

SL

SL

SL



EVROPSKA KOMISIJA

Bruselj, 31.3.2011  
COM(2011) 142 konč.

2011/0062 (COD)

Predlog

**DIREKTIVA EVROPSKEGA PARLAMENTA IN SVETA**

**o kreditnih pogodbah za stanovanjske nepremičnine**

**(Besedilo velja za EGP)**

SEC(2011) 355 konč.  
SEC(2011) 356 konč.  
SEC(2011) 357 konč.

# OBRAZLOŽITVENI MEMORANDUM

## 1. OZADJE PREDLOGA

### Razlogi za predlog in njegovi cilji

Ta predlog je treba obravnavati v okviru prizadevanj, da se ustvari notranji trg za hipotekarne kredite, in finančne krize.

Finančna kriza je znatno vplivala na državljane EU. Čeprav je h krizi pomembno prispevala rast listinjenja, ki je omogočilo dajalcem kreditov<sup>1</sup>, da so prenesli tveganje svojih posojilnih portfeljev na investitorje, so se s posledicami krize neposredno soočili potrošniki. Veliko jih je izgubilo zaupanje v finančni sektor in nekatere prakse pri dajanju posojil, ki so bile razširjene v preteklosti, imajo sedaj neposreden učinek<sup>2</sup>. Ker so posojilojemalci ugotovili, da si posojila čedalje težje privoščijo, se je povečalo število primerov neizpolnjevanja plačilnih obveznosti in sodnih razglasitev zapadlosti hipoteke. Odpravljanje neodgovornega dajanja in najemanja posojil je zato pomemben del finančne reforme.

Komisija je več let izčrpno pregledovala trge za stanovanjske hipotekarne kredite v EU, da bi zagotovila učinkovito delovanje enotnega trga. Bela knjiga o povezovanju trgov hipotekarnih kreditov EU<sup>3</sup> je že opredelila področja, ki so neposredno povezana z odgovornim dajanjem in najemanjem posojil (npr. predpogodbene informacije, svetovanje, ocena kreditne sposobnosti, predčasno odplačilo in kreditno posredništvo) in ovirajo učinkovito delovanje enotnega trga. Te ovire preprečujejo poslovanje ali povečujejo stroške poslovanja v drugi državi članici in zaradi nizkega zaupanja potrošnikov, višjih stroškov in manjše mobilnosti potrošnikov tako znotraj domače države kot tudi čezmejno povzročajo škodo za potrošnika. Komisija se je glede na težave, ki jih je izpostavila finančna kriza, in v okviru prizadevanj, da se zagotovi učinkovit in konkurenčen enotni trg, zavezala, da bo pripravila ukrepe za odgovorno dajanje in najemanje posojil, med drugim tudi zanesljiv okvir za kreditno posredništvo<sup>4</sup>. Zato so cilji predloga dvojni. Prvič, s predlogom se želi vzpostaviti učinkovit in konkurenčen enotni trg za potrošnike, dajalce kreditov in kreditne posrednike, ki bi z okrepitvijo zaupanja potrošnikov, mobilnosti potrošnikov, čezmejnih dejavnosti dajalcev kreditov in kreditnih posrednikov ter z enakimi konkurenčnimi pogoji zagotovil visoko raven zaščite ob upoštevanju temeljnih pravic iz *Listine Evropske unije o temeljnih pravicah*, zlasti pravice varstva osebnih podatkov. Drugič, s predlogom se želi spodbujati finančna stabilnost, tako da se zagotovi odgovorno poslovanje na trgih hipotekarnih kreditov.

### Splošno ozadje

Trg hipotekarnih kreditov v EU je velik: leta 2008 so neodplačani stanovanjski hipotekarni krediti v EU27 znašali skoraj 6 bilijonov EUR ali skoraj 50 % BDP EU<sup>5</sup>. Hipotekarni trg EU je tudi zelo pomemben za milijone evropskih državljanov, ki sedaj odplačujejo hipoteko in za

---

<sup>1</sup> Dajalci kreditov so opredeljeni kot kreditne institucije in nekreditne institucije.

<sup>2</sup> Npr. devizna posojila, samocertificirane hipoteke.

<sup>3</sup> COM(2007) 807, 18.12.2007.

<sup>4</sup> *Spodbujanje okrevanja evropskega gospodarstva*, COM(2009) 114, 4.3.2009.

<sup>5</sup> *Hypostat 2008: A review of Europe's Mortgage and Housing Markets* (Pregled evropskih hipotekarnih in stanovanjskih trgov), European Mortgage Federation (Evropska hipotekarna zveza), november 2009, str. 7, 70 in 71.

tiste, ki želijo kupiti stanovanje. Najem hipoteke je ena od najpomembnejših finančnih odločitev v življenju osebe in pomeni finančno zavezo, ki lahko traja desetletja.

Povsod po Evropi se ravni zadolževanja gospodinjstev povišujejo. Vendar to samo po sebi ni znak neodgovornega dajanja in najemanja posojil, če so ravni dolga trajnostne in so mogoča odplačila. Vendar številke kažejo, da imajo državljani vse večje težave pri odplačevanju svojih dolgov. Težave pri odplačevanju so povzročile vse večje število primerov neizpolnjevanja plačilnih obveznosti in sodnih razglasitev zapadlosti hipoteke. Poleg neodgovornega dajanja in najemanja posojil lahko na podatke vplivajo tudi drugi dejavniki, kot je splošna gospodarska recesija. Vendar statistični podatki skupaj s kvalitativnim dokazom iz prispevkov zainteresiranih strani in nepreverjenih dokazov iz vse Evrope kažejo, da se ta problem pojavlja povsod po Evropi in ni samo ciklični ali omejen na eno in dve državi članici.

Na odločitev o tem, da se odobri določen hipotekarni kredit, na morebitno izbiro hipotekarnega produkta s strani posojilojemalca ter zmožnost posojilojemalca, da odplača posojilo, vpliva vrsta dejavnikov. Ti vključujejo gospodarsko okolje, asimetrijo informacij in navzkrižje interesov, zakonodajne vrzeli in neuskkljenosti ter druge dejavnike, kot so finančna pismenost posojilojemalca in strukture za hipotekarno financiranje. Čeprav so ti drugi dejavniki nedvomno pomembni, pa velja, da je neodgovorno ravnanje določenih tržnih akterjev prispevalo k nepremičninskemu balonu in je bilo ena od ključnih značilnosti finančne krize. Zato je jasno, da je treba odpraviti neodgovorno dajanje in najemanje posojil, da se ne bi ponovile razmere, ki so privedle do sedanje finančne krize.

### **Veljavne določbe na področju, na katero se nanaša predlog**

Zavajajoče oglaševanje urejata Direktiva 2006/114/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 12. decembra 2006 o zavajajočem in primerjalnem oglaševanju<sup>6</sup>, ki se uporablja za odnose med trgovci, in Direktiva 2005/29/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 11. maja 2005 o nepoštenih poslovnih praksah podjetij v razmerju do potrošnikov na notranjem trgu<sup>7</sup>. Ti predpisi pa ne upoštevajo posebnosti hipotekarnega kredita ali obravnavajo potrebe potrošnikov, ki želijo primerjati oglase.

Nepoštene pogoje v potrošniških pogodbah ureja Direktiva 93/13/EGS Sveta z dne 5. aprila 1993 o nedovoljenih pogojih v potrošniških pogodbah<sup>8</sup>, s katero je uvedena ideja „dobre vere“, da bi se preprečila znatna neravnovesja glede pravic in obveznosti potrošnikov na eni strani ter prodajalcev in dobaviteljev na drugi strani. Ta splošna zahteva je dopolnjena s seznamom primerov pogojev, ki lahko štejejo za nedovoljene. Ti pogoji pa ne upoštevajo posebnosti hipotekarnega kredita. Za predpogodbene informacije za hipotekarna posojila velja evropski prostovoljni kodeks ravnanja glede predpogodbenih informacij o stanovanjskih posojilih (v nadaljnjem besedilu: kodeks) iz marca 2001<sup>9</sup>. Kodeks je odobrila Komisija v Priporočilu 2001/193/ES z dne 1. marca 2001 o predpogodbenih informacijah, ki jih potrošnikom posredujejo posojilodajalci, ki ponujajo stanovanjska posojila<sup>10</sup>. Cilj kodeksa je bil določiti splošne informacije, ki bi morale biti na voljo potrošniku, in doseči dogovor o

---

<sup>6</sup> UL L 376, 27.12.2006, str. 21.

<sup>7</sup> UL L 149, 11.6.2005, str. 22.

<sup>8</sup> UL L 95, 21.4.1993, str. 29.

<sup>9</sup> *Evropski sporazum o prostovoljnem kodeksu ravnanja glede predpogodbenih informacij o stanovanjskih posojilih*, 5.3.2001.

<sup>10</sup> UL L 69, 10.3.2001, str. 25.

evropskem standardnem informacijskem listu, s katerim bi lahko potrošniki primerjali stanovanjska posojila znotraj domače države in čezmejno. Izvajanje kodeksa pa je neusklajeno in bi bilo lahko boljše.

Številne države članice uporabljajo za hipotekarne kredite izbrane določbe Direktive 2008/48/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 23. aprila 2008 o potrošniških kreditnih pogodbah (v nadaljnjem besedilu: Direktiva o potrošniških kreditih)<sup>11</sup>. Ta direktiva zajema potrošniške kredite v višini od 200 do 75 000 EUR in ureja oglaševalske, predpogodbene in pogodbene informacije, ocene kreditne sposobnosti, ustrezne razlage ter zahteve po razkritju za kreditne posrednike. Krediti za nakup nepremičnine, ki so zavarovana s hipoteko ali drugim primerljivim jamstvom, ali posojila za obnovo, ki presegajo 75 000 EUR, ne spadajo na področje uporabe navedene direktive.

Kreditne institucije so regulirane in so predmet zahtev glede dovoljenja, registracije in nadzora v skladu z Direktivo 2006/48/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 14. junija 2006 o začetku opravljanja in opravljanju dejavnosti kreditnih institucij<sup>12</sup>. Za nekreditne institucije, ki ponujajo hipotekarne kredite, ali za kreditne posrednike na ravni EU ne obstajajo nobene takšne zahteve.

## **Usklajenost z drugimi politikami EU in cilji Unije**

Cilji predloga so skladni s politikami in cilji, za katere si prizadeva Unija. V skladu s Pogodbo je zagotovljeno ukrepanje, da se vzpostavi delujoč notranji trg, na katerem je visoka zaščita potrošnikov ter velja svoboda opravljanja storitev. Takšen trg za stanovanjske hipotekarne kredite še zdaleč ni končan, saj za prosto opravljanje storitev obstaja več ovir.

Predlog je poleg tega skladen z drugo zakonodajo in politikami EU ter jih dopolnjuje, zlasti na področjih zaščite potrošnikov in bonitetnega nadzora. Direktiva o potrošniških kreditih<sup>13</sup> je bila sprejeta leta 2008, da bi se okrepila raven zaščite potrošnikov in olajšalo povezovanje trga za potrošniške kredite. Ta predlog dopolnjuje Direktivo o potrošniških kreditih, saj ustvarja podoben okvir za hipotekarni kredit. Predlog v veliki meri temelji na določbah o poslovanju iz Direktive o potrošniških kreditih, vendar so bile, kjer je to ustrezno, upoštevane posebne značilnosti hipotekarnega kredita, npr. z vključitvijo opozoril glede tveganj v predpogodbene informacije in z okrepitvijo določb o oceni kreditne sposobnosti. Predlog pri tem tudi upošteva, da so se nekatere države članice že odločile, da bodo uporabile nekatere določbe iz Direktive o potrošniških kreditih za hipotekarne kredite. Poleg tega bodo imele načrtovane ali potekajoče spremembe bonitetnih in nadzornih predpisov, ki urejajo bančni sektor, npr. spremembe kapitalskih zahtev in predpisov o listinjenju, neposreden učinek na prakse bank glede posojanja. Ta predlog dopolnjuje delo na nadzorni strani, saj se osredotoča na zagotavljanje odgovornega poslovanja in na to, da je za vse akterje v posojilni verigi vzpostavljen regulativni okvir. Skupaj naj bi te posamezne spodbude prispevale k nižji ravni kreditnega tveganja in k večji finančni stabilnosti.

## **2. POSVETOVANJE Z ZAINTERESIRANIMI STRANMI IN OCENA UČINKA**

### **Posvetovanje z zainteresiranimi stranmi**

---

<sup>11</sup> UL L 133, 22.5.2008, str. 66.

<sup>12</sup> UL L 177, 30.6.2006, str. 1.

<sup>13</sup> Direktiva 2008/48/ES o potrošniških kreditnih pogodbah, 23.4.2008.

Komisija je v zadnjih letih temeljito pregledala hipotekarne trge EU in na podlagi tega objavila Belo knjigo o povezovanju trgov hipotekarnih kreditov EU<sup>14</sup>. Bela knjiga in obširna posvetovanja, na podlagi katerih je nastala, so sestavni del priprav pobude o odgovornem dajanju in najemanju posojil.

Na podlagi tega in ob upoštevanju finančne krize je Komisija začela javno posvetovanje, da bi okrepila in poglobila razumevanje vprašanj, povezanih z odgovornim najemanjem in dajanjem posojil. Med procesom so imele službe Komisije tudi številna srečanja z državami članicami, dajalci kreditov in predstavniki kreditnih posrednikov, predstavniki sindikatov ter predstavniki potrošnikov. Evropski parlament in Evropski ekonomsko-socialni odbor sta sprejela več poročil o zadevah, povezanih z odgovornim dajanjem in najemanjem posojil. Komisija se je glede zaščite osebnih podatkov potrošnikov posvetovala z Evropskim nadzornikom za varstvo podatkov. Komisija se je tudi seznanila z obsežnimi raziskavami, ki so bile izvedene v drugih forumih, kot sta OECD in Svetovna banka.

#### *Povzetek odgovorov in njihovo upoštevanje*

Iz obsežnih posvetovanj je bilo mogoče izluščiti nekatera ključna sporočila. Prvič, bančni sektor meni, da je neodgovorno dajanje posojil dosti bolj pogosto v ZDA kot v EU, tako da ukrepanje na ravni EU ni potrebno. Čeprav problemi na hipotekarnih trgih EU niso bili tako razširjeni kot v ZDA, so bile ugotovljene podobne pomanjkljivosti pri regulaciji trgov EU, npr. pomanjkanje učinkovite regulacije določenih akterjev ter pomanjkljivosti pri regulaciji trženja hipotek in postopkov prodaje. Drugič, predstavniki potrošnikov podpirajo pobudo, ki bo zagotovila visoko raven zaščite potrošnikov in bi lahko preprečila prezadolženost. Prav tako podpirajo ukrepe, ki bi dovolili potrošnikom, da primerjajo ponudbe, in jim dali zaupanje v akterje, s katerimi poslujejo. Podpirajo predlog na ravni EU, s katerim bi bili uvedeni samo minimalni standardi, države članice pa bi lahko prosto okrepile zaščito potrošnikov v skladu z lokalnimi pogoji in kulturo. Tretjič, nekatere zainteresirane strani menijo, da bi bilo glede na sedanji majhen trg za čezmejne hipoteke ustreznejše sprejeti ukrepe na nacionalni ravni namesto na ravni EU. Tri področja, na katerih je bila podpora med zainteresiranimi stranmi za ukrepanje na ravni EU najbolj usklajena, so bila obveznost, da se oceni kreditna sposobnost, in potreba po jasnih, razumljivih in primerljivih predpogodbenih informacijah ter po zagotovitvi, da za vse udeležence na trgu posojil veljajo ustrezna regulacija in nadzor.

Na podlagi zbranih informacij je bilo potrjeno, da je na področju odgovornega dajanja in najemanja hipotekarnih kreditov potrebno ukrepanje na ravni EU, in informacije so znatno prispevale k določitvi prednostnih nalog in oblikovanju direktive.

#### **Zbiranje in uporaba strokovnih znanj**

Komisija je tudi uporabila vrsto študij in poročil o vprašanjih, povezanih z odgovornim dajanjem in najemanjem posojil, vključno s študijo London Economics o vlogi in regulaciji nekreditnih institucij na hipotekarnem trgu EU (december 2008); študijo Europe Economics o kreditnih posrednikih na notranjem trgu (januar 2009); poročilom skupine strokovnjakov za kreditno zgodovino (junij 2009); poročilom OPTEM o testiranju morebitne nove oblike in vsebine evropskega standardnega informacijskega lista za stanovanjska posojila s strani

---

<sup>14</sup> COM(2007) 807 z dne 18.12.2007.

potrošnikov (oktober 2009) in študijo London Economics o stroških in koristih različnih možnosti politike za hipotekarni kredit (marec 2011).

## Ocena učinka

Komisija je izvedla oceno učinka.

V oceni učinka so opredeljeni vrsta problemov na hipotekarnih trgih EU, povezanih z neodgovornim dajanjem in najemanjem posojil v predpogodbeni fazi, ter morebitne možnosti za neodgovorno ravnanje kreditnih posrednikov in nekreditnih institucij. Vzrok za te težave so tržne in regulativne pomanjkljivosti ter drugi dejavniki, kot so splošne gospodarske razmere in nizke ravni finančne pismenosti. V predpogodbeni fazi so bili opredeljeni naslednji problemi: neprimerljivo, neuravnoteženo, nepopolno in nejasno oglaševanje, nezadostne, prepozne, zapletene, neprimerljive in nejasne predpogodbene informacije, neustrezno svetovanje ter neprimerna ocena ustreznosti in kreditne sposobnosti. Drugi izpostavljeni problemi zajemajo sisteme za registracijo, dovoljenje in nadzor za kreditne posrednike in nekreditne institucije, ki zagotavljajo hipotekarne kredite, in so neučinkoviti, neusklajeni ali sploh ne obstajajo. Opredeljeni problemi imajo morda znatne makroekonomske učinke prelivanja, lahko privedejo do škode za potrošnika, služijo kot gospodarske ali pravne ovire pri čezmejnih dejavnostih in ustvarjajo neenake pogoje med akterji.

V oceni učinka je bila preučena vrsta možnosti politike za vsako problemsko področje, vključno z neposeganjem, predpisi, ki temeljijo na načelih, ter podrobnejšimi ali posebnimi predpisi na ravni EU. Prav tako ocenjuje najustreznejši instrument za merjenje, ob upoštevanju samoregulacije, tj. direktivo, uredbo, sporočilo in priporočilo.

Ocena učinka zaključuje, da je za zagotavljanje odgovornega dajanja in najemanja posojil po vsej EU potreben paket prednostnih možnosti za zadevno politiko in da je najprimernejši instrument direktiva.

Prednostne možnosti iz ocene učinka morajo privedi do znatnega izboljšanja, v smislu zmanjšanja škode za potrošnika. Izboljšale bodo zaupanje potrošnikov v dajalce kreditov, kreditne posrednike in hipotekarne produkte ter zmanjšale verjetnost, da bodo potrošniki kupili produkte, ki si jih ne morejo privoščiti, kar bi lahko morda privedlo do prezadolženosti, neizpolnjevanja plačilnih obveznosti in na koncu do sodne razglasitve zapadlosti hipoteke. Pričakuje se, da bo močan pozitiven učinek na zaupanje potrošnikov tudi podprl povpraševanje po produktih hipotekarnih kreditov ter spodbudil mobilnost potrošnikov na nacionalni ravni in v manjšem obsegu tudi na čezmejni ravni. Izvajanje nekaterih od izbranih možnosti ne bo privedlo do znatnih sprememb pri delovanju tržnih akterjev na strani ponudbe v številnih državah članicah, kjer že obstajajo podobne obveznosti. Vendar bodo imele prednostne možnosti za zadevno politiko pomemben učinek na čezmejno dejavnost dajalcev kreditov in kreditnih posrednikov. Izvajanje prednostnih možnosti bo spodbudilo čezmejne dejavnosti, saj bo ponudilo nove poslovne priložnosti in ekonomije obsega. To bo imelo pozitiven učinek na udeležence na trgu in potrošnike. Vstop posojilodajalcev in kreditnih posrednikov iz tujine bi moral okrepiti konkurenco in tako omogočiti širšo vrsto kreditnih produktov za potrošnike in morda celo majhno znižanje cen. Prednostne možnosti za zadevno politiko pa bodo pomenile tudi stroške za dajalce kreditov in kreditne posrednike. Vendar bo te stroške omejevalo več dejavnikov, vključno z dejstvom, da se številne prednostne možnosti za zadevno politiko že izvajajo v več državah članicah, da je več prednostnih možnosti za zadevno politiko že splošna praksa v velikem delu panoge in da se med različnimi možnostmi za zadevno politiko pričakujejo znatne sinergije. Ocenjene skupne koristi paketa ukrepov

znašajo 1 272–1 931 milijonov EUR. Pričakovani skupni enkratni stroški znašajo 383–621 milijonov EUR, tekoči stroški pa 268–330 milijonov EUR.

V oceni učinka se podrobno razpravlja o različnih možnostih za zadevno politiko in njihovem učinku na zainteresirane strani.

### **3. PRAVNI ELEMENTI PREDLOGA**

#### **Pravna podlaga**

Člen 114 Pogodbe o delovanju EU.

#### **Načelo subsidiarnosti**

Načelo subsidiarnosti se uporablja, če predlog ne spada v izključno pristojnost Unije.

Države članice ne morejo zadovoljivo doseči ciljev predlaganih ukrepov in se zato zaradi obsežnosti ali učinkov predlaganih ukrepov lažje dosežejo na ravni Unije, in sicer zaradi naslednjih razlogov:

V skladu s Pogodbo je zagotovljeno ukrepanje, da se vzpostavi delujoč notranji trg, na katerem je zaščita potrošnikov visoka ter velja svoboda opravljanja storitev. Takšen trg za stanovanjske hipoteke še zdaleč ni končan, saj za prosto opravljanje storitev in vzpostavitev notranjega trga obstaja več ovir. Te ovire omejujejo raven čezmejne dejavnosti na strani ponudbe in povpraševanja, kar zmanjšuje konkurenco. Dajalci kreditov so morda manj učinkoviti, kot bi lahko bili, in posojilojemalci lahko utrpijo škodo.

Z ustreznimi pobudami politike EU se lahko obravnavajo dejavniki, ki preprečujejo poslovanje ali povišujejo stroške poslovanja v drugi državi članici v primerjavi s stroški, ki jih imajo domači posojilodajalci. Nekateri med ugotovljenimi problemi bi lahko povišali stroške hipotekarnega posojanja za domače posojilodajalce ali jih odvrnili od poslovanja. Vendar so stroški začetka poslovanja še višji za dajalce kreditov, ki želijo biti čezmejno dejavni, in lahko odvrnejo nove udeležence od vstopa na trg ter tako omejijo konkurenco.

Na enotnem trgu, ki je konkurenčen in učinkovito deluje in na katerem je zaščita potrošnikov visoka, bi potrošniki iskali produkt, ki najbolje ustreza njihovim potrebam, pa naj bo to v njihovi domači državi ali v drugi državi članici. Potrošniki v EU se pri hipotekarnih kreditih še naprej predvsem odločajo za lokalne možnosti. Razlogi za to so med drugim, da potrošniki ne vedo, kaj obstaja drugje, pomanjkanje zaupanja potrošnikov zaradi nezadostnih ali slabih informacij, strahu, da zakonite pravice ne bodo upoštevane, ali slabe pravne zaščite, če pride do težav.

Finančna integracija in finančna stabilnost sta cilja, ki se medsebojno krepita in se pretežno želita doseči na nacionalni ravni, vendar sta močno odvisna od določenih nalog, ki jih je mogoče doseči samo na ravni EU. Kot je pokazala nedavna finančna kriza, se učinki neodgovornega dajanja posojil v eni državi lahko hitro razširijo preko nacionalnih meja deloma zaradi večnacionalne prisotnosti določenih bančnih skupin in tudi zaradi mednarodne narave tveganja listinjenja. Ta direktiva se osredotoča na medsebojen vpliv med dajalci kreditov/posredniki in državljanji. Neodgovorno dajanje in najemanje posojil je bil eden od vzrokov za finančno krizo, saj je močno prispevalo k pojavu finančnih pretresov. Predlagane



določbe bi morale zagotoviti, da se hipotekarni krediti po EU najemajo na odgovoren način in da prispevajo k spodbujanju finančne, ekonomske in socialne stabilnosti v EU.

Vzpostavitev notranjega trga za hipotekarne kredite z visoko ravno zaščite potrošnikov ter olajšanje opravljanja storitev po EU bi bilo popolnoma v skladu s Pogodbo. Samostojno ukrepanje držav članic lahko privede do različnih vrst predpisov, kar bi oslabilo delovanje notranjega trga ali ustvarilo nove ovire za njegovo delovanje ter vzpostavilo neenake ravni zaščite potrošnikov po EU. Skupni standardi na ravni EU, kot so tisti, ki so bili predlagani, bi morali spodbujati učinkovit in konkurenčen notranji trg z visoko ravno zaščite potrošnikov. Takšni standardi so potrebni tudi, da se na podlagi krize na trgu drugorazrednih posojil pride do ustreznih spoznanj in se zagotovi, da se takšna finančna kriza ne bo ponovila v prihodnosti.

Predlog je zato skladen z načelom subsidiarnosti.

### **Načelo sorazmernosti**

Predlog je skladen z načelom sorazmernosti iz naslednjih razlogov:

Predlog je strogo omejen na to, kar je potrebno za doseg ciljev. Ne ureja vseh vidikov dajanja in najemanja posojil, vendar se osredotoča na nekatere ključne vidike poslovanja v zvezi s hipotekarnimi krediti.

Za vse predlagane predpise so bili opravljeni preskus sorazmernosti in intenzivna posvetovanja za zagotovitev, da so primerni in sorazmerni.

Predlog dovoljuje poznejše sprejetje izvedbenih ukrepov ali tehničnih standardov, če posebna vprašanja zahtevajo razvoj podrobnejših tehničnih navodil ali pojasnil.

Komisija je 23. septembra 2009 sprejela predloge za uredbe o ustanovitvi EBA, EIOPA in ESMA<sup>15</sup>. Komisija želi v zvezi s tem spomniti na izjave, ki jih je podala v zvezi s členoma 290 in 291 PDEU ob sprejetju uredb o ustanovitvi evropskih nadzornih organov: „Komisija v zvezi s postopkom sprejemanja regulativnih standardov poudarja edinstven značaj sektorja finančnih storitev, ki izhaja iz Lamfalussyjeve strukture in je izrecno priznan v izjavi št. 39 k PDEU. Vendar ima Komisija resne dvome o tem, ali so omejitve glede njene vloge pri sprejemanju delegiranih aktov in izvedbenih ukrepov skladne s členoma 290 in 291 PDEU.“

### **Izbira instrumentov**

Predlagani instrument: direktiva.

Druga sredstva ne bi bila ustrezna iz naslednjih razlogov:

Popolna uskladitev ni vedno potrebna ali primerna. Struktura stanovanjskih in hipotekarnih trgov se npr. po EU razlikuje, prav tako pa tudi produkti in plačne strukture. Posredovanje EU mora biti dovolj podrobno, da je učinkovito, vendar na dovolj visoki ravni, da upošteva raznolikost v EU. Direktiva z ravno uskladitve ponuja stopnjo prožnosti. Takšne ciljne določbe omogočajo upoštevanje raznolikost, ki obstaja na hipotekarnih trgih EU.

Priporoča se, naj se za paket predlaganih ukrepov kot pravni instrument uporabi direktiva.

---

<sup>15</sup> [http://ec.europa.eu/internal\\_market/finances/committees/index\\_en.htm#package](http://ec.europa.eu/internal_market/finances/committees/index_en.htm#package)

#### **4. PRORAČUNSKE POSLEDICE**

Poleg običajnih upravnih stroškov v zvezi z zagotavljanjem skladnosti z zakonodajo EU ne bo nobenega proračunskega učinka, saj niso vzpostavljeni nobeni novi odbori in niso sklenjene nobene finančne zaveze.

#### **5. DODATNE INFORMACIJE**

##### **Klavzula o pregledu/reviziji/časovni omejitvi veljavnosti**

Predlog vsebuje določbo o pregledu.

##### **Evropski gospodarski prostor**

Predlagani akt zadeva EGP in ga je zato treba razširiti na Evropski gospodarski prostor.

##### **Podrobna obrazložitev predloga**

V kratkem povzetku, ki sledi, je predstavljena glavna vsebina direktive, s čimer se želi olajšati postopek sprejemanja odločitev.

Člen 1 (vsebina) navaja, da se direktiva osredotoča na hipotekarne kredite, namenjene potrošnikom, ter na določene bonitetne in nadzorne zahteve za dajalce kreditov in kreditne posrednike. Direktiva kot takšna zajema predvsem stanovanjske in ne poslovne nepremičnine.

Člen 2 (področje uporabe) določa področje uporabe direktive, ki zajema kreditne pogodbe, zavarovane s hipoteko ali drugim jamstvom, posojila za nakup nepremičnine in določene kreditne pogodbe, namenjene financiranju obnove nepremičnine. Direktiva ne izključuje možnosti, da bodo morda nekatere države članice želele razširiti področje uporabe na druge upravičence, kot so mala ali srednja podjetja, ali na nekatere posle v zvezi s poslovnimi nepremičninami.

V členu 3 (opredelitve) so opredeljeni izrazi, ki se uporabljajo v tej direktivi. Kolikor je mogoče, so bile opredelitve usklajene s tistimi v drugih besedilih Unije, zlasti Direktivo 2008/48/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 23. aprila 2008, ki določa predpise o potrošniških kreditnih pogodbah na ravni Unije, in Direktivo 2002/92/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 9. decembra 2002 o zavarovalnem posredovanju<sup>16</sup>. Vendar so bile glede na posebnosti te direktive nekatere opredelitve prilagojene potrebam tega predloga.

V skladu s členom 4 (pristojni organi) se od držav članic zahteva, da imenujejo posebne pristojne organe za izvajanje direktive.

Člen 5 (obveznosti v zvezi z izvajanjem poslov pri dajanju posojil potrošnikom) in člen 6 (minimalne zahteve glede usposobljenosti) določajo pomembne pogoje za dajalce kreditov in kreditne posrednike, da se zagotovi visoka stopnja strokovnosti pri zagotavljanju hipotekarnih kreditov, kot so obveznost ravnati v najboljšem interesu potrošnika ter zahteve glede ustreznega znanja in usposobljenosti.

---

<sup>16</sup> UL L 9, 15.1.2003, str. 3.

Člen 7 (splošne določbe, ki se uporabljajo za oglaševanje in trženje) in člen 8 (standardne informacije, ki se vključijo v oglaševanje) uvajata splošna načela za trženjska in oglaševalska sporočila ter določata obliko in vsebino informacij, ki se vključijo v oglaševanje. Standardne informacije zajemajo ključne značilnosti kredita in, kadar je kredit zavarovan s hipoteko, opozorilo glede posledic za potrošnika, če ne bo spoštoval svojih obveznosti v zvezi s kreditno pogodbo. Te določbe dopolnjujejo in razširjajo obveznosti iz Direktive 2005/29/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 11. maja 2005 o nepoštenih poslovnih praksah podjetij v razmerju do potrošnikov na notranjem trgu ter o spremembi Direktive Sveta 84/450/EGS, direktiv 97/7/ES, 98/27/ES in 2002/65/ES Evropskega parlamenta in Sveta ter Uredbe (ES) št. 2006/2004 Evropskega parlamenta in Sveta (Direktiva o nepoštenih poslovnih praksah).

Člen 9 (predpogodbene informacije) ustvarja obveznost za dajalce kreditov in kreditne posrednike, da dajo vedno na voljo splošne informacije o vrsti kreditnih produktov. Poleg tega uvaja obveznost za dajalce kreditov in po potrebi kreditne posrednike, da potrošnikom zagotovijo njemu prilagojene podatke na podlagi evropskega standardnega informacijskega lista. Te zahteve v veliki meri odražajo prostovoljne obveznosti, določene v evropskem prostovoljnem kodeksu ravnanja o stanovanjskih posojilih. Vsebina in oblika na evropskem standardnem informacijskem listu, kakor sta podrobno razloženi v Prilogi II, pa sta bili posodobljeni, da bi bili upoštevani rezultati testiranja potrošnikov v 27 državah članicah.

Člen 10 (zahteve glede informacij za kreditne posrednike) od kreditnih posrednikov zahteva, da pred izvajanjem storitev potrošnikom razkrijejo informacije o svoji identiteti, statusu in odnosu z dajalcem kreditov, da bi se povečala preglednost v zvezi z morebitnim navzkrižjem interesov.

Člen 11 (ustrezne razlage) uvaja obveznost dajalcev kreditov in kreditnih posrednikov, da potrošnikom v predpogodbeni fazi razložijo predlagane kreditne pogodbe ob upoštevanju ravni znanja potrošnikov in izkušenj s krediti.

Člen 12 (izračun efektivne obrestne mere) zajema glavni kazalec, ki se uporablja za primerjavo produktov hipotekarnih kreditov. Za produkte hipotekarnih kreditov zahteva uporabo opredelitve efektivne obrestne mere (EOM), uporabljene v Direktivi 2008/48/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 23. aprila 2008, ki določa predpise o potrošniških kreditnih pogodbah na ravni Unije. V Prilogi I so navedene podrobnosti za izračun EOM in določbe za spremembo metodologije, da bi bil upoštevan razvoj na trgu.

V členu 13 (informacije o posojilni obrestni meri) so navedene informacije, ki jih je treba zagotoviti potrošniku, če se spremeni posojilna obrestna mera.

Člen 14 (obveznost ocene kreditne sposobnosti potrošnika) od dajalca kredita zahteva, da oceni sposobnost potrošnika, da odplača posojilo, ob upoštevanju osebnih okoliščin potrošnika in na podlagi zadostnih informacij. Prav tako uvaja obveznost dajalca kredita, da zavrne posojilo, če so rezultati ocene kreditne sposobnosti negativni.

Člen 15 (obveznost razkritja s strani potrošnika) uvaja zahtevo odgovornega najemanja posojil, tj. da mora posojilojemalec zagotoviti vse potrebne in točne informacije za oceno kreditne sposobnosti.

Člen 16 (dostop do zbirke podatkov) uvaja določbe, ki zagotavljajo, da lahko dajalci kreditov na nediskriminatoren način dostopajo do informacij v zadevnih zbirkah podatkov.

Člen 17 (standardi svetovanja) določa standarde, da je v primeru svetovanja posojilojemalcu jasno, da je le to na voljo, brez uvajanja kakršne koli obveznosti, da je treba zagotoviti svetovanje. Uvaja zahtevo, da je treba preučiti zadostno število kreditnih pogodb na trgu in da je treba zagotoviti svetovanje v skladu s profilom posojilojemalca.

Člen 18 (predčasno odplačilo) od držav članic zahteva, da imajo potrošniki pravico odplačati svoje posojilo pred potekom kreditne pogodbe, kar daje državam članicam svobodo, da določijo pogoje za uveljavljanje te pravice, če izpolnjevanje takšnih pogojev ni preveč zahtevno.

Členi 19 do 22 (o dovoljenju za kreditne posrednike, njihovi registraciji in nadzoru nad njimi) določajo načela za regulativni in nadzorni okvir za kreditne posrednike. Ta okvir predvideva pridobitev dovoljenja za delovanje in registracijo kreditnih posrednikov, če so izpolnjene določene zahteve glede začetka poslovanja in tekočega poslovanja, ter vzpostavitev sistema potnega lista. Zahteve se uporabljajo za vse kreditne posrednike, ne glede na to ali so zavezani s pogodbo ali ne, da se v panogi zagotovi visoka stopnja strokovnosti.

Člen 23 (dovoljenje za nekreditne institucije, njihova registracija in nadzor nad njimi) določa, da morajo za nekreditne institucije veljati zahteve za ustrezna dovoljenja, registracijo in nadzor. To bi moralo zagotoviti, da so vsi dajalci kreditov, ne glede na to, ali so kreditna institucija ali ne, ustrezno regulirani in nadzorovani.

Člen 24 (kazni) od držav članic zahteva zagotovitev, da lahko sprejmejo ustrezne administrativne ukrepe ali sankcije, če se direktiva ne upošteva.

Člen 25 (mehanizmi za reševanje sporov) od držav članic zahteva, da za reševanje sporov med dajalci kreditov in potrošniki ter med kreditnimi posredniki in potrošniki ustanovijo organe za izvensodno reševanje sporov.

Členi 26 do 28 (delegirani akti) določajo postopke za prilagoditev, določitev ali posodobitev nekaterih delov direktive.

Člen 29 (obveznost izvajanja te direktive) in člen 30 (prenos) določata, da morajo države članice izvajati direktivo in kako jo morajo izvajati.

V členu 31 (klavzula o pregledu) je navedeno, da mora biti po petih letih izveden pregled primernosti in učinkovitosti direktive za doseganje ciljev.

Predlog

**DIREKTIVA EVROPSKEGA PARLAMENTA IN SVETA**

**o kreditnih pogodbah za stanovanjske nepremičnine**

**(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<sup>17</sup>,

po posredovanju osnutka zakonodajnega akta nacionalnim parlamentom<sup>18</sup>,

ob upoštevanju mnenja Evropskega ekonomsko-socialnega odbora<sup>19</sup>,

ob upoštevanju mnenja Odbora regij<sup>20</sup>,

ob upoštevanju mnenja Evropske centralne banke<sup>21</sup>,

po posvetovanju z Evropskim nadzornikom za varstvo podatkov<sup>22</sup>,

v skladu z rednim zakonodajnim postopkom<sup>23</sup>,

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. Leta 2007 je sprejela Belo knjigo o povezovanju trgov hipotekarnih kreditov EU<sup>24</sup>. 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. Komisija je tudi 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

---

<sup>17</sup> UL C XX, XX, str. xx.

<sup>18</sup> UL C XX, XX, str. xx.

<sup>19</sup> UL C XX, XX, str. xx.

<sup>20</sup> UL C XX, XX, str. xx.

<sup>21</sup> UL C XX, XX, str. xx.

<sup>22</sup> UL C XX, XX, str. xx.

<sup>23</sup> UL C XX, XX, str. xx.

<sup>24</sup> COM(2007) 807 z dne 18.12.2007.

o vlogi in delovanju kreditnih posrednikov in nekreditnih institucij, ki nudijo kreditne pogodbe za stanovanjske nepremičnine.

- (2) Notranji trg v skladu s Pogodbo 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 kreditnih pogodb za stanovanjske nepremičnine. Med zakonodajami različnih držav članic obstajajo znatne razlike glede poslovanja pri odobritvi kreditni pogodb za stanovanjske nepremičnine ter pri regulaciji in nadzoru kreditnih posrednikov in nekreditnih institucij, ki nudijo kreditne pogodbe za stanovanjske nepremičnine. Takšne razlike ustvarjajo ovire, ki omejujejo raven čezmejne dejavnosti na strani ponudbe in povpraševanja, kar zmanjšuje konkurenco in izbiro na trgu, povišuje stroške posojanja za posojilodajalce ter jih celo odvrta od poslovanja.
- (3) Finančna kriza je pokazala, da lahko neodgovorno ravnanje tržnih udeležencev spodkoplje temelje finančnega sistema, kar lahko privede do pomanjkanja zaupanja med strankami, zlasti potrošniki, ter morda do resnih 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 povečuje. Komisija je glede na težave, ki jih je izpostavila finančna kriza, in v okviru prizadevanj, da se zagotovi učinkovit in konkurenčen notranji trg, 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 in bi se povrnilo zaupanje potrošnikov<sup>25</sup>.
- (4) Opredeljena je bila vrsta problemov na hipotekarnih trgih EU, povezanih z neodgovornim dajanjem in najemanjem posojil v predpogodbeni fazi, ter morebitne možnosti za neodgovorno ravnanje kreditnih posrednikov in nekreditnih institucij. Nekateri problemi so se nanašali na posojila, denominirana v tuji valuti, ki so jih potrošniki najeli v zadevni valuti, da bi izkoristili ponujeno obrestno mero, pri čemer pa niso ustrezno razumeli s tem povezanega valutnega tveganja. Vzrok za te težave so tržne in regulativne pomanjkljivosti ter drugi dejavniki, kot so splošne gospodarske razmere in nizke ravni finančne pismenosti. Drugi problemi zajemajo sisteme za registracijo, dovoljenje in nadzor za kreditne posrednike ter nekreditne institucije, ki ponujajo kredite za stanovanjske nepremičnine, in so neučinkoviti, neusklajeni ali sploh ne obstajajo. Opredeljeni problemi imajo morda znatne makroekonomske učinke prelivanja, lahko privedejo do škode za potrošnika, služijo kot gospodarske ali pravne ovire pri čezmejnih dejavnostih in ustvarjajo neenake pogoje med akterji.
- (5) Da bi se omogočilo nemoteno delovanje notranjega trga z visoko ravno zaščite potrošnikov na področju kreditnih pogodb za stanovanjske nepremičnine, je treba na številnih področjih vzpostaviti usklajen okvir na ravni Unije. Poleg tega je treba vzpostaviti usklajene standarde, da lahko potrošniki, ki to želijo, sklenejo kreditne pogodbe za stanovanjske nepremičnine z zaupanjem, da institucije, s katerimi sodelujejo, ravnajo strokovno in odgovorno.

---

<sup>25</sup> *Spodbujanje okrevanja evropskega gospodarstva*, COM(2009) 114, 4.3.2009.

- (6) Ta direktiva bi morala izboljšati pogoje za vzpostavitev in delovanje notranjega trga s približevanjem zakonov držav članic in določitvijo standardov kakovosti za nekatere storitve, zlasti kar zadeva razdelitev kreditov ter njihovo zagotavljanje prek dajalcev kreditov in kreditnih posrednikov. Določitev standardov kakovosti za storitve, povezane z dajanjem kreditov, mora nujno vključevati uvedbo določb glede dovoljenj in bonitetnih zahtev.
- (7) Za področja, ki jih ne zajema ta direktiva, bi se morale države članice same odločiti, ali bodo obdržale ali uvedle nacionalno zakonodajo. Države članice bi morale imeti možnost obdržati ali uvesti nacionalne določbe na področjih, kot je pogodbeno pravo, v zvezi z veljavnostjo kreditnih pogodb, vrednotenjem nepremičnin, registracijo zemljišča, pogodbenimi informacijami, vprašanji, ki zadevajo fazo po sklenitvi pogodbe, in obravnavanjem neizpolnjevanja plačilnih obveznosti.
- (8) Ker potrošniki in podjetja niso v enakem položaju, ne potrebujejo enake stopnje zaščite. Medtem ko je pomembno zajamčiti pravice potrošnikov z določbami, od katerih ni mogoče odstopati s pogodbo, je primerno, da se podjetjem in organizacijam dovoli sklepanje drugih pogodb. Ta direktiva se mora zato uporabljati za kredite, ki se odobrijo potrošnikom. Države članice pa bi morale imeti možnost, da razširijo področje uporabe na fizične ali pravne osebe, ki niso potrošniki, zlasti mikro podjetja, kakor so opredeljena v Priporočilu Komisije 2003/361/ES z dne 6. maja 2003 o opredelitvi mikro, malih in srednje velikih podjetij<sup>26</sup>.
- (9) Cilj te direktive je zagotoviti, da imajo vsi potrošniški krediti visoko raven zaščite. Zato bi se morala uporabljati za kredite, ki so zavarovani z nepremičninami, ali kredite, ki se uporabljajo za nakup nepremičnine v nekaterih državah članicah, in za kredite za obnovo stanovanjske nepremičnine, ki jih ne zajema Direktiva 2008/48/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 23. aprila 2008 o potrošniških kreditnih pogodbah in razveljavitvi Direktive Sveta 87/102/EGS<sup>27</sup>, ki določa predpise na ravni Unije o potrošniških kreditnih pogodbah. Ta direktiva se poleg tega ne sme uporabljati za določene vrste kreditnih pogodb, ko delodajalec odobri kredit svojim zaposlenim pod določenimi pogoji, kot je že določeno v Direktivi 2008/48/ES.
- (10) Ta direktiva se ne sme uporabljati za nekatere kreditne pogodbe, ki bodo na koncu odplačane s prihodki od prodaje nepremičnine in katerih temeljni cilj je olajšati potrošnjo, kot so produkti za sprostitev lastniškega kapitala ali drugi enakovredni specializirani produkti. Takšne kreditne pogodbe imajo posebne značilnosti, ki presegajo področje uporabe te direktive. Ocena kreditne sposobnosti posojilojemalca npr. ni pomembna, saj dajalec kredita plačuje posojilojemalcu in ne obratno. Takšen posel bi med drugim tudi zahteval znatno drugačne predpogodbene informacije. Poleg tega drugi produkti, kot so rentne prodaje stanovanja, ki imajo podoben namen kot obratne ali doživljenjske hipoteke, ne vključujejo zagotavljanja kredita in bi ostali zunaj področja uporabe te direktive. Vendar bi se morala ta direktiva uporabljati za tista zavarovana posojila, katerih temeljni cilj je olajšati nakup nepremičnine, vključno s tistimi krediti, ki ne zahtevajo odplačila glavnice, ali tistimi, katerih namen je zagotoviti začasno financiranje med prodajo ene nepremičnine in nakupom druge.

---

<sup>26</sup> UL L 124, 20.5.2003, str. 36.

<sup>27</sup> UL L 133, 22.5.2008, str. 66.

- (11) Zaradi pravne gotovosti mora biti okvir Unije na področju kreditnih pogodb za stanovanjske nepremičnine skladen s pravnimi akti Unije in jih dopolnjevati, zlasti na področju zaščite potrošnikov in bonitetnega nadzora. Temeljne opredelitve izrazov, kot so „potrošnik“, „dajalec kredita“, „kreditni posrednik“, „kreditne pogodbe“ in „trajni nosilec podatkov“ ter ključni koncepti, ki se uporabljajo v standardnih informacijah za določitev finančnih značilnosti kredita, kot so skupni stroški kredita za potrošnika, skupni znesek, ki ga plača potrošnik, efektivna obrestna mera in posojilna obrestna mera, morajo biti v skladu s tistimi iz Direktive 2008/48/ES, tako da se ista terminologija nanaša na isto vrsto podatkov, ne glede na to, ali je kredit potrošniški kredit ali kredit za stanovanjsko nepremičnino. Države članice bi morale zato pri prenosu te direktive zagotoviti skladnost uporabe in razlage.
- (12) Da bi se zagotovil skladen okvir za potrošnike na področju kreditov in da bi se čim bolj zmanjšalo upravno breme za dajalce kreditov in kreditne posrednike, mora temeljni okvir te direktive slediti strukturi Direktive 2008/48/ES, zlasti idejam, da je treba potrošniku s pomočjo reprezentativnega primera zagotoviti informacije, ki so vključene v oglaševanje kreditnih pogodb za stanovanjske nepremičnine, da mora potrošnik s standardnim informacijskim listom dobiti podrobne predpogodbene informacije, da mora prejeti ustrezne razlage pred sklenitvijo kreditne pogodbe in da morajo dajalci kreditov oceniti kreditno sposobnost potrošnika pred odobritvijo posojila. Podobno je treba zagotoviti nediskriminatoren dostop dajalcev kreditov do zadevnih podatkovnih zbirk o kreditih, da bi bili doseženi enaki pogoji, kot jih zagotavljajo določbe iz Direktive 2008/48/ES. Ta direktiva bi morala podobno kot Direktiva 2008/48/ES zagotoviti ustrezna dovoljenja, registracijo in nadzor vseh dajalcev kreditov, ki ponujajo kreditne pogodbe za stanovanjske nepremičnine, ter uvesti zahteve za vzpostavitev mehanizmov za izvensodno reševanje sporov.
- (13) Ta direktiva mora dopolnjevati Direktivo 2002/65/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 23. septembra 2002 o trženju finančnih storitev potrošnikom na daljavo in o spremembi Direktive Sveta 90/619/EGS ter direktiv 97/7/ES in 98/27/ES<sup>28</sup>, ki zahteva, da mora biti potrošnik obveščen o obstoju ali neobstoju pravice do odstopa od pogodbe, in predvideva pravico do odstopa. Medtem ko Direktiva 2002/65/ES predvideva možnost, da ponudnik sporoči predpogodbene informacije po sklenitvi pogodbe, pa to zaradi pomena finančne obveznosti potrošnika ne bi bilo primerno za kreditne pogodbe za stanovanjske nepremičnine. Poleg tega, kakor je predvideno v Direktivi 85/577/EGS z dne 20. decembra 1985 za varstvo potrošnika v primeru pogodb, sklenjenih zunaj poslovnih prostorov (Direktiva o prodaji od vrat do vrat)<sup>29</sup>, bi morali imeti potrošniki pravico odstopa od kreditnih pogodb za stanovanjske nepremičnine, sklenjenih zunaj poslovnih prostorov, in bi morali biti obveščeni o obstoju te pravice.
- (14) Hkrati je pomembno upoštevati posebnosti kreditnih pogodb za stanovanjske nepremičnine, ki upravičujejo diferenciran pristop. Glede na naravo in morebitne posledice kreditne pogodbe za stanovanjske nepremičnine za potrošnika, morajo oglaševalsko gradivo in predpogodbene informacije, prilagojene potrebam potrošnika, vključevati posebna opozorila glede tveganj, npr. glede narave in posledic sklenitve jamstva. Na podlagi tega, kar ima panoga že na voljo na prostovoljni osnovi za

---

<sup>28</sup> UL L 271, 9.10.2002, str. 16.

<sup>29</sup> UL L 372, 31.12.1985, str. 31.



stanovanjska posojila, bi morale biti poleg predpogodbениh informacij, prilagojenih potrebam potrošnika, vedno na voljo splošne predpogodbene informacije. Poleg tega je upravičen diferenciran pristop, da se upoštevajo izkušnje iz finančne krize in da bi bilo dajanje posojil preišljeno. V zvezi s tem je treba okrepati določbe o oceni kreditne sposobnosti v primerjavi s potrošniškim kreditom, kreditni posredniki morajo zagotoviti natančnejše informacije o njihovem statusu in odnosu z dajalci kreditov, da se odkrijejo morebitna navzkrižja interesov, in vsi akterji, ki sodelujejo pri sklepanju kreditnih pogodb za stanovanjske nepremičnine, morajo imeti ustrezna dovoljenja ter biti ustrezno registrirani in nadzorovani.

- (15) Posredniki pogosto sodelujejo pri več dejavnostih in ne samo kreditnem posredništvu, zlasti zavarovalnem posredništvu ali zagotavljanju investicijskih storitev. Ta direktiva mora zato tudi zagotoviti določeno skladnost z Direktivo 2002/92/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 9. decembra 2002 o zavarovalnem posredovanju<sup>30</sup> in Direktivo 2004/39/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 21. aprila 2004 o trgih finančnih instrumentov in o spremembah direktiv Sveta 85/611/EGS, 93/6/EGS in Direktive 2000/12/ES Evropskega parlamenta in Sveta ter o razveljavitvi Direktive Sveta 93/22/EGS<sup>31</sup>. Zlasti bonitetne zahteve za posrednike morajo biti na splošno v skladu z Direktivo 2002/92/ES, da bi se poenostavil postopek ustanavljanja kreditnih posrednikov in čezmejnega delovanja.
- (16) Veljaven pravni okvir bi moral dati potrošnikom zaupanje, da dajalci kreditov in kreditni posredniki delujejo v najboljšem interesu potrošnika. Ključni vidik takšnega zaupanja potrošnikov je zahteva, da je treba v panogi zagotoviti visoko stopnjo pravičnosti, poštenosti in strokovnosti. Medtem ko mora ta direktiva zahtevati, da se na ravni institucije dokažejo zadevno znanje in pristojnosti, morajo biti države članice svobodne pri uvajanju ali ohranjanju takšnih zahtev, ki se uporabljajo za posamezne fizične osebe.
- (17) Dajalci kreditov in kreditni posredniki pogosto uporabljajo oglaševalska sporočila, ki pogosto prikazujejo posebne pogoje, da bi pritegnili potrošnike k določenemu produktu. Potrošniki bi morali biti zato zaščiteni pred nepravičnimi ali zavajajočimi oglaševalskimi praksami in bi morali biti sposobni primerjati oglaševalska sporočila. Potrebne so posebne določbe glede oglaševanja kreditnih pogodb za stanovanjske nepremičnine in seznam točk, ki jih je treba vključiti med oglaševalsko in trženjsko gradivo, namenjeno potrošnikom, da bi potrošniki lahko primerjali različne ponudbe. Takšne določbe upoštevajo posebnosti kreditnih pogodb za stanovanjske nepremičnine, npr. da v primeru, če posojilo ni odplačano, obstaja tveganje, da bo potrošnik izgubil nepremičnino. Države članice bi morale imeti še naprej možnost, da v nacionalno zakonodajo uvedejo ali v njej ohranijo zahteve po razkritju pri oglaševanju, ki ne vsebuje informacij o stroških kredita.
- (18) Oglaševanje se navadno osredotoča zlasti na enega ali več produktov, medtem ko bi se potrošniki morali odločati ob popolnem poznavanju vrste kreditnih produktov, ki so na voljo. V zvezi s tem so pri izobraževanju potrošnikov o široki vrsti produktov in storitev, ki jih ponuja določen dajalec kredita ali kreditni posrednik, ter o temeljnih značilnostih teh produktov in storitev pomembne splošne informacije. Potrošniki bi morali zato vedno imeti dostop do splošnih informacij o kreditnih produktih, ki so na

---

<sup>30</sup> UL L 9, 15.1.2003, str. 3.

<sup>31</sup> UL L 145, 30.4.2004, str. 1.

voljo. Poleg tega bi morali pravočasno pred sklenitvijo kreditne pogodbe prejeti njim prilagojene informacije, kar bi jim omogočilo, da bi preučili značilnosti kreditnih produktov in jih primerjali.

- (19) Da bi zagotovili enake konkurenčne pogoje in da bi se potrošniki odločali na podlagi značilnosti kreditnih produktov, ki so na voljo, in ne na podlagi distribucijskega kanala, prek katerega je mogoč dostop do takšnih kreditnih produktov, morajo potrošniki prejeti informacije o kreditu, ne glede na to, ali poslujejo neposredno z dajalcem kredita ali kreditnim posrednikom.
- (20) S Priporočilom Komisije 2001/193/ES o predpogodbenih informacijah, ki jih potrošnikom posredujejo posojilodajalci, ki ponujajo stanovanjska posojila<sup>32</sup>, je bil odobren prostovoljni kodeks, dogovorjen leta 2001 med združenji in zvezami posojilodajalcev in potrošnikov, ki vsebuje evropski standardni informacijski list (ESIS). Z njim dobi posojiljemalec prilagojene informacije o ponujeni kreditni pogodbi. Komisija se je v svojem priporočilu zavezala, da bo spremljala upoštevanje kodeksa in njegovo učinkovitost ter razmislila o predložitvi zavezujoče zakonodaje, če pogoji iz priporočila ne bodo v celoti upoštevani. Dokazi, ki jih je od takrat zbrala Komisija, so izpostavili potrebo po spremembi vsebine in predstavitve ESIS, da bi bil jasen, razumljiv in vseboval vse informacije, ki so pomembne za potrošnike. Vsebina in oblika ESIS morata vključevati vse potrebne izboljšave, opredeljene med testiranjem potrošnikov v vseh državah članicah. Strukturo lista (zlasti vrstni red informacij) je treba spremeniti, besedišče mora biti bolj uporabnikom prijazno, rubrike, kot je „nominalna obrestna mera“ in „efektivna obrestna mera“ pa je treba združiti in dodati nove rubrike, kot na primer „eksterne možnosti za pritožbo“ ter „tveganja in opozorila“.
- (21) Da bi zagotovili čim večjo preglednost in preprečili zlorabe zaradi morebitnih navzkrižij interesov, ko potrošniki uporabljajo storitve kreditnih posrednikov, morajo za slednje veljati določene obveznosti glede razkritja informacij pred izvajanjem storitev. Takšna razkritja morajo vključevati informacije o njihovi identiteti in povezavah z dajalci kreditov, npr. ali nameravajo uporabiti produkte od velikega števila dajalcev kreditov ali samo omejenega števila. Kreditni posredniki, ki niso vezani na enega dajalca kredita ali skupino dajalcev kreditov, morajo poleg tega potrošnikom razkriti informacije o provizijah, ki jih plačajo dajalci kreditov, za katere delajo, in morebitnih spremembah teh provizij.
- (22) Potrošnik bo morda potreboval še dodatno pomoč, da se bo lahko odločil, katera kreditna pogodba med predlaganimi produkti najbolj ustreza njegovim potrebam in finančnemu stanju. Dajalci kreditov in, kadar poteka prek kreditnih posrednikov, kreditni posredniki, morajo zagotoviti takšno pomoč v zvezi s kreditnimi produkti, ki jih ponujajo potrošniku. Zato je treba potrošniku na njemu prilagojen način pojasniti ustrezne informacije in bistvene značilnosti predlaganih produktov, tako da lahko potrošnik razume učinke, ki bi jih lahko imeli na njegov ekonomski položaj. Države članice lahko določijo, kdaj in v kakšnem obsegu bi bilo treba potrošnikom dati take razlage, pri tem pa morajo upoštevati posebne okoliščine, v katerih se ponuja kredit, potrebe potrošnika po pomoči in naravo posameznega kreditnega produkta.

---

<sup>32</sup> UL L 69, 10.3.2001, str. 25.

- (23) Za spodbujanje vzpostavitve in delovanja notranjega trga ter zagotovitev visoke ravni zaščite potrošnikov v vsej Uniji je treba zagotoviti primerljivost informacij o efektivni obrestni meri v Uniji. Skupni stroški kredita za potrošnika bi morali zajemati vse stroške, ki jih mora potrošnik plačati v zvezi s kreditno pogodbo, razen notarskih stroškov. Zato bi morali vključevati obresti, provizije, davke, pristojbine za kreditne posrednike in vse druge pristojbine ter stroške zavarovanja ali drugih pomožnih produktov, če so ti obvezni za pridobitev kredita pod navedenimi pogoji. Ker se v predpogodbeni fazi efektivna obrestna mera lahko navede samo s primerom, mora biti ta primer reprezentativen. Zato mora na primer ustrezati povprečnemu trajanju in skupnemu znesku kredita, odobrenemu za obravnavan tip kreditne pogodbe. Zaradi zapletenosti izračuna efektivne obrestne mere (npr. za kredite z variabilnimi obrestnimi merami ali nestandardnim odplačevanjem) in zaradi inovacij produktov se lahko za spremembo ali določitev metode za izračun efektivne obrestne mere uporabljajo regulativni tehnični standardi. Uporabljeni opredelitev in metodologija za izračun efektivne obrestne mere v tej direktivi morata biti enaki kot v Direktivi 2008/48/ES, da se potrošnikom olajšata razumevanje in primerjava. Te opredelitve in metodologije pa se lahko v prihodnosti spremenijo, če bo Direktiva 2008/48/ES pozneje spremenjena. Države članice lahko ohranijo ali uvedejo prepovedi enostranskih sprememb posojilne obrestne mere s strani dajalca kredita.
- (24) Pri oceni kreditne sposobnosti se morajo upoštevati vsi potrebni dejavniki, ki bi lahko vplivali na sposobnosti potrošnika, da v času trajanja posojila to posojilo odplača, med drugim tudi potrošnikov dohodek, redni izdatki, kreditno točkovanje, prejšnji krediti, sposobnost izpolnjevanja obveznosti v primeru prilagoditve obrestne mere in druge obstoječe kreditne obveznosti. Morda bodo potrebne dodatne določbe, da se nadalje razvijajo različni elementi, ki se lahko upoštevajo pri oceni kreditne sposobnosti. Države članice lahko izdajo smernice glede metode in meril za oceno kreditne sposobnosti potrošnikov, npr. z določitvijo mejnih vrednosti za razmerje med posojilom in vrednostjo ali med posojilom in dohodkom.
- (25) Negativna ocena kreditne sposobnosti bi morala dajalcu kredita pokazati, da si potrošnik kredita ne more privoščiti in ga zato ne bi smel odobriti. Razlogi za takšen negativen rezultat so lahko različni, med drugim npr. poizvedbe v zbirki podatkov ali negativna ocena pri kreditnem točkovanju. Pozitivna ocena kreditne sposobnosti ne sme pomeniti obveznosti dajalca kredita, da mora odobriti kredit.
- (26) Potrošniki morajo dati dajalcu kredita ali posredniku na voljo vse razpoložljive ustrezne informacije o svojem finančnem položaju in osebnih okoliščinah, da omogočijo oceno kreditne sposobnosti. Potrošnik pa ne sme biti kaznovan, če ne more zagotoviti določenih informacij ali oceniti, kako se bo njegov finančni položaj razvijal v prihodnosti. V primerih, ko potrošniki zavestno posredujejo nepopolne ali nenatančne informacije, bi morale imeti države članice možnost, da določijo ustrezne kazni.
- (27) Poizvedbe v zbirki podatkov o kreditih so koristen element pri oceni kreditne sposobnosti. Nekatere države članice zahtevajo, da dajalci kreditov ocenijo potrošnikovo kreditno sposobnost na podlagi poizvedbe v ustrezni zbirki podatkov. Dajalcem kreditov bi moralo biti tudi omogočeno, da v času trajanja posojila poizvedujejo v zbirki podatkov, da bi prepoznali in ocenili možnost morebitnega neizpolnjevanja plačilnih obveznosti. Če je takšna možnost očitna ali objektivno dokazana, mora dajalec kredita navezati stik s potrošnikom, da preučita različne

možnosti, kako se izogniti neizpolnjevanju plačilnih obveznosti, kot je reprogramiranje posojila. V vsakem primeru dajalec kredita ne sme razmišljati o umiku kredita, ne da bi prej s potrošnikom raziskal vse nadomestne možnosti za to, da ne bi prišlo do neizpolnjevanja plačilnih obveznosti. V skladu z Direktivo 95/46/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 24. oktobra 1995 o varstvu posameznikov pri obdelavi osebnih podatkov in o prostem pretoku takih podatkov<sup>33</sup> morajo dajalci kreditov, preden uporabijo zbirko podatkov o kreditih, potrošnike obvestiti, da jo bodo uporabili, potrošniki pa morajo imeti pravico dostopa do informacij o sebi v takšni zbirki podatkov o kreditih, da po potrebi popravijo, zбриšejo ali blokirajo obdelane osebne podatke o sebi, če niso točni ali so bili nezakonito obdelani.

- (28) Da bi preprečili izkrivljanje konkurence med dajalci kreditov, je treba poskrbeti, da imajo vsi dajalci kreditov pod nediskriminatornimi pogoji (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. Takšni pogoji zato ne smejo vključevati zahteve, da morajo biti dajalci kreditov kreditne institucije. Še naprej se uporabljajo pogoji dostopa, kot so stroški dostopa ali zahteve, da morajo zahtevki za informacije temeljiti na prošnji za kredit. Države članice lahko znotraj svojih jurisdikcij prosto določijo, ali naj imajo tudi kreditni posredniki dostop do takšnih zbirk podatkov.
- (29) Če je odločitev za zavrnitev vloge za kredit sprejeta na podlagi podatkov iz poizvedbe v zbirki podatkov ali manjkajočih podatkov v tej zbirki, bi moral dajalec kredita obvestiti potrošnika o tem, o imenu zbirke podatkov, v kateri je bila narejena poizvedba, in o vseh drugih informacijah, ki jih zahteva Direktiva 95/46/ES, da lahko potrošnik uveljavlja svojo pravico do dostopa in po potrebi popravi, zбриše ali blokira obdelane osebne podatke o sebi. Če odločitev o zavrnitvi vloge za kredit temelji na avtomatizirani odločitvi ali na sistematičnih metodah, kot so sistemi kreditnega točkovanja, mora dajalec kredita o tem obvestiti potrošnika, mu razložiti postopek, na katerem temelji taka odločitev, in ga obvestiti o možnostih, da zahteva preučitev avtomatizirane odločitve po neavtomatiziranem postopku. Vendar pa se od dajalca kredita ne bi smelo zahtevati posredovanje takšnih informacij, če to prepoveduje druga zakonodaja Unije, na primer zakonodaja o pranju denarja ali financiranju terorizma. Poleg tega se takih informacij ne bi smelo posredovati, če je to v nasprotju s cilji na področju javnega reda ali varnosti, kot je preprečevanje, preiskovanje, odkrivanje ali pregon kaznivih dejanj.
- (30) Ta direktiva obravnava uporabo osebnih podatkov v okviru ocene kreditne sposobnosti potrošnika. Za zagotovitev varstva osebnih podatkov se za dejavnosti obdelave podatkov v okviru takšnih ocen uporablja Direktiva 95/46/ES.
- (31) Da bi lahko razumeli naravo storitve, bi se morali potrošniki zavedati, iz česa je sestavljeno individualno priporočilo o primernih kreditnih pogodbah, ki je prilagojeno potrebam in finančnem položaju potrošnika („svetovanje“), in kdaj je na voljo. Tisti, ki nudijo svetovanje, bi morali upoštevati splošne standarde za zagotovitev, da se potrošniku predstavi vrsta produktov, ki ustrezajo njegovim potrebam in okoliščinam. Ta storitev bi morala temeljiti na pošteni in dovolj široki analizi razpoložljivih produktov na trgu in na natančnem pregledu finančnega položaja, želj in ciljev

---

<sup>33</sup> UL L 281, 23.11.1995, str. 31.

potrošnika. Takšna ocena bi morala temeljiti na posodobljenih informacijah in smiselnih predpostavkah v zvezi z okoliščinami potrošnika v obdobju trajanja posojila. Države članice lahko pojasnijo, kako je treba pri svetovanju oceniti primernost danega produkta za potrošnika.

- (32) Sposobnost potrošnika, da odplača kredit pred potekom kreditne pogodbe, ima lahko pomembno vlogo pri spodbujanju konkurence na enotnem trgu in prostem gibanju državljanov EU. Vendar obstajajo znatne razlike med nacionalnimi načeli in pogoji, pod katerimi so potrošniki sposobni odplačati posojilo, ter pogoji, pod katerimi je takšno predčasno odplačilo mogoče. Čeprav so mehanizmi za financiranje hipotek in vrste razpoložljivih produktov različni, so na ravni Unije bistveni nekateri standardi glede predčasnega odplačila, da lahko potrošniki izpolnijo svoje obveznosti pred datumom, ki je dogovorjen v kreditni pogodbi, in z zaupanjem poiščejo produkte, ki najbolj zadovoljijo njihove potrebe. Države članice morajo zato z zakonodajo ali s pogodbenimi klavzulami zagotoviti, da imajo potrošniki zakonsko ali pogodbeno pravico do predčasnega odplačila, vendar pa morajo imeti države članice kljub temu 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 (fiksna ali variabilna), omejitve glede okoliščin, v katerih se lahko pravica uveljavlja. Države članice bi lahko tudi določile, da mora biti dajalec kredita upravičen do poštenega in objektivno upravičenega nadomestila za morebitne stroške, ki so neposredno povezani s predčasnim odplačilom kredita. Če predčasno odplačilo spada v obdobje, za katerega je bila dogovorjena fiksna posojilna obrestna mera, se lahko v vsakem primeru določi, da je uveljavljanje te pravice odvisno od tega, ali na strani potrošnika obstaja poseben interes. Takšen poseben interes lahko nastopi na primer v primeru ločitve ali brezposelnosti. Če se država članica odloči, da bo določila takšne pogoje, uveljavljanje pravice zaradi njih ne sme postati preveč zapleteno ali zahtevno za potrošnike.
- (33) Čeprav imajo kreditni posredniki osrednjo vlogo pri razdeljevanju kreditnih pogodb za stanovanjske nepremičnine v Uniji, ostajajo znatne razlike med nacionalnimi določbami o poslovanju in nadzoru kreditnih posrednikov, ki ustvarjajo ovire za začetek opravljanja in opravljanje dejavnosti kreditnih posrednikov na notranjem trgu. Nezmožnost kreditnih posrednikov, da bi v vsej Uniji prosto poslovali, ovira pravilno delovanje enotnega trga kreditnih pogodb za stanovanjske nepremičnine. Zaradi različnih vrst akterjev, udeleženih pri kreditnem posredništvu, so nekateri standardi na ravni Unije bistvenega pomena, da se zagotovi visoka raven strokovnosti in storitev.
- (34) Kreditni posredniki bi morali biti registrirani pri pristojnem organu države članice, v kateri imajo stalno prebivališče ali glavno upravo, če so dobili dovoljenje v skladu s strogimi poklicnimi zahtevami glede njihove usposobljenosti, ugleda in poklicnega odškodninskega jamstva. Da bi se spodbujalo zaupanje potrošnikov v kreditne posrednike, morajo države članice zagotoviti, da za pooblaščen kreditne posrednike velja stalen in natančen nadzor pristojnega organa iz domače države članice. Takšne zahteve se morajo uporabljati vsaj na ravni institucije, vendar pa lahko države članice pojasnijo, ali se takšni predpisi v zvezi z dovoljenjem in poznejšo registracijo uporabljajo za posamezne zaposlene znotraj kreditnega posrednika.
- (35) Takšne zahteve glede registracije in dovoljenja bi morale kreditnim posrednikom dovoliti, da poslujejo v drugih državah članicah v skladu z načeli svobode ustanavljanja in svobode opravljanja storitev, če so pristojni organi upoštevali ustrezni

postopek obveščanja. Tudi če se države članice odločijo, da bodo registrirale vse posamezne zaposlene znotraj kreditnega posrednika in jim dale dovoljenje za poslovanje, mora obvestilo o namenu opravljanja storitev temeljiti na kreditnem posredniku in ne na posameznem zaposlenem.

- (36) Da bi se zagotovili enaki konkurenčni med dajalci kreditov in spodbujala finančna stabilnost, morajo države članice do nadaljnjega usklajevanja zagotoviti, da se sprejmejo ustrezni ukrepi za dovoljenje, registracijo in nadzor nekreditnih institucij, ki ponujajo kreditne pogodbe za stanovanjske nepremičnine. V tej direktivi zaradi sorazmernosti ne smejo biti navedeni natančni pogoji glede dovoljenja, registracije ali nadzora dajalcev kreditov, ki ponujajo takšne kreditne pogodbe in niso nekreditne institucije, kakor je opredeljeno v Direktivi 2006/48/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 14. junija 2006 o začetku opravljanja in opravljanju dejavnosti kreditnih institucij<sup>34</sup>. Število takšnih institucij, ki trenutno delujejo v EU, je omejeno, prav tako kot so, zlasti od začetka finančne krize, omejeni njihov tržni delež in število držav članic, v katerih poslujejo. Zaradi istega razloga v tej direktivi za takšne institucije tudi ne sme biti uveden potni list.
- (37) Države članice bi morale določiti pravila o kaznih za kršitve nacionalnih določb, sprejetih na podlagi te direktive, in zagotavljati njihovo izvajanje. Čeprav izbira kazni ostaja v pristojnosti držav članic, bi morale biti predpisane kazni učinkovite, sorazmerne in odvračilne.
- (38) Potrošnikom bi morali biti na voljo pritožbeni postopki in druga pravna sredstva za izvensodno reševanje sporov, ki izhajajo iz pravic in obveznosti iz te direktive, med ponudniki kreditnih pogodb za stanovanjske nepremičnine in potrošniki ter med kreditnimi posredniki in potrošniki.
- (39) Da bi se upošteval razvoj na kreditnih trgih v zvezi s stanovanjskimi nepremičninami, razvoj kreditnih produktov ter ekonomski razvoj, kot je inflacija, in da bi se zagotovile nadaljnje razlage, kako obravnavati nekatere zahteve iz te direktive, mora biti Komisija pooblaščen za sprejetje delegiranih aktov v skladu s členom 290 Pogodbe o delovanju Evropske unije. Komisija mora biti zlasti pooblaščen za sprejetje delegiranih aktov, ki določajo podrobnosti v zvezi s poklicnimi zahtevami za osebje dajalca kredita in za kreditne posrednike, merili za oceno kreditne sposobnosti potrošnika in za zagotovitev, da so kreditni produkti primerni za potrošnika, ter za nadaljnjo uskladitev ključnih izrazov, kot so neizpolnjevanje plačilnih obveznosti, pogoji za registracijo in obdelavo podatkov, ki se uporabljajo za zbirke podatkov o kreditih.
- (40) Da bi se upošteval razvoj na trgih kreditov v zvezi s stanovanjskimi nepremičninami, vključno z vrsto razpoložljivih produktov, mora Komisija imeti pooblastila za sprejetje delegiranih aktov v skladu s členom 290 Pogodbe o delovanju Evropske unije za spremembo standardnih informacij, ki se vključijo v oglaševanje, evropskega standardnega informacijskega lista, vsebine informacij, ki jih razkrijejo kreditni posredniki, formule in predpostavk, ki se uporabijo za izračun efektivne obrestne mere, in meril, ki jih je treba upoštevati pri oceni kreditne sposobnosti potrošnika.

---

<sup>34</sup> UL L 177, 30.6.2006, str. 1.

- (41) Da bi upoštevali ekonomski razvoj, kot sta inflacija in razvoj trgov kreditnih pogodb za stanovanjske nepremičnine, mora imeti Komisija pooblastila, da s sprejetjem regulativnih tehničnih standardov določi najnižji denarni znesek zavarovanja poklicne odgovornosti ali primerljivo jamstvo glede kreditnih posrednikov.
- (42) Da bi kreditnim posrednikom olajšali čezmejno izvajanje storitev, za namene sodelovanja, izmenjave informacij in reševanja sporov med pristojnimi organi, bi morali biti pristojni organi, odgovorni za dajanje dovoljenj kreditnim posrednikom in njihov nadzor, tisti, ki delujejo pod okriljem Evropskega bančnega organa, kakor je določeno v členu 4(2) Uredbe (EU) št. 1093/2010 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 24. novembra 2010 o ustanovitvi Evropskega nadzornega organa (Evropski bančni organ)<sup>35</sup>.
- (43) Evropski parlament in Svet bi morala imeti na voljo dva meseca od datuma obvestila za nasprotovanje delegiranemu aktu. Na pobudo Evropskega parlamenta ali Sveta bi moralo biti mogoče, da se to obdobje na pomembnih področjih podaljša za en mesec. Evropskemu parlamentu in Svetu bi moralo biti tudi omogočeno, da obvestita druge institucije, da ne nameravata ugovarjati.
- (44) Pregledati bo treba učinkovito delovanje te direktive in napredek pri vzpostavljanju notranjega trga z visoko ravno zaščite potrošnikov za kreditne pogodbe za stanovanjske nepremičnine. Komisija mora zato pregledati Direktivo pet let po roku za prenos. Pregled mora med drugim vključevati analizo razvoja trga za nekreditne institucije, ki nudijo kreditne pogodbe za stanovanjske nepremičnine, in oceno potrebe po nadaljnjih ukrepih, vključno s potnim listom za takšne nekreditne institucije, oceno, ali je treba uvesti pravice in obveznosti glede popogodbene faze kreditnih pogodb, in oceno, ali je treba razširiti področje uporabe, da bi bilo vključeno posojanje malim podjetjem.
- (45) Samostojno ukrepanje držav članic lahko privede do različnih sklopov predpisov, kar lahko oslabi delovanje notranjega trga ali ustvari nove ovire za njegovo delovanje. Ker države članice ne morejo v zadostni meri doseči učinkovitega in konkurenčnega notranjega trga za kreditne pogodbe za stanovanjske nepremičnine z visoko ravno zaščite potrošnikov in se lahko zato zaradi učinkovitosti ukrepa bolje doseže na ravni Unije, lahko Unija v skladu z načelom subsidiarnosti iz člena 5 Pogodbe sprejme ukrepe. V skladu z načelom sorazmernosti iz navedenega člena ta direktiva ne presega tistega, kar je potrebno za doseganje navedenih ciljev.
- (46) V skladu s točko 34 Medinstitucionalnega sporazuma o boljši pripravi zakonodaje<sup>36</sup> se države članice poziva, naj za lastne potrebe in v interesu Unije pripravijo in objavijo tabele, v katerih kar najbolj nazorno prikažejo korelacijo med to direktivo in ukrepi za prenos –

---

<sup>35</sup> UL L 331, 15.12.2010, str. 12.

<sup>36</sup> UL C 321, 31.12.2003, str. 1.

SPREJELA NASLEDNJO DIREKTIVO:

## **Poglavje 1**

### **Vsebina, področje uporabe, opredelitve pojmov in pristojni organi**

#### *Člen 1* *Vsebina*

Namen te direktive je določiti okvir za nekatere vidike zakonov in drugih predpisov držav članic o kreditnih pogodbah za stanovanjske nepremičnine za potrošnike ter o nekaterih vidikih bonitetnih in nadzornih zahtev za kreditne posrednike in dajalce kreditov.

#### *Člen 2* *Področje uporabe*

1. Ta direktiva se uporablja za naslednje kreditne pogodbe:
  - (a) kreditne pogodbe, zavarovane 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;
  - (b) kreditne pogodbe, katerih namen je pridobiti ali obdržati lastninske pravice na zemljiščih ali na obstoječih ali načrtovanih stanovanjskih zgradbah;
  - (c) kreditne pogodbe, ki so sklenjene za namen obnove stanovanjske nepremičnine, ki jo ima oseba v lasti ali jo namerava pridobiti, in niso zajete v Direktivi 2008/48/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 23. aprila 2008.
  
2. Ta direktiva se ne uporablja za:
  - (a) kreditne pogodbe, ki bodo na koncu odplačane s prihodki od prodaje nepremičnine;
  - (b) kreditne pogodbe, s katerimi delodajalec kot sekundarno dejavnost dodeli svojim zaposlenim kredit brez obresti ali z efektivnimi obrestnimi merami, nižjimi od tistih, ki prevladujejo na trgu, in ki niso na voljo širši javnosti.

#### *Člen 3* *Opredelitve*

V tej direktivi se uporabljajo naslednje opredelitve pojmov:

- (a) „potrošnik“ pomeni potrošnika, kot je opredeljen v členu 3(a) Direktive 2008/48/ES;
- (b) „dajalec kredita“ pomeni fizično ali pravno osebo, ki odobri ali obljubi, da bo odobrila kredit v smislu člena 2 v okviru svoje dejavnosti, poslovanja ali poklica;



- (c) „kreditna pogodba“ pomeni pogodbo, s katero dajalec kredita neposredno ali prek kreditnega posrednika odobri ali obljubi, da bo odobril potrošniku kredit v smislu člena 2 v obliki odloženega plačila, posojila ali drugega podobnega finančnega dogovora;
- (d) „pomožna storitev“ pomeni finančno storitev, ki jo dajalec kredita ali kreditni posrednik ponudi potrošniku v povezavi s kreditno pogodbo;
- (e) „kreditni posrednik“ pomeni fizično ali pravno osebo, ki ne deluje kot dajalec kredita in ki v okviru svoje dejavnosti, poslovanja ali poklica v zameno za plačilo, ki je lahko v denarju ali kateri koli drugi dogovorjeni obliki finančnega plačila:
  - (i) potrošnikom ponuja kreditne pogodbe v smislu člena 2;
  - (ii) potrošnikom pomaga s pripravljalnimi deli za kreditne pogodbe v smislu člena 2, razen tistih, navedenih pod točko (i);
  - (iii) v imenu dajalca kredita s potrošniki sklene kreditne pogodbe v smislu člena 2;
- (f) „povezani kreditni posrednik“ pomeni kreditnega posrednika, ki deluje v imenu in pod polno odgovornostjo samo enega dajalca kredita ali ene skupine;
- (g) „skupina“ pomeni za namen te direktive dajalce kreditov, ki so združeni za namene konsolidiranih računovodskih izkazov v smislu Direktive 83/349/EGS<sup>37</sup>;
- (h) „kreditna institucija“ pomeni kreditno institucijo, kot je opredeljena v členu 4(1) Direktive 2006/48/ES;
- (i) „nekreditna institucija“ pomeni fizično ali pravno osebo, ki odobri ali obljubi, da bo odobrila, kredit v smislu člena 2 v okviru svoje dejavnosti, poslovanja ali poklica, ter ni kreditna institucija;
- (j) „osebje“ pomeni osebe, zaposlene pri dajalcu kredita ali kreditnem posredniku, ki imajo stike s strankami in so vključene v dejavnosti iz te direktive;
- (k) „skupni stroški kredita za potrošnika“ pomenijo skupne stroške kredita za potrošnika, kot so opredeljeni v členu 3(g) Direktive 2008/48/ES;
- (l) „skupni znesek, ki ga mora plačati potrošnik“ pomeni skupni znesek, ki ga mora plačati potrošnik, kot je opredeljen v členu 3(h) Direktive 2008/48/ES;
- (m) „efektivna obrestna mera“ pomeni skupne stroške kredita za potrošnika, izražene kot letni odstotek skupnega zneska kredita, po potrebi vključno s stroški iz člena 12(2);
- (n) „posojilna obrestna mera“ pomeni posojilno obrestno mero, kot je opredeljena v členu 3(j) Direktive 2008/48/ES;
- (o) „ocena kreditne sposobnosti“ pomeni oceno sposobnosti potrošnika, da poravnava svoje neplačane obveznosti;

---

<sup>37</sup> UL L 193, 18.7.1993, str. 1.

- (p) „trajni nosilec podatkov“ pomeni trajni nosilec podatkov, kot je opredeljen v členu 3(m) Direktive 2008/48/ES;
- (q) „domača država članica“ pomeni:
- (i) kadar je dajalec kredita ali kreditni posrednik fizična oseba, državo članico, v kateri je njegovo stalno prebivališče in v kateri opravlja svojo dejavnost;
  - (ii) kadar je dajalec kredita ali kreditni posrednik pravna oseba, državo članico, v kateri je njegov registrirani sedež, ali, če po nacionalnem pravu nima registriranega sedeža, država članica, v kateri se nahaja njena glavna uprava;
- (r) „država članica gostiteljica“ pomeni državo članico, v kateri ima dajalec kredita ali kreditni posrednik podružnico ali opravlja storitve.

#### *Člen 4* *Pristojni organi*

1. Države članice imenujejo pristojne organe, ki so pooblaščen za zagotovitev izvajanja te direktive, in zagotovijo, da se jim podelijo vsa pooblastila, ki jih potrebujejo za opravljanje svojih nalog.

Države članice zagotovijo, da so organi, imenovani za pristojne za zagotavljanje izvajanja členov 18, 19, 20 in 21 te direktive, eden od pristojnih organov iz člena 4(2) Uredbe (EU) št. 1093/2010 o ustanovitvi Evropskega nadzornega organa (Evropski bančni organ).

Države članice Komisijo obvestijo o imenovanju pristojnih organov in razdelitvi zadevnih nalog med različne pristojne organe.

2. Kadar je na ozemlju države članice več pristojnih organov, država članica zagotovi, da ti organi tesno sodelujejo, da lahko učinkovito opravljajo svoje naloge.

## **Poglavje 2** **Zahteve za dajalce kreditov in kreditne posrednike**

#### *Člen 5* *Obveznosti v zvezi z izvajanjem poslov pri dajanju posojil potrošnikom*

1. Države članice zagotovijo, da dajalec kredita ali kreditni posrednik pri odobritvi ali posredovanju kredita in po potrebi pomožnih storitev potrošnikom ali pri svetovanju o kreditu in po potrebi o pomožnih storitvah deluje pošteno, pravično in profesionalno v najboljšem interesu potrošnika.
2. Države članice zagotovijo, da način, kako dajalci kreditov plačujejo svoje osebje in zadevne kreditne posrednike, ter način, kako kreditni posredniki plačujejo svoje osebje, ne ovirata izpolnjevanja obveznosti delovanja v najboljšem interesu potrošnika, kakor je navedeno v odstavku 1.

*Člen 6*  
*Minimalne zahteve glede usposobljenosti*

1. Domače države članice zagotovijo, da:
  - (a) osebe dajalcev kreditov in kreditnih posrednikov razpolaga z ustrežno ravno znanja in usposobljenosti v zvezi s ponujanjem ali odobritvijo kreditnih pogodb v smislu člena 2 ali dejavnostjo kreditnega posredništva v smislu člena 3(e). Kadar sklepanje kreditnih pogodb vključuje s tem povezane pomožne storitve, zlasti zavarovalne ali investicijske storitve, razpolagajo tudi z ustreznim znanjem in usposobljenostjo v zvezi s temi pomožnimi storitvami, da so izpolnjene zahteve iz člena 19 Direktive 2004/39/ES in člena 4 Direktive 2002/92/ES;
  - (b) fizične osebe na vodilnih položajih pri dajalcih kreditov in kreditnih posrednikih, ki so odgovorne za posredovanje ali odobritev kreditnih pogodb ali svetovanje o njih ali imajo vlogo pri tem, razpolagajo z ustreznim znanjem in usposobljenostjo v zvezi s kreditnimi pogodbami;
  - (c) se dajalce kreditov in kreditne posrednike spremlja, da se oceni, ali so stalno izpolnjene zahteve iz točk (a) in (b) odstavka 1.
2. Domače države članice zagotovijo, da se ustrezna raven znanja in usposobljenosti določi na podlagi priznanih kvalifikacij ali izkušenj.
3. Domače države članice objavijo merila, ki so jih določile, da kreditni posredniki ali osebe dajalcev kreditov izpolnjujejo zahteve v zvezi z usposobljenostjo. Ta merila vključujejo seznam priznanih kvalifikacij.
4. Komisija je v skladu s členom 26 ter pogoji iz členov 27 in 28 pooblaščen, da določi zahteve iz odstavkov 1 in 2 tega člena ter zlasti zahteve glede ustreznega znanja in usposobljenosti.

**Poglavje 3**  
**Obveznosti v zvezi z informacijami in praksami**  
**pred sklenitvijo kreditne pogodbe**

*Člen 7*  
*Splošne določbe, ki se uporabljajo za oglaševanje in trženje*

Države članice zahtevajo, da so oglaševalska in trženjska sporočila v zvezi s kreditnimi pogodbami v smislu člena 2 poštna, jasna in nezavajajoča v smislu členov 6 in 7 Direktive 2005/29/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 11. maja 2005 o nepoštenih poslovnih praksah podjetij v razmerju do potrošnikov na notranjem trgu<sup>38</sup>. Prepovedano je zlasti izražanje, ki lahko pri potrošniku vzbudi napačna pričakovanja v zvezi z razpoložljivostjo ali stroški kredita.

---

<sup>38</sup> UL L 149, 11.6.2005, str. 22.

*Člen 8*  
*Standardne informacije, ki se vključijo v oglaševanje*

1. Države članice zagotovijo, da oglaševanje kreditnih pogodb v smislu člena 2, kjer je navedena obrestna mera ali drugi podatki v zvezi s stroški kredita za potrošnika, vsebuje standardne informacije v skladu s tem členom.
2. Standardne informacije vključujejo na jasn, jedrnat in pregleden način s pomočjo reprezentativnega primera naslednje elemente:
  - (a) identiteto dajalca kredita ali, kjer je primerno, kreditnega posrednika;
  - (b) podatek, da je oglaševani produkt kreditna pogodba in po potrebi, da je zavarovan 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) posojilno obrestno mero, pri čemer je navedeno, ali gre za fiksno ali spremenljivo ali obe, skupaj s podrobnostmi o vseh stroških, ki so vključeni v skupne stroške kredita za potrošnika;
  - (d) skupni znesek kredita;
  - (e) efektivno obrestno mero;
  - (f) trajanje kreditne pogodbe;
  - (g) višino obrokov;
  - (h) skupni znesek, ki ga mora plačati potrošnik;
  - (i) po potrebi opozorilo glede tveganja izgube nepremičnine v primeru neizpolnjevanja obveznosti, povezanih s kreditno pogodbo, kadar je kredit zavarovan 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.

Standardne informacije so lahko berljive ali po potrebi jasno slišne, odvisno od medija, ki se uporabi za oglaševanje in trženje.

3. Kadar je sklenitev pogodbe o pomožni storitvi, ki se nanaša na kreditno pogodbo, zlasti zavarovanje, obvezna že za samo pridobitev kredita ali za njegovo pridobitev pod navedenimi pogoji, stroškov te storitve pa ni možno določiti vnaprej, se jasno, jedrnato in pregledno navede tudi obveznost sklenitve take pogodbe skupaj z efektivno obrestno mero.
4. Komisija je v skladu s členom 26 ter pogoji iz členov 27 in 28 pooblaščen, da podrobneje določi seznam standardnih informacij, ki se vključijo v oglaševanje.

Zlasti spremeni Komisija pri sprejemanju delegiranih aktov seznam standardnih informacij iz odstavkov 2(a) do (i) tega člena, kadar je to potrebno.

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

*Člen 9*  
*Predpogodbene informacije*

1. Države članice zagotovijo, da dajalci kreditov ali, kjer je primerno, kreditni posredniki dajo splošne informacije o kreditnih pogodbah vedno na voljo na trajnem nosilcu podatkov ali v elektronski obliki.

Splošne informacije vključujejo vsaj naslednje podatke:

- (a) identiteto in geografski naslov dajalca kredita ter, kjer je primerno, identiteto in geografski naslov zadevnega kreditnega posrednika;
  - (b) namen, za katerega se lahko uporabi kredit;
  - (c) oblike poročila;
  - (d) trajanje kreditnih pogodb;
  - (e) opise razpoložljivih vrst kreditov s krajšim opisom značilnosti produktov s stalno in spremenljivo obrestno mero, vključno s tem povezanih posledic za potrošnika;
  - (f) navedbo valut, v katerih so krediti na voljo, vključno z razlago posledic za potrošnika, kadar je kredit denominiran v tuji valuti;
  - (g) nazoren primer skupnih stroškov kredita za potrošnika in efektivne obrestne mere;
  - (h) različni možni načini povračila kredita dajalcu kredita (vključno s številom, pogostostjo in višino rednih obrokov odplačila);
  - (i) navedbo, ali obstaja možnost predčasnega odplačila, in po potrebi opis pogojev, povezanih s predčasnim odplačilom;
  - (j) podatek o tem, ali je potrebna cenitev nepremičnine in kdo jo mora izvesti, če je potrebna;
  - (k) podrobnejše podatke o tem, kako pridobiti informacije o davčni olajšavi za obresti pri kreditni pogodbi ali drugih javnih subvencijah.
2. Države članice zagotovijo, da dajalec kredita in, kjer je primerno, kreditni posrednik brez nepotrebne odlašanja, potem ko je potrošnik v skladu s členom 14 podal informacije o svojih potrebah, finančnem položaju in željah, potrošniku zagotovi njemu prilagojene informacije, ki jih potrebuje za primerjavo kreditov, ki so na voljo na trgu, oceno njihovih posledic in zavestno odločitev, ali bo sklenil kreditno pogodbo. Te informacije se na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov zagotovijo z evropskim standardnim informacijskim listom (European Standardised Information Sheet – ESIS) iz Priloge II.

Države članice zagotovijo, da je potrošniku predloženi ponudbi, ki je zavezujoča za dajalca kredita, priložen ESIS. V takšnem primeru države članice zagotovijo, da se lahko kreditna pogodba sklene šele, ko je imel potrošnik dovolj časa za primerjavo

ponudb, oceno njihovih posledic in zavestno odločitev o sprejetju ponudbe, ne glede na način sklenitve pogodbe.

Šteje se, da je dajalec kredita in, kjer je primerno, kreditni posrednik izpolnil svoje zahteve glede zagotavljanja informacij potrošniku pred sklenitvijo pogodbe na daljavo v skladu s členom 3 Direktive 2002/65/ES, kadar je predložil ESIS.

Vse dodatne informacije, ki jih dajalec kredita ali, kjer je primerno, kreditni posrednik, lahko posreduje potrošniku, se sporočijo v ločenem dokumentu, ki se lahko priloži ESIS.

3. Komisija je v skladu s členom 26 ter pogoji iz členov 27 in 28 pooblaščen, da spremeni standardne informacije iz odstavka 1 tega člena ter vsebino in obliko ESIS iz Priloge II.

Zlasti se s takšnimi delegiranimi akti po potrebi:

- (a) spremeni seznam standardnih informacij iz odstavka 1 tega člena;
  - (b) črtajo katere od informacij iz Priloge II;
  - (c) dopolni seznam informacij iz Priloge II;
  - (d) spremeni predstavitev vsebin ESIS iz Priloge II;
  - (e) izpopolnijo navodila za izpolnitev ESIS iz Priloge II.
4. 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 člena 3(3)(b) navedene direktive, vsaj podatke iz dela A oddelkov (2), (3), (4) in (5) Priloge II.
  5. Države članice zagotovijo, da dajalec kredita ali kreditni posrednik potrošniku na njegovo zahtevo brezplačno zagotovi izvod osnutka kreditne pogodbe. Ta določba se ne uporablja, kadar dajalec kredita ob vložitvi zahteve ni pripravljen skleniti kreditne pogodbe s potrošnikom.

#### *Člen 10*

##### *Zahteve glede informacij za kreditne posrednike*

1. Preden kreditni posrednik opravi katero od storitev iz člena 3(e), potrošniku zagotovi vsaj naslednje informacije:
  - (a) identiteto in geografski naslov kreditnega posrednika;
  - (b) register, v katerega je vpisan, in na kakšen način je možno preveriti njegovo registracijo;
  - (c) kadar deluje kot povezani kreditni posrednik, to navede in na zahtevo potrošnika tudi imena dajalcev kreditov, v imenu katerih deluje;

- (d) ali ima neposreden ali posreden delež, ki predstavlja več kot 10 % glasovalnih pravic ali kapitala v določenem dajalcu kredita;
  - (e) ali ima določeni dajalec kredita ali matično podjetje določenega dajalca kredita neposreden ali posreden delež, ki predstavlja več kot 10 % glasovalnih pravic ali kapitala določenega kreditnega posrednika;
  - (f) po potrebi pristojbino, ki jo potrošnik plača kreditnemu posredniku za njegove storitve;
  - (g) postopke, ki potrošnikom in drugim zainteresiranim stranem omogočajo vložitev pritožb proti kreditnim posrednikom, ter po potrebi možnosti za izvensodne pritožbene postopke in druga pravna sredstva;
  - (h) v primeru nepovezanih kreditnih posrednikov morebitne provizije, ki jih dajalec kredita plača kreditnemu posredniku za njegove storitve.
2. Nepovezani kreditni posredniki na zahtevo potrošnika zagotovijo informacije o različnih višinah provizij, ki jim jih plačajo različni dajalci kreditov, ki zagotavljajo pogodbe, ki se ponudijo potrošniku. Potrošnika se obvesti, da ima pravico zahtevati te informacije.
3. Komisija je v skladu s členom 26 ter pogoji iz členov 27 in 28 pooblaščen, da posodobi seznam informacij o kreditnih posrednikih, ki jih je treba zagotoviti potrošniku v skladu z odstavkom 1 tega člena.
- Zlasti spremeni Komisija pri sprejemanju takšnih delegiranih aktov informacije, navedene v odstavku 1 tega člena, kadar je to potrebno.
4. Za zagotovitev enotnih pogojev uporabe odstavka 1 tega člena je Komisija pooblaščen, da po potrebi določi standardizirano obliko in predstavitev informacij, navedenih v odstavku 1 tega člena.

### *Člen 11* *Ustrezne razlage*

Države članice zagotovijo, da dajalci kreditov in, kjer je primerno, kreditni posredniki potrošnikom zagotovijo ustrezne razlage predlaganih kreditnih pogodb in vseh pomožnih storitev, da lahko potrošnik oceni, ali so predlagane kreditne pogodbe prilagojene njegovim potrebam in finančnemu položaju. Ustrezna razlaga zajema potrošniku prilagojene informacije o značilnostih ponujenih kreditov brez kakršnih koli priporočil. Dajalci kreditov in, kjer je primerno, kreditni posredniki na kakršen koli ustrezen način natančno ocenijo znanje potrošnika o kreditih in njegove izkušnje z njimi, da lahko dajalec kredita ali kreditni posrednik določi, kako podrobno razlago potrebuje potrošnik, in razlage ustrezno prilagodi.

Te ustrezne razlage zajemajo razlago informacij in izrazov iz predpogodbenih informacij, ki se zagotovijo v skladu s členoma 9 in 10, ter posledic, ki jih lahko ima sklenitev kreditne pogodbe za potrošnika, vključno v primeru neizpolnjevanja plačilnih obveznosti.

## **Poglavje 4**

### **Efektivna obrestna mera**

#### *Člen 12*

##### *Izračun efektivne obrestne mere*

1. Efektivna obrestna mera, ki je na letni osnovi enaka sedanji vrednosti vseh prihodnjih ali obstoječih obveznosti (črpanj, odplačil in stroškov), o katerih sta se dajalec kredita in potrošnik dogovorila, se izračuna v skladu z matematično formulo iz Priloge I.
2. Za izračun efektivne obrestne mere se pri določanju skupnih stroškov kredita za potrošnika ne upoštevajo stroški, ki jih potrošnik plača za neizpolnjevanje svojih obveznosti iz kreditne pogodbe.

Kadar je odprtje računa obvezno za pridobitev kredita, se stroški vodenja tega računa, stroški uporabe plačilnih sredstev za plačilne transakcije na tem računu in črpanja z njega ter drugi stroški v zvezi s plačilnimi transakcijami vključijo v skupne stroške kredita za potrošnika, razen če so ti stroški računa jasno in ločeno prikazani v kreditni pogodbi ali kateri koli drugi pogodbi, sklenjeni s potrošnikom.

3. Izračun efektivne obrestne mere temelji na predpostavki, da je kreditna pogodba veljavna do dogovorjenega roka ter da dajalec kredita in potrošnik izpolnita svoje obveznosti pod pogoji in v rokih iz kreditne pogodbe.
4. V primeru kreditnih pogodb s klavzulami, ki dovoljujejo razlike pri posojilni obrestni meri in, kjer je primerno, stroških, ki so zajeti v efektivni obrestni meri, vendar jih pri izračunu ni mogoče številčno izraziti, se efektivna obrestna mera izračuna ob predpostavki, da se bodo posojilna obrestna mera in drugi stroški izračunali v višini, določeni ob podpisu pogodbe.
5. Komisija je v skladu s členom 26 ter pogoji iz členov 27 in 28 pooblaščen, da spremeni formulo in predpostavke iz Priloge I, ki se uporabljajo za izračun efektivne obrestne mere.

Komisija pri sprejemanju delegiranih aktov po potrebi spremeni formulo ali predpostavke iz Priloge I, zlasti če 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.

#### *Člen 13*

##### *Informacije o posojilni obrestni meri*

1. Države članice zagotovijo, da dajalec kredita potrošnika na papirju ali na drugem trajnem nosilcu podatkov obvesti o spremembi posojilne obrestne mere, preden začne sprememba veljati. V obvestilu se navedejo višina odplačil po začetku veljavnosti nove posojilne obrestne mere in, če se spremeni število ali pogostost plačil, podrobnosti o tem.



2. Vendar se lahko stranki v kreditni pogodbi dogovorita, da se obvestilo iz odstavka 1 potrošniku redno pošlje, kadar je sprememba posojilne obrestne mere neposredno 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 tudi v prostorih dajalca kredita.

## **Poglavje 5**

### **Ocena kreditne sposobnosti**

#### *Člen 14*

#### *Obveznost ocene kreditne sposobnosti potrošnika*

1. Države članice zagotovijo, da dajalec kredita pred sklenitvijo kreditne pogodbe opravi temeljito oceno kreditne sposobnosti potrošnika na podlagi meril, med kateri so potrošnikov prihodek, prihranki, zadolženost in druge finančne obveznosti. Ocena se opravi na podlagi potrebnih informacij, ki jih dajalec kredita ali, kjer je primerno, kreditni posrednik pridobi od potrošnika in ustreznih notranjih ali zunanjih virov, ter spoštuje zahteve v zvezi z nujnostjo in sorazmernostjo iz člena 6 Direktive 95/46/ES. Države članice zagotovijo, da dajalci kreditov uvedejo ustrezne postopke za oceno kreditne sposobnosti potrošnika. Ti postopki se redno pregledujejo in o njih se vodijo se evidence, ki se posodablajo.
2. Države članice zagotovijo naslednje:
  - (a) kadar se pri preverjanju kreditne sposobnosti potrošnika njegova sposobnost odplačila kredita v obdobju trajanja kreditne pogodbe oceni negativno, dajalec kredita ne odobri kredita;
  - (b) kadar se vloga za kredit zavrne, dajalec kredita takoj in brezplačno obvesti potrošnika o razlogih zavrnitve;
  - (c) v skladu s členom 10 Direktive 95/46/ES dajalec kredita vnaprej obvesti potrošnika o tem, da bo uporabil zbirko podatkov;
  - (d) kadar se vloga za kredit zavrne na podlagi podatkov ali pomanjkanja podatkov v uporabljeni zbirki podatki, dajalec kredita takoj in brezplačno obvesti potrošnika o imenu uporabljene zbirke podatkov, njenem upravljavcu in njegovi pravici do dostopa do podatkov v njej ter po potrebi o njegovi pravici, da popravi svoje podatke v njej;
  - (e) brez poseganja v splošno pravico do dostopa iz člena 12 Direktive 95/46/ES, kadar se vloga za kredit zavrne na podlagi avtomatizirane odločitve ali odločitve, ki temelji na metodah, kot je sistem kreditnega točkovanja, dajalec kredita takoj in brezplačno obvesti potrošnika ter mu razloži načela delovanja avtomatizirane odločitve;
  - (f) potrošnik lahko zahteva, da se odločitev preuči po neavtomatiziranem postopku.

3. Države članice zagotovijo, da kadar stranki po sklenitvi kreditne pogodbe razmišljata o povišanju skupnega zneska kredita, odobrenega potrošniku, se pred vsakim znatnim povišanjem skupnega zneska kredita posodobijo finančne informacije o potrošniku, s katerimi razpolaga dajalec kredita, in ponovno oceni njegova kreditna sposobnost.
4. Poleg ocene kreditne sposobnosti potrošnika države članice zagotovijo, da dajalci kreditov in kreditni posredniki pridobijo potrebne informacije o potrošnikovem osebnem in finančnem položaju ter njegovih željah in ciljih ter da preučijo dovolj veliko število kreditnih pogodb iz svoje palete produktov, da izberejo produkte, ki niso ustrezni za potrošnika glede na njegove potrebe, finančni položaj in osebne okoliščine. Pri preučevanju se opirajo na najnovejše informacije in smiselne predpostavke glede potrošnikovega položaja med trajanjem predlagane kreditne pogodbe.
5. Komisija je v skladu s členom 26 ter pogoji iz členov 27 in 28 pooblaščen, da določi in spremeni merila, ki se upoštevajo pri oceni kreditne sposobnosti v skladu z odstavkom 1 tega člena in zagotavljanju, da kreditni produkti niso ustrezni za potrošnika, kot je določeno v odstavku 4 tega člena.

#### *Člen 15*

#### *Obveznost razkritja s strani potrošnika*

1. Države članice zagotovijo, da potrošniki dajalcem kreditov in, kjer je primerno, kreditnim posrednikom zagotovijo popolne in točne informacije o svojem finančnem položaju in osebnih okoliščinah v okviru vloge za kredit. Te informacije morajo biti po potrebi podprte z dokazili iz neodvisno preverljivih virov.
2. Kar zadeva informacije, ki jih mora potrošnik zagotoviti, da lahko dajalec kredita opravi temeljito oceno njegove kreditne sposobnosti in se odloči o odobritvi ali neodobritvi kredita, države članice zagotovijo, da dajalci kreditov v fazi pred sklenitvijo pogodbe jasno določijo, katere informacije, vključno z – po potrebi – neodvisno preverljivimi dokazili, mora zagotoviti potrošnik. Države članice zagotovijo tudi, da dajalci kreditov navedejo točne roke, v katerih morajo potrošniki zagotoviti te informacije.

Države članice zagotovijo, da kadar se potrošnik odloči, da ne bo predložil informacij, potrebnih za oceno njegove kreditne sposobnosti, dajalec kredita ali kreditni posrednik potrošnika opozori, da ne more opraviti ocene njegove kreditne sposobnosti in zato ne more odobriti kredita. To opozorilo se lahko posreduje v standardizirani obliki.

3. Ta člen ne posega v uporabo Direktive 95/46/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 24. oktobra 1995 o varstvu posameznikov pri obdelavi osebnih podatkov in o prostem pretoku takih podatkov, zlasti člena 6 navedene direktive.

## **Poglavje 6**

### **Dostop do zbirke podatkov**

#### *Člen 16*

##### *Dostop do zbirke podatkov*

1. Vsaka država članica zagotovi, da imajo vsi dajalci kreditov nediskriminatoren dostop do zbirk podatkov, ki se v zadevni državi članici uporabljajo za ocenjevanje kreditne sposobnosti potrošnikov in spremljanje njihovega izpolnjevanja kreditnih obveznosti med trajanjem kreditne pogodbe. K tem zbirkam podatkov spadajo zbirke podatkov, ki jih upravljajo zasebni kreditni uradi in javni kreditni registri.
2. Komisija je v skladu s členom 26 ter pogoji iz členov 27 in 28 pooblaščen, da opredeli enotna merila za registracijo kreditov in pogoje za obdelavo podatkov, ki se uporabljajo za zbirke podatkov iz odstavka 1 tega člena.

Zlasti se v teh delegiranih aktih določijo pragi za registracijo, ki se uporabljajo za te zbirke podatkov, in dogovorjene opredelitve ključnih izrazov, ki se uporabljajo v teh zbirkah podatkov.

3. Informacije v zbirkah podatkov se posredujejo, razen če posredovanje prepoveduje druga zakonodaja Unije ali je v nasprotju s cilji na področju javnega reda ali javne varnosti.
4. Ta člen ne posega v uporabo Direktive 95/46/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 24. oktobra 1995 o varstvu posameznikov pri obdelavi osebnih podatkov in o prostem pretoku takih podatkov.

## **Poglavje 7**

### **Svetovanje**

#### *Člen 17*

##### *Standardi svetovanja*

1. Za namene te direktive pomeni „svetovanje“ storitev, ki je ločena od odobritve kredita. Takšna storitev se lahko ponuja kot svetovanje samo, kadar je plačilo posameznika, ki opravlja to storitev, pregledno za potrošnika.
2. Države članice zagotovijo, da dajalec kredita ali kreditni posrednik potrošnika v okviru določenega posla obvesti, ali je svetovanje zagotovljeno oziroma ali bo zagotovljeno. To se lahko stori z dodatnimi predpogodbenimi informacijami. V primeru svetovanja potrošnikom države članice poleg zahtev iz členov 5 in 6 zagotovijo, da dajalci kreditov in kreditni posredniki:
  - (a) preučijo dovolj veliko število kreditnih pogodb, ki so na voljo na trgu, da lahko potrošniku priporočijo najustreznejše kreditne pogodbe glede na njegove potrebe, finančni položaj in osebne okoliščine;

- (b) pridobijo potrebne informacije o potrošnikovem osebnem in finančnem položaju, njegovih željah in ciljih, da lahko priporočijo ustrezne kreditne pogodbe. Ta ocena temelji na najnovejših informacijah in smiselnih predpostavkah glede potrošnikovega položaja med trajanjem predlagane kreditne pogodbe.

## **Poglavje 8**

### **Predčasno odplačilo**

#### *Člen 18*

##### *Predčasno odplačilo*

1. Države članice zagotovijo, da ima potrošnik zakonsko ali pogodbeno pravico, da svoje obveznosti iz kreditne pogodbe izpolni pred njenim iztekom. V takšnih primerih je upravičen do zmanjšanja skupnih stroškov kredita, sestavljenega iz obresti in stroškov v preostalem obdobju trajanja pogodbe.
2. Države članice lahko določijo, da za uveljavljanje pravice iz odstavka 1 veljajo nekateri pogoji. Takšni pogoji lahko vključujejo časovne omejitve glede uveljavljanja pravice, različno obravnavo glede na vrsto posojilne obrestne mere ali omejitve glede okoliščin, v katerih se lahko pravica uveljavlja. Države članice lahko tudi določijo, da mora biti dajalec kredita upravičen do poštenega in objektivno upravičenega nadomestila za morebitne stroške, ki so neposredno povezani s predčasnim odplačilom kredita. Če predčasno odplačilo spada v obdobje, za katerega je bila dogovorjena fiksna obrestna mera, se lahko v vsakem primeru določi, da je uveljavljanje te pravice odvisno od tega, ali na strani potrošnika obstaja poseben interes.

Kadar država članica določi takšne pogoje, uveljavljanje pravice iz odstavka 1 zaradi njih ne sme postati preveč zapleteno ali zahtevno za potrošnika.

## **Poglavje 9**

### **Bonitetne in nadzorne zahteve**

#### *Člen 19*

##### *Dovoljenje za kreditne posrednike in nadzor nad njimi*

1. Pristojni organ iz člena 4 izdajo kreditnim posrednikom ustrezno dovoljenje za opravljanje dejavnosti iz člena 3(e) v domači državi članici. Takšno dovoljenje se dodeli na podlagi zahtev, ki so določene v domači državi članici kreditnega posrednika, pri čemer se upošteva izpolnjevanje poklicnih zahtev iz člena 20.
2. Domače države članice zagotovijo, da kreditni posredniki z dovoljenjem stalno izpolnjujejo pogoje, pod katerimi so ga prvotno dobili.
3. Domače države članice zagotovijo, da se kreditnim posrednikom odvzame dovoljenje, kadar:

- (a) ne izpolnjujejo več pogojev za dodelitev dovoljenja;
  - (b) pridobijo dovoljenje na podlagi neresničnih izjav ali kakor koli drugače nepravilno.
- 4 Države članice zagotovijo, da pristojni organ iz člena 4 v domači državi članici spremlja tekoče dejavnosti kreditnih posrednikov, ki so pridobili dovoljenje.

*Člen 20*  
*Registracija kreditnih posrednikov*

1. Države članice zagotovijo, da se uvede register kreditnih posrednikov, ki so pridobili dovoljenje, in da se posodablja.
2. Države članice zagotovijo, da so vsi kreditni posredniki z dovoljenjem, ki so bodisi fizične bodisi pravne osebe, registrirani v domači državi članici pri pristojnem organu iz člena 4.

Kar zadeva pravne osebe, se v registru iz odstavka 1 navedejo imena oseb na vodilnih položajih, ki so odgovorne za posredovanje. Države članice lahko zahtevajo tudi registracijo vseh fizičnih oseb, ki imajo v podjetju, ki opravlja dejavnost kreditnega posredništva, neposreden stik s strankami.

V registru se navedejo države članice, v katerih namerava posrednik na podlagi načela svobode ustanavljanja ali svobode opravljanja storitev opravljati posle in je o tem obvestil pristojni organ v domači državi članici.

3. Države članice zagotovijo, da se kreditni posredniki, ki jim je bilo odvzeto dovoljenje, brez nepotrebnega odlašanja izbrišejo iz registra.
4. Države članice zagotovijo vzpostavitev ene same informacijske točke, ki bo omogočila hiter in enostaven javni dostop do informacij iz nacionalnega registra, ki je elektronsko izdelan in se stalno posodablja. Ta informacijska točka zagotavlja tudi identifikacijske podatke o pristojnih organih iz člena 4 v vseh državah članicah.

*Člen 21*  
*Poklicne zahteve za kreditne posrednike*

1. Poleg zahtev iz člena 6 veljajo za vse kreditne posrednike na trajni osnovi naslednje zahteve:
  - (a) kreditni posredniki imajo dober ugled. Najmanjši pogoj za to je, da imajo čisto kazensko evidenco ali drug enakovreden nacionalni dokument, 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;
  - (b) 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, razen če je to

zavarovanje ali primerljivo jamstvo že zagotovil dajalec kredita ali drugo podjetje, v imenu katerega deluje kreditni posrednik ali za katerega je kreditni posrednik pooblaščen, da deluje, ali če je to podjetje prevzelo polno odgovornost za njegovo delovanje.

2. Države članice zagotovijo objavo meril v zvezi s poklicnimi zahtevami, ki so jih določile za kreditne posrednike ali osebe kreditnih posrednikov.
3. Komisija je pooblaščen, da sprejme in po potrebi spremeni regulativne tehnične standarde za določitev najnižjega denarnega zneska zavarovanja poklicne odgovornosti ali primerljivega jamstva iz odstavka 1(b).

Regulativni tehnični standardi iz pododstavka 1 se sprejmejo v skladu s členi 10 do 14 Uredbe (EU) št. 1093/2010.

Evropski bančni organ izdela osnutek regulativnih tehničnih standardov za določitev najnižjega denarnega zneska zavarovanja poklicne odgovornosti ali primerljivega jamstva iz odstavka 1(b), ki ga predloži Komisiji [v šestih mesecih od sprejetja predloga]. Evropski bančni organ bo pregledal in po potrebi izdelal osnutek regulativnih tehničnih standardov za spremembo najnižjega denarnega zneska zavarovanja poklicne odgovornosti ali primerljivega jamstva iz odstavka 1(b), ki ga prvič predloži Komisiji [štiri leta po začetku veljavnosti Direktive], nato pa vsaki dve leti.

## Člen 22

*Svoboda ustanavljanja za kreditne posrednike in svoboda opravljanja storitev kreditnega posredništva v drugih državah članicah*

1. Dovoljenje, ki ga domača država članica izda kreditnim posrednikom, velja na celotnem ozemlju Unije, ne da se zahteva nadaljnje dovoljenje pristojnih organov v državah članicah gostiteljicah.
2. Kreditni posrednik, ki namerava prvokrat opravljati dejavnost v eni ali več državah članicah na podlagi načela svobode opravljanja storitev ali svobode ustanavljanja, o tem obvesti pristojne organe domače države članice.

Ti pristojni organi v enem mesecu, potem ko so bili obveščeni, pristojne organe zadevnih držav članic gostiteljic obvestijo o nameri kreditnega posrednika, hkrati pa tudi zadevnega kreditnega posrednika o tem obvestilu.

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

3. Kadar domača država članica kreditnim posrednikom odvzame dovoljenje, o tem čim prej in najpozneje v enem mesecu na ustrezen način obvesti države članice gostiteljice.

Pristojni organi različnih držav članic sodelujejo, kadar koli je to potrebno za namen opravljanja njihovih dolžnosti v skladu s to direktivo, pri čemer uporabljajo svoja pooblastila iz te direktive ali iz nacionalnega prava. Pristojni organi nudijo pomoč

pristojnim organom drugih držav članic. Zlasti si izmenjujejo informacije in sodelujejo pri morebitnih preiskavah ali nadzorih.

Kadar se prošnja za sodelovanje, zlasti za izmenjavo informacij, zavrne ali ni odgovora nanjo v razumnem roku, lahko pristojni organi o tem obvestijo Evropski bančni organ in ga zaprosijo za pomoč v skladu s členom 19 Uredbe (EU) št. 1093/2010. V takšnih primerih lahko Evropski bančni organ ukrepa v skladu s pooblastili, ki so mu dodeljena z navedenim členom.

4. Kadar država članica gostiteljica na podlagi jasnih in dokazljivih razlogov ugotovi, da kreditni posrednik, ki na podlagi načela svobode opravljanja storitev ali prek podružnice deluje na njenem ozemlju, krši obveznosti iz te direktive, o svojih ugotovitvah obvesti pristojni organ domače države članice, ki ustrezno ukrepa. Kadar kreditni posrednik kljub ukrepom, ki jih je sprejel pristojni organ domače države članice, še naprej deluje na način, ki je nedvomno škodljiv za interese potrošnikov države članice gostiteljice ali pravilno delovanje trgov, velja naslednje:
  - (a) pristojni organ države članice gostiteljice, potem ko obvesti pristojni organ domače države članice, sprejme vse potrebne ukrepe za zaščito potrošnikov in pravilnega delovanja trgov, med drugim kreditnim posrednikom kršiteljem tudi prepreči nadaljnje dejavnosti na njenih ozemljih. Komisija se brez nepotrebnega odlašanja obvesti o takih ukrepih.
  - (b) poleg tega lahko pristojni organ države članice gostiteljice o zadevi obvesti Evropski bančni organ in ga zaprosi za pomoč v skladu s členom 19 Uredbe (EU) št. 1093/2010. V takšnem primeru lahko Evropski bančni organ ukrepa v skladu s pooblastili, ki so mu dodeljena z navedenim členom.

#### *Člen 23*

#### *Dovoljenje za nekreditne institucije, njihova registracija in nadzor nad njimi*

Države članice zagotovijo, da za nekreditne institucije iz člena 3(i) veljajo ustrezni predpisi glede dovoljenj, registracije in nadzora s strani pristojnega organa iz člena 4.

## **Poglavje 10 Končne določbe**

#### *Člen 24*

#### *Kazni*

1. Brez poseganja v postopke za odvzem dovoljenja ali v pravico držav članic, da naložijo kazenske sankcije, države članice v skladu s svojim nacionalnim pravnim redom zagotovijo, da se lahko proti odgovornim osebam sprejmejo ustrezni administrativni ukrepi ali se jim naložijo administrativne sankcije, če se določbe, sprejete pri izvajanju te direktive, ne izpolnjujejo. Države članice zagotovijo, da so ti ukrepi učinkoviti, sorazmerni in odvračilni.

Države članice določijo kazni za določene primere, ko potrošniki zavestno podajo nepopolne ali netočne informacije, da dobijo pozitivno oceno kreditne sposobnosti,

medtem ko bi bila na podlagi popolnih in točnih informacij ocena njihove kreditne sposobnosti negativna, in nato niso sposobni izpolniti pogojev iz pogodbe, ter sprejmejo vse potrebne ukrepe za zagotovitev izvajanja kazni.

2. Države članice zagotovijo, da pristojni organ javnosti razkrije kateri koli ukrep ali sankcijo, ki bo sprejet zaradi kršenja določb, sprejetih pri izvajanju te direktive, razen če bi tako razkritje resno ogrozilo finančne trge ali povzročilo nesorazmerno škodo vpletenim stranem.

#### *Člen 25*

##### *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 pravicami in obveznostmi iz te direktive med dajalci kreditov in potrošniki ter med kreditnimi posredniki in potrošniki. Države članice zagotovijo tudi, da se vsi dajalci kreditov in kreditni posredniki člani enega ali več teh organov, ki izvajajo pritožbene postopke in uporabljajo druga pravna sredstva.
2. Države članice zagotovijo, da ti organi dejavno sodelujejo pri reševanju čezmejnih sporov.

#### *Člen 26*

##### *Izvajanje pooblastila*

1. Pooblastila za sprejemanje delegiranih aktov iz členov 6(4), 8(4), 9(3), 10(3), 14(5) in 16(2) se prenesejo na Komisijo za neomejen čas po začetku veljavnosti te direktive.
2. Ko Komisija sprejme delegirani akt, o tem istočasno uradno obvesti Evropski parlament in Svet.
3. Pooblastilo za sprejemanje delegiranih aktov je preneseno na Komisijo pod pogoji, določenimi v členih 27 in 28.

#### *Člen 27*

##### *Preklic pooblastila*

1. Evropski parlament ali Svet lahko kadar koli prekliče prenos pooblastil iz členov 6(4), 8(4), 9(3), 10(3), 14(5) in 16(2).
2. Institucija, ki je začela notranji postopek o morebitnem preklicu prenosa pooblastil, o tem obvesti drugega zakonodajalca in Komisijo najpozneje mesec pred sprejetjem končne odločitve, pri čemer navede prenesena pooblastila, ki bi lahko bila preklicana, ter razloge za preklic.
3. S sklepom o preklicu pooblastil se konča prenos pooblastil, določenih v navedem sklepu. Sklep začne veljati nemudoma ali na poznejši datum, ki je v njem določen.



Sklep ne vpliva na veljavnost delegiranih aktov, ki že veljajo. Objavi se v Uradnem listu Evropske unije.

#### *Člen 28*

##### *Ugovori zoper delegirane akte*

1. Evropski parlament in Svet lahko ugovarjata zoper delegirani akt v dveh mesecih od datuma uradnega obvestila. Na pobudo Evropskega parlamenta ali Sveta se navedeni rok podaljša za en mesec.
2. Če do izteka roka iz odstavka 1 niti Evropski parlament niti Svet ni ugovarjal zoper delegirani akt, se akt objavi v Uradnem listu Evropske unije in začne veljati na dan, ki je v njem določen. Delegirani akt se lahko objavi v Uradnem listu Evropske unije in začne veljati pred koncem navedenega obdobja, če sta Evropski parlament in Svet Komisijo obvestila, da ne nameravata ugovarjati zoper njega.
3. Če Evropski parlament ali Svet ugovarja zoper sprejeti delegirani akt v roku iz odstavka 1, akt ne začne veljati. Institucija, ki ugovarja zoper delegirani akt, navede razloge za to.

#### *Člen 29*

##### *Obveznost izvajanja te direktive*

1. Države članice zagotovijo, da se potrošniki ne odpovejo pravicam, ki so jim podeljene z določbami nacionalne zakonodaje, ki uveljavljajo to direktivo ali so z njo usklajene.
2. Države članice nadalje zagotovijo, da se določbam, ki jih sprejmejo pri izvajanju te direktive, ni mogoče izogniti z načinom oblikovanja pogodb, zlasti z vnašanjem kreditnih pogodb, ki spadajo v področje uporabe te direktive, v kreditne pogodbe, katerih značilnosti ali namen bi lahko omogočili, da se izognejo njeni uporabi.
3. Države članice sprejmejo potrebne ukrepe za zagotovitev, da potrošniki ne izgubijo zaščite, ki jim jo zagotavlja ta direktiva, na podlagi izbire zakonodaje tretje države kot zakonodaje, ki velja za kreditno pogodbo.

#### *Člen 30*

##### *Prenos*

1. Države članice sprejmejo in objavijo zakone in druge predpise, potrebne za uskladitev s to direktivo, najpozneje do [2 leti po začetku veljavnosti]. Komisiji takoj sporočijo besedilo navedenih predpisov in korelacijsko tabelo med navedenimi predpisi in to direktivo.

Navedene predpise začnejo uporabljati [2 leti po začetku veljavnosti].

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

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

*Člen 31*  
*Klavzula o pregledu*

Komisija opravi pregled pet let po začetku veljavnosti te direktive. V pregledu se preučita učinkovitost in primernost predpisov o potrošnikih in notranjem trgu.

Pregled vključuje naslednje:

- (a) oceno zadovoljstva potrošnikov z ESIS;
- (b) druga predpogodbena razkritja;
- (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) preučitev, ali je treba uvesti pravice in obveznosti za fazo po sklenitvi kreditne pogodbe;
- (g) oceno, ali je treba področje uporabe razširiti na mala podjetja.

*Člen 32*

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

*Člen 33*

Ta direktiva je naslovljena na države članice v skladu s Pogodbama.

V Bruslju,

*Za Evropski parlament*  
*Predsednik*

*Za Svet*  
*Predsednik*

**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 (EOM), 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 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
- $s_l$  dolžina intervala, izražena 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. Leto ima 365 dni (ali 366 v prestopnih letih), 52 tednov ali 12 enakih mesecev. Enak mesec ima 30,41666 dneva (tj.  $365/12$ ) ne glede na to, ali je leto prestopno ali ne.
- (d) Rezultat izračuna se zapiše z natančnostjo vsaj ene decimalke. Če je na naslednjem decimalnem mestu število 5 ali večje, se število na tem 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 k, izraženih v letih:

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

pri čemer je  $S$  je 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 posojilni obrestni meri, ki se obračunajo za najpogosteje uporabljen mehanizem črpanja za to vrsto kreditne pogodbe.
- (c) Če daje kreditna pogodba potrošniku možnost prostega črpanja na splošno, vendar pa med različnimi načini črpanja predvideva omejitev zneska in časovnega obdobja, se šteje, da je znesek kredita črpan na prvi datum, določen v pogodbi, in v skladu s temi omejitvami črpanja.
- (d) Če časovni načrt odplačevanja ni določen, se šteje:
  - (i) da je kredit odobren za obdobje 20 let in
  - (ii) da bo kredit odplačan v 240 enakih mesečnih obrokih.
- (e) Če je časovni načrt odplačevanja določen, vendar je znesek odplačil spremenljiv, se šteje, da znesek vsakega odplačila ustreza najnižjemu znesku, ki ga določa pogodba.
- (f) Če kreditna pogodba določa več rokov odplačila, se kredit da na voljo, odplačila pa se izvedejo na prvi datum, ki je določen v pogodbi, če ni drugače določeno.
- (g) Če najvišja dovoljena meja kredita še ni bila dogovorjena, se predvideva, da znaša 180 000 EUR.
- (h) V primeru premostitvenega kredita se šteje, da je celotni 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 tri mesece.
- (i) Če se za omejeno obdobje ali znesek ponudijo različne obrestne mere in stroški, se kot obrestna mera in stroški za celotno trajanje kreditne pogodbe vzamejo najvišja obrestna mera oziroma najvišji stroški.
- (j) 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, 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 ob tem istem času.

**Priloga II**  
**Evropski standardni informacijski list (ESIS)**

**DEL A**

Besedilo tega vzorca se uporabi kot tako za ESIS. Besedilo med oglatima oklepajema se zamenja z ustreznimi informacijami. Navodila, kako izpolniti ESIS, so v delu B.

Polja, ki so označena s „po potrebi“, dajalec kredita izpolni, če so informacije pomembne za kreditno pogodbo. Če informacije niso pomembne, dajalec kredita črta zadevno informacijo ali celotno rubriko. V zadnjem primeru se ustrezno prilagodi številčenje rubrik ESIS.

Naslednje informacije se navedejo v enem samem dokumentu. Uporabi se jasno berljiva pisava. Informacije se vidno poudarijo s krepkim tiskom, senčenjem ali večjo velikostjo pisave.

**Vzorec ESIS**

<i>(Uvodno besedilo)</i>
Ta dokument je bil sestavljen [datum], da bi odgovorili na vaša vprašanja. S tem dokumentom se ne obvezujemo, da bomo odobrili posojilo. Ta dokument je bil sestavljen na podlagi podatkov, ki ste nam jih posredovali, in na podlagi trenutnih pogojev na finančnem trgu. Spodaj navedene informacije veljajo do [datum]. Po tem datumu se lahko spremenijo skladno s spremembami na trgu.
<b>1. Posojilodajalec</b>
[Ime] [Geografski naslov] [Telefonska številka] [E-poštni naslov] [Spletni naslov] Nadzorni organ: [ime in spletni naslov nadzornega organa] Kontaktne osebe: [polni kontaktni podatki kontaktne osebe]
<b>2. Glavni podatki o posojilu</b>
Znesek in valuta odobrenega posojila: [vrednost][valuta] <i>(po potrebi)</i> To posojilo ni v [domača valuta]. Trajanje posojila: [trajanje] [Vrsta posojila] [Vrsta uporabljene obrestne mere] Skupni znesek povračila: [Najvišji razpoložljivi znesek posojila glede na vrednost nepremičnine]: <i>(po potrebi)</i> [Jamstvo]
<b>3. Obrestna mera</b>

<p>EOM izraža skupne stroške posojila v obliki letnih obresti. EOM je navedena za lažjo primerjavo z drugimi ponudbami. EOM, ki velja za vaše posojilo, znaša [EOM]. Sestavljena je iz:</p> <p>obrestne mere [vrednost, izražena v odstotku]</p> <p>[druge sestavine EOM].</p>
<p>4. Pogostnost in število obrokov</p>
<p>Pogostost obrokov: [pogostost]</p> <p>Število obrokov: [število]</p>
<p>5. Višina vsakega obroka</p>
<p>[znesek][valuta]</p> <p><i>(po potrebi)</i> Za pretvorbo vašega odplačila v [valuta kredita] v [domača valuta] se bo uporabil menjalni tečaj, ki ga [datum] objavi [ime institucije, ki objavlja menjalni tečaj].</p>
<p>6. Ponazorilni amortizacijski načrt</p>
<p>Ta razpredelnica prikazuje znesek, ki se plača [pogostost].</p> <p>Obroki (stolpec [zadevna št.]) so vsota obresti, ki se plačajo (stolpec [zadevna št.]), glavnice, ki se plača (stolpec [zadevna št.]), <i>in po potrebi</i> drugih stroškov (stolpec [zadevna št.]). <i>(po potrebi)</i> 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>[Znesek in valuta odobrenega posojila]:</p> <p>[Trajanje posojila]</p> <p>[Obrestna mera]</p> <p>[Razpredelnica]</p> <p><i>(po potrebi)</i> [Opozorilo glede spreminjanja višine obrokov]</p>
<p>7. Dodatne obveznosti in stroški</p>
<p>Posojilojemalec mora izpolniti naslednje obveznosti, da zanj veljajo pogoji posojila, opisani v tem dokumentu.</p> <p>[Obveznosti]</p> <p><i>(po potrebi)</i> Opozarjamo vas, da se v tem dokumentu navedeni pogoji posojila (vključno z obrestno mero) lahko spremenijo, če ne izpolnite teh obveznosti.</p> <p>Posojilo poleg stroškov, ki so že vključeni v [pogostost] obroke, vključuje še naslednje stroške:</p> <p>Enkratni stroški</p> <p>Redni stroški</p> <p>Prepričajte se, da ste seznanjeni z vsemi ostalimi taksami in stroški (npr. notarski stroški), ki so povezani s tem posojilom.</p>
<p>8. Predčasno odplačilo</p>
<p><i>(po potrebi)</i> Posojila ne morete predčasno odplačati.</p> <p><i>(po potrebi)</i> Posojilo lahko v celoti ali delno predčasno odplačate.</p> <p><i>(po potrebi)</i> [Pogoji]</p> <p>[Postopek]</p> <p><i>(po potrebi)</i> Izstopna taksa:</p> <p><i>(po potrebi)</i> Če se boste odločili za predčasno odplačilo posojila, nas kontaktirajte, da vam posredujemo točen znesek izstopne takse.</p>
<p><i>(po potrebi)</i> 9. Pravica do odstopa od pogodbe</p>

Posojiljemalec lahko v roku [odstopni rok] po podpisu kreditne pogodbe uveljavlja svojo pravico do odstopa od pogodbe.
10. Interne možnosti za pritožbo
[Ime zadevnega oddelka] [Geografski naslov] [Telefonska številka] [E-poštni naslov] Kontaktna oseba: [kontaktni podatki]
11. Eksterne možnosti za pritožbo
V primeru spora s posojilodajalcem, ki ostane nerazrešen, se posojiljemalec lahko pritoži pri: [Ime organa za pritožbe] [Geografski naslov] [Telefonska številka] [E-poštni naslov]
12. Neizpolnjevanje obveznosti, povezanih s posojilom: posledice za posojiljemalca
[Vrste neizpolnjevanja] [Finančne in/ali pravne posledice] Če imate težave pri odplačevanju [pogostost] obrokov, nas čim prej kontaktirajte, da poiščemo možne rešitve.
<i>(po potrebi)</i> 13. Dodatne informacije v primeru trženja na daljavo
(po potrebi) Pravo, ki ga dajalec kredita vzame kot podlago za vzpostavitev odnosov z vami pred sklenitvijo kreditne pogodbe, je [veljavno pravo]. Informacije in pogodbena določila se bodo zagotovila v [navedba jezika]. Z vašim soglasjem vas bomo med trajanjem kreditne pogodbe obveščali v [navedba jezikov].
14. Tveganja in opozorila
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opozarjamo vas na tveganja, ki so povezana z najemom hipotekarnega kredita.</li> <li>• <i>(po potrebi)</i> Obrestna mera posojila ni fiksna za celotno trajanje posojila.</li> <li>• <i>(po potrebi)</i> To posojilo ni v [domača valuta]. Upoštevajte, da se bo višina vsakega obroka v [domača valuta] spreminjala v skladu z menjalnim tečajem [valuta posojila/domača valuta].</li> <li>• <i>(po potrebi)</i> Pri tem posojilu se plačujejo samo obresti. To pomeni, da morate med trajanjem posojila zbrati dovolj sredstev, da boste lahko ob njegovem dospelju odplačali glavnico.</li> <li>• Plačati boste morali tudi druge takse in stroške <i>(po potrebi)</i>, npr. notarske stroške.</li> <li>• Vaši prihodki se lahko spremenijo. Prepričajte se, da boste zmožni odplačevati [pogostost] obveznosti tudi v primeru nižjih prihodkov.</li> <li>• <i>(po potrebi)</i> V primeru neplačevanja obrokov je možna zaplemba vaše nepremičnine.</li> </ul>

## DEL B

### Navodila za izpolnitev ESIS

ESIS se izpolni v skladu z naslednjimi navodili:

#### *Rubrika „Uvodno besedilo“*

- (1) Datum veljavnosti se ustrezno vidno poudari.

#### *Rubrika „1. Posojilodajalec“*

- (1) Ime, telefonska številka, geografski naslov in spletni naslov dajalca kredita se nanašajo na sedež dajalca kredita. Navede se organ, pristojen za nadzor nad posojili.
- (2) Podatki o kontaktni osebi 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 posojilodajalec stalno prebivališče. Telefonska številka, e-poštni in spletni naslov zastopnika dajalca kredita niso obvezni.
- (4) V primeru ponujanja pogodbe na daljavo dajalec kredita v skladu s členom 3 Direktive 2002/65/ES navede ime trgovinskega registra, v katerega je vpisan, in številko njegovega vpisa v register ali enakovredno oznako v navedenem registru.

#### *Rubrika „2. Glavni podatki o posojilu“*

- (1) Trajanje kredita se navede v letih ali mesecih odvisno od tega, katera enota je ustrežnejša. Če se lahko trajanje kredita v času veljavnosti pogodbe spremeni, dajalec kredita pojasni, kdaj in pod katerimi pogoji se lahko to zgodi.

Pri opisu vrste kredita se jasno opiše način odplačevanja glavnice in obresti med trajanjem kredita (npr. konstantna, naraščajoča ali vedno manjša odplačila).

- (2) V tej rubriki se tudi navede, ali je obrestna mera fiksna ali spremenljiva in po potrebi obdobja, v katerih bo ostala fiksna, pogostost poznejših sprememb in morebitne omejitve glede spreminjanja obrestne mere navzgor in navzdol. Formula, ki se uporablja za prilagoditev obrestne mere, se pojasni. Dajalec kredita tudi navede, kje je mogoče najti dodatne informacije o indeksih ali obrestnih merah, uporabljenih v formuli. Če kredit ni v domači valuti, dajalec kredita navede informacije o formuli, s katero se izračunajo razlike v menjalnih tečajih, in o pogostosti njihovih prilagoditev.
- (3) „Skupni znesek vračila“ je vsota zneska kredita in skupnih stroškov kredita.
- (4) „Najvišji razpoložljivi znesek posojila glede na vrednost nepremičnine“ je razmerje med zneskom posojila 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.
- (5) Če bo kredit zavarovan s hipoteko na nepremičnino ali drugim običajno uporabljenim jamstvom, dajalec kredita posojilodajalca opozori na to.



### *Rubrika „3. Obrestna mera“*

- (1) Poleg obrestne mere se navedejo vsi drugi stroški, vključeni v EOM (ime in ustrezen odstotek). Če za vse stroške ni možno ali ni smiselno navesti odstotka, dajalec kredita navede skupen odstotek.

### *Rubrika „4. Pogostnost in število obrokov“*

- (1) Če so predvidena redna plačila, se navede pogostost plačil (npr. mesečno). Če se plačila ne bodo izvajala v rednih časovnih intervalih, se to posojilojemalcu jasno pojasni. Število plačil se navede za celotno obdobje trajanja kredita.

### *Rubrika „5. Višina vsakega obroka“*

- (1) Valuta posojila se jasno navede.
- (2) Če se lahko višina obrokov med trajanjem kredita spremeni, dajalec kredita navede obdobje, v katerem bo veljala začetna višina obroka, ter kdaj in kako pogosto se bo pozneje spreminjala.
- (3) Če kredit ni v domači valuti posojilojemalca, dajalec kredita s številčnimi primeri jasno prikaže, kako lahko spremembe zadevnega menjalnega tečaja vplivajo na višino obrokov. Prikazane spremembe menjalnega tečaja morajo biti realne in simetrične ter morajo vključevati vsaj enako število neugodnih in ugodnih primerov.
- (4) Če se valuta, uporabljena za plačilo obrokov, razlikuje od valute kredita, je treba jasno navesti menjalni tečaj, ki se bo uporabil. Pri tem je treba navesti ime institucije, ki objavlja menjalni tečaj, in datum, na katerega se izračuna menjalni tečaj, ki se bo uporabil.

### *Rubrika „6. Ponazorilni amortizacijski načrt“*

- (1) Če se lahko obrestna mera med trajanjem kredita spreminja, dajalec kredita navede obrestno mero in nato obdobje, v katerem bo veljala začetna obrestna mera.
- (2) Razpredelnica v tej rubriki vsebuje naslednje stolpce: „čas odplačila“, „višina obroka“, „plačane obresti na obrok“, (po potrebi) „drugi stroški, vključeni v obrok“, „odplačana glavnica na obrok“ in „preostanek glavnice po vsakem obroku“.
- (3) 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 razpredelnice se doda vrstica s skupnim zneskom za vsak stolpec. Skupni znesek, ki ga plača posojilojemalec (tj. skupna vsota stolpca „višina obroka“), se jasno in vidno poudari ter navede kot tak.
- (4) Če za obrestno mero velja, da se 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 posojilojemalca na to opozori tako, da vizualno različno prikaže znane in hipotetične zneske (npr. z uporabo različnih pisav, obrobami ali senčenjem). Poleg tega v jasno razumljivem besedilu pojasni, v katerih obdobjih se lahko zneski, navedeni v razpredelnici, spremenijo in zakaj. Dajalec kredita navede tudi: (1) po potrebi

veljavne spodnje in zgornje meje, (2) primer, kako bi se višina obroka spremenila, če se obrestna mera poviša ali zniža za 1 % oziroma za višji odstotek, če je to bolj realno glede na običajna gibanja obrestne mere, in (3) v primeru zgornje meje višino obroka v najslabšem primeru.

#### *Rubrika „7. Dodatne obveznosti in stroški“*

- (1) Dajalec kredita v tej rubriki navede obveznosti, povezane s kreditom, na primer, da je treba zavarovati nepremičnino, skleniti življenjsko zavarovanje ali kupiti kateri drug produkt ali storitev. Pri vsaki obveznosti navede, do koga velja določena obveznost in do kdaj jo je treba izpolniti.
- (2) Dajalec kredita posamezne stroške navede po kategorijah, pri čemer navede njihovo višini ter komu in kdaj jih je treba plačati. Če višina stroškov ni znana, navede možen razpon ali pa pojasni, kako se bodo izračunali.

#### *Rubrika „8. Predčasno odplačilo“*

- (1) Če se lahko kredit predčasno odplača, dajalec kredita navede morebitne pogoje, pod katerimi lahko posojilojemalec to stori.
- (2) Če bo treba pri predčasnem odplačilu plačati izstopno takso, dajalec kredita posojilojemalca opozori na to in navede višino izstopne takse. Če je višina izstopne takse odvisna od različnih dejavnikov, kot je višina že odplačanega zneska ali prevladujoča obrestna mera v času predčasnega odplačila, dajalec kredita navede, kako se bo izračunala izstopna taksa. Poleg tega dajalec kredita z vsaj dvema nazornima primeroma posojilojemalcu prikaže višino izstopne takse v različnih možnih scenarijih.

#### *Rubrika „9. Pravica do odstopa od pogodbe“*

- (1) Če obstaja pravica do odstopa, dajalec kredita navede pogoje za uveljavljanje te pravice, postopek, ki ga bo moral posojilojemalec upoštevati pri uveljavljanju te pravice, med drugim naslov, na katerega je treba poslati obvestilo o odstopu, in ustrezne stroške (po potrebi).
- (2) V primeru ponujanja pogodbe na daljavo je treba v skladu s členom 3 Direktive 2002/65/ES potrošnika obvestiti, ali ima pravico do odstopa ali ne.
- (3) Če se pogodba ne ponuja v poslovnih prostorih, je treba v skladu s členom 5 Direktive 85/577/EGS potrošnika obvestiti o pravici do odstopa.

#### *Rubrika „10. Interne možnosti za pritožbo“*

- (1) Podatki o kontaktni osebi niso obvezni.

#### *Rubrika „11. Eksterne možnosti za pritožbo“*

- (1) V primeru ponujanja pogodbe na daljavo dajalec kredita v skladu s členom 3 Direktive 2002/65/ES navede, ali obstaja mehanizem za izvensodno reševanje sporov, in če je, opis pogojev za dostop do tega mehanizma.

*Rubrika „12. Neizpolnjevanje obveznosti, povezanih s kreditom:  
posledice za posojilojemalca“*

- (1) Če ima lahko neizpolnjevanje obveznosti, povezanih s kreditom, s strani posojilojemalca finančne ali pravne posledice zanj, dajalec kredita v tej rubriki opiše različne možne primere (npr. zamude pri plačilih/neizpolnjevanje plačilnih obveznosti, neizpolnjevanje obveznosti iz rubrike 7 „Dodatne obveznosti in stroški“).
- (2) Dajalec kredita pri vsakem primeru na jasn in razumljiv način navede, kakšne so lahko kazni ali posledice zaradi neizpolnjevanja obveznosti. Opozorila na resne posledice je treba vidno poudariti.

*Rubrika „13. Dodatne informacije v primeru trženja na daljavo“*

- (1) Ta rubrika bo po potrebi vključevala klavzulo o merodajnem pravu, ki se uporablja za kreditno pogodbo, in/ali pristojnem sodišču.

*Rubrika „14. Tveganja in opozorila“*

- (1) Vsa navedena opozorila se vidno poudarijo.
- (2) Dajalec kredita po potrebi v tej rubriki na kratko ponovi splošna pravila o prilagajanju obrestne mere in s številčnim primerom prikaže, kako bi se višina obrokov povišala, če bi se obrestna mera kredita povišala za X % (kot je pojasnjeno v rubriki „Ponazorilni amortizacijski načrt“), in/ali kako bi se povišala v najslabšem scenariju (če je spremenljivosti obrestne mere omejena navzgor).