

⁽¹⁾ UL L 255, 30.9.2005, str. 22.

⁽²⁾ UL L 149, 11.6.2005, str. 22.

- posojilodajalci, ki ponujajo stanovanjska posojila ⁽¹⁾, se je Komisija zavezala, da bo spremljala upoštevanje prostovoljnega kodeksa o Izvajanju predpogodbenih informacij za stanovanjska posojila, ki vsebuje ESIS, v katerem so za potrošnika prilagojene informacije o ponujeni kreditni pogodbi. Dokazi, ki jih je zbrala Komisija, so izpostavili, da je treba spremeniti vsebino in predstavitev ESIS in s tem zagotoviti, da bo ESIS jasen in razumljiv ter da bo vključeval vse informacije, ki naj bi bile relevantne za potrošnike. Vsebinsko in oblikovno bi ESIS moral upoštevati vse potrebne izboljšave, odkrite med testiranjem potrošnikov v vseh državah članicah. Strukturo ESIS, zlasti vrstni red informacij, bi bilo treba spremeniti, besedilo bi moralo biti uporabnikom bolj prijazno, rubrike, kot je „nominalna obrestna mera“ in „efektivna obrestna mera“, bi bilo treba združiti, obenem pa dodati nove, na primer „prožne značilnosti“. Potrošnik bi moral v okviru ESIS prejeti ponazoritveni amortizacijski načrt, kadar gre za kredit z odloženim plačilom obresti, v katerem je odplačevanje glavnice odloženo za določeno začetno obdobje ali če je posojilna obrestna mera za časa trajanja kreditne pogodbe fiksna. Države članice bi morale imeti možnost določiti, da predložitev takšnega ponazoritvenega amortizacijskega načrta v ESIS za druge kreditne pogodbe ni obvezna.
- (41) Potrošniške raziskave so izpostavile, da je treba pri informacijah, namenjenih potrošnikom, uporabljati enostaven in razumljiv jezik. Pojmi, uporabljeni v ESIS, zaradi tega niso nujno enaki pravnim terminom, opredeljenim v tej direktivi, vendar pa imajo isti pomen.
- (42) Zahteve glede informacij o kreditnih pogodbah, vsebovane v ESIS, ne bi smele posegati v zahteve, določene na nacionalni ravni ali na ravni Unije, glede informacij o drugih produktih ali storitvah – denimo o požarnem ali življenjskem zavarovanju ali naložbenih produktih –, ki se lahko ponujajo skupaj s kreditno pogodbo kot pogoj za pridobitev kreditne pogodbe za nepremičnino ali kot pogoj za pridobitev nižje posojilne obrestne mere za to pogodbo. Kadar harmonizirane določbe ne obstajajo, bi morale biti državam članicam dovoljeno, da obdržijo ali sprejmejo nacionalno pravo; tako lahko na primer zahtevajo, da se informacije o ravni oderuških obresti zagotovijo v predpogodbeni fazi ali da se zagotovijo informacije, ki utegnejo biti koristne za namene finančnega izobraževanja ali za izvensodno reševanje sporov. Vendar bi bilo treba vse dodatne informacije navesti v ločenem dokumentu, ki se lahko priloži ESIS. Države članice bi morale imeti možnost, da za ESIS v svojem jeziku uporabljajo drugačne besede, ne da bi spremenile njegovo vsebino in vrstni red v njem navedenih informacij, če je to potrebno zaradi uporabe jezika, ki bi utegnil biti potrošniku lažje razumljiv.
- (43) Pri izpolnjevanju ESIS bi dajalec kredita moral upoštevati navodila iz te direktive, s čimer bi zagotovil, da ima potrošnik z ESIS na voljo vse zadevne informacije, ki jih potrebuje za utemeljeno odločitev. Države članice bi morale imeti možnost, da na podlagi navodil iz te direktive dopolnijo ali natančneje opredelijo navodila za izpolnjevanje ESIS. Države članice bi morale imeti možnost, da na primer natančneje opredelijo informacije, ki so potrebne za opis „vrste posojilne obrestne mere“, zato da bi upoštevale posebnosti nacionalnih produktov in trga. Vendar takšne natančnejše opredelitve ne bi smele biti v nasprotju z navodili iz te direktive niti se ne bi smelo zaradi njih spremeniti besedilo vzorca ESIS, ki bi ga kot takega moral uporabiti dajalec kredita. Države članice bi morale imeti možnost, da določijo tudi dodatna opozorila glede kreditnih pogodb, ki so prilagojena njihovemu nacionalnemu trgu in praksam, kadar tovrstna opozorila še niso posebej zajeta v ESIS. Države članice bi morale imeti možnost, da določijo, da so informacije iz ESIS za dajalca kredita, pod pogojem, da se ta odloči odobriti kredit, zavezujoče.
- (44) Da bi potrošnik lahko preučil in primerjal značilnosti kreditnih produktov ter se po potrebi posvetoval s tretjo osebo, bi moral informacije prek ESIS prejeti nemudoma po tem, ko bi predložil potrebne informacije o svojih potrebah, finančnem položaju in željah, in pravočasno, preden bi kakšna koli kreditna pogodba ali ponudba zanj postala zavezujoča. Ponudbi, ki je dana potrošniku, je treba priložiti ESIS zlasti v primeru, da gre za zavezujočo ponudbo, razen če ESIS ni bil že predložen in so značilnosti ponudbe v skladu s predhodno navedenimi informacijami. Vendar bi države članice morale imeti možnost določiti, da je treba ESIS zagotoviti pred predložitvijo zavezujoče ponudbe in skupaj z zavezujočo ponudbo, če ESIS, ki vsebuje enake informacije, ni bil predhodno predložen. ESIS bi sicer moral biti prilagojen potrošniku in odražati njegove želje, vendar zagotavljanje tovrstnih, potrošniku prilagojenih informacij, ne bi smelo pomeniti, da je treba zagotoviti tudi svetovanje. Kreditne pogodbe bi se smele skleniti le, kadar je potrošnik imel dovolj časa za primerjavo ponudb, oceno njihovih posledic in po potrebi posvetovanje s tretjo osebo in kadar se je utemeljeno odločil o tem, ali naj ponudbo sprejme.
- (45) Kadar ima potrošnik zavarovano kreditno pogodbo za nakup nepremičnine ali zemljišča in je trajanje jamstva daljše od trajanja kreditne pogodbe ter kadar se potrošnik lahko odloči črpati že odplačano glavnico – pod pogojem, da podpiše novo kreditno pogodbo –, bi mu bilo treba še pred podpisom te nove kreditne pogodbe predložiti nov ESIS, v katerem bi bila prikazana nova efektivna obrestna mera in ki bi temeljil na posebnih značilnostih te nove kreditne pogodbe.

⁽¹⁾ UL L 69, 10.3.2001, str. 25.

- (46) Vsaj v primeru, da pravica do odstopa ne obstaja, bi moral dajalec kredita, ali kadar je potrebno, kreditni posrednik ali imenovani predstavnik potrošniku zagotoviti izvod osnutka kreditne pogodbe ob predložitvi ponudbe, ki je zavezujoča za dajalca kredita. V drugih primerih bi moral potrošnik izvod osnutka kreditne pogodbe prejeti vsaj ob predložitvi zavezujoče ponudbe.
- (47) Da bi zagotovili čim večjo preglednost in preprečili zlorabe zaradi morebitnih navzkrižij interesov, ko potrošniki uporabljajo storitve kreditnih posrednikov, bi morale za slednje veljati določene obveznosti glede razkritja informacij pred izvajanjem storitev. Takšna razkritja bi morala vključevati informacije o njihovi identiteti in povezavah z dajalci kreditov, na primer o tem, ali nameravajo uporabiti produkte številnih dajalcev kreditov ali produkte samo manjšega števila dajalcev kreditov. Potrošniku bi bilo treba razkriti vse morebitne provizije ali druge spodbude, ki jo dajalci kreditov ali tretje osebe v zvezi s kreditno pogodbo lahko plačajo kreditnemu posredniku, in to pred izvedbo kakršnih koli dejavnosti kreditnega posredništva in v tej fazi bi bilo treba potrošnika obvestiti tudi o znesku takšnih plačil, kadar je znan, ali o dejstvu, da bo znesek razkrit v ESIS naknadno v predpogodbeni fazi, in o tem, da ima v tej fazi pravico biti obveščen o ravni takšnih plačil. Potrošnike bi bilo treba obvestiti o morebitnih pristojbinah, ki bi jih morali plačati kreditnim posrednikom za njihove storitve. Brez poseganja v konkurenčno pravo bi državam članicam moralo biti dovoljeno, da sprejmejo ali ohranijo določbe o prepovedi plačevanja pristojbin s strani potrošnikov nekaterim ali vsem kategorijam kreditnih posrednikov.
- (48) Kljub temu utegne potrošnik potrebovati dodatno pomoč, da se odloči, katera kreditna pogodba med predlaganimi produkti najbolj ustreza njegovim potrebam in finančnemu položaju. Dajalci kreditov in kreditni posredniki, kadar je potrebno, bi takšno pomoč morali zagotoviti v zvezi s kreditnimi produkti, ki jih ponujajo potrošniku, in sicer tako, da bi potrošniku na njemu prilagojen način pojasnili zadevne informacije, zlasti bistvene značilnosti predlaganih produktov, da bi lahko razumel učinke, ki bi jih ti produkti lahko imeli na njegov ekonomski položaj. Dajalci kreditov in, kjer je primerno, kreditni posredniki bi morali način tovrstnega pojasnjevanja prilagoditi okoliščinam, v katerih je kredit ponujen, in potrošnikovi potrebi po pomoči, pri tem pa upoštevati potrošnikovo znanje o kreditu in izkušnje v zvezi z njim ter naravo posameznih kreditnih produktov. Tovrstno pojasnjevanje samo po sebi ne bi bilo osebno priporočilo.
- (49) Zaradi spodbujanja vzpostavitve in delovanja notranjega trga ter zagotavljanja visoke ravni varstva potrošnikov po vsej Uniji je treba enotno zagotoviti primerljivost informacij o učinkoviti obrestni meri po vsej Uniji.
- (50) Skupni stroški kredita za potrošnika bi morali zajemati vse stroške, ki jih mora potrošnik plačati v zvezi s kreditno pogodbo in jih dajalec kredita pozna. Zato bi morali vključevati obresti, provizije, takse, pristojbine za kreditne posrednike, stroške cenitve nepremičnine za hipoteko in vse druge pristojbine – razen notarskih –, potrebne za pridobitev kredita (na primer stroške za življenjsko zavarovanje) ali za njegovo pridobitev pod ponujenimi pogoji (na primer stroške za požarno zavarovanje). Določbe iz te direktive, ki zadevajo pomožne produkte in storitve (npr. v zvezi s stroški odprtja in vodenja bančnega računa), ne bi smele posegati v Direktivo 2005/29/ES in Direktivo Sveta 93/13/EGS z dne 5. aprila 1993 o nedovoljenih pogojih v potrošniških pogodbah⁽¹⁾. Skupni stroški kredita za potrošnika bi morali izključevati stroške, ki jih potrošnik plača za nakup nepremičnine ali zemljišča, kot so z nakupom povezane takse in notarski stroški ali stroški vpisa v zemljiško knjigo. Treba bi bilo objektivno oceniti, v kolikšni meri dajalec kreditov dejansko pozna stroške, pri tem pa upoštevati zahteve poklicne skrbnosti. V zvezi s tem bi dajalec kreditov domnevno moral poznati stroške pomožnih storitev, ki jih sam ali v imenu tretje osebe ponuja potrošniku, razen če je njihova cena odvisna od posebnih značilnosti ali položaja potrošnika.
- (51) Če uporabljene informacije temeljijo zgolj na ocenah, bi moral biti potrošnik s tem seznanjen, tako kot bi moral biti seznanjen, da naj bi bile te informacije reprezentativne za zadevno vrsto pogodbe ali prakse. Namen dodatnih predpostavk za izračun učinkovite obrestne mere je zagotoviti doslednost pri njenem izračunu in njeno primerljivost. Za določene vrste kreditnih pogodb so potrebne dodatne predpostavke, kot na primer kadar znesek, trajanje ali stroški kredita niso gotovi ali pa se razlikujejo glede na način izvajanja pogodbe. Kadar same določbe ne zadostujejo za izračun učinkovite obrestne mere, bi dajalec kredita moral uporabiti dodatne predpostavke iz Priloge I. Ker pa bo izračun učinkovite obrestne mere odvisen od pogojev posamezne kreditne pogodbe, bi se morale uporabiti samo tiste nujne predpostavke, ki zadevajo določeni kredit.
- (52) Zaradi zagotovitve visoke stopnje primerljivosti učinkovite obrestne mere med ponudbami različnih dajalcev kreditov časovni intervali med datumi, ki se uporabljajo pri izračunu, ne bi smeli biti izraženi v dnevih, kadar so lahko izraženi kot celo število let, mesecev ali tednov. Če se določeni časovni intervali uporabijo v formuli za izračun učinkovite obrestne mere, bi jih seveda bilo treba uporabiti tudi za ugotovitev zneskov obresti in drugih stroškov, uporabljenih v formuli. Zaradi tega bi morali dajalci kreditov pri izračunu zneskov za plačilo stroškov uporabiti metodo za merjenje časovnih intervalov, opisano v Prilogi I. Vendar to velja samo za namene izračuna učinkovite obrestne

⁽¹⁾ UL L 95, 21.4.1993, str. 29.

mere in ne vpliva na zneske, ki jih dajalec kredita dejansko zaračuna na podlagi kreditne pogodbe. Kadar se navedeni zneski razhajajo, jih je morebiti treba razložiti potrošniku, da ga ne bi zavajali. To pomeni, da bo učinkovita obrestna mera v primeru, da ni neobrestnih stroškov, in ob uporabi enake metode izračuna enaka dejanski posojilni obrestni meri kredita.

(53) Ker se v fazi oglaševanja učinkovita obrestna mera lahko navede samo s primerom, bi moral biti ta primer reprezentativen. Torej bi moral ustrezati na primer povprečnemu trajanju in povprečnemu skupnemu znesku kredita, odobrenega za zadevno vrsto kreditne pogodbe. Pri določitvi reprezentativnega primera bi bilo treba upoštevati razširjenost določenih vrst kreditnih pogodb na danem trgu. Morda je bolj ustrezno, da dajalec kredita reprezentativni primer določi na podlagi zneska kredita, ki je reprezentativen za njegov nabor produktov in pričakovani krog potrošnikov, saj se lahko ta dva od dajalca kredita do dajalca kredita znatno razlikujeta. V zvezi z učinkovito obrestno mero, navedeno v ESIS, bi bilo treba po možnosti upoštevati želje in informacije, ki jih navede potrošnik, dajalec kredita ali kreditni posrednik pa bi moral pojasniti, ali so te želje in informacije tudi ponazorjene oziroma upoštevane. Reprezentativni primeri pa nikakor ne bi smeli biti v nasprotju z zahtevami iz Direktive 2005/29/ES. Kadar je potrebno, mora potrošnik na podlagi ESIS jasno vedeti, da učinkovita obrestna mera temelji na predpostavkah in se lahko spremeni, zato da bo to lahko upošteval, ko bo primerjal različne produkte. Učinkovita obrestna mera bi morala upoštevati tudi vsa črpanja v okviru kreditne pogodbe ne glede na to, ali so plačana neposredno potrošniku ali tretji osebi v njegovem imenu.

(54) Zaradi zagotovitve usklajenosti pri izračunu učinkovite obrestne mere za različne vrste kredita bi morale biti predpostavke, uporabljene za izračune pri podobnih oblikah kreditnih pogodb, na splošno usklajene. V zvezi s tem bi bilo treba v celoti vključiti predpostavke iz Direktive Komisije 2011/90/EU z dne 14. novembra 2011 o spremembi dela II Priloge I k Direktivi 2008/48/ES Evropskega parlamenta in Sveta, ki določa dodatne predpostavke za izračun letne učinkovite obrestne mere ⁽¹⁾, s katero se spreminjajo predpostavke za izračun učinkovite obrestne mere. Čeprav se za trenutno razpoložljive kreditne pogodbe ne bodo nujno uporabljale vse predpostavke, so za to področje značilne številne inovacije na ravni produktov, zato morajo biti predpostavke že kar določene. Poleg tega bi zaradi izračuna učinkovite obrestne mere določitev najbolj običajnega mehanizma črpanja morala temeljiti na smiselnih pričakovanjih glede mehanizma črpanja, ki ga potrošniki najpogosteje uporabljajo za vrsto produkta, ki ga ponuja zadevni

dajalec kredita. Za obstoječe produkte bi pričakovanje moralo temeljiti na predhodnih dvanajstih mesecih.

(55) Potrošnikovo sposobnost odplačevanja kredita in njegovo nagnjenost k temu je nujno treba oceniti in preveriti, preden se sklene kreditna pogodba. Pri tej oceni kreditne sposobnosti bi se morali upoštevati vsi potrebni in relevantni dejavniki, ki bi lahko vplivali na sposobnost potrošnika, da odplača kredit v času njegovega trajanja. Zlasti bi morali v zvezi s potrošnikovo sposobnostjo, da servisira in v celoti odplača kredit, upoštevati prihodnja plačila ali povišanja plačil, ki bodo potrebna zaradi negativne amortizacije ali odloga plačila glavnice ali obresti, pa tudi druge redne odhodke, dolgove in druge finančne obveznosti ter dohodek, prihranke in premoženje. Treba bi bilo razumno upoštevati prihodnje dogodke med trajanjem predlagane kreditne pogodbe, kot je zmanjšanje dohodka, kadar se kreditna doba ne konča ob upokojitvi, ali po potrebi povečanje posojilne obrestne mere ali negativna sprememba menjalnega tečaja. Čeprav je vrednost nepremičnine pomemben dejavnik pri določanju zneska kredita, ki se lahko odobri potrošniku na podlagi zavarovane kreditne pogodbe, bi morala biti ocena kreditne sposobnosti usmerjena v potrošnikovo sposobnost izpolnjevanja obveznosti iz kreditne pogodbe. Možnost, da vrednost nepremičnine v prihodnosti preseže znesek kredita ali se poveča, zato praviloma ne bi smela zadostovati za odobritev zadevnega kredita. Vendar bi dajalcu kredita – v primeru, da je namen kreditne pogodbe izgradnja ali obnova obstoječe nepremičnine – morali omogočiti, da razmisli o tej možnosti. Države članice bi morale imeti možnost, da izdajo dodatne smernice glede teh ali dodatnih meril in glede metod za oceno potrošnikove kreditne sposobnosti, na primer z določitvijo mejnih vrednosti za razmerje med posojilom in vrednostjo nepremičnine ali med posojilom in dohodkom, in bi jih bilo treba spodbujati k izvajanju načel na področju dobrih praks pri sklepanju stanovanjskih hipotekarnih posojil Odbora za finančno stabilnost.

(56) Morebiti so potrebne posebne določbe za različne elemente, ki se lahko upoštevajo pri oceni kreditne sposobnosti za določene vrste kreditnih pogodb. Na primer, za kreditne pogodbe v zvezi z nepremičnino, v katerih je izrecno navedeno, da nepremičnina potrošniku ali družinskemu članu potrošnika ne sme služiti kot hiša, stanovanje ali drugo bivališče (pogodbe o nakupu z namenom oddaje), bi morale države članice imeti možnost določiti, da se pri ocenjevanju potrošnikove sposobnosti odplačevanja kredita upošteva prihodnji prihodek od najemnin. V državah članicah, kjer takšna določba ni opredeljena z nacionalnimi predpisi, se dajalci kreditov obenem lahko odločijo vključiti preudarno oceno prihodnjega prihodka od najemnin. Dejstvo, da se pripravi ocena kreditne sposobnosti, ne bi smelo pomeniti, da se odgovornost za potrošnikovo poznejše neizpolnjevanje obveznosti iz kreditne pogodbe, prenese na dajalca kredita.

⁽¹⁾ UL L 296, 15.11.2011, str. 35.

- (57) Odločitev dajalca kredita o odobritvi kredita bi morala biti skladna z izidom ocene kreditne sposobnosti. Dajalec kredita sicer lahko prenese del kreditnega tveganja na tretjo osebo, vendar to še ne pomeni, da sme spregledati ugotovitve ocenjevanja kreditne sposobnosti in ponuditi kreditno pogodbo potrošniku, ki je verjetno ne bo mogel odplačati. Države članice bi morale imeti možnost, da to načelo prenesejo v zakonodajo, in sicer tako, da od pristojnih organov zahtevajo, da v okviru nadzornih dejavnosti ustrezno ukrepajo in spremljajo, kako dajalci kreditov upoštevajo postopke ocenjevanja kreditne sposobnosti. Pozitivna ocena kreditne sposobnosti pa ne bi smela pomeniti, da mora dajalec kredita kredit tudi odobriti.
- (58) V skladu s priporočili Odbora za finančno stabilnost bi morala ocena kreditne sposobnosti temeljiti na informacijah o potrošnikovem finančnem in ekonomskem položaju, vključno z dohodkom in izdatki. Te informacije je mogoče dobiti iz različnih virov, tudi od potrošnika, dajalec kredita pa bi jih moral pred odobritvijo kredita ustrezno preveriti. Potrošniki bi v zvezi s tem morali zagotoviti informacije, da bi se tako poenostavilo ocenjevanje kreditne sposobnosti, saj se v nasprotnem primeru lahko zgodi, da jim željeni kredit ne bo odobren, razen če informacij ni mogoče dobiti kje drugje. Brez poseganja v zasebno pogodbeno pravo bi morale države članice zagotoviti, da dajalci kreditov ne morejo prekiniti kreditne pogodbe, ker po podpisu kreditne pogodbe ugotovijo, da je bila ocena kreditne sposobnosti zaradi nepopolnih informacij, ki so bile na voljo v času ocenjevanja, napačno izvedena. To pa ne bi smelo posegati v možnost, da države članice dajalcem kreditov dovolijo prekiniti kreditno pogodbo, kadar se lahko izkaže, da je potrošnik med ocenjevanjem kreditne sposobnosti namerno predložil netočne ali ponarejene informacije ali namerno ni predložil informacij, zaradi katerih bi bila ocena kreditne sposobnosti negativna, ali kadar obstajajo drugi tehtni razlogi v skladu s pravom Unije. Sicer ne bi bilo primerno, da se proti potrošnikom uporabijo sankcije, ker ne morejo zagotoviti določenih informacij ali ocen ali ker se odločijo prekiniti postopek v zvezi z vlogo za pridobitev kredita, vendar bi morale države članice imeti možnost, da določijo sankcije, kadar potrošniki zavestno predložijo nepopolne ali napačne informacije, da bi dobili pozitivno oceno kreditne sposobnosti – zlasti kadar bi bila na podlagi popolnih in točnih informacij ta ocena negativna –, in nato ne morejo izpolnjevati pogojev iz pogodbe.
- (59) Poizvedbe v zbirki podatkov o kreditih so koristen element pri ocenjevanju kreditne sposobnosti. Nekatere države članice zahtevajo, da dajalci kreditov potrošnikovo kreditno sposobnost ocenijo na podlagi poizvedbe v ustrezni zbirki podatkov. Dajalcem kreditov bi moralo biti omogočeno, da v času trajanja kredita pogledajo v zbirko podatkov samo zato, da bi prepoznali in ocenili možnost neizpolnjevanja plačilnih obveznosti. Za tovrsten vpogled v zbirko podatkov bi morali veljati ustrezni zaščitni ukrepi, s katerimi bi zagotovili, da se uporablja za zgodnje odkrivanje in odpravljanje kreditnega tveganja v interesu potrošnika, ne pa za poslovna pogajanja. Na podlagi Direktive Evropskega parlamenta in Sveta 95/46/ES z dne 24. oktobra 1995 o varstvu posameznikov pri obdelavi osebnih podatkov in o prostem pretoku takih podatkov⁽¹⁾ bi morali dajalci kreditov potrošnike obvestiti o poizvedbi v zbirki podatkov o kreditih, in sicer pred poizvedbo, potrošniki pa bi morali imeti pravico dostopa do informacij o sebi, ki se hranijo v takšni zbirki podatkov o kreditih, da bi po potrebi popravili, zbrisali ali blokirali v tej zbirki obdelane, nanje nanašajoče se osebne podatke, če niso točni ali so bili nezakonito obdelani.
- (60) Da bi preprečili vsakršno izkrivljanje konkurence med dajalci kreditov, bi bilo treba poskrbeti, da imajo vsi dajalci kreditov, vključno s kreditnimi institucijami ali nekreditnimi institucijami, ki ponujajo kreditne pogodbe za stanovanjske nepremičnine, dostop do vseh javnih in zasebnih zbirk podatkov o kreditih, ki se nanašajo na potrošnike, pod nediskriminatornimi pogoji. Takšni pogoji torej ne bi smeli vključevati zahteve, da so dajalci kreditov kreditne institucije. Še naprej bi se morali uporabljati pogoji dostopa, kot so stroški dostopa do zbirke podatkov ali zahteve o zagotavljanju informacij za zbirko podatkov na podlagi vzajemnosti. Državam članicam bi moralo biti dovoljeno, da same določijo, ali bodo na ozemlju pod svojo pristojnostjo dostop do takšnih zbirk podatkov omogočile tudi kreditnim posrednikom.
- (61) Kadar je odločitev o zavrnitvi vloge za kredit sprejeta na podlagi podatkov, pridobljenih s poizvedbo v zbirki podatkov, ali na podlagi manjkajočih podatkov v tej zbirki, bi dajalec kredita o tem moral obvestiti potrošnika, obenem pa sporočiti ime uporabljene zbirke podatkov in vse druge elemente, ki jih zahteva Direktiva 95/46/ES, zato da bi potrošnik lahko uveljavil pravico dostopa do nanj nanašajočih se osebnih podatkov, obdelanih v zadevni zbirki podatkov, in jih v upravičenih primerih popravil, zbrisal ali blokiral. Kadar je odločitev o zavrnitvi vloge za kredit posledica negativne ocene kreditne sposobnosti, bi moral dajalec kredita potrošnika nemudoma obvestiti o zavrnitvi. Državam članicam bi moralo biti dovoljeno, da se odločijo, ali morajo dajalci kreditov dodatno utemeljiti razloge za zavrnitev. Vendar pa se od dajalca kredita ne bi smelo zahtevati, da predloži takšne informacije, če to prepoveduje druga zakonodaja Unije, na primer zakonodaja o pranju denarja ali financiranju terorizma. Takšnih informacij ne bi smeli predložiti, kadar bi bilo to v nasprotju s cilji na področju javnega reda ali javne varnosti, kot je preprečevanje, preiskovanje, odkrivanje ali pregon kaznivih dejanj.

⁽¹⁾ UL L 281, 23.11.1995, str. 31.

- (62) Ta direktiva predvideva uporabo osebnih podatkov v okviru ocene kreditne sposobnosti potrošnika. Za zagotovitev varstva osebnih podatkov za dejavnosti obdelave podatkov v okviru takšnih ocen bi bilo treba uporabljati Direktivo 95/46/ES.
- (63) Svetovanje v obliki individualnega priporočila je ločena dejavnost, ki je lahko združena z drugimi vidiki odobritve kreditov ali posredovanja pri njih, a ne nujno. Da bi torej potrošnik lahko razumel naravo storitev, ki so mu zagotovljene, bi moral vedeti, ali so svetovalne storitve sploh zagotovljene oziroma ali obstaja možnost, da se zagotovijo, kdaj niso zagotovljene in kaj pravzaprav so. Ker je za potrošnike pomembno, v kakšnem smislu se uporabljata pojma „svetovanje“ in „svetovalci“, je primerno, da se državam članicam dovoli, da v primeru, da se potrošnikom zagotavljajo svetovalne storitve, prepovejo uporabo teh ali podobnih pojmov. Primerno je zagotoviti, da države članice uvedejo zaščitne ukrepe, kadar je svetovanje opisano kot neodvisno, in tako zagotovijo, da so zadevni produkti in ureditve glede plačil sorazmerni s potrošnikovimi pričakovanji glede tovrstnega svetovanja.
- (64) Tisti, ki ponujajo svetovalne storitve, bi morali upoštevati določene standarde za zagotovitev, da se potrošniku predstavijo produkti, ki ustrezajo njegovim potrebam in okoliščinam. Svetovalne storitve bi morale temeljiti na poštenih in dovolj obsežni analizi ponujenih produktov, kadar svetovalne storitve zagotavljajo dajalci kreditov ali povezani kreditni posredniki, ali razpoložljivih produktov na trgu, kadar svetovalne storitve zagotavljajo nepovezani kreditni posredniki. Tisti, ki zagotavljajo svetovalne storitve, bi morali imeti možnost, da se specializirajo za nekatere „nišne“ produkte, kot je premoštitveno financiranje, pod pogojem, da upoštevajo več produktov znotraj zadevne „niše“ in da potrošnik jasno ve, da so specializirani na področju teh „nišnih“ produktov. Dajalci kreditov in kreditni posredniki bi morali potrošniku v vsakem primeru razkriti, ali pri svetovanju upoštevajo zgolj lasten nabor produktov ali pa njihovo svetovanje zadeva širok nabor produktov s celotnega trga, in tako zagotoviti, da potrošnik razume, na čem temelji priporočilo.
- (65) Svetovalne storitve bi morale temeljiti na pravilnem razumevanju potrošnikovega finančnega položaja, želji in ciljev na podlagi nujnih najnovejših informacij in smiselnih predpostavk o tveganjih za potrošnikov položaj v obdobju trajanja kreditne pogodbe. Državam članicam bi morali dati možnost, da pojasnijo, kako naj se v okviru zagotavljanja svetovalnih storitev oceni primernost danega produkta.
- (66) Sposobnost potrošnika, da odplača kredit pred iztekom kreditne pogodbe, ima lahko pomembno vlogo pri spodbujanju konkurence na notranjem trgu in prostega
- gibanja državljanov Unije ter prispevanju k zagotovitvi prožnosti, potrebne za spodbujanje finančne stabilnosti, v času trajanja kreditne pogodbe v skladu s priporočili Odbora za finančno stabilnost. Vendar so med nacionalnimi načeli in pogoji, pod katerimi lahko potrošniki odplačujejo kredit, ter pogoji, pod katerimi je mogoče predčasno odplačilo, znatne razlike. Kljub raznovrstnosti mehanizmov hipotekarnega financiranja in raznolikosti razpoložljivih produktov so na ravni Unije nujni določeni standardi glede predčasnega odplačila kredita, zato da se zagotovi, da imajo potrošniki možnost svoje obveznosti izpolniti pred datumom, dogovorjenim v kreditni pogodbi, in samozavestno primerjati ponudbe, da bi našli produkte, ki bi najbolj ustrezali njihovim potrebam. Države članice bi torej morale bodisi v pravo bodisi z drugimi sredstvi, kot so pogodbene klavzule, zagotoviti, da imajo potrošniki pravico do predčasnega odplačila. Vendar pa bi morale države članice imeti možnost, da opredelijo pogoje za uveljavljanje takšne pravice. Ti pogoji lahko vključujejo časovne omejitve glede uveljavljanja pravice, različno obravnavo glede na vrsto posojilne obrestne mere ali omejitve glede okoliščin, v katerih se pravica lahko uveljavlja. Kadar namerava potrošnik predčasno odplačilo izvršiti v obdobju, za katero je bila dogovorjena fiksna posojilna obrestna mera, je lahko uveljavljanje navedene pravice odvisno od tega, ali ima potrošnik za to legitimen interes, ki ga določi država članica. Takšen legitimen interes lahko nastopi denimo v primeru ločitve ali brezposelnosti. Pogoji, ki jih določijo države članice, lahko določajo, da je dajalec kredita upravičen do poštenega in objektivno upravičenega nadomestila za morebitne stroške, ki so neposredno povezani s predčasnim odplačilom kredita. V primeru, da države članice določijo, da je dajalec kredita upravičen do nadomestila, bi moralo biti tovrstno nadomestilo za morebitne stroške, neposredno povezane s predčasnim odplačilom kredita, v skladu z nacionalnimi pravili o nadomestilih pošteno in objektivno upravičeno. Nadomestilo ne bi smelo presežati finančne izgube dajalca kredita.
- (67) Treba je poskrbeti za zadostno preglednost, da se potrošniku pojasnijo narava obveznosti, prevzetih zaradi ohranitve finančne stabilnosti, in možnosti glede prožnosti v času trajanja kreditne pogodbe. Potrošnike bi bilo treba seznaniti tudi z informacijami glede posojilne obrestne mere v času trajanja pogodbenega razmerja in v predpogodbeni fazi. Države članice bi morale imeti možnost, da ohranijo ali uvedejo omejitve ali prepovedi glede enostranskih sprememb posojilne obrestne mere s strani dajalca kredita. Države članice bi morale imeti možnost določiti, da ima potrošnik v primeru spremembe posojilne obrestne mere pravico prejeti posodobljen amortizacijski načrt.
- (68) Čeprav imajo kreditni posredniki osrednjo vlogo pri trženju kreditnih pogodb za stanovanjske nepremičnine v Uniji, ostajajo med nacionalnimi določbami o poslovanju in nadzoru kreditnih posrednikov znatne razlike, ki

ustvarjajo ovire za začetek opravljanja in opravljanje dejavnosti kreditnih posrednikov na notranjem trgu. Nezmožnost kreditnih posrednikov, da prosto poslujejo po vsej Uniji, ovira pravilno delovanje notranjega trga kreditnih pogodb za stanovanjske nepremičnine. Kljub raznolikosti akterjev, udeleženih pri kreditnem posredništvu, so na ravni Unije nujni določeni standardi, da se zagotovi visoka raven strokovnosti in storitev.

- (69) Preden bi kreditni posredniki lahko opravljali svoje dejavnosti, bi morali opraviti sprejemni postopek pri pristojnem organu matične države članice ter bi morali biti pod stalnim nadzorom, da bi zagotovili, da izpolnjujejo stroge strokovne zahteve vsaj glede usposobljenosti, ugleda in zavarovanja poklicne odgovornosti. Takšne zahteve bi morale veljati vsaj na ravni institucije. Države članice pa lahko pojasnijo, ali se takšne zahteve glede sprejema uporabljajo za posamezne zaposlene pri kreditnem posredniku. Matična država članica lahko določi dodatne zahteve – na primer, da uživajo delničarji kreditnega posrednika ugled ali da sme biti povezani kreditni posrednik povezan samo z enim dajalcem kredita –, kadar so te zahteve sorazmerne in združljive z drugim pravom Unije. Zadevne informacije o sprejetih kreditnih posrednikih bi bilo treba vnesti v javni register. Povezane kreditne posrednike, ki sodelujejo izključno z enim dajalcem kredita, ki je neomejeno in brezpogojno odgovoren zanje, bi morale imeti možnost, da jih sprejme pristojni organ pod okriljem dajalca kredita, v imenu katerega ti kreditni posredniki delujejo. Države članice bi morale imeti pravico ohraniti ali uvesti omejitve glede pravne oblike nekaterih kreditnih posrednikov, tj. ali ti lahko nastopajo izključno kot pravne ali fizične osebe. Države članice bi morale imeti možnost, da odločijo o tem, ali se vsi kreditni posredniki vpišejo v en sam register ali pa so potrebni različni registri za kreditne posrednike, ki so povezani, in za takšne, ki nastopajo neodvisno. Poleg tega bi države članice morale imeti možnost ohraniti ali uvesti omejitve glede možnosti, da kreditni posredniki, povezani z enim ali več dajalci kreditov, potrošnikom zaračunavajo pristojbine.
- (70) V nekaterih državah članicah se kreditni posredniki lahko odločijo, da bodo uporabljali storitve imenovanih predstavnikov, ki bodo izvajali dejavnosti v njihovem imenu. Države članice bi morale imeti možnost, da uporabijo posebno ureditev, ki je v tej direktivi določena za imenovane predstavnike. Vendar bi državam članicam moralo biti dovoljeno, da takšne ureditve ne uvedejo ali da drugim subjektom dovolijo imeti vlogo, ki je primerljiva z vlogo imenovanih predstavnikov, pod pogojem, da za te subjekte velja ista ureditev kot za kreditne posrednike. Pravila o imenovanih predstavnikih iz te direktive držav članic ne zavezujejo k temu, da imenovanim predstavnikom dovolijo delovanje na ozemlju pod njihovo pristojnostjo, razen če imenovani predstavniki ne veljajo za kreditne posrednike v skladu s to direktivo.
- (71) Da bi zagotovili, da pristojni organi dejansko nadzorujejo kreditne posrednike, bi morali kreditnega posrednika, ki je pravna oseba, sprejeti v državi članici, v kateri ima registrirani sedež. Kreditnega posrednika, ki ni pravna oseba, bi morali sprejeti v državi članici, v kateri ima glavni sedež. Poleg tega bi države članice morale zahtevati, da je glavni sedež kreditnega posrednika vedno v matični državi članici in da tam tudi dejansko posluje.
- (72) Zahteve glede sprejema bi kreditnim posrednikom morale omogočiti, da poslujejo v drugih državah članicah v skladu z načeloma svobode ustanavljanja in svobode opravljanja storitev, pod pogojem, da so pristojni organi upoštevali ustrezen postopek obveščanja. Tudi v primerih, kadar se države članice odločijo sprejeti vse posamezne zaposlene pri kreditnem posredniku, bi se obveščanje o nameri opravljanja storitev moralo vršiti na ravni kreditnega posrednika, ne pa posameznega zaposlenega. Ta direktiva sicer zagotavlja okvir za poslovanje vseh sprejetih kreditnih posrednikov, vključno s kreditnimi posredniki, ki so povezani s samo enim dajalcem kredita, v vsej Uniji, ne zagotavlja pa tovrstnega okvira za imenovane predstavnike. V takšnih primerih bi imenovani predstavniki, ki želijo poslovati v drugi državi članici, morali izpolnjevati zahteve za sprejem kreditnih posrednikov, določene v tej direktivi.
- (73) V nekaterih državah članicah lahko kreditni posredniki opravljajo dejavnosti v zvezi s kreditnimi pogodbami, ki jih ponujajo nekreditne in kreditne institucije. Sprejetim kreditnim posrednikom bi načeloma moralo biti dovoljeno, da poslujejo na celotnem ozemlju Unije. Vendar sprejem s strani pristojnih organov matičnih držav članic kreditnim posrednikom ne bi smel omogočiti, da storitve v zvezi s kreditnimi pogodbami, ki jih ponujajo nekreditne institucije, opravljajo za potrošnika v državi članici, v kateri takšne nekreditne institucije ne smejo poslovati.
- (74) Države članice bi morale imeti možnost, da določijo, da se za osebe, ki dejavnosti kreditnega posredništva opravljajo samo občasno v okviru poklicne dejavnosti, kot so odvetniki ali notarji, ne uporablja sprejemni postopek, določen v tej direktivi, pod pogojem, da je takšna poklicna dejavnost urejena in zadevna pravila ne preprečujejo občasnega opravljanja dejavnosti kreditnega posredništva. Takšno izvzetje iz sprejemnega postopka, določenega v tej direktivi, pa bi smelo pomeniti, da za takšne osebe ne more veljati sistem potnega lista iz te direktive. Osebe, ki v okviru svoje poklicne dejavnosti občasno samo predstavijo potrošnika dajalcu kredita ali kreditnemu posredniku, na primer tako, da potrošniku nakažejo, da obstaja določen dajalec kredita ali kreditni posrednik ali določena vrsta produkta, ki jo ta ponuja, ne

da bi tudi oglaševala ali sodelovala pri predstavitvi, ponudbi, pripravah ali sklenitvi kreditne pogodbe, ne bi smele veljati za kreditne posrednike v smislu te direktive. Za kreditne posrednike v smislu te direktive ne bi smeli veljati niti posojiljemalci, ki prek subrogacije zgolj prenesejo kreditno pogodbo na potrošnika, ne da bi izvajali kakršno koli drugo dejavnost kreditnega posredništva.

(75) Da bi države članice zagotovile enake konkurenčne pogoje med dajalci kreditov in spodbujale finančno stabilnost, bi do nadaljnje harmonizacije morale zagotoviti, da se sprejmejo ustrezni ukrepi za sprejem in nadzor nekreditnih institucij, ki ponujajo kreditne pogodbe za stanovanjske nepremičnine. V skladu z načelom sorazmernosti ta direktiva ne bi smela določati natančnih pogojev za sprejem ali nadzor dajalcev kreditov, ki ponujajo takšne kreditne pogodbe in niso kreditne institucije, kakor so opredeljene v Uredbi (EU) št. 575/2013 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 26. junija 2013 o bonitetnih zahtevah za kreditne institucije in investicijska podjetja⁽¹⁾. Število takšnih institucij, ki trenutno delujejo v Uniji, je omejeno, prav tako kot sta, zlasti od začetka finančne krize, omejena njihov tržni delež in število držav članic, v katerih poslujejo. Zaradi istega razloga ta direktiva prav tako ne bi smela določati uvedbe potnega lista za takšne institucije.

(76) Države članice bi morale določiti pravila o sankcijah za kršitve nacionalnih določb, sprejetih na podlagi te direktive, in zagotavljati njihovo izvajanje. Sankcije, ki se tako določijo, bi morale biti učinkovite, sorazmerne in odvračilne, pri čemer izbira sankcij ostaja v pristojnosti držav članic.

(77) Potrošnikom bi morali biti na voljo pritožbeni postopki in druga pravna sredstva za izvensodno reševanje sporov, izhajajočih iz pravic in obveznosti iz te direktive, med dajalci kreditov in potrošniki ter med kreditnimi posredniki in potrošniki. Države članice bi morale zagotoviti, da za dajalce kreditov in kreditne posrednike sodelovanje pri tovrstnih postopkih alternativnega reševanja sporov ni prostovoljno. Da bi države članice zagotovile nemoteno delovanje postopkov alternativnega reševanja sporov v primeru čezmejnih dejavnosti, bi morale od organov, odgovornih za izvensodno reševanje pritožb in druga pravna sredstva, zahtevati, da med seboj sodelujejo, in jih k temu spodbujati. V zvezi s tem so organi držav članic, odgovorni za izvensodno reševanje pritožb in druga pravna sredstva, pozvani, naj se vključijo v FIN-NET, mrežo za reševanje finančnih sporov, ki združuje

nacionalne izvensodne mehanizme za obravnavanje sporov med potrošniki in ponudniki finančnih storitev.

(78) Da bi zagotovili dosledno harmonizacijo in upoštevali novosti na trgih kreditnih pogodb ali pri razvoju kreditnih produktov ali v zvezi z gospodarskimi razmerami ter da bi podrobneje določili nekatere zahteve v tej direktivi, bi bilo treba na Komisijo prenesti pooblastilo za sprejemanje aktov v skladu s členom 290 PDEU glede spremembe ustaljenega besedila ali navodil za izpolnitev ESIS in spremembe komentarjev ali posodobitev domnev, uporabljenih za izračun učinkovite obrestne mere. Zlasti je pomembno, da Komisija pri svojem pripravljalnem delu opravi ustrezna posvetovanja, vključno na ravni strokovnjakov. Komisija bi morala pri pripravi in oblikovanju delegiranih aktov zagotoviti, da so ustrezni dokumenti predloženi Evropskemu parlamentu in Svetu istočasno, pravočasno in na ustrezen način.

(79) Da bi kreditni posredniki lažje opravljali svoje storitve na čezmejni ravni, bi morali biti – za namene sodelovanja, izmenjave informacij in reševanja sporov med pristojnimi organi – za sprejem kreditnih posrednikov odgovorni tisti pristojni organi, ki delujejo pod okriljem Evropskega nadzornega organa (Evropski bančni organ) (EBA), kakor je določen v Uredbi (EU) št. 1093/2010 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 24. novembra 2010 o ustanovitvi Evropskega nadzornega organa (Evropski bančni organ)⁽²⁾, ali drugi nacionalni organi, pod pogojem, da ti za opravljanje svojih nalog v skladu s to direktivo sodelujejo z organi, ki delujejo pod okriljem EBA.

(80) Države članice bi morale imenovati pristojne organe, ki bi bili pooblašteni za zagotovitev izvajanja te direktive, in poskrbeti, da so jim podeljena preiskovalna in izvršilna pooblastila ter ustrezna sredstva za opravljanje nalog. Pristojni organi lahko v zvezi z določenimi vidiki te direktive ukrepajo tako, da pristojno sodišče zaprosijo za izdajo sodne odločbe in po potrebi vložijo tudi pritožbo. To bi državam članicam – zlasti če se določbe te direktive prenesejo v civilno pravo – omogočilo, da izvajanje teh določb prepustijo navedenim organom in sodiščem. Države članice bi morale imeti možnost, da imenujejo različne pristojne organe za uveljavljanje raznolikih obveznosti iz te direktive. Glede nekaterih določb lahko države članice denimo imenujejo pristojne organe, odgovorne za uveljavljanje varstva potrošnikov, glede drugih pa se lahko odločijo imenovati organe, pristojne za bonitetni nadzor. Možnost imenovanja različnih pristojnih organov ne bi smela vplivati na obveznosti glede stalnega nadzora in sodelovanja med pristojnimi organi, kakor je določeno v tej direktivi.

⁽¹⁾ UL L 176, 27.6.2013, str. 1.

⁽²⁾ UL L 331, 15.12.2010, str. 12.

- (81) Pregledati bo treba učinkovito delovanje te direktive in napredek pri vzpostavljanju notranjega trga kreditnih pogodb za stanovanjske nepremičnine z visoko ravno varstva potrošnikov. Pregled bi med drugim moral vključevati oceno upoštevanja te direktive in njenega vpliva, oceno, ali je področje uporabe te direktive še vedno ustrezno, analizo zagotavljanja kreditnih pogodb s strani nekreditnih institucij, oceno potrebe po nadaljnjih ukrepih, vključno s potnim listom za nekreditne institucije, ter presojo o tem, ali je treba uvesti dodatne pravice in obveznosti glede popogodbene faze kreditnih pogodb.
- (82) Samostojno ukrepanje držav članic bo verjetno privedlo do različnih sklopov pravil, ki utegnejo ogroziti ali ustvariti nove ovire za delovanje notranjega trga. Ker cilja te direktive, in sicer oblikovanja učinkovitega in konkurenčnega notranjega trga kreditnih pogodb za stanovanjske nepremičnine in hkrati zagotavljanja visoke ravni varstva potrošnikov, države članice ne morejo zadovoljivo doseči in se ta cilj zaradi učinkovitosti ukrepa lažje doseže na ravni Unije, lahko Unija sprejme ukrepe v skladu z načelom subsidiarnosti iz člena 5 Pogodbe o Evropski uniji. V skladu z načelom sorazmernosti iz navedenega člena ta direktiva ne presega tistega, kar je potrebno za doseganje navedenega cilja.
- (83) Države članice lahko sklenejo, da določene vidike, zajete v tej direktivi, na primer oceno kreditne sposobnosti potrošnika, v nacionalno zakonodajo prenesejo prek bonitetnih predpisov, medtem ko druge vidike, na primer obveznosti v zvezi z odgovornim posojiljemalцем, prenesejo z zakoni na področju boja proti goljufijam oziroma civilnim ali kazenskim pravom.
- (84) Države članice so se v skladu s Skupno politično izjavo z dne 28. septembra 2011 držav članic in Komisije o obrazložitvenih dokumentih ⁽¹⁾ zavezale, da bodo uradnemu obvestilu o ukrepih za prenos v upravičenih primerih priložile enega ali več dokumentov, v katerih bo obrazloženo razmerje med elementi direktive in ustreznimi deli nacionalnih instrumentov za prenos. Zakonodajalec meni, da je pošiljanje takšnih dokumentov v primeru te direktive upravičeno.
- (85) Evropski nadzornik za varstvo podatkov je mnenje dal 25. julija 2011 ⁽²⁾ na podlagi člena 28(2) Uredbe (ES) št. 45/2001 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 18. decembra 2000 o varstvu posameznikov pri obdelavi osebnih podatkov v institucijah in organih Skupnosti in o prostem pretoku takih podatkov ⁽³⁾ –

SPREJELA NASLEDNJO DIREKTIVO:

POGLAVJE 1

PREDMET UREJANJA, PODROČJE UPORABE, OPREDELITEV POJMOV IN PRISTOJNI ORGANI

Člen 1

Predmet urejanja

Ta direktiva določa skupni okvir za določene vidike zakonov in drugih predpisov držav članic glede pogodb, zavarovanih s hipoteko, ki zajemajo potrošniški kredit ali drugače zadevajo stanovanjske nepremičnine, vključno z obveznostjo, da se pred odobritvijo kredita izvede ocena kreditne sposobnosti, kot temelj za oblikovanje učinkovitih standardov za najemanje posojil v zvezi s stanovanjskimi nepremičninami v državah članicah ter določanje nekaterih bonitetnih in nadzornih zahtev, tudi glede ustanovitve in nadzora kreditnih posrednikov, imenovanih predstavniki in nekreditnih institucij.

Člen 2

Raven harmonizacije

1. Ta direktiva državam članicam ne preprečuje, da bi ohranile ali sprejele strožje določbe za varstvo potrošnikov, pod pogojem, da so takšne določbe skladne z njihovimi obveznostmi na podlagi prava Unije.

2. Ne glede na odstavek 1 države članice v svojem nacionalnem pravu ne ohranijo ali uvajajo določb, ki se razlikujejo od določb iz člena 14(2) in dela A Priloge II v zvezi s standardnimi predpogodbenimi informacijami prek evropskega standardnega informativnega lista (ESIS) ter člena 17(1) do (5), (7) in (8) ter Priloge I v zvezi s skupnim usklajenim standardom Unije za izračunavanje učinkovite obrestne mere.

Člen 3

Področje uporabe

1. Ta direktiva se uporablja za:

(a) kreditne pogodbe, zavarovane s hipoteko ali z drugim primerljivim jamstvom, ki se običajno uporablja v državah članicah za stanovanjske nepremičnine, ali zavarovane s pravico na stanovanjski nepremičnini in

(b) kreditne pogodbe, katerih namen je pridobiti ali obdržati lastninske pravice na zemljiščih ali na obstoječih ali načrtovanih zgradbah.

⁽¹⁾ UL C 369, 17.12.2011, str. 14.

⁽²⁾ UL C 377, 23.12.2011, str. 5.

⁽³⁾ UL L 8, 12.1.2001, str. 1.

2. Ta direktiva se ne uporablja za:
- (a) kreditne pogodbe s poplačilom kredita iz naslova vrednosti zastavljene nepremičnine, pri katerih dajalec kredita:
 - (i) prispeva pavšalni znesek, redna plačila ali druge oblike izplačila kredita v zameno za znesek, ki bo izhajal iz prihodnje prodaje stanovanjske nepremičnine, ali za pravico na stanovanjski nepremičnini, ter
 - (ii) ne bo zahteval vračila kredita v celoti, dokler se ne zgodi eden ali več določenih življenjskih dogodkov potrošnika, kakor jih opredelijo države članice, razen če potrošnik krši pogodbene obveznosti, kar dajalcu kredita omogoča, da prekine kreditno pogodbo;
 - (b) kreditne pogodbe, s katerimi delodajalec v okviru sekundarne dejavnosti odobri svojim zaposlenim kredit, kadar je taka kreditna pogodba brez obresti ali z učinkovitimi obrestnimi merami, nižjimi od tistih, ki prevladujejo na trgu, in ni na voljo širši javnosti;
 - (c) kreditne pogodbe, pri katerih se kredit odobri brez obresti in brez drugih stroškov, razen tistih, ki so neposredno povezani z zavarovanjem kredita;
 - (d) kreditne pogodbe v obliki možnosti prekoračitve, pri katerih morajo biti krediti odplačani v roku enega meseca;
 - (e) kreditne pogodbe, ki so rezultat poravnave, dosežene na sodišču ali pred drugim zakonsko določenim organom;
 - (f) kreditne pogodbe, ki se nanašajo na brezplačen odlog plačila obstoječega dolga in ki ne spadajo v področje uporabe točke (a) odstavka 1.
3. Države članice se lahko odločijo, da ne uporabijo:
- (a) členov 11 in 14 ter Priloge II za potrošniške kreditne pogodbe, ki so zavarovane s hipoteko ali z drugim primerljivim jamstvom, ki se običajno uporablja v državi članici za stanovanjsko nepremičnino, ali so zavarovane s pravico na stanovanjski nepremičnini in katerih namen ni pridobitev ali ohranitev pravice na stanovanjski nepremičnini, pod pogojem, da se za takšne kreditne pogodbe uporabljajo člena 4 in 5 ter prilogi I in III k Direktivi 2008/48/ES;
 - (b) te direktive za kreditne pogodbe v zvezi z nepremičnino, kadar je v teh pogodbah določeno, da nepremičnina potrošniku ali družinskemu članu potrošnika v nobenem trenutku ne sme služiti kot hiša, stanovanje ali drugo bivališče in da mora služiti kot hiša, stanovanje ali drugo bivališče na podlagi pogodbe o najemu;
 - (c) te direktive za kreditne pogodbe v zvezi s krediti, odobrenimi omejenemu krogu ljudi na podlagi zakonske določbe splošnega interesa, brez obresti ali po posojilnih obrestnih merah, ki so nižje od tistih, ki veljajo na trgu, ali pod drugimi pogoji, ki so za potrošnika ugodnejši od tistih, ki veljajo na trgu, in po posojilnih obrestnih merah, ki niso višje od tistih, ki veljajo na trgu;
 - (d) te direktive za premostitvene kredite;
 - (e) te direktive za kreditne pogodbe, pri katerih je dajalec kredita organizacija, ki spada v področje uporabe člena 2(5) Direktive 2008/48/ES.
4. Države članice, ki uporabijo možnost iz točke (b) odstavka 3, zagotovijo, da se za tovrstne kredite uporabi ustrezen okvir na nacionalni ravni.
5. Države članice, ki uporabijo možnost iz točke (c) ali (e) odstavka 3, zagotovijo, da se uporabijo ustrezne alternativne ureditve kot zagotovilo, da potrošniki v predpogodbeni fazi prejmejo pravočasne informacije o glavnih značilnostih, tveganjih in stroških tovrstnih kreditnih pogodb ter da je oglaševanje teh pogodb pošteno, jasno in nezavajajoče.

Člen 4

Opredelitev pojmov

V tej direktivi se uporabljajo naslednje opredelitve pojmov:

1. „potrošnik“ pomeni potrošnika, kakor je opredeljen v točki (a) člena 3 Direktive 2008/48/ES;
2. „dajalec kredita“ pomeni fizično ali pravno osebo, ki v okviru svoje dejavnosti, poslovanja ali poklica odobri kredit, ki spada v področje uporabe iz člena 3, ali obljubi, da bo to storila;
3. „kreditna pogodba“ pomeni pogodbo, s katero dajalec kredita odobri potrošniku kredit, ki spada v področje uporabe iz člena 3, v obliki odloženega plačila, posojila ali drugega podobnega finančnega dogovora ali pa obljubi, da bo to storil;
4. „pomožna storitev“ pomeni storitev, ki se ponudi potrošniku v povezavi s kreditno pogodbo;

5. „kreditni posrednik“ pomeni fizično ali pravno osebo, ki ne deluje kot dajalec kredita ali notar in potrošnika ne le neposredno ali posredno predstavi dajalcu kredita ali kreditnemu posredniku ter v okviru svoje dejavnosti, poslovanja ali poklica v zameno za plačilo, ki je lahko v denarju ali kateri koli drugi dogovorjeni obliki finančnega plačila:
- (a) potrošnikom predstavlja ali ponuja kreditne pogodbe;
 - (b) potrošnikom pomaga s pripravljanim delom ali drugimi predpogodbenimi administrativnimi postopki v zvezi s kreditnimi pogodbami, pri čemer to ni delo, navedeno v točki (a), ali
 - (c) v imenu dajalca kredita s potrošniki sklepa kreditne pogodbe;
6. „skupina“ pomeni skupino dajalcev kreditov, ki se za namen sestavljanja konsolidiranih računovodskih izkazov, kakor je opredeljeno v Direktivi 2013/34/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 26. junija 2013 o letnih računovodskih izkazih, konsolidiranih računovodskih izkazih in povezanih poročilih nekaterih vrst podjetij ⁽¹⁾;
7. „povezani kreditni posrednik“ pomeni kreditnega posrednika, ki deluje v imenu ter v okviru neomejene in brez-pogojne odgovornosti:
- (a) samo enega dajalca kredita;
 - (b) samo ene skupine ali
 - (c) več dajalcev kreditov ali skupin dajalcev kreditov, ki ne predstavljajo večine trga;
8. „imenovani predstavnik“ pomeni fizično ali pravno osebo, ki opravlja dejavnosti iz točke 5, deluje pa v imenu samo enega kreditnega posrednika, ki je neomejeno in brez-pogojno odgovoren zanj;
9. „kreditna institucija“ pomeni kreditno institucijo, kakor je opredeljena v točki 1 člena 4(1) Uredbe (EU) št. 575/2013;
10. „nekreditna institucija“ pomeni dajalca kredita, ki ni kreditna institucija;
11. „osebje“ pomeni:
- (a) katero koli fizično osebo, zaposleno pri dajalcu kredita ali kreditnem posredniku, ki je neposredno vključena v dejavnosti iz te direktive ali ki ima v okviru teh dejavnosti stike s potrošniki;
 - (b) katero koli fizično osebo, ki je zaposlena pri imenovanem predstavniku in ima v okviru dejavnosti iz te direktive stike s potrošniki;
 - (c) katero koli fizično osebo, ki neposredno vodi ali nadzoruje fizične osebe iz točk (a) in (b);
12. „skupni znesek kredita“ pomeni skupni znesek kredita, kakor je opredeljen v točki (l) člena 3 Direktive 2008/48/ES;
13. „skupni stroški kredita za potrošnika“ pomenijo skupne stroške kredita za potrošnika, kot so opredeljeni v točki (g) člena 3 Direktive 2008/48/ES, vključno s stroški cenitve nepremičnine, kadar je takšna cenitev potrebna za pridobitev kredita, a brez pristojbin za vpis nepremične v zemljiško knjigo. Izključeni so vsi stroški, ki jih potrošnik plača zaradi neizpolnjevanja obveznosti, določenih v kreditni pogodbi;
14. „skupni znesek, ki ga mora plačati potrošnik“ pomeni skupni znesek, ki ga mora plačati potrošnik, kakor je opredeljen v točki (h) člena 3 Direktive 2008/48/ES;
15. „efektivna obrestna mera“ pomeni skupne stroške kredita za potrošnika, izražene kot letni odstotek skupnega zneska kredita, po potrebi vključno s stroški iz člena 17(2), in je na letni osnovi enaka sedanji vrednosti vseh prihodnjih ali obstoječih obveznosti (črpanj, odplačil in stroškov), o katerih sta se dogovorila dajalec kredita in potrošnik;
16. „posojilna obrestna mera“ pomeni posojilno obrestno mero, kakor je opredeljena v točki (j) člena 3 Direktive 2008/48/ES;
17. „ocena kreditne sposobnosti“ pomeni oceno možnosti, da bodo dolžniške obveznosti, ki izhajajo iz kreditne pogodbe, izpolnjene;
18. „trajni nosilec podatkov“ pomeni trajni nosilec podatkov, kakor je opredeljen v točki (m) člena 3 Direktive 2008/48/ES;
19. „matična država članica“ pomeni:
- (a) državo članico, v kateri ima dajalec kredita ali kreditni posrednik, če je fizična oseba, glavni sedež;

⁽¹⁾ UL L 182, 29.6.2013, str. 19.

- (b) državo članico, v kateri ima dajalec kredita ali kreditni posrednik, če je pravna oseba, registrirani sedež, ali državo članico, v kateri ima glavni sedež, če registrirana sedeža po svojem nacionalnem pravu nima;
20. „država članica gostiteljica“ pomeni državo članico, ki ni matična država članica in v kateri ima dajalec kredita ali kreditni posrednik podružnico ali opravlja storitve;
21. „svetovalne storitve“ pomenijo zagotavljanje osebnih priporočil potrošniku glede enega ali več poslov v zvezi s kreditnimi pogodbami in so to storitve, ki so ločene od odobritve kredita in od dejavnosti kreditnega posrednika, določenih v točki 5;
22. „pristojni organ“ pomeni organ, ki ga država članica v skladu s členom 5 imenuje za pristojnega;
23. „premostitveni kredit“ pomeni kreditno pogodbo, ki ni sklenjena za določen čas ali pri kateri je treba kredit odplačati v 12 mesecih in ki potrošniku služi kotčasna rešitev glede financiranja, preden sklene drug finančni dogovor za nepremičnino;
24. „pogojna obveznost ali jamstvo“ pomeni kreditno pogodbo, ki služi kot jamstvo za drug ločen, a pomožen posel in pri kateri se iz glavnice, zavarovane z nepremičnino, črpa samo v primeru okoliščine ali okoliščin, navedenih v pogodbi;
25. „kreditna pogodba s soudeležbo pri naložbi“ pomeni kreditno pogodbo, pri kateri glavnica, ki jo je treba odplačati, temelji na pogodbeno določenem odstotku vrednosti nepremičnine v trenutku odplačila ali odplačil glavnice;
26. „vezana prodaja“ pomeni ponujanje ali prodajo kreditne pogodbe v paketu skupaj z drugimi ločenimi finančnimi produkti ali storitvami, pri čemer kreditna pogodba potrošniku ni na voljo posebej;
27. „paketna prodaja“ pomeni ponujanje ali prodajo kreditne pogodbe v paketu skupaj z drugimi ločenimi finančnimi produkti ali storitvami, pri čemer je kreditna pogodba potrošniku na voljo tudi posebej, a ne nujno pod enakimi pogoji, kot če gre za ponudbo v paketu s pomožnimi storitvami;
28. „posojilo v tuji valuti“ pomeni kreditno pogodbo, pri kateri je kredit:
- (a) denominiran v valuti, ki ni valuta, v kateri potrošnik prejema dohodek, niti ni valuta njegovih sredstev, iz katerih se bo odplačeval kredit, ali
- (b) denominiran v valuti, ki ni valuta države članice, v kateri prebiva potrošnik.

Člen 5

Pristojni organi

1. Države članice imenujejo nacionalne pristojne organe, pooblaščenec za zagotovitev uporabe in izvajanja te direktive, in poskrbijo, da so jim podeljena preiskovalna in izvršilna pooblastila ter ustrezna sredstva, potrebna za učinkovito in uspešno opravljanje njihovih nalog.

Organi iz prvega pododstavka so bodisi javni organi bodisi organi, ki jih priznava nacionalno pravo ali javni organi, ki jih v ta namen izrecno pooblašča nacionalno pravo. To niso dajalci kreditov, kreditni posredniki ali imenovani predstavniki.

2. Države članice zagotovijo, da so pristojni organi, vse osebe, ki delajo zanje ali so zanje delale, kakor tudi revizorji in strokovnjaki, ki dobivajo navodila od pristojnih organov, dolžni varovati poklicno skrivnost. Zaupne informacije, ki jih lahko ti organi, osebe, revizorji in strokovnjaki prejmejo pri opravljanju nalog, se ne smejo izdati nobeni drugi osebi ali organu, razen v obliki povzetka ali v združeni obliki, z izjemo primerov, za katere velja kazensko pravo ali ta direktiva. To pa pristojnim organom ne preprečuje, da bi v skladu z nacionalnim pravom in pravom Unije izmenjavali ali pošiljali zaupne informacije.

3. Države članice zagotovijo, da so organi, imenovani za pristojne za zagotavljanje uporabe in izvajanja členov 9, 29, 32, 33, 34 in 35 te direktive eno ali oboje od naslednjega:

(a) pristojni organi, kot so opredeljeni v členu 4(2) Uredbe (EU) št. 1093/2010;

(b) organi, ki niso pristojni organi iz točke (a), pod pogojem, da je z nacionalnimi zakoni, upravnimi ali drugimi predpisi določeno, da morajo ti organi zaradi izvajanja nalog iz te direktive, tudi za namene sodelovanja z evropskim nadzornim organom (Evropski bančni organ) (EBA) v skladu s to direktivo, po potrebi sodelovati s pristojnimi organi iz točke (a).

4. Države članice Komisijo in EBA obvestijo o imenovanju pristojnih organov in vseh spremembah v zvezi s tem, pri čemer navedejo morebitno razdelitev zadevnih nalog med različne pristojne organe. Prvič to storijo čim prej in najpozneje 21. marca 2016.

5. Pristojni organi v skladu z nacionalnim pravom pooblastila izvajajo bodisi:

- (a) neposredno v okviru lastne odgovornosti ali pod nadzorom sodnih organov ali
- (b) tako, da zaprosijo sodišče, ki je pristojno za izdajo potrebnih odločb in po potrebi vložijo tudi pritožbo, če prošnji za izdajo potrebne odločbe ni ugodeno, razen v zvezi s členi 9, 29, 32, 33, 34 in 35.

6. Kadar je na njihovem ozemlju več kot en pristojni organ, države članice zagotovijo, da so naloge vsakega organa jasno opredeljene in da ti organi tesno sodelujejo, zato da lahko učinkovito opravljajo svoje naloge.

7. Komisija objavi seznam pristojnih organov v *Uradnem listu Evropske unije* vsaj enkrat letno in ga na svoji spletni strani stalno posodablja.

POGLAVJE 2

FINANČNO IZOBRAŽEVANJE

Člen 6

Finančno izobraževanje potrošnikov

1. Države članice spodbujajo ukrepe za podporo izobraževanju potrošnikov o odgovornem najemanju kreditov in upravljanju dolgov, zlasti v zvezi s pogodbami o hipotekarnih kreditih. Potrošniki, zlasti tisti, ki prvič najemajo hipotekarni kredit. Potrebne so tudi informacije o smernicah, ki jih potrošnikom lahko zagotavljajo organizacije potrošnikov in nacionalni organi.

2. Komisija objavi oceno finančnih izobraževanj, ki so na voljo potrošnikom v državah članicah, in določi primere najboljših praks, ki bi jih bilo mogoče nadalje razviti, da bi izboljšali finančno ozaveščenost potrošnikov.

POGLAVJE 3

POGOJI, KI VELJAJO ZA DAJALCE KREDITOV, KREDITNE POSREDNIKE IN IMENOVANE PREDSTAVNIKE

Člen 7

Obveznosti v zvezi z opravljanjem poslov pri dajanju kreditov potrošnikom

1. Države članice zahtevajo, da dajalec kredita, kreditni posrednik ali imenovani zastopnik pri sestavljanju kreditov ali odobritvi, posredovanju ali zagotavljanju svetovalnih storitev v zvezi s kreditom in, kadar je primerno, pomožnih storitev potrošnikom oziroma pri izvajanju kreditne pogodbe deluje pošteno, pravično, pregledno in profesionalno ter pri tem

upoštevata pravice in interese potrošnikov. V zvezi z odobritvijo, posredovanjem ali zagotavljanjem svetovalnih storitev v zvezi s kreditom ter, kadar je primerno, pomožnih storitev, dejavnosti temeljijo na informacijah o položaju potrošnika in morebitnih posebnih zahtevah, ki jih izrazi potrošnik, ter smiselnih predpostavkah o tveganjih glede potrošnikovega položaja med trajanjem kreditne pogodbe. V zvezi s tovrstnim zagotavljanjem svetovalnih storitev dejavnost temelji tudi na informacijah, potrebnih v skladu s točko (a) člena 22(3).

2. Države članice zagotovijo, da način, kako dajalci kreditov plačujejo svoje osebje in kreditne posrednike, ter način, kako kreditni posredniki plačujejo svoje osebje in imenovane zastopnike, ne ovirata izpolnjevanja obveznosti iz odstavka 1.

3. Države članice zagotovijo, da dajalci kreditov ob določanju in izvajanju plačnih politik za osebje, pristojno za oceno kreditne sposobnosti, upoštevajo naslednja načela na način in v obsegu, ki sta primerna njihovi velikosti, notranji organizaciji ter naravi, obsegu in kompleksnosti njihovih dejavnosti:

(a) plačna politika je skladna z ustreznim in učinkovitim obvladovanjem tveganj in ga spodbuja, ne spodbuja pa prevzemanja tveganja, ki presega raven sprejemljivega tveganja za dajalca kredita;

(b) plačna politika je skladna s poslovno strategijo, cilji, vrednotami in dolgoročnimi interesi dajalca kredita ter vključuje ukrepe za preprečevanje navzkrižja interesov, zlasti z zagotavljanjem, da plačilo ni vezano na število ali razmerje sprejetih vlog.

4. Kadar dajalci kreditov, kreditni posredniki ali njihovi imenovani zastopniki nudijo svetovalne storitve, države članice zagotovijo, da struktura plačil za zadevno osebje ne vpliva na njihovo sposobnost, da ravnajo v najboljšem interesu potrošnikov, še zlasti pa ni vezana na prodajne cilje. Da bi dosegle ta cilj, lahko države članice poleg tega prepovedo, da dajalci kreditov plačujejo provizije kreditnim posrednikom.

5. Države članice lahko prepovejo ali uvedejo omejitve plačil potrošnika dajalcu kredita ali kreditnemu posredniku pred sklenitvijo kreditne pogodbe.

Člen 8

Obveznost brezplačnega zagotavljanja informacij potrošnikom

Države članice zagotovijo, da so informacije, ki jih potrošnik prejme v skladu z zahtevami iz te direktive, zagotovljene brezplačno.

Člen 9

Zahteve glede znanja in usposobljenosti osebja

1. Države članice zagotovijo, da dajalci kreditov, kreditni posredniki in imenovani predstavniki od svojega osebja zahtevajo, da ima in redno posodablja ustrezno raven znanja in usposobljenosti v zvezi s sestavljanjem, ponujanjem ali odobritvijo kreditnih pogodb, opravljanjem dejavnosti kreditnega posredništva, kot je določeno v točki 5 člena 4, ali zagotavljanjem svetovalnih storitev. Kadar sklepanje kreditnih pogodb vključuje pomožne storitve, se zahtevata tudi ustrezno znanje in usposobljenost v zvezi s temi pomožnimi storitvami.

2. Razen v okoliščinah iz odstavka 3 matične države članice v skladu z načeli iz Priloge III določijo minimalne zahteve glede znanja in usposobljenosti za osebje dajalcev kreditov, kreditnih posrednikov in imenovanih predstavnikov.

3. Kadar dajalec kredita ali kreditni posrednik opravlja storitve na ozemlju druge države članice oziroma drugih držav članic:

- (i) prek podružnice, je za določitev minimalnih zahtev glede znanja in usposobljenosti osebja te podružnice pristojna država članica gostiteljica;
- (ii) na podlagi načela svobode opravljanja storitev, je za določitev minimalnih zahtev glede znanja in usposobljenosti v skladu s Prilogo III pristojna matična država članica, vendar lahko države članice gostiteljice določijo minimalne zahteve glede znanja in usposobljenosti za zahteve iz točk (b), (c), (e) in (f) odstavka 1 Priloge III.

4. Države članice zagotovijo, da pristojni organi nadzorujejo izpolnjevanje zahtev iz odstavka 1 in da lahko pristojni organi od dajalcev kreditov, kreditnih posrednikov in imenovanih predstavnikov zahtevajo, da pristojnemu organu predložijo dokazila, ki so po njegovem mnenju potrebna za takšen nadzor.

5. Za učinkovit nadzor dajalcev kreditov in kreditnih posrednikov, ki na podlagi svobode opravljanja storitev svoje storitve opravljajo na ozemlju drugih držav članic, pristojni organi države članice gostiteljice in matične države članice tesno sodelujejo, da bi zagotovili učinkovit nadzor in uveljavljanje minimalnih zahtev glede znanja in usposobljenosti, ki jih določi država članica gostiteljica. V ta namen lahko drug na drugega prenesejo naloge in odgovornosti.

POGLAVJE 4

INFORMACIJE IN PRAKSE PRED SKLENITVIJO KREDITNE POGODBE

Člen 10

Splošne določbe, ki se uporabljajo za oglaševanje in trženje

Brez poseganja v Direktivo 2005/29/ES, države članice zahtevajo, da so oglaševalska in trženjska sporočila v zvezi s kreditnimi pogodbami poštena, jasna in nezavajajoča. Prepovedano je zlasti izražanje, ki lahko pri potrošniku vzbudi napačna pričakovanja v zvezi z razpoložljivostjo ali stroški kredita.

Člen 11

Standardne informacije, ki se vključijo v oglaševanje

1. Države članice zagotovijo, da oglaševanje kreditnih pogodb, pri katerem je navedena obrestna mera ali drugi podatki v zvezi s stroški kredita za potrošnika, zajema standardne informacije v skladu s tem členom.

Države članice lahko določijo, da se prvi pododstavek ne uporablja, kadar je treba v skladu z nacionalnim pravom pri oglaševanju kreditnih pogodb, pri katerem ni navedena obrestna mera ali drugi podatki v zvezi s stroški kredita za potrošnika v smislu prvega pododstavka, navesti učinkovito obrestno mero.

2. V te standardne informacije so na jasn, jedrnat in pregleden način zajeti:

- (a) identiteta dajalca kredita ali, kadar je primerno, kreditnega posrednika ali imenovanega predstavnika;
- (b) kadar je primerno, navedba, da bo kreditna pogodba zavarovana s hipoteko ali z drugim primerljivim jamstvom, ki se običajno uporablja v državi članici za stanovanjske nepremičnine, ali s pravico v zvezi s stanovanjsko nepremičnino;
- (c) posojilna obrestna mera, pri čemer je navedeno, ali je fiksna ali spremenljiva ali kombinirana, skupaj s podrobnostmi o vseh stroških, ki so vključeni v skupne stroške kredita za potrošnika;
- (d) skupni znesek kredita;
- (e) učinkovita obrestna mera, ki se v reklamnem oglasu izpostavi vsaj v enaki meri kot vse obrestne mere;
- (f) kadar je primerno, trajanje kreditne pogodbe;
- (g) kadar je primerno, višina obrokov;

- (h) kadar je primerno, skupni znesek, ki ga mora plačati potrošnik;
- (i) kadar je primerno, število obrokov.
- (j) kadar je primerno, opozorilo, da bi morebitno nihanje deviznih tečajev lahko vplivalo na znesek, ki ga mora plačati potrošnik.

3. Informacije iz odstavka 2, razen tistih iz točk (a), (b) ali (j) odstavka 2, se določijo na podlagi reprezentativnega primera in so v celoti skladne z navedenim reprezentativnim primerom. Države članice sprejmejo merila za določitev reprezentativnega primera.

4. Kadar je sklenitev pogodbe o pomožni storitvi, zlasti zavarovanju, obvezna za samo pridobitev kredita ali za njegovo pridobitev pod ponujenimi pogoji, stroškov te storitve pa ni možno določiti vnaprej, se obveznost sklenitve take pogodbe skupaj z učinkovito obrestno mero navede na jasen, jedrnat in pregleden način.

5. Informacije iz odstavkov 2 in 4 so glede na medij, ki se uporabi za oglaševanje, lahko berljive oziroma jasno slišne.

6. Države članice lahko zahtevajo, da se vključi jedrnat in sorazmerno opozorilo glede posebnih tveganj, povezanih s kreditnimi pogodbami. O teh zahtevah nemudoma uradno obvestijo Komisijo.

7. Ta člen ne posega v Direktivo 2005/29/ES.

Člen 12

Vežanje in združevanje

1. Države članice dovolijo združevanje, a prepovedo vežanje.
2. Ne glede na odstavek 1 lahko države članice določijo, da lahko dajalci kredita od potrošnika ali družinskega člana oziroma bližnjega sorodnika potrošnika zahtevajo, naj:
 - (a) odpre ali vodi plačilni ali varčevalni račun, kadar je edini namen takšnega računa zbrati kapital za poplačilo kredita, odplačevanje kredita, pritegnitev sredstev za pridobitev kredita ali dodatno zavarovanje za dajalca kredita v primeru neizpolnjevanja plačilnih obveznosti;
 - (b) kupi ali vodi naložbeni produkt ali zasebni pokojninski produkt, kadar je takšen produkt, ki vlagatelju zagotavlja predvsem prihodek po upokojitvi, namenjen tudi zagotavljanju dodatnega zavarovanja za dajalca kredita v primeru

neizpolnjevanja plačilnih obveznosti ali zbiranju kapitala za poplačilo kredita, odplačevanje kredita ali pritegnitev sredstev za pridobitev kredita;

- (c) ločeno sklene kreditno pogodbo skupaj s kreditno pogodbo s soudeležbo pri naložbi za pridobitev kredita.

3. Ne glede na odstavek 1 lahko države članice dovolijo vežanje, če lahko dajalec kredita pristojnemu organu dokaže, da produkti z vezano vlogo ali ponujene kategorije produktov, ki imajo podobne pogoje in niso na voljo ločeno, pomenijo jasno korist za potrošnike, in sicer ob upoštevanju razpoložljivosti in cen ustreznih produktov, ponujenih na trgu. Ta odstavek se uporablja le za produkte, ki se tržijo po 20. marcu 2014.

4. Države članice lahko dajalcem kredita dovolijo, da od potrošnika zahtevajo sklenitev ustrezne zavarovalne police, povezane s kreditno pogodbo. V takšnih primerih države članice zagotovijo, da dajalec kredita sprejme zavarovalno polico ponudnika, ki ni njegov izbrani ponudnik, kadar ima takšna polica enako jamstveno raven kot tista, ki jo predlaga dajalec kredita.

Člen 13

Splošne informacije

1. Države članice zagotovijo, da dajalci kreditov ali, kjer je primerno, povezani kreditni posredniki ali njihovi imenovani predstavniki vedno zagotovijo jasne in razumljive splošne informacije o kreditnih pogodbah na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov ali v elektronski obliki. Države članice lahko poleg tega določijo, da splošne informacije zagotavljajo tudi nepovezani kreditni posredniki.

Takšne splošne informacije vključujejo vsaj naslednje podatke:

- (a) identiteto in geografski naslov dajalca informacij;
- (b) namen, za katerega se lahko uporabi kredit;
- (c) oblike poročevanja, vključno z možnostjo, da je lahko v drugi državi članici, kadar je primerno;
- (d) možno trajanje kreditnih pogodb;
- (e) vrste razpoložljivih posojilnih obrestnih mer z navedbo, ali je fiksna ali spremenljiva ali kombinirana, s krajšim opisom značilnosti fiksne in spremenljive obrestne mere, tudi s tem povezanih posledic za potrošnika;
- (f) kadar so na voljo posojila v tuji valuti, navedbo tuje valute ali valut, vključno z razlago posledic za potrošnika, kadar je kredit denominiran v tuji valuti;

- (g) reprezentativni primer skupnega zneska kredita, skupnih stroškov kredita za potrošnika, skupnega zneska, ki ga mora plačati potrošnik, in učinkovite obrestne mere;
- (h) morebitne dodatne stroške za plačila v zvezi s kreditno pogodbo, ki niso vključeni v skupne stroške kredita za potrošnika in jih je treba plačati v povezavi s kreditno pogodbo;
- (i) vrsta različnih možnosti vračila kredita dajalcu kredita, vključno s številom, pogostostjo in višino rednih obrokov odplačila;
- (j) kadar je primerno, jasno in jedrnat izjavo, da izpolnjevanje splošnih pogojev kreditne pogodbe ne jamči odplačila celotnega zneska kredita po kreditni pogodbi;
- (k) opis pogojev, neposredno povezanih s predčasnim odplačilom;
- (l) podatek o tem, ali je potrebna cenitev nepremičnine, in kadar je primerno o tem, kdo mora zagotoviti izvedbo ceniitve, ter, kadar je primerno, kdo je odgovoren za izvedbo ceniitve in ali ima potrošnik s tem kakšne stroške;
- (m) opis pomožnih storitev, ki jih mora kupiti potrošnik, da bi lahko dobil kredit ali da bi ga lahko dobil pod ponujenimi pogoji, ter, kadar je primerno, pojasnilo, da je nakup pomožnih storitev mogoč tudi pri ponudniku, ki ni dajalec kredita; in
- (n) splošno opozorilo glede morebitnih posledic neizpolnjevanja obveznosti, povezanih s kreditno pogodbo.

2. Države članice lahko od dajalcev kredita zahtevajo, da vključijo še druge vrste opozoril, ki so relevantna v posamezni državi članici. O teh zahtevah nemudoma uradno obvestijo Komisijo.

Člen 14

Predpogodbene informacije

1. Države članice zagotovijo, da dajalec kredita in, kadar je primerno, kreditni posrednik ali imenovani predstavnik potrošniku zagotovi njemu prilagojene informacije, ki jih potrebuje za primerjavo kreditnih produktov, ki so na voljo na trgu, oceno njihovih posledic in sprejetje utemeljene odločitve o sklenitvi kreditne pogodbe:

- (a) brez nepotrebnega odlašanja, potem ko je potrošnik v skladu s členom 20 posredoval informacije o svojih potrebah, finančnem položaju in željah, ter
- (b) pravočasno, preden kreditna pogodba ali ponudba postane zavezujoča za potrošnika.

2. Prilagojene informacije iz odstavka 1 se na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov zagotovijo z ESIS iz Priloge II.

3. Države članice zagotovijo, da se ponudba, ki je zavezujoča za dajalca kredita, potrošniku predloži na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov in da se ji priloži ESIS, kadar:

- (a) mu ESIS pred tem ni predložen; ali
- (b) so značilnosti ponudbe drugačne od informacij, ki jih vsebuje prej predloženi ESIS.

4. Države članice lahko določijo, da je treba ESIS obvezno zagotoviti pred predložitvijo ponudbe, ki je zavezujoča za dajalca kredita. Kadar država članica določi tako zahtevo, se ponovna predložitev ESIS zahteva le, kadar je izpolnjena točka (b) odstavka 3.

5. Države članice, ki so pred 20. marcem 2014 uporabljale informativni list, ki izpolnjuje enakovredne zahteve glede informacij, ga lahko še naprej uporabljajo za namene tega člena do 21. marca 2019.

6. Države članice določijo obdobje najmanj sedmih dni, v katerem bo imel potrošnik dovolj časa za primerjavo ponudb, oceno njihovih posledic in utemeljeno odločitev.

Države članice določijo, da je časovno obdobje iz prvega pododstavka obdobje za razmislek pred sklenitvijo kreditne pogodbe ali obdobje za uveljavitev pravice do odstopa od pogodbe po njeni sklenitvi ali kombinacija obojega.

Kadar država članica določi obdobje za razmislek pred sklenitvijo kreditne pogodbe:

- (a) je v obdobju za razmislek ponudba zavezujoča za dajalca kredita in
- (b) lahko potrošnik ponudbo sprejme kadar koli v obdobju za razmislek.

Države članice lahko določijo, da potrošniki ne morejo sprejeti ponudbe v obdobju, ki ni daljše od prvih desetih dni obdobja za razmislek.

Kadar se posojilna obrestna mera ali drugi stroški, ki veljajo za ponudbo, določijo na podlagi prodaje prednostnih obveznic ali drugih dolgoročnih instrumentov financiranja, lahko države članice določijo, da se lahko posojilna obrestna mera ali drugi stroški razlikujejo od tistih, navedenih v ponudbi, v skladu z vrednostjo prednostnih obveznic ali drugih dolgoročnih instrumentov financiranja.

Kadar ima potrošnik pravico do odstopa v skladu z drugim pododstavkom tega odstavka, se člen 6 Direktive 2002/65/ES ne uporablja.

7. Šteje se, da je dajalec kredita in, kadar je primerno, kreditni posrednik ali imenovani predstavnik, ki je potrošniku predložil ESIS, izpolnil svoje zahteve glede zagotavljanja informacij potrošniku pred sklenitvijo pogodbe na daljavo, kot je določeno v členu 3(1) Direktive 2002/65/ES, in da je izpolnil zahteve iz člena 5(1) navedene direktive le, kadar zagotovi ESIS vsaj pred sklenitvijo pogodbe.

8. Države članice ne spreminjajo vzorca ESIS, razen kot je določeno v Prilogi II. Vse dodatne informacije, ki jih dajalec kredita ali, kjer je primerno, kreditni posrednik ali imenovani predstavnik lahko posreduje potrošniku ali pa mora to storiti v skladu z nacionalnim pravom, se navedejo v ločenem dokumentu, ki se lahko priloži ESIS.

9. Komisija je pooblaščenca za sprejemanje delegiranih aktov v skladu s členom 40 za spremembo standardnega besedila v delu A Priloge II ali navodil iz dela B navedene priloge, da bi rešili vprašanje potrebe po informacijah ali opozorilih v zvezi z novimi produkti, ki se niso tržili pred 20. marcem 2014. Takšni delegirani akti sicer ne spreminjajo strukture ali oblike ESIS.

10. V primeru ustnih sporočil po telefonskih zvezah iz člena 3(3) Direktive 2002/65/ES vsebuje opis glavnih značilnosti finančne storitve, ki ga je treba zagotoviti v skladu z drugo alineo točke (b) člena 3(3) navedene direktive, vsaj podatke iz rubrik 3 do 6 dela A Priloge II te direktive.

11. Države članice zagotovijo, da vsaj v primeru, kadar potrošnik nima pravice do odstopa, dajalec kredita ali, kadar je primerno, kreditni posrednik ali imenovani predstavnik potrošniku ob predložitvi ponudbe, ki je zavezujoča za dajalca kredita, zagotovi izvod osnutka kreditne pogodbe. Kadar ima potrošnik pravico do odstopa, države članice zagotovijo, da dajalec kredita ali, kadar je primerno, kreditni posrednik ali imenovani predstavnik ponudi, da bo potrošniku zagotovil izvod osnutka kreditne pogodbe ob predložitvi ponudbe, ki je zavezujoča za dajalca kredita.

Člen 15

Zahteve glede informacij za kreditne posrednike in imenovane predstavnike

1. Države članice zagotovijo, da preden kreditni posrednik ali imenovani predstavnik opravi katero od dejavnosti kreditnega posredovanja iz točke 5 člena 4, potrošniku pravočasno na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov zagotovi vsaj naslednje informacije:

- (a) identiteto in geografski naslov kreditnega posrednika;
- (b) register, v katerega je vpisan, kadar je primerno, številko vpisa v register ter na kakšen način je mogoče takšno registracijo preveriti;
- (c) ali je kreditni posrednik vezan na oziroma dela za izključno enega ali več dajalcev kreditov. Kadar je kreditni posrednik vezan na oziroma dela za izključno enega ali več dajalcev kreditov, navede imena dajalcev kreditov, ki jih zastopa. Kreditni posrednik lahko izjavi, da je neodvisen, kadar izpolnjuje pogoje, določene v skladu s členom 22(4);
- (d) ali kreditni posrednik ponuja svetovalne storitve;
- (e) kadar je primerno, pristojbino, ki jo potrošnik plača kreditnemu posredniku za njegove storitve, ali, kadar to ni mogoče, metodo, po kateri se bo pristojbina izračunala;
- (f) postopke, ki potrošnikom ali drugim zainteresiranim stranem omogočajo vložitev internih pritožb proti kreditnim posrednikom, ter po potrebi možnosti za izvensodne pritožbene postopke in druga pravna sredstva;
- (g) kadar je primerno, morebitne provizije in njihove zneske, kadar so znani, ali druge spodbude, ki jih dajalec kredita ali tretje stranke plačajo kreditnemu posredniku za njegove storitve v zvezi s kreditno pogodbo. Kadar znesek ob razkritju ni znan, kreditni posrednik potrošnika obvesti, da bo dejanski znesek naknadno razkrit v ESIS.

2. Kreditni posredniki, ki niso vezani, a dobijo provizijo od enega ali več dajalcev kredita, na zahtevo potrošnika zagotovijo informacije o različnih višinah provizij, ki jim jih plačajo različni dajalci kreditov, ki zagotavljajo kreditne pogodbe, ki se ponudijo potrošniku. Potrošnika se obvesti, da ima pravico zahtevati tovrstne informacije.

3. Kadar kreditni posrednik potrošniku zaračuna pristojbino in poleg tega od dajalca kredita ali tretje stranke prejme provizijo, kreditni posrednik potrošniku pojasni, ali se bo provizija deloma ali v celoti izravnala s pristojbino.

4. Države članice zagotovijo, da kreditni posrednik o morebitni pristojbini, ki mu jo plača potrošnik za njegove storitve, obvesti dajalca kredita zaradi izračuna učinkovite obrestne mere.

5. Države članice od kreditnih posrednikov zahtevajo, da njihov imenovani predstavnik potrošniku, ko z njim naveže stik ali preden začne z njim poslovati, poleg obveznih informacij iz tega člena razkrije tudi, v kakšni vlogi deluje in katerega kreditnega zastopnika zastopa.

Člen 16

Ustrezna pojasnila

1. Države članice zagotovijo, da dajalci kreditov in, kadar je primerno, kreditni posredniki ali imenovani zastopniki potrošnikom zagotovijo ustrezna pojasnila k predlaganim kreditnim pogodbam in morebitnim pomožnim storitvam, da lahko potrošnik oceni, ali predlagane kreditne pogodbe in pomožne storitve ustrezajo njegovim potrebam in finančnemu položaju.

Kadar je primerno, pojasnila vključujejo zlasti:

(a) predpogodbene informacije, ki se zagotovijo v skladu s:

(i) členom 14 v primeru dajalcev kreditov;

(ii) členoma 14 in 15 v primeru kreditnih posrednikov ali imenovanih predstavnikov;

(b) bistvene značilnosti predlaganih produktov;

(c) posebne učinke, ki jih predlagani produkti lahko imajo na potrošnika, vključno s posledicami neizpolnjevanja plačilnih obveznosti, ter

(d) kadar so pomožne storitve združene s kreditno pogodbo, ali lahko potrošnik odstopi od vsakega dela posebej ter kakšne so v tem primeru zanj posledice.

2. Države članice lahko prilagodijo način in obseg zagotavljanja pojasnil iz odstavka 1 ter tistega, ki jo zagotavlja, glede na okoliščine položaja, v katerem se ponuja kreditna pogodba, glede na to, komu se ponuja, in glede na vrsto ponujenega kredita.

POGLAVJE 5

EFEKTIVNA OBRESTNA MERA

Člen 17

Izračun efektivne obrestne mere

1. Efektivna obrestna mera se izračuna v skladu z matematično formulo iz Priloge I.

2. Stroški odprtja in vodenja posameznega računa, stroški uporabe plačilnega sredstva tako za transakcije na tem računu kot črpanja z njega ter drugi stroški v zvezi s plačilnimi transakcijami se vračunajo v skupne stroške kredita za potrošnika, kadar koli je odprtje računa ali njegovo vodenje obvezno za pridobitev kredita ali za njegovo pridobitev pod ponujenimi pogoji.

3. Izračun efektivne obrestne mere temelji na predpostavki, da kreditna pogodba velja za dogovorjeno obdobje ter da bosta dajalec kredita in potrošnik izpolnila svoje obveznosti pod pogoji in v rokih, določenih v kreditni pogodbi.

4. V primeru kreditnih pogodb s klavzulami, ki dovoljujejo spremembe posojilne obrestne mere in, kadar je primerno, stroškov, ki so zajeti v efektivni obrestni meri, vendar jih pri izračunu ni mogoče številčno izraziti, se efektivna obrestna mera izračuna ob predpostavki, da bodo posojilna obrestna mera in drugi stroški ostali fiksni v višini, določeni ob sklenitvi pogodbe.

5. Za kreditne pogodbe z dogovorjeno fiksno posojilno obrestno mero v začetnem obdobju, ki znaša najmanj pet let, ob koncu katerega se začnejo pogajanja o posojilni obrestni meri zaradi dogovora o novi fiksni obrestni meri v naslednjem obdobju, izračun dodatne, ponazoritvene efektivne obrestne mere, razkrite v ESIS, zajema le začetno obdobje fiksne obrestne mere in temelji na predpostavki, da bo preostanek glavnice ob koncu obdobja fiksne posojilne obrestne mere odplačan.

6. Kadar kreditna pogodba omogoča spremembe posojilne obrestne mere, države članice zagotovijo, da je potrošnik vsaj z ESIS obveščen o morebitnih posledicah sprememb zneskov, ki jih je treba plačati, in efektivni obrestni meri. To se stori tako, da se potrošniku predloži dodatna efektivna obrestna mera, ki ponazarja morebitna tveganja, povezana z znatnim povišanjem posojilne obrestne mere. Kadar posojilna obrestna mera ni omejena, se tem informacijam priloži opozorilo, da se lahko skupni stroški kredita za potrošnika, ponazorjeni z efektivno obrestno mero, spremenijo. Ta določba se ne uporablja za kreditne pogodbe, pri katerih je posojilna obrestna mera določena za začetno obdobje, ki znaša najmanj pet let, ob koncu katerega se začnejo pogajanja o posojilni obrestni meri, da bi se dogovorilo o novi fiksni obrestni meri v naslednjem obdobju, za katero je v ESIS predvidena dodatna, ponazoritvena efektivna obrestna mera.

7. Kadar je primerno, se pri izračunu efektivne obrestne mere uporabijo dodatne predpostavke, določene v Prilogi I.

8. Na Komisijo se prenese pooblastilo, da sprejme delegirane akte v skladu s členom 40 zato, da se spremenijo pripombe ali posodobijo predpostavke, ki se uporabljajo za izračun efektivne obrestne mere, kot je določeno v Prilogi I, zlasti če pripombe ali predpostavke iz tega člena in Priloge I ne zadostujejo za izračun efektivne obrestne mere na enoten način ali če niso več prilagojene ekonomskemu položaju na trgu.

POGLAVJE 6

OCENA KREDITNE SPOSOBNOSTI

Člen 18

Obveznost ocene kreditne sposobnosti potrošnika

1. Države članice zagotovijo, da dajalec kredita pred sklenitvijo kreditne pogodbe opravi temeljito oceno kreditne sposobnosti potrošnika. Pri tej oceni se upoštevajo dejavniki, ki so pomembni za preverjanje verjetnosti, da bo potrošnik izpolnil obveznosti iz kreditne pogodbe.
2. Države članice zagotovijo, da se določijo, dokumentirajo in shranijo postopki in informacije, na katerih temelji ocena.
3. Ocena kreditne sposobnosti ne temelji v prvi vrsti na tem, da vrednost stanovanjske nepremičnine presega znesek kredita, ali na predpostavki, da bo vrednost stanovanjske nepremičnine narasla, razen če je namen kreditne pogodbe izgradnja ali obnova stanovanjske nepremičnine.
4. Države članice zagotovijo, da dajalec kredita po sklenitvi kreditne pogodbe s potrošnikom te pogodbe ne more naknadno preklicati ali spremeniti v škodo potrošnika, ker je bila ocena kreditne sposobnosti napačno izvedena. Ta odstavek se ne uporablja, kadar se izkaže, da je potrošnik zavestno zadržal ali priredil informacije v smislu člena 20.
5. Države članice zagotovijo, da:
 - (a) dajalec kredita kredit potrošniku odobri le, kadar ocena kreditne sposobnosti pokaže, da bodo obveznosti, ki izhajajo iz kreditne pogodbe, verjetno izpolnjene tako, kot zahteva ta pogodba;
 - (b) v skladu s členom 10 Direktive 95/46/ES dajalec kredita vnaprej obvesti potrošnika, da bo opravljena poizvedba v zbirki podatkov;
 - (c) kadar se vloga za kredit zavrne, dajalec kredita potrošnika nemudoma obvesti o zavrnitvi in, kadar je primerno, o tem, da ta odločitev temelji na avtomatski obdelavi podatkov. Kadar je vloga zavrnjena na podlagi rezultata poizvedbe v zbirki podatkov, dajalec kredita potrošnika obvesti o rezultatu takšne poizvedbe in posreduje informacije o zbirki podatkov, v kateri je bila opravljena poizvedba.
6. Države članice zagotovijo, da se kreditna sposobnost potrošnika na podlagi posodobljenih informacij ponovno oceni pred vsakim znatnim povišanjem skupnega zneska kredita po sklenitvi kreditne pogodbe, razen če je bil takšen dodatni kredit predviden in vključen v prvotno oceno kreditne sposobnosti.

7. Ta člen ne posega v Direktivo 95/46/ES.

Člen 19

Cenitev nepremičnin

1. Države članice zagotovijo, da na svojem ozemlju oblikujejo zanesljive standarde cenitve stanovanjske nepremičnine za namene hipotekarnega posojanja. Države članice od dajalcev kreditov zahtevajo, da te standarde uporabljajo pri cenitvi nepremičnin ali izvedejo razumne ukrepe, s katerimi zagotovijo, da se ti standardi uporabljajo, kadar cenitev izvaja tretja stranka. Kadar so za urejanje dejavnosti neodvisnih cenilcev, ki opravljajo cenitve nepremičnin, pristojni nacionalni organi, zagotovijo, da ti cenilci spoštujejo veljavne nacionalne predpise.
2. Države članice zagotovijo, da so notranji in zunanji cenilci, ki opravljajo cenitve nepremičnin, strokovno usposobljeni in dovolj neodvisni od postopka odobritve kredita, da lahko zagotovijo nepristransko in objektivno cenitev, ki se zabeleži na trajnem nosilcu in o kateri dajalec kredita hrani zapis.

Člen 20

Razkritje in preverjanje informacij o potrošniku

1. Ocena kreditne sposobnosti iz člena 18 se izvede na podlagi potrebnih, zadostnih in sorazmernih informacij o prihodkih in izdatkih potrošnika ter drugih finančnih in ekonomskih okoliščinah. Dajalec kredita informacije pridobi od drugih ustreznih notranjih ali zunanjih virov, vključno od potrošnika, in vključno z informacijami, ki jih kreditnemu posredniku ali imenovanemu predstavniku predloži v okviru vloge za kredit. Informacije se ustrezno preverijo, po potrebi tudi na podlagi neodvisno preverljive dokumentacije.
2. Države članice zagotovijo, da kreditni posredniki ali imenovani predstavniki potrebne informacije, ki jih pridobijo od potrošnika, pravilno predložijo ustreznemu dajalcu kredita, da mu omogočijo izvedbo ocene kreditne sposobnosti.
3. Države članice zagotovijo, da dajalci kreditov v predpogodbeni fazi jasno in na enostaven način določijo potrebne informacije in neodvisno preverljiva dokazila, ki jih mora zagotoviti potrošnik, ter časovni okvir, v katerem mora potrošnik zagotoviti te informacije. Takšne zahteve po informacijah so sorazmerne in omejene na tisto, kar je potrebno za izvedbo pravilne ocene kreditne sposobnosti. Države članice dajalcem kreditov omogočijo, da po potrebi zahtevajo pojasnilo glede informacij, predloženih na to zahtevo, da omogočijo oceno kreditne sposobnosti.

Države članice dajalcu kredita ne dovolijo prekiniti kreditne pogodbe iz razloga, da so bile informacije, ki jih je potrošnik predložil pred sklenitvijo kreditne pogodbe, nepopolne.

Drugi pododstavek državam članicam ne preprečuje, da bi dajalcu kredita omogočile prekinitvev kreditne pogodbe, kadar se izkaže, da je potrošnik zavestno zadržal ali priredil informacije.

4. Države članice sprejmejo ukrepe, s katerimi zagotovijo, da se potrošniki zavedajo, da morajo na zahtevo iz prvega pododstavka odstavka 3 predložiti pravilne informacije ter da morajo biti takšne informacije čim popolnejše, da se lahko izvede ustrezna ocena kreditne sposobnosti. Dajalec kredita, kreditni posrednik ali imenovani predstavnik potrošnika opozori, da v primeru, ko dajalec kredita ne more opraviti ocene kreditne sposobnosti, ker se potrošnik odloči, da ne bo predložil informacij ali dokazov o preverjanju, potrebnih za oceno kreditne sposobnosti, kredita ni mogoče odobriti. To opozorilo se lahko posreduje v standardizirani obliki.

5. Ta člen ne posega v Direktivo 95/46/ES, zlasti v njen člen 6.

POGLAVJE 7

DOSTOP DO ZBIRKE PODATKOV

Člen 21

Dostop do zbirke podatkov

1. Vsaka država članica vsem dajalcem kreditov iz vseh držav članic zagotovi dostop do zbirk podatkov, ki se v zadevni državi članici uporabljajo, da se oceni kreditna sposobnost potrošnikov in le z namenom spremljanja njihovega izpolnjevanja kreditnih obveznosti med trajanjem kreditne pogodbe. Pogoji za takšen dostop so nediskriminatorni.

2. Odstavek 1 se uporablja za zbirke podatkov, ki jih upravljajo zasebni kreditni uradi ali agencije za poročanje o boniteti potrošnikov, in javne registre.

3. Ta člen ne posega v Direktivo 95/46/ES.

POGLAVJE 8

SVETOVALNE STORITVE

Člen 22

Standardi svetovalnih storitev

1. Države članice zagotovijo, da dajalec kredita, kreditni posrednik ali imenovani predstavnik potrošnika v okviru določenega posla izrecno obvesti, ali so mu zagotovljene oziroma ali so mu lahko zagotovljene svetovalne storitve.

2. Države članice zagotovijo, da dajalec kredita, kreditni posrednik ali imenovani predstavnik pred opravljanjem svetovalnih storitev ali, kadar je primerno, pred sklenitvijo pogodbe o svetovalnih storitvah potrošniku na papirju ali drugem trajnem nosilcu zagotovi naslednje informacije:

(a) ali bo priporočilo temeljilo na preučitvi zgolj njegovega nabora produktov v skladu s točko (b) odstavka 3 ali širokega nabora s celega trga v skladu s točko (c) odstavka 3, tako da je potrošniku jasno, na čem temelji priporočilo;

(b) kadar je primerno, pristojbino, ki jo potrošnik plača za svetovalne storitve, ali metodologijo, uporabljeno za njen izračun, kadar ob razkritju ni mogoče določiti njenega zneska.

Informacije iz točk (a) in (b) prvega pododstavka se potrošniku lahko zagotovijo v obliki dodatnih predpogodbenih informacij.

3. Kadar se potrošnikom zagotavljajo svetovalne storitve, države članice poleg zahtev iz členov 7 in 9 zagotovijo, da:

(a) dajalci kredita, kreditni posredniki ali imenovani predstavniki pridobijo potrebne informacije o potrošnikovem osebnem in finančnem položaju, njegovih željah in ciljih, da lahko priporoči ustrezne kreditne pogodbe. Takšna ocena temelji na najnovejših informacijah in upošteva smiselne predpostavke glede tveganj za potrošnikov položaj med trajanjem predlagane kreditne pogodbe;

(b) dajalci kreditov, povezani kreditni posredniki ali imenovani predstavniki povezanih kreditnih posrednikov upoštevajo zadostno število kreditnih pogodb v svojem naboru produktov in priporočijo ustrezno kreditno pogodbo ali več ustreznih kreditnih pogodb iz svojega nabora produktov glede na potrebe, finančni položaj in osebne okoliščine potrošnika;

(c) nepovezani kreditni posredniki ali imenovani predstavniki nepovezanih kreditnih posrednikov upoštevajo zadostno število kreditnih pogodb, ki so na voljo na trgu, in priporočijo ustrezno kreditno pogodbo ali več ustreznih kreditnih pogodb, ki so na voljo na trgu, glede na potrebe, finančni položaj in osebne okoliščine potrošnika;

(d) dajalci kredita, kreditni posredniki ali imenovani predstavniki ravnajo v najboljšem interesu potrošnika, tako da:

(i) se seznanijo s potrebami in položajem potrošnika ter

(ii) priporočijo ustrezne kreditne pogodbe v skladu s točkami (a), (b) in (c), ter

(e) dajalci kredita, kreditni posredniki ali imenovani zastopniki potrošniku posredujejo zapis, na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov, o zagotovljenem priporočilu.

4. Države članice lahko prepovejo uporabo izrazov „svetovanje“ in „svetovalec“ ali podobnih pojmov, kadar svetovalne storitve potrošnikom zagotavljajo dajalci kreditov, povezani kreditni posredniki ali imenovani predstavniki povezanih kreditnih posrednikov.

Kadar države članice ne prepovejo uporabe izrazov „svetovanje“ in „svetovalec“, določijo, da dajalci kreditov, kreditni posredniki ali imenovani predstavniki, ki zagotavljajo svetovalne storitve, izraz „neodvisno svetovanje“ ali „neodvisni svetovalec“ uporabljajo pod naslednjimi pogoji:

(a) dajalci kreditov, kreditni posredniki ali imenovani predstavniki upoštevajo zadostno število kreditnih pogodb, ki so na voljo na trgu, ter

(b) dajalci kreditov, kreditni posredniki ali imenovani predstavniki ne prejmejo nobenega plačila za te svetovalne storitve od enega ali več dajalcev kreditov.

Točka (b) drugega pododstavka se uporablja le, kadar je število upoštevanih dajalcev kreditov manjše od večine na trgu.

Države članice lahko določijo strožje zahteve v zvezi z izrazoma „neodvisno svetovanje“ ali „neodvisni svetovalec“, ki ga uporabljajo dajalci kreditov, kreditni posredniki ali imenovani predstavniki, vključno s prepovedjo prejemanja plačila od dajalca kredita.

5. Države članice lahko določijo, da morajo dajalci kreditov, kreditni posredniki in imenovani predstavniki potrošnika opozoriti, da bi lahko kreditna pogodba glede na njegov finančni položaj pomenila posebno tveganje zanj.

6. Države članice zagotovijo, da svetovalne storitve zagotavljajo le dajalci kreditov, kreditni posredniki ali imenovani predstavniki.

Države članice lahko odločijo, da ne uporabijo prvega pododstavka za osebe, ki:

(a) opravljajo dejavnosti kreditnega posredovanja iz točke 5 člena 4 ali izvajajo svetovalne storitve, kadar se navedene dejavnosti opravljajo ali se storitve izvajajo občasno v okviru poklicne dejavnosti in če to dejavnost urejajo zakonski oziroma podzakonski predpisi ali kodeks poklicne etike, ki ne izključujejo opravljanja teh dejavnosti ali izvajanja teh storitev;

(b) zagotavljajo svetovalne storitve v okviru upravljanja obstoječega dolga in so stečajni upravitelji, kadar to dejavnost urejajo zakonski oziroma podzakonski predpisi ali javne oziroma prostovoljne službe za svetovanje o odplačevanju dolgov, ki ne opravljajo komercialnih dejavnosti, ali

(c) izvajajo svetovalne storitve in niso dajalci kreditov, kreditni posredniki ali imenovani predstavniki, kadar pristojni organi sprejmejo in nadzirajo takšne osebe v skladu z zahtevami za kreditne posrednike iz te direktive.

Za osebe, za katere velja opustitev iz drugega pododstavka, ne velja pravica iz člena 32(1), da zagotavljajo storitve na celotnem ozemlju Unije.

7. Ta člen ne posega v člen 16 in pristojnost držav članic, da zagotovijo storitve, s katerimi pomagajo potrošnikom razumeti njihove finančne potrebe, pa tudi katere vrste produktov jim bodo omogočile izpolniti te potrebe.

POGLAVJE 9

POSOJILA V TUJI VALUTI IN VARIABILNE OBRESTNE MERE

Člen 23

Posojila v tuji valuti

1. Države članice zagotovijo, da v primeru, kadar se kreditna pogodba nanaša na posojilo v tuji valuti, ob sklenitvi kreditne pogodbe obstaja primeren regulativni okvir, s katerim se zagotovi vsaj, da:

(a) ima potrošnik pod določenimi pogoji pravico do pretvorbe kreditne pogodbe v drugo valuto ali

(b) obstajajo druge ureditve za omejitev tveganja menjalnega tečaja, ki mu je potrošnik izpostavljen v okviru kreditne pogodbe.

2. Druga valuta iz točke (a) odstavka 1 je lahko:

- (a) valuta, v kateri potrošnik v prvi vrsti prejema dohodek ali ima premoženje, s katerim se odplačuje kredit, kot je navedeno ob zadnji oceni kreditne sposobnosti v zvezi s kreditno pogodbo, ali
- (b) valuta države članice, v kateri je imel potrošnik stalno prebivališče ob sklenitvi kreditne pogodbe ali v kateri ima trenutno stalno prebivališče.

Države članice lahko določijo, ali sta potrošniku na voljo obe možnosti iz točk (a) in (b) prvega pododstavka oziroma le ena od njiju, ali pa prepustijo dajalcem kreditov, da določijo ali sta potrošniku na voljo obe možnosti iz točk (a) in (b) prvega pododstavka oziroma le ena od njiju.

3. Kadar ima potrošnik pravico, da kreditno pogodbo pretvori v drugo valuto v skladu s točko (a) odstavka 1, države članice zagotovijo, da je menjalni tečaj, ki se uporabi za pretvorbo, tržni menjalni tečaj, ki velja na dan pretvorbe, razen če je v kreditni pogodbi drugače določeno.

4. Države članice zagotovijo, da dajalec kredita potrošnika, ki ima posojilo v tuji valuti, na papirju ali drugem trajnem nosilcu redno obvesti vsaj takrat, kadar vrednost skupnega zneska, ki ga mora plačati potrošnik in ki ga je še treba plačati, ali rednih obrokov za najmanj 20 % odstopa od vrednosti, ki bi veljala, če bi se uporabljal menjalni tečaj med valuto kreditne pogodbe in valuto države članice, ki je bila v uporabi ob sklenitvi kreditne pogodbe. S tem opozorilom potrošnika obvesti o zvišanju skupnega zneska, ki ga mora plačati potrošnik, pri čemer, kadar je primerno, v opozorilu navede pravico do pretvorbe v drugo valuto in pogoje za takšno pretvorbo ter pojasni morebitne druge veljavne mehanizme za omejitev tveganja menjalnega tečaja, ki mu je izpostavljen potrošnik.

5. Države članice lahko dodatno uredijo posojila v tuji valuti, pod pogojem, da se takšna ureditev ne uporablja retroaktivno.

6. Ureditve, ki se uporabljajo v okviru tega člena, se potrošniku razkrijejo v ESIS in kreditni pogodbi. Kadar v kreditni pogodbi ni določbe o omejitvi tveganja menjalnega tečaja, ki mu je izpostavljen potrošnik, na nihanje menjalnega tečaja za manj kot 20 %, ESIS zajema ponazoritev učinka 20-odstotnega nihanja menjalnega tečaja.

Člen 24

Kreditni s spremenljivo obrestno mero

Kadar je kreditna pogodba kredit s spremenljivo obrestno mero, države članice zagotovijo, da:

- (a) so vsi indeksi ali referenčne obrestne mere, ki se uporabljajo za izračun posojilne obrestne mere, jasni, dostopni, objektivni in preverljivi za stranki kreditne pogodbe in za pristojne organe; in
- (b) evidence indeksov za izračun posojilnih obrestnih mer hranijo ponudniki teh indeksov ali dajalci kreditov.

POGLAVJE 10

PRAVILNO IZVRŠEVANJE KREDITNIH POGODB IN S TEM POVEZANE PRAVICE

Člen 25

Predčasno odplačilo

1. Države članice zagotovijo, da ima potrošnik pravico, da svoje obveznosti iz kreditne pogodbe delno ali v celoti izpolni pred njenim iztekom. V takšnih primerih je potrošnik upravičen do zmanjšanja skupnih stroškov kredita zanj, sestavljenega iz obresti in stroškov za preostalo obdobje trajanja pogodbe.

2. Države članice lahko določijo, da za uveljavljanje pravice iz odstavka 1 veljajo določeni pogoji. Takšni pogoji lahko vključujejo časovne omejitve glede uveljavljanja pravice, različno obravnavo glede na vrsto posojilne obrestne mere oziroma trenutka, ko potrošnik uveljavlja pravico, ali omejitve glede okoliščin, v katerih se lahko pravica uveljavlja.

3. Države članice lahko določijo, da je dajalec kredita, kadar je upravičen, upravičen do poštenega in objektivnega nadomestila za morebitne stroške, ki so neposredno povezani s predčasnim odplačilom kredita, a potrošnika ne kaznuje. V zvezi s tem nadomestilo ne presega finančne izgube dajalca kredita. Države članice lahko pod temi pogoji določijo, da nadomestilo ne sme presežati določene stopnje ali da je dovoljeno le v določenem časovnem obdobju.

4. Kadar želi potrošnik obveznosti iz kreditne pogodbe izpolniti pred njenim iztekom, dajalec kredita potrošniku takoj po prejemu prošnje na papirju ali drugem trajnem nosilcu zagotovi informacije, potrebne za preučitev navedene možnosti. V teh informacijah se vsaj količinsko opredelijo posledice, ki bi jih imela za potrošnika izpolnitev obveznosti iz kreditne pogodbe pred njenim iztekom in jasno navedejo vse uporabljene predpostavke. Vse uporabljene predpostavke so smiselne in upravičene.

5. Kadar namerava potrošnik predčasno odplačilo izvršiti v obdobju, za katero je bila dogovorjena fiksna posojilna obrestna mera, lahko države članice določijo, da je uveljavljanje pravice iz odstavka 1 odvisno od tega, ali ima potrošnik za to legitimen interes.

Člen 26

Prožni in zanesljivi trgi

1. Države članice vzpostavijo primerne mehanizme, s katerimi zagotovijo, da lahko dajalci kreditov uveljavijo terjatve iz zavarovanja ali da se to stori v njihovem imenu. Države članice zagotovijo, da dajalci kreditov hranijo ustrezno evidenco v zvezi z vrstami nepremičnin, sprejetih kot zavarovanje, in s tem povezano politiko odobritev hipotekarnih kreditov.

2. Države članice sprejmejo potrebne ukrepe, s katerimi zagotovijo ustrezno statistično spremljanje trga stanovanjskih nepremičnin, vključno za namene nadzora trga, in sicer, kadar je primerno, s spodbujanjem razvoja in uporabe posebnih indeksov cen, ki so lahko javni oziroma zasebni ali oboje.

Člen 27

Informacije o spremembah posojilne obrestne mere

1. Države članice zagotovijo, da dajalec kredita potrošnika na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov obvesti o spremembi posojilne obrestne mere, preden začne sprememba učinkovati. V obvestilu se navedejo vsaj zneski odplačil po tem, ko nova posojilna obrestna mera začne učinkovati, in, kadar se spremeni število ali pogostost plačil, podrobnosti o tem.

2. Vendar lahko države članice strankama dovolijo dogovor v okviru kreditne pogodbe, da se obvestilo iz odstavka 1 potrošniku redno pošlje, ko je sprememba posojilne obrestne mere povezana s spremembo referenčne obrestne mere ter je nova referenčna obrestna mera javno dostopna na ustrezen način in je informacija o novi referenčni obrestni meri na voljo v prostorih dajalca kredita ter osebno sporočena potrošniku skupaj z novim zneskom rednih obrokov.

3. Dajalci kredita lahko še naprej redno obveščajo potrošnike, kadar sprememba posojilne obrestne mere ni povezana s spremembo referenčne obrestne mere, kadar je bilo to dovoljeno v skladu z nacionalnim pravom pred 20. marcem 2014.

4. Kadar se spremembe posojilne obrestne mere določajo z avkcijo na kapitalskih trgih in zato dajalec kredita ne more obvestiti potrošnika o nobeni spremembi, preden ta začne učinkovati, dajalec kredita pred avkcijo pravočasno obvesti

potrošnika, na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov, o prihajajočem postopku in navede, kako bi to lahko vplivalo na posojilno obrestno mero.

Člen 28

Zaostala plačila in izvršba

1. Države članice sprejmejo ukrepe, s katerimi dajalce kreditov spodbudijo, da pokažejo razumno potrpežljivost pred začetkom postopka izvršbe.

2. Države članice lahko zahtevajo, da v primeru, ko je dajalcu kredita dovoljeno, da potrošniku določi in naloži plačilo stroškov, ki nastanejo zaradi neizpolnjevanja plačilnih obveznosti, plačilo teh stroškov ni večje, kot je potrebno za nadomestilo stroškov, ki jih ima dajalec kredita zaradi neizpolnjevanja plačilnih obveznosti.

3. Države članice lahko dajalcem kreditov dovolijo, da potrošniku v primeru neizpolnitve plačilnih obveznosti naložijo plačilo dodatnih stroškov. V tem primeru države članice omejijo višino teh stroškov.

4. Države članice strankama kreditne pogodbe ne preprečijo izrecnega dogovora, da povrnitev zavarovanja ali prihodkov od prodaje zavarovanja dajalcu kredita ali njihov prenos nanj zadoštuje za odplačilo kredita.

5. Kadar cena za nepremičnino vpliva na znesek, ki ga dolguje potrošnik, države članice z ustreznimi postopki ali ukrepi omogočijo, da se doseže najboljša možna cena za nepremičnino, ki je predmet izvršbe.

Kadar po postopku izvršbe dolg še ni poplačan, države članice zagotovijo, da se sprejmejo ustrezni ukrepi za zagotovitev lažjega odplačevanja in tako zaščitijo potrošnike.

POGLAVJE 11

ZAHTEVE GLEDE USTANAVLJANJA IN NADZORA KREDITNIH POSREDNIKOV IN IMENOVANIH PREDSTAVNIKOV

Člen 29

Sprejem kreditnih posrednikov

1. Pristojni organi v matični državi članici sprejmejo opravljanje vseh ali del dejavnosti kreditnih posrednikov iz točke 5 člena 4 ali izvajanja svetovalnih storitev. Kadar država članica dovoli imenovanje predstavnikov v skladu s členom 31, takšnega imenovanega predstavnika ni treba sprejeti kot kreditnega posrednika v skladu s tem členom.

2. Države članice zagotovijo, da so za sprejem kreditnih posrednikov poleg zahtev iz člena 9 izpolnjene vsaj naslednje poklicne zahteve:

- (a) Kreditni posredniki imajo sklenjeno zavarovanje poklicne odgovornosti, ki zajema ozemlja, na katerih ponujajo storitve, ali drugo primerljivo jamstvo za kritje odgovornosti v primeru poklicne malomarnosti. Za povezane kreditne posrednike pa lahko matična država članica določi, da lahko to zavarovanje ali primerljivo jamstvo zagotovi dajalec kredita, za katerega zastopanje je pooblaščen kreditni posrednik.

Na Komisijo se prenese pooblastilo, da sprejme in po potrebi spremeni regulativne tehnične standarde za določitev najnižjega denarnega zneska zavarovanja poklicne odgovornosti ali primerljivega jamstva iz prvega odstavka te točke. Ti regulativni tehnični standardi se sprejmejo v skladu s členi 10 do 14 Uredbe (EU) št. 1093/2010.

EBA izdela osnutek regulativnih tehničnih standardov za določitev najnižjega denarnega zneska zavarovanja poklicne odgovornosti ali primerljivega jamstva iz prvega odstavka te točke, ki ga predloži Komisiji do 21. septembra 2014. EBA prvič pregleda regulativne tehnične standarde 21. marca 2018, nato pa vsaki dve leti in po potrebi izdela osnutek regulativnih tehničnih standardov za spremembo najnižjega denarnega zneska zavarovanja poklicne odgovornosti ali primerljivega jamstva iz prvega odstavka te točke, ki ga predloži Komisiji;

- (b) Fizična oseba, ki je kreditni posrednik, člani upravnega odbora kreditnega posrednika, ki je pravna oseba, in fizične osebe, ki v kreditnem posredniku, ki je pravna oseba, a nima upravnega odbora, opravljajo enakovredne naloge, imajo dober ugled. Najmanjši pogoj za to je, da niso vpisani v kazensko evidenco ali drugem enakovrednem nacionalnem registru, kar zadeva huda kazniva dejanja, povezana s kaznivimi dejanji zoper lastnino ali drugimi kaznivimi dejanji, povezanimi s finančnimi dejavnostmi, in da v preteklosti niso bili v stečaju, razen če so bili sanirani v skladu z nacionalnim pravom;
- (c) Fizična oseba, ki je kreditni posrednik, člani upravnega odbora kreditnega posrednika, ki je pravna oseba, in fizične osebe, ki v kreditnem posredniku, ki je pravna oseba, a nima upravnega odbora, opravljajo enakovredne naloge, imajo ustrezno raven znanja in usposobljenosti v zvezi s kreditnimi pogodbami. Matična država članica v skladu z načeli, določenimi v Prilogi III, določi ustrezno raven znanja in usposobljenosti.

3. Države članice zagotovijo, da se merila v zvezi s poklicnimi zahtevami, ki so jih določile za kreditne posrednike ali osebe kreditnih posrednikov, objavijo.

4. Države članice zagotovijo, da so vsi sprejeti kreditni posredniki, ne glede na to, ali so fizične ali pravne osebe, registrirani pri pristojnem organu njihove matične države članice. Države članice zagotovijo, da se register kreditnih posrednikov redno posodablja in da je na spletu na voljo javnosti.

Register kreditnih posrednikov vsebuje vsaj naslednje informacije:

- (a) imena oseb na vodilnih položajih, ki so odgovorne za posredovanje. Države članice lahko zahtevajo registracijo vseh fizičnih oseb, ki imajo v podjetju, ki opravlja dejavnost kreditnega posredništva, neposreden stik s strankami;
- (b) države članice, v katerih kreditni posrednik opravlja posle na podlagi načela svobode ustanavljanja ali svobode opravljanja storitev ter o čemer kreditni posrednik obvesti pristojni organ matične države članice v skladu s členom 32(3);
- (c) ali je kreditni posrednik povezan ali ne.

Države članice, ki sklenejo uporabiti možnost iz člena 30, zagotovijo, da je v registru naveden dajalec kredita, v imenu katerega deluje kreditni posrednik.

Države članice, ki sklenejo uporabiti možnost iz člena 31, zagotovijo, da je v registru naveden kreditni posrednik ali v primeru imenovanega predstavnika povezanega kreditnega posrednika dajalec kredita, v imenu katerega deluje imenovani predstavnik.

5. Države članice zagotovijo, da:

- (a) ima vsak kreditni posrednik, ki je pravna oseba, glavno upravo v državi članici, kjer je njegov registrirani sedež, če ga po nacionalnem pravu ima;
- (b) ima vsak kreditni posrednik, ki ni pravna oseba, ali kreditni posrednik, ki je pravna oseba, vendar v skladu z nacionalnim pravom nima registriranega sedeža, glavni sedež v državi članici, v kateri dejansko opravlja glavno dejavnost.

6. Vsaka država članica vzpostavi eno samo informacijsko točko, ki omogoča hiter in enostaven javni dostop do informacij iz nacionalnega registra, ki so v elektronski obliki in se stalno posodablajo. Te informacijske točke zagotavljajo identifikacijske podatke o pristojnih organih v vseh državah članicah.

EBA na svojem spletnem mestu objavi navedbe ali spletne povezave do te informacijske točke.

7. Matične države članice zagotovijo, da vsi sprejeti kreditni posredniki in imenovani predstavniki trajno izpolnjujejo zahteve, opredeljene v odstavku 2. Ta odstavek ne posega v člena 30 in 31.

8. Države članice lahko odločijo, da ne uporabijo tega člena za osebe, ki opravljajo dejavnosti kreditnega posredovanja iz točke 5 člena 4, kadar se dejavnosti opravljajo priložnostno v okviru poklicne dejavnosti in to dejavnost urejajo zakonski oziroma podzakonski predpisi ali kodeks poklicne etike in ne izključujejo opravljanja teh dejavnosti.

9. Ta člen se ne uporablja za kreditne institucije z dovoljenjem v skladu z Direktivo 2013/36/EU ali druge finančne institucije, za katere v skladu z nacionalnim pravom velja enakovredna ureditev glede odobritve in nadzora.

Člen 30

Kreditni posredniki, povezani le z enim dajalcem kredita

1. Brez poseganja v člen 31(1) lahko države članice dovolijo, da pristojni organi sprejmejo povezane kreditne posrednike iz točke (a) točke 7 člena 4 v okviru dajalca kredita, ki ga izključno zastopa povezani kreditni posrednik.

V takšnih primerih dajalec kredita ostaja neomejeno in brezpogojno odgovoren za vsa dejanja ali opustitve dejanj povezanega kreditnega posrednika, ki deluje v imenu dajalca kredita na področjih, ki jih ureja ta direktiva. Države članice od dajalca kredita zahtevajo, naj zagotovi, da ti povezani kreditni posredniki izpolnjujejo vsaj poklicne zahteve iz člena 29(2).

2. Brez poseganja v člen 34 dajalci kreditov spremljajo dejavnosti povezanih kreditnih posrednikov, določenih v točki (a) točke 7 člena 4, da zagotovijo trajno izpolnjevanje zahteve iz te direktive. Dajalec kredita je še zlasti odgovoren za nadzor izpolnjevanja zahtev glede znanja in usposobljenosti povezanega kreditnega posrednika in njegovega osebja.

Člen 31

Imenovani predstavniki

1. Države članice lahko sklenejo, da bodo kreditnemu posredniku dovolile imenovanje predstavnikov.

Kadar imenovanega predstavnika imenuje povezani kreditni posrednik, določen v točki (a) točke 7 člena 4, dajalec kredita ostane v celoti in brezpogojno odgovoren za vsa dejanja ali opustitve dejanj imenovanega predstavnika, ki deluje v imenu tega povezanega kreditnega posrednika na področjih, ki jih ureja ta direktiva. V drugih primerih dajalec kredita ostaja neomejeno in brezpogojno odgovoren za vsa dejanja ali opustitve dejanj imenovanega predstavnika, ki deluje v imenu kreditnega posrednika na področjih, ki jih ureja ta direktiva.

2. Kreditni posredniki zagotovijo, da njihovi imenovani zastopniki izpolnjujejo vsaj zahteve iz člena 29(2). Vendar pa lahko država članica določi, da lahko zavarovanje poklicne odgovornosti ali primerljivo jamstvo zagotovi kreditni posrednik, za katerega zastopanje je pooblaščen imenovani predstavnik.

3. Brez poseganja v člen 34 kreditni posredniki nadzorujejo dejavnosti imenovanih zastopnikov, da bi tako zagotovile dosledno izpolnjevanje zahtev iz te direktive. Kreditni posredniki so še zlasti odgovorni za nadzor izpolnjevanja zahtev glede znanja in usposobljenosti imenovanih predstavnikov in njihovega osebja.

4. Države članice, ki sklenejo kreditnim posrednikom dovoliti imenovanje predstavnikov, vzpostavijo javni register, ki vsebuje vsaj informacije iz člena 29(4). Imenovani zastopniki so vpisani v javni register države članice, v kateri imajo sedež. Register se redno posodablja in je javno dostopen na spletu.

Člen 32

Svoboda ustanavljanja in svoboda opravljanja storitev za kreditne posrednike

1. Sprejem kreditnega posrednika s strani pristojnih organov matične države članice, kot je določen v členu 29(1) velja na celotnem ozemlju Unije, ne da bi bil potreben dodatni sprejem s strani pristojnih organov držav članic gostiteljic za opravljanje dejavnosti ali zagotavljanje storitev, zajetih s sprejemom, pod pogojem, da so bile pri tem sprejemu že vključene dejavnosti, ki jih namerava v državah članicah gostiteljicah opravljati kreditni posrednik. Vendar pa kreditni posredniki ne smejo opravljati storitev v zvezi s kreditnimi pogodbami, ki jih nekreditne institucije ponujajo potrošnikom v državi članici, v kateri takšne nekreditne institucije ne smejo poslovati.

2. Predstavniki, imenovani v državah članicah, ki se odločijo uporabiti možnost iz člena 31, ne smejo opravljati nekaterih ali nobenih dejavnosti kreditnega posredovanja iz točke 5 člena 4 ali zagotavljati svetovalnih storitev v državah članicah, v katerih takšni imenovani predstavniki ne smejo poslovati.

3. Vsak sprejeti kreditni posrednik, ki namerava na podlagi svobode opravljanja storitev prvič opravljati dejavnost ali ustanoviti podružnico v eni ali več državah članicah, o tem obvesti pristojne organe matične države članice.

Ti pristojni organi v enem mesecu po prejemu obvestila pristojne organe zadevnih držav članic gostiteljic obvestijo o nameri kreditnega posrednika, hkrati pa tudi zadevnega kreditnega posrednika seznanijo s tem uradnim obvestilom. Pristojne organe zadevnih držav članic gostiteljic obvestijo o dajalcih kredita, s katerimi je povezan kreditni posrednik, ter o tem, ali dajalci kredita v celoti in brezpogojno prevzemajo odgovornost za dejavnosti kreditnega posrednika. Država članica gostiteljica na podlagi informacij, ki jih prejme od matične države članice, zahtevane informacije vnese v svoj register.

Kreditni posrednik lahko začne opravljati dejavnost en mesec po datumu, ko so ga pristojni organi matične države članice obvestili o uradnem obvestilu iz drugega pododstavka.

4. Preden podružnica kreditnega posrednika začne opravljati svoje dejavnosti ali v dveh mesecih po prejemu obvestila iz drugega pododstavka odstavka 3, se pristojni organi države članice gostiteljice pripravijo na nadzor kreditnega posrednika v skladu s členom 34 in po potrebi kreditnega posrednika seznanijo s pogoji, pod katerimi se na področjih, ki niso harmonizirana v pravu Unije, te dejavnosti opravljajo v državi članici gostiteljici.

Člen 33

Preklic sprejema kreditnih posrednikov

1. Pristojni organ matične države članice lahko prekliče sprejem kreditnega posrednika, odobren v skladu s členom 29, kadar kreditni posrednik:

- (a) izrecno sporoči, da se odpoveduje sprejemu, ali v zadnjih šestih mesecih ni opravljal dejavnosti kreditnega posredovanja iz točke 5 člena 4 niti ni zagotavljal svetovalnih storitev, razen če zadevna država članica določi, da sprejem v takšnih primerih preneha veljati;
- (b) pridobi sprejem na podlagi netočnih ali zavajajočih izjav ali na kakršen koli drug nedovoljen način;

(c) ne izpolnjuje več zahtev, na podlagi katerih mu je bil odobren sprejem;

(d) spada v katerega koli od primerov, za katere je v nacionalnem pravu glede zadev izven področja uporabe te direktive določen preklic sprejema;

(e) hudo ali sistematično krši predpise, sprejete na podlagi te direktive, ki veljajo za pogoje poslovanja kreditnih posrednikov.

2. Kadar pristojni organ matične države članice prekliče sprejem kreditnega posrednika, pristojne organe držav članic gostiteljic čim prej, najpozneje pa v 14 dneh, na kakršen koli ustrezen način uradno obvesti o takšnem preklicu.

3. Države članice zagotovijo, da se kreditni posredniki, ki se jim prekliče sprejem, nemudoma izbrišejo iz registra.

Člen 34

Nadzor kreditnih posrednikov in imenovanih predstavnikov

1. Države članice zagotovijo, da pristojni organi matične države članice nadzorujejo tekoče dejavnosti kreditnih posrednikov.

Matične države članice določijo, da se povezane kreditne posrednike nadzoruje neposredno ali v okviru nadzora dajalca kredita, v imenu katerega delujejo, če je dajalec kredita kreditna institucija z dovoljenjem v skladu z Direktivo 2013/36/EU ali druga finančna institucija, za katero v skladu z nacionalnim pravom velja enakovredna ureditev glede odobritve in nadzora. Če pa povezani kreditni posrednik opravlja storitve v državi članici, ki ni njegova matična država članica, je povezani kreditni posrednik pod neposrednim nadzorom.

Matične države članice, ki kreditnim posrednikom dovolijo imenovanje predstavnikov v skladu s členom 31, zagotovijo, da se takšni imenovani predstavniki nadzorujejo neposredno ali v okviru nadzora kreditnega posrednika, v imenu katerega delujejo.

2. Pristojni organi držav članic, v katerih ima kreditni posrednik podružnico, so dolžni zagotoviti, da so storitve kreditnega posrednika na njihovem ozemlju skladne z obveznostmi iz člena 7(1) ter členov 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 22 in 39 ter iz ukrepov, sprejetih v skladu z njimi.

Kadar pristojni organi države članice gostiteljice ugotovijo, da kreditni posrednik s podružnico na njenem ozemlju krši ukrepe, sprejete v tej državi članici na podlagi člena 7(1) ter členov 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 22 in 39, ti organi od zadevnega kreditnega posrednika zahtevajo, da odpravi nepravilnosti.

Če zadevni kreditni posrednik ne ukrepa ustrezno, pristojni organi države članice gostiteljice sprejmejo vse potrebne ukrepe, s katerimi zagotovijo, da zadevni kreditni posrednik odpravi te nepravilnosti. O naravi teh ukrepov se obvesti pristojne organe matične države članice.

Če kreditni posrednik kljub ukrepom, ki jih sprejme država članica gostiteljica, še naprej krši ukrepe iz prvega pododstavka, ki veljajo v državi članici gostiteljici, lahko država članica gostiteljica, po obvestilu pristojnim organom matične države članice, sprejme ustrezne ukrepe za preprečitev ali kaznovanje nadaljnjih nepravilnosti in, kolikor je potrebno, za to, da kreditnemu posredniku prepreči nadaljnje dejavnosti na njenem ozemlju. Komisija se brez nepotrebne odlašanja obvesti o takih ukrepih.

Kadar se pristojni organ matične države članice ne strinja s takšnimi ukrepi, ki jih sprejme država članica gostiteljica, lahko zadevo predloži EBA in ga zaprosi za pomoč v skladu s členom 19 Uredbe (EU) št. 1093/2010. V takšnem primeru lahko EBA ukrepa v skladu s pooblastili, ki so mu dodeljena z navedenim členom.

3. Pristojni organi držav članic, kjer je podružnica, imajo pravico pregledati ureditev podružnice in zahtevati takšne spremembe, ki so nujno potrebne, da lahko izpolni svoje naloge iz odstavka 2 in da lahko pristojni organi matične države članice zahtevajo izpolnitev obveznosti iz člena 7(2), (3) in (4) ter iz ukrepov, sprejetih v skladu z njimi, glede storitev, ki jih opravlja podružnica.

4. Kadar ima pristojni organ države članice gostiteljice jasne in dokazljive razloge za ugotovitev, da kreditni posrednik, ki na njenem ozemlju svobodno opravlja storitve, krši obveznosti, ki izhajajo iz ukrepov, sprejetih na podlagi te direktive, ali da kreditni posrednik, ki ima na njenem ozemlju podružnico, krši obveznosti, ki izhajajo iz ukrepov, sprejetih na podlagi te direktive, razen tistih iz odstavka 2, s temi ugotovitvami seznanjeni pristojni organ matične države članice, ki sprejme ustrezne ukrepe.

Kadar pristojni organ matične države članice v mesecu dni po seznanitvi s temi ugotovitvami ne sprejme nobenih ukrepov ali če kreditni posrednik kljub ukrepom, ki jih je sprejel pristojni organ matične države članice, še naprej deluje na način, ki

nedvomno škodi interesom potrošnikov države članice gostiteljice ali pravilnemu delovanju trgov, pristojni organ države članice gostiteljice:

(a) potem ko obvesti pristojni organ matične države članice, ukrene vse potrebno za zaščito potrošnikov in pravilnega delovanja trgov, med drugim kreditnim posrednikom kršiteljem prepreči nadaljnje dejavnosti na njegovem ozemlju. Komisijo in EBA se brez nepotrebne odlašanja obvesti o takšnih ukrepih;

(b) lahko zadevo predloži EBA in ga zaprosi za pomoč v skladu s členom 19 Uredbe (EU) št. 1093/2010. V takšnem primeru lahko EBA ukrepa v skladu s pooblastili, ki so mu dodeljena z navedenim členom.

5. Države članice določijo, da lahko, kadar kreditni posrednik, ki je bil sprejet v drugi državi članici, ustanovi podružnico na njenem ozemlju, pristojni organi matične države članice pri izvajanju svojih pristojnosti in po obvestilu pristojnih organov države članice gostiteljice opravljajo inšpekcijske preglede te podružnice na kraju samem.

6. Razdelitev nalog med državami članicami, določena v tem členu, ne posega v pristojnosti držav članic v zvezi s področji, ki niso zajeta v tej direktivi v skladu z njihovimi obveznostmi po pravo Unije.

POGLAVJE 12

SPREJEM NEKREDITNIH INSTITUCIJ IN NADZOR NAD NJIMI

Člen 35

Sprejem nekreditnih institucij in nadzor nad njimi

Države članice zagotovijo, da za nekreditne institucije velja ustrezen sprejemni postopek, kar vključuje vpis nekreditne institucije v register ter nadzor, ki ga izvaja pristojni organ.

POGLAVJE 13

SODELOVANJE MED PRISTOJNIMI ORGANI RAZLIČNIH DRŽAV ČLANIC

Člen 36

Obveznost sodelovanja

1. Pristojni organi različnih držav članic sodelujejo med seboj, kadar koli je to potrebno zaradi izpolnjevanja njihovih nalog iz te direktive, pri čemer uporabljajo pooblastila iz te direktive ali iz nacionalnega prava.

Pristojni organi nudijo pomoč pristojnim organom drugih držav članic. Zlasti si izmenjujejo informacije in sodelujejo pri vseh preiskavah ali nadzornih dejavnosti.

Da bi države članice poenostavile in pospešile sodelovanje ter zlasti izmenjavo informacij, za namene te direktive imenujejo en sam pristojni organ kot kontaktno točko. Države članice Komisiji in drugim državam članicam sporočijo imena organov, imenovanih za sprejemanje zahtev za izmenjavo informacij ali sodelovanje na podlagi tega odstavka.

2. Države članice sprejmejo potrebne upravne in organizacijske ukrepe za omogočanje pomoči iz odstavka 1.

3. Pristojni organi držav članic, ki so za namene te direktive v skladu z odstavkom 1 imenovani za kontaktne točke, drug drugemu pošljejo informacije, potrebne za opravljanje nalog pristojnih organov, imenovanih v skladu s členom 5, ki so določene z ukrepi, sprejetimi na podlagi te direktive.

Pristojni organi, ki si izmenjujejo informacije z drugimi pristojnimi organi v skladu s to direktivo, lahko pri posredovanju informacij navedejo, da takšne informacije ne smejo biti razkrite brez njihovega izrecnega privoljenja, pri čemer se lahko takšne informacije izmenjajo samo za namene, za katere so ti organi dali privoljenje.

Pristojni organ, imenovan za kontaktno točko, lahko informacije, ki jih prejme, posreduje drugim pristojnim organom, ne sme pa jih posredovati drugim telesom ali fizičnim oziroma pravnim osebam brez izrecnega privoljenja pristojnega organa, ki mu jih je razkril, ter jih lahko posreduje le za namene, za katere mu je ta organ dal privoljenje, razen v ustrezno utemeljenih okoliščinah v tem primeru pa kontaktno točko takoj obvesti o informacijah, ki jih je posredovala.

4. Pristojni organ lahko izpolnitev zahteve za sodelovanje pri preiskavi oziroma nadzorni dejavnosti ali za izmenjavo informacij, kot je določeno v odstavku 3, zavrne le, kadar:

(a) bi lahko taka preiskava, preverjanje na kraju samem, nadzorna dejavnost ali izmenjava informacij ogrozili suverenost, varnost ali javni red naslovljene države članice;

(b) je pred organi naslovljene države članice že sprožen sodni postopek v zvezi z istimi dejanji in osebami;

(c) je bila v naslovljeni državi članici v zvezi z istimi osebami in istimi dejanji že izrečena pravno močna sodba.

V primeru takšne zavrnitve pristojni organ v skladu s tem uradno obvesti pristojni organ, ki je vložil zahtevo, pri čemer navede čim podrobnejše informacije.

Člen 37

Reševanje sporov med pristojnimi organi različnih držav članic

Kadar se zahteva za sodelovanje, zlasti za izmenjavo informacij, zavrne ali v razumnem roku ni odgovora nanjo, lahko pristojni organi zadevo predložijo EBA in ga zaprosijo za pomoč v skladu s členom 19 Uredbe (EU) št. 1093/2010. V takšnih primerih lahko EBA ukrepa v skladu s pooblastili, ki so mu bila dodeljena z navedenim členom, vsaka zavezujoča odločitev, ki jo EBA sprejme v skladu z navedenim členom, pa je za zadevne pristojne organe zavezujoča ne glede na to, ali so ti pristojni organi člani EBA ali ne.

POGLAVJE 14

KONČNE DOLOČBE

Člen 38

Sankcije

1. Države članice določijo pravila glede sankcij, ki se uporabljajo za kršitve nacionalnih predpisov, sprejetih na podlagi te direktive, in sprejmejo vse potrebne ukrepe, da zagotovijo njihovo izvajanje. Te sankcije so učinkovite, sorazmerne in odvračilne.

2. Države članice določijo, da lahko pristojni organ javnosti razkrije vse upravne sankcije, sprejete zaradi kršenja ukrepov, sprejetih zaradi prenosa te direktive, razen če bi tako razkritje resno ogrozilo finančne trge ali vpletenim stranem povzročilo nesorazmerno škodo.

Člen 39

Mehanizmi za reševanje sporov

1. Države članice s pomočjo obstoječih organov, kjer je ustrezno, zagotovijo, da so vzpostavljeni ustrezni in učinkoviti pritožbeni postopki in druga pravna sredstva za izvensodno reševanje sporov v zvezi s kreditnimi pogodbami med potrošniki in dajalci kreditov, potrošniki in kreditnimi posredniki ter potrošniki in imenovanimi predstavniki. Države članice zagotovijo, da takšni postopki veljajo za dajalce kreditov in kreditne posrednike in da vključujejo dejavnosti imenovanih predstavnikov.

2. Države članice od organov, odgovornih za izvensodno reševanje potrošniških sporov, zahtevajo sodelovanje pri reševanju čezmejnih sporov v zvezi s kreditnimi pogodbami.

Člen 40

Izvajanje pooblastila

1. Pooblastilo za sprejemanje delegiranih aktov je preneseno na Komisijo pod pogoji iz tega člena.

2. Pooblastilo za sprejemanje delegiranih aktov iz členov 14(9) in 17(8) se prenese na Komisijo za nedoločen čas od 20. marca 2014.

3. Pooblastilo iz členov 14(9) in 17(8) lahko kadar koli prekliče Evropski parlament ali Svet. Z odločitvijo o preklicu preneha veljati prenos pooblastila iz navedene odločitve. Odločitev začne učinkovati dan po objavi v *Uradnem listu Evropske unije* ali na poznejši dan, ki je v njej določen. Odločitev ne vpliva na veljavnost že veljavnih delegiranih aktov.

4. Takoj ko Komisija sprejme delegirani akt, o tem istočasno uradno obvesti Evropski parlament in Svet.

5. Delegirani akt, sprejet v skladu s členoma 14(9) in 17(8), začne veljati le, če niti Evropski parlament niti Svet ne nasprotujeta delegiranemu aktu v dveh mesecih od uradnega obvestila Evropskemu parlamentu in Svetu o tem aktu ali če pred iztekom tega roka tako Evropski parlament kot Svet obvestita Komisijo, da mu ne bosta nasprotovala. Ta rok se na pobudo Evropskega parlamenta ali Sveta podaljša za tri mesece.

Člen 41

Obveznost izvajanja te direktive

Države članice zagotovijo, da:

- (a) se potrošniki ne morejo odpovedati pravicam, ki jih imajo v skladu z nacionalnim pravom, s katerim se prenaša ta direktiva;
- (b) se ukrepom, ki jih sprejmejo zaradi prenosa te direktive, ni mogoče izogniti tako, da bi bili lahko potrošniki prikrajšani za varstvo, ki ga zagotavlja ta direktiva, in sicer zaradi načina oblikovanja pogodb, zlasti z vključitvijo kreditnih pogodb, ki spadajo v področje uporabe te direktive, v kreditne pogodbe, katerih značilnosti ali namen bi lahko omogočili izogibanje uporabe teh ukrepov.

Člen 42

Prenos

1. Države članice do 21. marca 2016 sprejmejo in objavijo zakone in druge predpise, potrebne za uskladitev s to direktivo. Komisiji nemudoma sporočijo besedila teh predpisov.

2. Države članice začnejo te ukrepe iz odstavka 1 uporabljati 21. marca 2016.

Države članice se v sprejetih predpisih sklicujejo na to direktivo ali pa sklic nanjo navedejo ob njihovi uradni objavi. Države članice določijo način sklicevanja.

3. Države članice Komisiji sporočijo besedila temeljnih predpisov nacionalne zakonodaje, sprejetih na področju, ki ga ureja ta direktiva.

Člen 43

Prehodne določbe

1. Ta direktiva se ne uporablja za kreditne pogodbe, ki že obstajajo pred 21. marcem 2016.

2. Kreditni posredniki, ki 21. marca 2016 že opravljajo dejavnosti kreditnega posredništva iz točke 5 člena 4, vendar še niso bili sprejeti pod pogoji, določenimi v nacionalnem pravu matične države članice za prenos te direktive, lahko še naprej opravljajo te dejavnosti v skladu z nacionalnim pravom do 21. marca 2017. V primeru takšnega odstopanja lahko kreditni posrednik opravlja dejavnosti le v matični državi članici, razen če izpolnjuje tudi ustrezne pravne zahteve držav članic gostiteljic.

3. Dajalci kreditov, kreditni posredniki ali imenovani predstavniki, ki opravljajo dejavnosti, urejene s to direktivo, pred 20. marcem 2014, do 21. marca 2017 spoštujejo nacionalno pravo za prenos člena 9.

Člen 44

Klavzula o pregledu

Komisija opravi pregled te direktive do 21. marca 2019. V pregledu se preučita učinkovitost in primernost določb za potrošnike in notranji trg.

Pregled vključuje naslednje:

- (a) oceno uporabe ESIS ter razumevanja in zadovoljstva potrošnikov;

- (b) analizo drugih predpogodbenih informacij, ki jih je treba razkriti;
- (c) analizo čezmejnih poslov kreditnih posrednikov in dajalcev kreditov;
- (d) analizo razvoja trga za nekreditne institucije, ki ponujajo kreditne pogodbe za stanovanjske nepremičnine;
- (e) oceno, ali so potrebni nadaljnji ukrepi, vključno s potnim listom za nekreditne institucije, ki ponujajo kreditne pogodbe za stanovanjske nepremičnine;
- (f) presojo, ali je treba uvesti dodatne pravice in obveznosti za popogodbeno fazo kreditnih pogodb;
- (g) oceno, ali je področje uporabe te direktive še ustrezno, upoštevajoč njen učinek na druge, zamenljive oblike kredita;
- (h) oceno, ali so potrebni dodatni ukrepi za zagotovitev sledljivosti kreditnih pogodb, ki se zavarujejo s stanovanjsko nepremičnino;
- (i) oceno dostopnosti podatkov glede gibanja cen stanovanjskih nepremičnin in primerljivosti podatkov;
- (j) oceno, ali je še naprej ustrezno uporabljati Direktivo 2008/48/ES za nezavarovane kredite, katerih namen je obnova stanovanjske nepremičnine, pri čemer skupni znesek kredita presega najvišji znesek iz točke (c) člena 2(2) navedene direktive;
- (k) oceno, ali ureditev objave sankcij iz člena 38(2) zagotavlja zadostno preglednost;
- (l) oceno sorazmernosti opozoril iz člena 11(6) in člena 13(2) ter možnosti za nadaljnjo harmonizacijo opozoril glede tveganj.

Člen 45

Nadaljnje pobude o odgovornem dajanju in najemanju posojil

Komisija do 21. marca 2019 predloži izčrpno poročilo, v katerem oceni širše izzive prezadolženosti pri posameznikih, neposredno povezane s kreditno dejavnostjo. Komisija bo tudi

preučila, ali je potreben nadzor kreditnih registrov in kakšna je možnost oblikovanja prožnejših in zanesljivejših trgov. Poročilu se po potrebi priložijo zakonodajni predlogi.

Člen 46

Sprememba Direktive 2008/48/ES

V členu 2 Direktive 2008/48/ES se vstavi naslednji odstavek:

„2a. Ne glede na točko (c) odstavka 2 se ta direktiva uporablja za nezavarovane kreditne pogodbe za obnovo stanovanjske nepremičnine, pri katerih je skupni znesek kredita višji od 75 000 EUR.“

Člen 47

Sprememba Direktive 2013/36/EU

V Direktivi 2013/36/EU se vstavi naslednji člen:

„Člen 54a

Člena 53 in 54 ne posegata v preiskovalna pooblastila, dodeljena Evropskemu parlamentu v skladu s členom 226 PDEU.“

Člen 48

Sprememba Uredbe (EU) št. 1093/2010

Uredba (EU) št. 1093/2010 se spremeni:

1. drugi pododstavek člena 13(1) se nadomesti z naslednjim:

„Kadar Komisija sprejme regulativni tehnični standard, ki je enak osnutku regulativnega tehničnega standarda Organa, lahko Evropski parlament in Svet nasprotujeta v roku enega meseca od dne uradnega obvestila. Na pobudo Evropskega parlamenta ali Sveta se ta rok podaljša za začetno obdobje enega meseca, ki se lahko podaljša še za en mesec.“

2. drugi pododstavek člena 17(2) se nadomesti z naslednjim:

„Pristojni organ brez poseganja v pooblastila iz člena 35 Organu takoj zagotovi vse informacije, ki jih ta potrebuje za preiskavo, vključno s tem kako se akti iz člena 1(2) uporabljajo v skladu s pravom Unije.“

*Člen 49***Začetek veljavnosti**

Ta direktiva začne veljati dvajseti dan po objavi v *Uradnem listu Evropske unije*.

*Člen 50***Naslovniki**

Ta direktiva je naslovljena na države članice.

V Strasbourgu, 4. februarja 2014

Za Evropski parlament
Predsednik
M. SCHULZ

Za Svet
Predsednik
E. VENIZELOS

PRILOGA I

IZRAČUN EFEKTIVNE OBRESTNE MERE

I. Osnovna enačba, ki izraža enakovrednost črpanj na eni strani ter odplačil in stroškov na drugi strani.

Osnovna enačba, ki določa efektivno obrestno mero, izraža na letni osnovi enakost skupne sedanje vrednosti črpanj na eni strani ter skupne sedanje vrednosti odplačil in plačil stroškov na drugi strani:

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

pri čemer je:

- X efektivna obrestna mera
- m zaporedna številka zadnjega črpanja
- k zaporedna številka črpanja, pri čemer je $1 \leq k \leq m$
- C_k znesek k -tega črpanja
- t_k dolžina časovnega intervala, izražena v letih in delih leta, med datumom prvega črpanja in datumom vsakega naslednjega črpanja, pri čemer je $t_1 = 0$
- m' zaporedna številka zadnjega odplačila ali plačila stroškov
- l zaporedna številka odplačila ali plačila stroškov
- D_l znesek odplačila ali plačila stroškov
- s_l časovni interval, izražen v letih in delih leta, med datumom prvega črpanja in datumom vsakega odplačila ali plačila stroškov.

Opombe:

- (a) Zneski, ki jih plačata stranki ob različnih časih, so lahko različni in se lahko plačajo v različnih časovnih intervalih.
- (b) Začetni datum je datum prvega črpanja.
- (c) Časovni intervali med datumi, ki se uporabljajo pri izračunu, se izrazijo v letih ali delih leta. Pri tem se predpostavlja, da ima leto 365 dni (ali 366 v prestopnih letih), 52 tednov ali 12 enakih mesecev. Za mesec se predpostavlja, da ima 30,41666 dneva (tj. 365/12) ne glede na to, ali je leto prestopno ali ne.

Kadar časovnih intervalov med datumi, ki se uporabljajo pri izračunih, ni mogoče izraziti kot celo število tednov, mesecev ali let, se izrazijo kot celo število enega od teh obdobj in s številom dni. Kadar se uporabljajo dnevi:

- (i) se šteje vsak dan, vključno s konci tedna in prazniki;
 - (ii) se enaka obdobja in nato dnevi štejejo nazaj do dneva začetka črpanja;
 - (iii) se dolžina obdobja dni izračuna tako, da se odšteje prvi dan in prišteje zadnji dan, izrazi pa se v letih, tako da se to obdobje deli s številom dni (365 ali 366) celotnega leta, ki se šteje nazaj od zadnjega dne do istega dne predhodnega leta.
- (d) Rezultat izračuna se zapiše na vsaj eno decimalno mesto natančno. Če je na naslednjem decimalnem mestu število 5 ali večje, se število na prejšnjem decimalnem mestu poveča za eno.

- (e) Enačba se lahko preoblikuje z uporabo ene same vsote in koncepta pretokov (A_k), ki bodo pozitivni ali negativni, z drugimi besedami plačani ali prejeti v obdobjih 1 do n , izraženih v letih:

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

pri čemer je S trenutna bilanca pretokov. Če je cilj ohraniti enakovrednost pretokov, bo vrednost enaka nič.

II. Dodatne predpostavke za izračun efektivne obrestne mere

- (a) Če daje kreditna pogodba potrošniku možnost prostega črpanja, se šteje, da je celotni znesek kredita črpan takoj in v celoti.
- (b) Če kreditna pogodba predvideva različne načine črpanja z različnimi stroški ali posojilnimi obrestnimi merami, se šteje, da je celotni znesek kredita črpan po najvišjih stroških in najvišji posojilni obrestni meri, ki se obračunajo za najpogostejše uporabljen mehanizem črpanja za to vrsto kreditne pogodbe.
- (c) Če daje kreditna pogodba potrošniku možnost prostega črpanja na splošno, vendar med različnimi načini črpanja predvideva omejitve glede zneska kredita in časovnega obdobja, se šteje, da je znesek kredita črpan na prvi datum, določen v kreditni pogodbi, in v skladu s temi omejitvami črpanja.
- (d) Če se za omejeno obdobje ali znesek ponudijo različne posojilne obrestne mere in stroški, se kot posojilna obrestna mera in stroški za celotno trajanje kreditne pogodbe vzamejo najvišja posojilna obrestna mera oziroma najvišji stroški.
- (e) Za kreditne pogodbe z dogovorjeno fiksno posojilno obrestno mero v začetnem obdobju, ob izteku katerega se določi nova posojilna obrestna mera, ki se nato redno prilagaja v skladu z dogovorjenim kazalnikom ali interno referenčno obrestno mero, temelji izračun efektivne obrestne mere na predpostavki, da je na koncu obdobja fiksne posojilne obrestne mere posojilna obrestna mera enaka kot ob izračunu efektivne obrestne mere na podlagi vrednosti dogovorjenega kazalnika ali interne referenčne obrestne mere ob tem istem času, vendar ni nižja od fiksne posojilne obrestne mere.
- (f) Če najvišja dovoljena meja kredita še ni bila dogovorjena, se predpostavlja, da znaša 170 000 EUR. Pri kreditnih pogodbah – ki niso pogojne obveznosti ali jamstva – katerih namen ni pridobitev ali ohranitev pravice na nepremičnini ali zemljišču, pri prekoračitvi sredstev, bančnih plačilnih karticah z odlogom plačila ali kreditnih karticah se predpostavlja, da je najvišja dovoljena meja 1 500 EUR.
- (g) Pri kreditnih pogodbah, pri katerih ne gre za možnost prekoračitve sredstev, premostitvene kredite, kreditne pogodbe s soudeležbo pri naložbi, pogojne obveznosti ali jamstva ter odprte kreditne pogodbe, navedene v predpostavkah iz točk (i), (h), (k), (l) in (m):
- (i) če se datum ali znesek odplačila kredita, ki ga mora izvršiti potrošnik, ne moreta ugotoviti, se predpostavlja, da se odplačilo izvrši na prvi datum, ki ga določa kreditna pogodba, znesek pa je najnižji, ki ga določa kreditna pogodba;
- (ii) če ni mogoče ugotoviti časovnega intervala med dnevom začetka črpanja in dnevom prvega plačila potrošnika, se predpostavlja, da je to najkrajši časovni interval.
- (h) Kadar datuma ali zneska plačila, ki ga mora izvršiti potrošnik, ni mogoče ugotoviti na podlagi kreditne pogodbe ali predpostavk iz točk (g), (i), (j), (k), (l) in (m), se predpostavlja, da je plačilo izvršeno v skladu z datumi in pogoji, ki jih zahteva dajalec kredita, in kadar so ti neznan:
- (i) se stroški obresti plačajo skupaj z odplačili glavnice;
- (ii) se na dan sklenitve kreditne pogodbe plačajo neobrestni stroški, izraženi v enkratnem znesku;
- (iii) se neobrestni stroški v obliki več plačil plačajo v rednih časovnih intervalih, z začetkom na dan prvega odplačila glavnice; če pa znesek takih plačil ni znan, se predpostavlja, da so zneski enaki;
- (iv) se s končnim plačilom poravnajo saldo glavnice, obresti in morebitni drugi stroški.

- (i) V primeru možnosti prekoračitve se šteje, da je skupni znesek kredita črpan v celoti in za celotno trajanje kreditne pogodbe. Če trajanje možnosti prekoračitve sredstev ni znano, se pri izračunu efektivne obrestne mere predpostavlja, da je čas trajanja kredita tri mesece.
- (j) V primeru premostitvenega kredita se šteje, da je skupni znesek kredita črpan v celoti in za celotno trajanje kreditne pogodbe. Če trajanje kreditne pogodbe ni znano, se pri izračunu efektivne obrestne mere predpostavlja, da je čas trajanja kredita 12 mesecev.
- (k) V primeru odprte kreditne pogodbe, razen pri možnosti prekoračitve sredstev in premostitvenem kreditu, se predpostavlja, da:
- (i) se pri kreditnih pogodbah, katerih namen je pridobitev ali ohranitev pravic na nepremičnini, kredit zagotovi za obdobje 20 let, ki se šteje od dneva začetka črpanja, s končnim plačilom potrošnika pa se poravnajo saldo glavnice, obresti in morebitni drugi stroški; pri kreditnih pogodbah, katerih namen ni pridobitev ali ohranitev pravic na nepremičnini ali pri katerih se kredit črpa z bančnimi plačilnimi karticami z odlogom plačila ali kreditnimi karticami, je to obdobje eno leto;
 - (ii) potrošnik odplača kredit z enakimi mesečnimi plačili, pri čemer začne odplačevati en mesec po dnevu začetka črpanja. Vendar se v primerih, ko mora biti kredit v vsakem plačilnem roku odplačan v celoti z enkratnim zneskom, predpostavlja, da bodo naslednja črpanja in odplačila celotnega kredita potrošnika izvršena v enem letu. Obresti in drugi stroški se določijo v skladu z navedenimi črpanji in odplačili kredita ter tako, kot je določeno v kreditni pogodbi.
- Za namene te točke je odprta kreditna pogodba kreditna pogodba, ki ni sklenjena za določen čas in vključuje kredite, ki jih je treba odplačati v celoti v določenem roku ali po njem, ki pa so spet na voljo za črpanje, potem ko se odplačajo.
- (l) Pri pogojnih obveznostih ali jamstvih se šteje, da je celotni znesek kredita črpan v celoti z enkratnim zneskom na zgodnejšega od naslednjih datumov:
- (a) najpoznejši možen datum črpanja, dovoljen po kreditni pogodbi, ki lahko sproži pogojno obveznost ali jamstvo, ali
 - (b) pri obnovljivih kreditnih pogodbah ob koncu začetnega obdobja pred obnovitvijo pogodbe.
- (m) Pri kreditnih pogodbah s soudeležbo pri naložbi:
- (i) se šteje, da se odplačila potrošnika začnejo na zadnji datum ali datume, dovoljene po kreditni pogodbi;
 - (ii) se predpostavlja, da so odstotna zvišanja vrednosti nepremičnine, s katero se zavaruje kreditna pogodba s soudeležbo pri naložbi, ter stopnja indeksa inflacije iz pogodbe, enaki bodisi trenutni ciljni stopnji inflacije centralne banke bodisi – če je ta višja od slednje – stopnji inflacije v državi članici, v kateri je nepremičnina v času sklenitve kreditne pogodbe, ali 0 %, če so ti odstotki negativni.
-

PRILOGA II

EVROPSKI STANDARDNI INFORMATIVNI LIST (ESIS)

DEL A

Besedilo tega vzorca se dobesedno prenese v ESIS. Besedilo v oglatih oklepajih se zamenja z ustreznimi informacijami. Navodila za dajalca kredita ali, če je primerno, kreditnega posrednika, kako izpolniti ESIS, so v delu B.

V poljih, v katerih se pojavi besedilo „kjer je primerno“, dajalec kredita navede potrebne informacije, če so relevantne za kreditno pogodbo. Če informacije niso relevantne za kreditno pogodbo, dajalec kredita izbriše zadevno informacijo ali celotno rubriko (npr. če se rubrika ne uporablja). Kadar se celotna rubrika izbriše, se ustrezno prilagodi številčenje rubrik na ESIS.

Naslednje informacije se navedejo v enem samem dokumentu. Uporabi se jasno berljiva pisava. Pomembnejše informacije se vidno poudarijo s krepkim tiskom, senčenjem ali večjo velikostjo pisave. Vsa relevantna opozorila glede tveganj se vidno poudarijo.

Vzorec ESIS

(Uvod)
<p>Ta dokument je bil sestavljen [datum] za [ime potrošnika].</p> <p>Dokument je bil sestavljen na podlagi podatkov, ki ste nam jih sporočili, in na podlagi trenutnih razmer na finančnem trgu.</p> <p>Informacije v nadaljevanju, razen obrestne mere in drugih stroškov (kadar je primerno), so veljavne do [datum veljavnosti]. Po tem datumu se lahko spremenijo skladno z razmerami na trgu.</p> <p>(Kadar je primerno) S tem dokumentom se [ime dajalca kredita] ne obvezuje, da vam bo odobril posojilo.</p>
1. Posojilodajalec
<p>[Ime]</p> <p>[Telefonska številka]</p> <p>[Geografski naslov]</p> <p>(neobvezno) [E-poštni naslov]</p> <p>(neobvezno) [Številka telefaksa]</p> <p>(neobvezno) [Spletni naslov]</p> <p>(neobvezno) [Kontaktna oseba/točka]</p> <p>(Kadar je primerno, informacije, ali se zagotovijo svetovalne storitve: [(Glede na oceno vaših potreb in okoliščin vam priporočamo, da najamete ta hipotekarni kredit./Ne priporočamo vam nobenega posebnega hipotekarnega kredita, vendar vam glede na vaše odgovore na nekatera vprašanja ponujamo informacije o tem hipotekarnem kreditu, da se lahko odločite sami.)]</p>
2. (Kadar je primerno) Kreditni posrednik
<p>[Ime]</p> <p>[Telefonska številka]</p> <p>[Geografski naslov]</p>

<p>(neobvezno) [E-poštni naslov]</p> <p>(neobvezno) [Številka telefaksa]</p> <p>(neobvezno) [Spletni naslov]</p> <p>(neobvezno) [Kontaktna oseba/točka]</p> <p>[[Glede na oceno vaših potreb in okoliščin vam priporočamo, da najamete ta hipotekarni kredit./Ne priporočamo vam nobenega posebnega hipotekarnega kredita, vendar vam glede na vaše odgovore na nekatera vprašanja ponujamo informacije o tem hipotekarnem kreditu, da se lahko odločite sami.]]</p> <p>[Plačilo]</p>
<p>3. Glavni podatki o posojilu</p>
<p>Znesek in valuta posojila: [vrednost][valuta]</p> <p>(Kadar je primerno) To posojilo ni v [domača valuta posojilojemalca].</p> <p>(Kadar je primerno) Vrednost vašega posojila v [domača valuta posojilojemalca] se lahko spremeni.</p> <p>(Kadar je primerno) Če bi se na primer vrednost [domača valuta posojilojemalca] zmanjšala za 20 % v primerjavi z [valuta kredita], bi se lahko vrednost vašega posojila povečala na [znesek v domači valuti posojilojemalca]. Vendar bi bil znesek lahko tudi višji, če bi se vrednost [domača valuta posojilojemalca] zmanjšala za več kot 20 %.</p> <p>(Kadar je primerno) Najvišja vrednost vašega posojila bo [znesek v domači valuti posojilojemalca]. (Kadar je primerno) Če bo znesek kredita presegel [znesek v domači valuti posojilojemalca], boste prejeli opozorilo. (Kadar je primerno) Lahko boste [sklicevanje na pravico do ponovnih pogajanj o posojilu v tuji valuti ali pravico do pretvorbe posojila v [ustrezna valuta] in pravico do ponovnih pogajanj o pogojih.]</p> <p>Trajanje posojila: [trajanje]</p> <p>[Vrsta posojila]</p> <p>[Vrsta veljavne obrestne mere]</p> <p>Skupni znesek vračila:</p> <p>To pomeni, da boste morali odplačati [znesek] za vsak izposojeni [enota valute].</p> <p>(Kadar je primerno) [Pri tem posojilu/delu posojila] se sprti odplačujejo samo obresti. Ob izteku hipotekarnega kredita bo vaš dolg znašal še [znesek posojila, pri katerem se sprti plačujejo samo obresti]</p> <p>(Kadar je primerno) Vrednost nepremičnine, na podlagi katere je bil pripravljen ta informativni list: [znesek]</p> <p>(Kadar je primerno) Najvišji razpoložljivi znesek posojila glede na vrednost nepremičnine [razmerje] ali najnižja vrednost nepremičnine, ki je potrebna za izposojilo prikazanega zneska [znesek]</p> <p>(Kadar je primerno) [Jamstvo]</p>
<p>4. Obrestna mera in drugi stroški</p>
<p>Efektivna obrestna mera (EOM) ustreza skupnim stroškom posojila, izraženim kot letni odstotek. EOM je naveden za lažjo primerjavo z drugimi ponudbami.</p> <p>EOM, ki velja za vaše posojilo, znaša [EOM].</p>

Sestavljen je iz naslednjega:

obrestna mera [vrednost, izražena v odstotkih, ali, kjer je primerno, navedba referenčne obrestne mere in odstotne vrednosti obrestne marže dajalca kredita]

[druge sestavine EOM]

Enkratni stroški

(Kadar je primerno) Za vpis hipoteke se plača pristojbina. [znesek pristojbine, če je znan, ali osnova za izračun.]

Redni stroški

(Kadar je primerno) Ta EOM je izračunan na podlagi predpostavk glede obrestne mere.

(Kadar je primerno) Ker gre pri [delu vašega posojila/vašem posojilu] za posojilo s spremenljivo obrestno mero, se lahko dejanski EOM razlikuje od navedenega EOM, če bi se obrestna mera za vaše posojilo spremenila. Če bi se na primer obrestna mera zvišala na [scenarij, opisan v delu B], bi se EOM zvišal na [ponazoritveni EOM, ki ustreza scenariju].

(Kadar je primerno) Opozarjamo vas, da je bil ta EOM izračunan ob predpostavki, da bo posojilna obrestna mera ves čas trajanja pogodbe enaka kot v začetnem obdobju.

(Kadar je primerno) Posojilodajalec ne pozna naslednjih stroškov in jih zato ne more vključiti v EOM: [Stroški]

(Kadar je primerno) Za prijavo hipoteke se plača pristojbina.

Prepričajte se, da ste seznanjeni z vsemi ostalimi taksami in stroški, ki so povezani s posojilom.

5. Pogostost in število obrokov

Pogostost obrokov: [pogostost]

Število obrokov: [število]

6. Višina posameznega obroka

[znesek][valuta]

Vaši prihodki se lahko spremenijo. Razmislite, ali boste lahko odplačevali obroke [pogostost] tudi, če se vaši prihodki zmanjšajo.

(Kadar je primerno) Ker se pri [tem posojilu/tem delu posojila] sproti plačujejo samo obresti, boste morali odplačilo [znesek posojila, za katerega se sproti odplačujejo samo obresti], kolikor bo znašal vaš dolg ob izteku hipotekarnega kredita, urediti posebej. Ne pozabite upoštevati še vseh dodatnih plačil, ki jih boste morali prišteti znesku obroka, prikazanim tukaj.

(Kadar je primerno) Obrestna mera za to posojilo [ta del posojila] se lahko spremeni. To pomeni, da bi se lahko višina vaših obrokov zvišala ali znižala. Če bi se na primer obrestna mera zvišala na [scenarij, opisan v delu B], bi se vaša plačila lahko zvišala na [višina obroka, ki ustreza scenariju].

(Kadar je primerno) Vrednost zneska, ki ga morate vsak [pogostost obrokov] vplačati v [domača valuta posojilojemalca], bi se lahko spremenila. (Kadar je primerno) Vaša plačila bi se lahko zvišala na [najvišji znesek v domači valuti posojilojemalca] vsak [obdobje]. (Kadar je primerno) Če bi se vrednost [domača valuta posojilojemalca] zmanjšala za 20 % glede na [valuta kredita], bi morali vsak [obdobje] dodatno plačati še [znesek v domači valuti posojilojemalca]. Zneski, ki jih boste morali plačati, bi bili lahko še višji.

(Kadar je primerno) Vaše odplačilo v [valuta kredita] se bo v [domača valuta posojilojemalca] preračunalo po menjalnem tečaju, ki ga [datum] objavi [ime institucije, ki objavlja menjalni tečaj], ali po menjalnem tečaju, ki se bo izračunal [datum] na podlagi [ime merila ali metoda/metode za izračun].

(Kadar je primerno) [Informacije o varčevalnih produktih z vezano vlogo, posojilih z odloženimi obrestmi]
7. (Kadar je primerno) Ponazoritveni amortizacijski načrt
<p>V tej razpredelnici je prikazan znesek, ki se plača vsak [pogostost].</p> <p>Obroki (stolpec [zadevna št.]) so vsota obresti, ki jih je treba plačati (stolpec [zadevna št.]) in, kjer je primerno, glavnice, ki jo je treba plačati (stolpec [zadevna št.]), ter (Kadar je primerno) drugih stroškov (stolpec [zadevna št.]). (Kadar je primerno) Stroški v stolpcu „Drugi stroški“ se nanašajo na [seznam stroškov]. Preostanek glavnice (stolpec [zadevna št.]) je znesek posojila, ki ga je še treba odplačati po vsakem obroku.</p> <p>[Preglednica]</p>
8. Dodatne obveznosti
<p>Posojilodajalec mora izpolniti naslednje obveznosti, da bi lahko zanj veljali pogoji posojila, opisani v tem dokumentu.</p> <p>[Obveznosti]</p> <p>(Kadar je primerno) Opozarjamo vas, da se lahko v tem dokumentu navedeni pogoji posojila (vključno z obrestno mero) spremenijo, če te obveznosti ne bodo izpolnjene.</p> <p>(Kadar je primerno) Zavedajte se morebitnih posledic naknadne prekinitve pomožnih storitev, povezanih s posojilom:</p> <p>[Posledice]</p>
9. Predčasno odplačilo
<p>Posojilo lahko v celoti ali delno predčasno odplačate.</p> <p>(Kadar je primerno) [Pogoji]</p> <p>(Kadar je primerno) Stroški predčasnega odplačila: [znesek ali, če to ni mogoče, metoda za izračun]</p> <p>(Kadar je primerno) Če se boste odločili za predčasno odplačilo posojila, se obrnite na nas za točno višino stroškov predčasnega odplačila.</p>
10. Prožne značilnosti
<p>(Kadar je primerno) [Informacije o prenosljivosti/subrogaciji] Posojilo lahko prenesete na [drugega posojilodajalca] [ali] [drugo nepremičnino]. [pogoji]</p> <p>(Kadar je primerno) Posojila ne morete prenesti na [drugega posojilodajalca] [ali] [drugo nepremičnino].</p> <p>(Kadar je primerno) Dodatne značilnosti: [razlaga dodatnih značilnosti, naštetih v delu B in, neobvezno, vseh drugih značilnosti, ki jih ponuja posojilodajalec kot del kreditne pogodbe, če niso omenjene v prejšnjih rubrikah].</p>
11. Druge pravice posojilodajalca.
<p>(Kadar je primerno) Po [začetek obdobja za razmislek] imate na voljo [dolžina obdobja za razmislek] za razmislek, preden se zavežete, da boste najeli posojilo. (Kadar je primerno) Ko od posojilodajalca prejmete kreditno pogodbo, je ne smete sprejeti pred [dolžina obdobja za razmislek].</p> <p>(Kadar je primerno) Svojo pravico do odstopa od pogodbe lahko uveljavljate v [trajanje odstopnega roka] po [začetek odstopnega roka]. [pogoji] [postopek]</p>

<p>(Kadar je primerno) Če v tem času kupite ali prodate nepremičnino, povezano s to kreditno pogodbo, lahko izgubite pravico do odstopa od pogodbe.</p> <p>(Kadar je primerno) Če boste sklenili uveljavljati pravico do odstopa [od kreditne pogodbe], preverite, ali boste imeli še naprej druge obveznosti v zvezi s posojilom [vključno s pomožnimi storitvami, povezanimi s posojilom] [navedenimi v rubriki 8].</p>
12. Pritožbe
<p>Če se želite pritožiti, se obrnite na [interna kontaktna točka in vir informacij o postopku].</p> <p>(Kadar je primerno) Najdaljši možni čas, v katerem lahko dajalec kredita obravnava pritožbo [časovno obdobje]</p> <p>(Kadar je primerno) [Če z rešitvijo pritožbe niste zadovoljni,] se lahko obrnete tudi na: [zunanjí organ za izvensodne pritožbene postopke in druga pravna sredstva za izvensodno reševanje sporov] (Kadar je primerno) ali pa se lahko obrnete na FIN-NET, kjer boste dobili podatke o ustreznem organu v vaši državi.</p>
13. Neizpolnjevanje obveznosti, povezanih s posojilom: posledice za posojilojemalca
<p>[Vrste neizpolnjevanja]</p> <p>[Finančne in/ali pravne posledice]</p> <p>Če imate težave pri odplačevanju [pogostost] obrokov, se čim prej obrnite na nas, da poiščemo možne rešitve.</p> <p>(Kadar je primerno) Če ne boste redno odplačevali obrokov, je v skrajnem primeru možna zaplomba vaše nepremičnine.</p>
(Kadar je primerno) 14. Dodatne informacije
<p>(Kadar je primerno) [navedba prava, ki se uporablja za kreditno pogodbo].</p> <p>(Če se namerava posojilodajalec sporazumevati v drugem jeziku kot v jeziku, v katerem je sestavljen ESIS) Informacije in pogodbeni pogoji se bodo zagotovili v [navedba jezika]. Z vašim soglasjem vas bomo med trajanjem kreditne pogodbe obveščali v [navedba jezika/jezikov].</p> <p>[vstavi se izjava o pravici, da se predloži ali ponudi, kar je ustrezno, osnutek kreditne pogodbe]</p>
15. Nadzornik
<p>Tega posojilodajalca nadzoruje [ime(-na), geografski in spletni naslov(-i) nadzornega organa ali organov]</p> <p>(Kadar je primerno) Tega kreditnega posrednika nadzoruje [ime in spletni naslov nadzornega organa].</p>

DEL B

Navodila za izpolnjevanje ESIS

ESIS se izpolni v skladu z vsaj naslednjimi navodili: Države članice lahko dopolnijo ali natančneje opredelijo navodila za izpolnjevanje ESIS.

Rubrika „Uvod“

1. Datum veljavnosti se ustrezno vidno poudari. Za namene te rubrike „datum veljavnosti“ pomeni dolžino obdobja, v katerem informacije, na primer o posojilni obrestni meri, ki jih vsebuje ESIS, ostanejo nespremenjene in ki se uporabljajo, če se dajalec kredita v tem obdobju odloči odobriti kredit. Kadar je določitev veljavne posojilne obrestne mere in drugih stroškov odvisna od rezultatov prodaje prednostnih obveznic, so lahko končna posojilna obrestna mera in drugi stroški drugačni od navedenih. Le v tem primeru se določi, da se datum veljavnosti ne uporablja za posojilno obrestno mero in druge stroške, in sicer tako, da se doda besedilo: „razen obrestne mere in drugih stroškov“.

Rubrika „1. Posojilodajalec“

1. Ime, telefonska številka in geografski naslov dajalca kredita so kontaktni podatki, ki jih lahko potrošnik uporablja za nadaljnjo korespondenco.
2. Podatki o elektronskem naslovu, številki telefaksa, spletnem naslovu in kontaktni osebi/točki niso obvezni.
3. V primeru ponujanja pogodbe na daljavo dajalec kredita v skladu s členom 3 Direktive 2002/65/ES po potrebi navede ime in geografski naslov svojega zastopnika v državi članici, v kateri ima potrošnik stalno prebivališče. Telefonska številka, elektronski in spletni naslov predstavnika dajalca kredita niso obvezni.
4. Kadar rubrika 2 ni relevantna, dajalec kredita obvesti potrošnika, ali so mu na voljo svetovalne storitve in na kakšni podlagi, za kar uporabi besedilo iz dela A.

(Kadar je primerno) „2. Kreditni posrednik“

Kadar informacije o produktu zagotavlja kreditni posrednik, ta vključi naslednje podatke:

1. Ime, telefonska številka in geografski naslov kreditnega posrednika so kontaktni podatki, ki jih lahko potrošnik uporablja za nadaljnjo korespondenco.
2. Podatki o elektronskem naslovu, številki telefaksa, spletnem naslovu in kontaktni osebi/točki niso obvezni.
3. Kreditni posrednik obvesti potrošnika, ali so mu na voljo svetovalne storitve in na kakšni podlagi, za kar uporabi besedilo iz dela A.
4. Pojasnilo, kako je plačan kreditni posrednik. Kadar prejema provizijo od dajalca kredita, znesek in ime dajalca kredita, kadar je drugačno od imena v rubriki 1.

Rubrika „3. Glavni podatki o posojilu“

1. V tej rubriki se jasno opišejo glavne značilnosti kredita, vključno z vrednostjo in valuto ter morebitnimi tveganji, povezanimi s posojilno obrestno mero, vključno s tistimi iz točke 8, in amortizacijsko strukturo.
2. Kadar kredit ni v domači valuti potrošnika, dajalec kredita navede, da bo potrošnik prejemal redna opozorila, vsaj če se menjalni tečaj spremeni za več kot 20 %, kjer je primerno, pravico do pretvorbe tečaja kredita v kreditni pogodbi ali možnosti, da se ponovno pogaja o pogojih in vseh drugih ureditvah, ki so na voljo potrošniku za omejitev izpostavljenosti tveganju menjalnega tečaja. Kadar v kreditni pogodbi obstaja določba, ki omejuje tveganje menjalnega tečaja, dajalec kredita navede najvišji znesek, ki ga bo moral potrošnik vrniti. Kadar v kreditni pogodbi ni določbe o omejitvi tveganja menjalnega tečaja, ki mu je izpostavljen potrošnik, na nihanje menjalnega tečaja za manj kot 20 %, dajalec kredita ponazori, kakšen učinek bo imelo 20-odstotno znižanje vrednosti domače valute potrošnika v primerjavi z valuto kredita na vrednost kredita.
3. Trajanje kredita se izrazi v letih ali mesecih, odvisno od tega, katera enota je ustreznejša. Kadar se lahko trajanje kredita v času veljavnosti pogodbe spremeni, dajalec kredita pojasni, kdaj in pod katerimi pogoji se lahko to zgodi. Kadar je to odprti kredit, npr. kreditna kartica z obveznim pologom, dajalec kredita to jasno navede.
4. Vrsta kredita se jasno navede (npr. hipotekarni kredit, stanovanjsko posojilo, kreditna kartica z obveznim pologom). Pri opisu vrste kredita se jasno opiše način odplačevanja glavnice in obresti med trajanjem kredita (tj. amortizacijska struktura) in navede, ali gre pri kreditni pogodbi za odplačevanje glavnice ali se sproti odplačujejo le obresti ali gre za kombinacijo obojega.
5. Kadar se pri celotnem kreditu ali njegovem delu sproti odplačujejo samo obresti, se izjava, iz katere je to jasno razvidno, vstavi na koncu te rubrike, za kar se uporabi besedilo iz dela A.
6. V tej rubriki se tudi navede, ali je posojilna obrestna mera fiksna ali spremenljiva in po potrebi, v katerih obdobjih bo ostala fiksna; pogostost poznejših sprememb in morebitne omejitve glede spreminjanja posojilne obrestne mere navzgor in navzdol.

Pojasni se formula, ki se uporablja za prilagoditev posojilne obrestne mere in njenih različnih sestavin (npr. referenčna obrestna mera, obrestna marža). Dajalec kredita navede, kje – npr. na spletnem naslovu – so na voljo dodatne informacije o indeksih ali obrestnih merah, uporabljenih v formuli, npr. Euriboru ali referenčni obrestni meri centralne banke.

7. Če se v različnih okoliščinah uporabljajo različne posojilne obrestne mere, se zagotovijo informacije o vseh uporabljenih obrestnih merah.
8. „Skupni znesek vračila“ ustreza skupnemu znesku, ki ga mora plačati potrošnik. Prikaže se kot vsota zneska kredita in skupnih stroškov kredita za potrošnika. Kadar posojilna obrestna mera za časa trajanja pogodbe ni fiksna, se poudari, da je ta znesek le ponazoritven in se lahko spreminja, zlasti glede na spremembo posojilne obrestne mere.
9. Kadar bo kredit zavarovan s hipoteko na nepremičnino ali drugim primerljivim jamstvom oziroma pravico na nepremičnini, dajalec kredita potrošnika opozori na to. Dajalec kredita po potrebi prav tako navede ocenjeno vrednost nepremičnine ali drugega jamstva, uporabljenega za pripravo tega informativnega lista.
10. Dajalec kredita po potrebi navede bodisi:
 - (a) „najvišji razpoložljivi znesek posojila glede na vrednost nepremičnine“, ki prikazuje razmerje med posojilom in vrednostjo nepremičnine. Pri tem razmerju se navede tudi primer najvišjega zneska, prikazanega v absolutni vrednosti, ki si ga je mogoče izposoditi glede na določeno vrednost nepremičnine; bodisi
 - (b) „najnižjo vrednost nepremičnine, ki jo zahteva dajalec kredita za posojilo navedenega zneska“.
11. Kadar je kredit večdelen (na primer hkrati deloma s fiksno obrestno mero in deloma s spremenljivo), je to razvidno iz navedbe vrste kredita, informacije pa se navedejo za vsak del kredita posebej.

Rubrika „4. Obrestna mera in drugi stroški“

1. Navedena „obrestna mera“ ustreza posojilni obrestni meri ali meram.
2. Posojilna obrestna mera se navede kot odstotna vrednost. Kadar je posojilna obrestna mera spremenljiva in temelji na referenčni obrestni meri, lahko dajalec kredita navede referenčno posojilno obrestno mero in odstotno vrednost svoje marže. Dajalec kredita vseeno navede vrednost referenčne obrestne mere, veljavne na dan izdaje ESIS.

Pri spremenljivi posojilni obrestni meri se navede: (a) predpostavke za izračun EOM; (b) po potrebi veljavne spodnje in zgornje meje in (c) opozorilo, da lahko spremenljivost vpliva na dejansko višino EOM. Da bi pritegnili pozornost potrošnika, se opozorilo zapiše z večjimi črkami in na vidnem mestu v glavnem besedilu ESIS. Poleg opozorila se navede ponazoritven primer EOM. Kadar ima posojilna obrestna mera zgornjo mejo, se v navedenem primeru predpostavlja, da se posojilna obrestna mera v najkrajšem možnem času zviša na najvišjo raven, predvideno v kreditni pogodbi. Kadar ni zgornje meje, se v navedenem primeru uporabi EOM, ki ustreza najvišji posojilni obrestni meri v najmanj zadnjih dvajsetih letih, ali, kadar so podatki za izračun posojilne obrestne mere na voljo za manj kot 20 let, v najdaljšem obdobju, za katerega so podatki na voljo, in sicer na podlagi najvišje vrednosti zunanje referenčne mere, uporabljene za izračun posojilne obrestne mere, kadar je primerno, ali najvišje vrednosti primerjalne obrestne mere, ki jo določi pristojni organ ali EBA, kadar dajalec kredita ne uporablja zunanje referenčne mere. Takšna zahteva ne velja za kreditne pogodbe, pri katerih je posojilna mera v nekajletnem začetnem obdobju fiksna, nato pa se lahko dajalec kredita in potrošnik za novo obdobje dogovorita o novi fiksni obrestni meri. Pri kreditnih pogodbah, pri katerih je posojilna obrestna mera v nekajletnem začetnem obdobju fiksna, nato pa se lahko dajalec kredita in potrošnik za novo obdobje dogovorita o novi fiksni obrestni meri, informacije vključujejo opozorilo, da je EOM izračunan na podlagi posojilne obrestne mere v začetnem obdobju. Poleg opozorila se navede dodaten ponazoritven primer EOM, ki se izračuna v skladu s členom 17(4). Kadar je kredit večdelen (na primer hkrati deloma s fiksno obrestno mero in deloma s spremenljivo), se informacije navedejo za vsak del kredita posebej.

3. V rubriki „druge sestavine EOM“ so naštetni vsi drugi stroški, vključeni v EOM, tudi enkratni stroški, kot so upravne provizije in redni stroški, kot so letne upravne provizije. Dajalec kredita posamezne stroške navede po kategorijah (enkratni stroški, redni stroški, vključeni v obroke, redni stroški, ki niso vključeni v obroke), pri čemer navede njihov znesek ter komu in kdaj jih je treba plačati. To ne zajema nujno stroškov, nastalih zaradi kršenja pogodbenih obveznosti. Kadar višina stroškov ni znana, dajalec kredita po možnosti navede znesek, če to ni mogoče, pa pojasni, kako se bo znesek izračunal, ter razloži, da je navedeni znesek le okvirjen. Kadar določeni stroški niso vključeni v EOM, ker jih dajalec kredita ne pozna, se to poudari.

Kadar je potrošnik obvestil dajalca kredita o enem ali več elementih želenega kredita, na primer o trajanju kreditne pogodbe in skupnem znesku kredita, dajalec kredita uporabi te elemente, kadar je mogoče; če kreditna pogodba predvideva različne načine črpanja z različnimi stroški ali posojilnimi obrestnimi merami in dajalec kredita uporabi predpostavke iz dela II Priloge I, navede, da lahko drugi mehanizmi črpanja za to vrsto kreditne pogodbe privedejo do višje efektivne obrestne mere. Kadar so pogoji za črpanje uporabljeni za izračun EOM, dajalec kredita opozori na stroške, povezane z drugimi mehanizmi črpanja, ki niso nujno enaki tistim, uporabljenim pri izračunu EOM.

4. Kadar je treba za vpis hipoteke ali primerljivega jamstva plačati pristojbino, se v tej rubriki navede njen znesek, kadar je znan, ali, kadar to ni mogoče, podlaga za njen izračun. Kadar je pristojbina znana in vključena v EOM, se dejstvo, da jo je treba plačati, in njen znesek navedeta pod „Enkratni stroški“. Kadar dajalec kredita ne pozna pristojbine in zato ni vključena v EOM, se na seznamu stroškov, ki jih dajalec kredita ne pozna, jasno navede, da je pristojbino treba plačati. V vsakem primeru se pod ustreznim naslovom uporabi standardno besedilo iz dela A.

Rubrika „5. Pogostost in število obrokov“

1. Kadar so predvidena redna plačila, se navede pogostost plačil (npr. mesečno). Kadar se plačila ne bodo izvrševala v rednih časovnih intervalih, se to potrošniku jasno razloži.
2. Navedejo se vsa plačila v celotnem obdobju trajanja kredita.

Rubrika „6. Višina posameznega obroka“

1. Jasno se navedeta valuta kredita in valuta obrokov.
2. Kadar se lahko višina obrokov med trajanjem kredita spremeni, dajalec kredita navede obdobje, v katerem bo začetna višina obroka nespremenjena, ter kdaj in kako pogosto se bo pozneje spreminjala.
3. Kadar se pri celotnem kreditu ali njegovem delu sproti odplačujejo samo obresti, se izjava, iz katere je to jasno razvidno, vstavi na koncu te rubrike, za kar se uporabi besedilo iz dela A.

Kadar se kot pogoj za odobritev kredita, pri katerem se sproti odplačujejo samo obresti in ki je zavarovano s hipoteko ali z drugim primerljivim jamstvom, od potrošnika zahteva oblikovanje varčevalnega produkta z vezano vlogo, se zagotovijo informacije o tem produktu.

4. Kadar je posojilna obrestna mera spremenljiva, se v informacijah navedeta izjava, iz katere je to jasno razvidno, pri čemer se uporabi besedilo iz dela A, in primer najvišjega obročnega zneska. Kadar obstaja zgornja meja, se v primeru prikaže višina obrokov, če bi posojilna obrestna mera dosegla zgornjo mejo. Kadar ni zgornje meje, se pri najslabšem možnem scenariju prikaže višina obrokov pri najvišji posojilni obrestni meri v zadnjih 20 letih, ali, kadar so podatki za izračun posojilne obrestne mere na voljo za manj kot 20 let, v najdaljšem obdobju, za katerega so takšni podatki na voljo, in sicer na podlagi najvišje vrednosti katere koli zunanje referenčne mere, uporabljene za izračun posojilne obrestne mere, kadar je to primerno, ali najvišje vrednosti primerjalne obrestne mere, ki jo določi pristojni organ ali EBA, kadar dajalec kredita ne uporablja zunanje referenčne mere. Zahteva, da se zagotovi ponazoritveni primer, se ne uporablja za kreditne pogodbe, pri katerih je posojilna mera v nekajletnem začetnem obdobju fiksna, nato pa se lahko dajalec kredita in potrošnik za novo obdobje dogovorita o novi fiksni obrestni meri. Kadar je kredit večdelen (na primer hkrati deloma s fiksno obrestno mero in deloma s spremenljivo), se informacije zagotovijo za vsak del kredita posebej in za celotno posojilo.
5. (Kadar je primerno) Kadar kredit ni v domači valuti potrošnika ali kadar je kredit indeksiran v valuti, ki ni domača valuta potrošnika, dajalec kredita s številčnim primerom jasno prikaže, kako lahko spremembe zadevnega menjalnega tečaja vplivajo na višino obrokov, za kar uporabi besedilo iz dela A. Navedeni primer temelji na 20-odstotnem zmanjšanju vrednosti domače valute potrošnika, skupaj s poudarjeno izjavo, da bi se lahko obroki zvišali za več, kot je predvideno v tem primeru. Kadar obstaja zgornja meja, ki omejuje to zvišanje na manj kot 20 %, se namesto tega navede najvišji znesek plačil v valuti potrošnika, izjava o možnosti nadaljnega povečanja pa izpusti.
6. Kadar gre pri kreditu v celoti ali deloma za kredit s spremenljivo obrestno mero in se uporablja točka 5, se v primeru iz točke 3 uporabi višina obrokov iz točke 1.

7. Kadar se valuta, uporabljena za plačilo obrokov, razlikuje od valute kredita, ali kadar je višina posameznega obroka, izraženega v domači valuti potrošnika, odvisna od ustreznega zneska v drugi valuti, se v rubriki navede datum, na katerega se izračuna veljavni menjalni tečaj, ter bodisi menjalni tečaj ali podlaga, na kateri bo izračunan, ter pogostost prilagoditev. Kadar je primerno, se pri tem navede tudi ime institucije, ki objavlja menjalni tečaj,
8. Kadar gre za kredit z odloženimi obrestmi, pri katerem se obresti ne odplačajo v celoti v obrokih in se prištejejo skupnemu znesku kredita, ki ga je še treba odplačati, se pojasni: kako in kdaj se odložene obresti prištejejo kreditu kot gotovinski znesek in kakšne so posledice za potrošnika, kar zadeva preostali dolg.

Rubrika „7. Ponazoritveni amortizacijski načrt“

1. Ta rubrika se vključuje, kadar gre za kredit z odloženimi obrestmi, pri katerem se obresti ne odplačajo v celoti v obrokih in se prištejejo skupnemu znesku kredita, ki ga je še treba odplačati, ali kadar je posojilna obrestna mera fiksna za celotno trajanje kreditne pogodbe. Države članice lahko določijo, da je ponazoritveni amortizacijski načrt obvezen tudi v drugih primerih.

Kadar ima potrošnik pravico do prilagoditve amortizacijskega načrta odplačevanja, se to navede, navedejo pa se tudi pogoji, pod katerimi ima potrošnik to pravico.

2. Kadar se lahko posojilna obrestna mera med trajanjem kredita spreminja, lahko države članice od dajalca kredita zahtevajo, da navede obdobje, v katerem bo začetna posojilna obrestna mera ostala nespremenjena.
3. Preglednica v tej rubriki vsebuje naslednje stolpce: „načrt odplačevanja“ (npr. 1. mesec, 2. mesec, 3. mesec), „višina obroka“, „obresti, ki jih je treba plačati na obrok“, „drugi stroški, vključeni v obrok“ (kjer je primerno), „odplačana glavnica na obrok“ in „preostanek glavnice po vsakem obroku“.
4. Za prvo leto odplačevanja se za vsak obrok navedejo ustrezni podatki in za vsak stolpec vmesna vsota ob koncu tega prvega leta. Za naslednja leta se lahko podatki navedejo na letni podlagi. Na koncu preglednice se doda vrstica s skupnim zneskom za vsak stolpec. Skupni strošek kredita, ki ga plača potrošnik (tj. skupna vsota stolpca „višina obroka“), se jasno in vidno poudari ter navede kot tak.
5. Kadar se posojilna obrestna mera prilagaja in višina obroka po posamezni prilagoditvi ni znana, lahko dajalec kredita v amortizacijskem načrtu za celotno trajanje kredita navede isto višino obroka. V tem primeru dajalec kredita potrošnika na to opozori tako, da vizualno različno prikaže znane in hipotetične zneske (npr. z uporabo različne pisave, obrobami ali senčenjem). Poleg tega v jasno razumljivi obliki pojasni, v katerih obdobjih se lahko zneski, navedeni v preglednici, spremenijo in zakaj.

Rubrika „8. Dodatne obveznosti“

1. Dajalec kredita v tej rubriki navede obveznosti, na primer, da je treba zavarovati nepremičnino, skleniti življenjsko zavarovanje, prejemati osebni dohodek na račun pri dajalcu kredita ali kupiti kakšen drug produkt ali storitev. Pri vsaki obveznosti navede, za koga velja določena obveznost in do kdaj jo je treba izpolniti.
2. Dajalec kredita navede trajanje obveznosti, npr. do konca veljavnosti kreditne pogodbe. Prav tako za vsako obveznost navede vse stroške, ki jih mora plačati potrošnik in ki niso vključeni v EOM
3. Dajalec kredita navede, ali mora potrošnik za pridobitev kredita pod navedenimi pogoji uporabiti pomožne storitve in ali jih mora v tem primeru kupiti od izbranega ponudnika dajalca kredita ali jih lahko kupi od ponudnika po svoji izbiri. Kadar je to mogoče le, če imajo pomožne storitve določene minimalne značilnosti, se takšne značilnosti opišejo v tej rubriki.

Kadar je kreditna pogodba v paketu z drugimi produkti, dajalec kredita navede njihove temeljne značilnosti in jasno navede, ali lahko potrošnik prekine kreditno pogodbo ali produkte v paketu ločeno, pod katerimi pogoji in s kakšnimi posledicami ter, kadar je primerno, kakšne so lahko posledice, če odstopi od pomožnih storitev, potrebnih v zvezi s kreditno pogodbo.

Rubrika „9. Predčasno odplačilo“

1. Dajalec kredita navede, pod kakšnimi pogoji lahko potrošnik predčasno odplača kredit, bodisi v celoti bodisi delno.

2. Dajalec kredita v rubriki o stroških predčasnega odplačila potrošnika opozori na morebitne stroške predčasnega odplačila ali druge stroške, ki jih je treba plačati ob predčasnem odplačilu kot nadomestilo dajalcu kredita, in, če je mogoče, navede njihovo višino. Kadar je višina nadomestila odvisna od različnih dejavnikov, kot je višina že odplačanega zneska ali veljavna obrestna mera v času predčasnega odplačila, dajalec kredita navede, kako se bo nadomestilo izračunalo, in prikaže najvišji možni strošek ali, kadar to ni mogoče, nazoren primer, s katerim potrošniku prikaže višino nadomestila glede na različne možne scenarije.

Rubrika „10. Prožne značilnosti“

1. Kadar je primerno, dajalec kredita obrazloži možnost in pogoje za prenos kredita na drugega dajalca kredita ali na drugo nepremičnino.
2. (Kadar je primerno) Dodatne značilnosti: Kadar produkt vsebuje kakšno od značilnosti iz točke 5, morajo biti v tej rubriki navedene, na kratko pa mora biti obrazloženo tudi: okoliščine, kdaj lahko potrošnik uporabi katero od njih; morebitni pogoji, povezani z značilnostjo; če značilnost, ki je del kredita, zavarovanega s hipoteko ali primerljivim jamstvom, pomeni, da potrošnik izgubi vso zakonsko ali drugo zaščito, ki je običajno povezana s to značilnostjo; podjetje, ki zagotavlja značilnost (če to ni dajalec kredita).
3. Če posebna značilnost vključuje dodaten kredit, mora biti potrošniku v tej rubriki obrazloženo naslednje: skupni znesek kredita (vključno s kreditom, zavarovanim s hipoteko ali primerljivim jamstvom); ali je dodatni kredit zavarovan ali ne; zadevne posojilne obrestne mere; in ali je to regulirano ali ne. Takšen dodatni znesek kredita se vključi v prvotno oceno kreditne sposobnosti, sicer pa se v rubriki jasno navede, da je dodatni znesek na voljo le, če se ponovno oceni sposobnost potrošnika za odplačevanje kredita.
4. Če značilnost vsebuje kakšno obliko varčevanja, mora biti zadevna obrestna mera obrazložena.
5. Možne dodatne značilnosti so: „višja plačila/nizja plačila“ [plačevanje obrokov, ki so višji ali nižji od zneska obroka, ki se običajno zahteva v skladu z amortizacijsko strukturo]; „moratorij na odplačevanje“ [obdobja, ko potrošniku ni treba odplačevati posojila]; „ponovna izposoja odplačil“ [potrošnik si lahko ponovno sposodi sredstva, ki so bila že črpana in odplačana]; „Dodatna posojila, ki so na voljo brez nadaljnje odobritve“; „dodatna zavarovana ali nezavarovana posojila“ [v skladu s točko 3]; „kreditna kartica“; „povezani tekoči račun“; in „povezani varčevalni račun“.
6. Dajalec kredita lahko navede druge značilnosti, ki jih ponuja kot del kreditne pogodbe in niso navedene v prejšnjih rubrikah.

Rubrika „11. Druge pravice posojilojemalca“

1. Dajalec kredita pojasni pravice, npr. pravico do odstopa ali razmisleka in, kadar je primerno, druge pravice, kot so prenosljivost (vključno s subrogacijo), navede pogoje za njihovo uveljavljanje, postopek, ki ga bo moral potrošnik upoštevati za uveljavitev teh pravic, med drugim naslov, na katerega se pošlje obvestilo o odstopu, in (po potrebi) ustrezne stroške.
2. Kadar ima potrošnik pravico do obdobja za razmislek ali pravico do odstopa, se to jasno navede.
3. Pri ponujanju pogodbe na daljavo se potrošnik v skladu s členom 3 Direktive 2002/65/ES obvesti, ali ima pravico do odstopa ali ne.

Rubrika „12. Pritožbe“

1. V tej rubriki se navede interna kontaktna točka [ime ustreznega oddelka] in to, kako je dosegljiva za pritožbe [geografski naslov ali telefonska številka], ali [kontaktna oseba]: [kontaktni podatki] ter povezava do ustrezne spletne strani z informacijami o pritožbenem postopku ali podobnega vira informacij.
2. Navede se ime ustreznega zunanjega organa za izvensodne pritožbene postopke in druga pravna sredstva za izvensodno reševanje sporov; kadar je interni pritožbeni postopek predpogoj za dostop do tega organa, se to navede, pri čemer se uporabi besedilo iz dela A.
3. Pri kreditnih pogodbah s potrošnikom, ki ima stalno prebivališče v drugi državi članici, dajalec kredita opozori na FIN-NET (http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/).

Rubrika „13. Neizpolnjevanje obveznosti, povezanih s posojilom: posledice za posojilojemalca“

1. Kadar ima lahko dejstvo, da potrošnik ne izpolnjuje katere od obveznosti, povezane s kreditom, za potrošnika finančne ali pravne posledice, dajalec kredita v tej rubriki opiše glavne možne primere (npr. zamude pri plačilih/ neizpolnjevanje plačilnih obveznosti, neizpolnjevanje obveznosti iz rubrike 8 „Dodatne obveznosti“) in navede, kje je mogoče dobiti dodatne informacije.
2. Dajalec kredita pri vsakem primeru na jasen in lahko razumljiv način navede, kakšne so lahko kazni ali posledice zaradi neizpolnjevanja obveznosti. Opozorila na resne posledice se vidno poudarijo.
3. Kadar se lahko nepremičnina, s katero se zavaruje kredit, povrne dajalcu kredita ali se nanj prenese, če potrošnik ne izpolnjuje obveznosti, se na to opozori v tej rubriki, za kar se uporabi besedilo iz dela A.

Rubrika „14. Dodatne informacije“

1. V tej rubriki se navede vsaka klavzula o pravu, ki se uporablja za kreditno pogodbo, ali pristojnem sodišču.
2. Kadar se namerava dajalec kredita med trajanjem pogodbe s potrošnikom sporazumevati v drugem jeziku kot jeziku, v katerem je sestavljen ESIS, je treba to omeniti in navesti jezik sporazumevanja. To ne posega v točko (g) točke 3 odstavka 1 člena 3 Direktive 2002/65/ES.
3. Dajalec kredita ali kreditni posrednik navede, da ima potrošnik pravico, da se mu izvod osnutka kreditne pogodbe zagotovi ali ponudi, kar je primerno, najpozneje ob predložitvi ponudbe, ki je za dajalca kredita zavezujoča.

Rubrika „15. Nadzornik“

1. Navede se organ ali organi, pristojni za nadzor predpogodbene faze odobritve posojila.
-

PRILOGA III

MINIMALNE ZAHTEVE GLEDE ZNANJA IN USPOSOBLJENOSTI

1. Minimalne zahteve glede znanja in usposobljenosti osebja dajalcev kreditov, kreditnih posrednikov in imenovanih predstavnikov iz člena 9 ter oseb na vodilnih položajih pri kreditnih posrednikih ali imenovanih predstavnikih iz točke (c) člena 29(2) in iz člena 31(2) vključuje vsaj:
 - (a) ustrezno poznavanje kreditnih produktov v okviru področja uporabe člena 3 in pomožnih storitev, ki se običajno ponudijo skupaj s temi produkti;
 - (b) ustrezno poznavanje zakonov, povezanih s potrošniškimi kreditnimi pogodbami, zlasti varstva potrošnikov;
 - (c) ustrezno poznavanje in razumevanje postopka nakupa nepremičnine;
 - (d) ustrezno poznavanje jamstvenih cenitev;
 - (e) ustrezno poznavanje organizacije in delovanja zemljiških knjig;
 - (f) ustrezno poznavanje trga v zadevni državi članici;
 - (g) ustrezno poznavanje standardov poslovne etike;
 - (h) ustrezno poznavanje postopka ocene kreditne sposobnosti potrošnika ali po potrebi usposobljenost za ocenjevanje kreditne sposobnosti potrošnikov;
 - (i) ustrezno raven usposobljenosti na finančnem in gospodarskem področju.
 2. Države članice lahko pri določanju minimalnih zahtev glede znanja in usposobljenosti razlikujejo med ravnmi in vrstami zahtev za osebje dajalcev kreditov, kreditnih posrednikov ali imenovanih predstavnikov ter za osebe na vodilnih položajih pri kreditnih posrednikih ali imenovanih predstavnikih.
 3. Države članice določijo ustrezno raven znanja in usposobljenosti na podlagi:
 - (a) poklicnih kvalifikacij, npr. diplom, potrdil, usposabljanja, preizkusov usposobljenosti, ali
 - (b) poklicnih izkušenj, ki jih je mogoče opredeliti kot najmanjše število let dela na področjih, povezanih s ponujanjem, trženjem ali posredovanjem kreditnih produktov.
- Ugotavljanje ustreznih ravni znanja in usposobljenosti se po 21. marcu 2019 ne dokazuje le na podlagi metod iz točke (b) prvega pododstavka.
-