

ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΣΥΜΦΩΝΙΑ ΕΘΕΛΟΝΤΙΚΟΥ ΚΩΔΙΚΑ ΔΕΟΝΤΟΛΟΓΙΑΣ  
ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΧΗ ΠΡΟΣΥΜΒΑΤΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ ΓΙΑ  
ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ («ΣΥΜΦΩΝΙΑ»)

Τη συμφωνία αυτή διαπραγματεύθηκαν και ενέκριναν οι Ευρωπαϊκές Ενώσεις Καταναλωτών και οι Ευρωπαϊκές Ενώσεις Πιστωτικών Ιδρυμάτων που χορηγούν στεγαστικά δάνεια (βλ. παρακάτω). Η συμφωνία αποτελεί τη βάση για την υιοθέτηση ενός εθελοντικού κώδικα δεοντολογίας («Κώδικας») που θα εφαρμόζεται από οποιοδήποτε πιστωτικό ίδρυμα χορηγεί στεγαστικά δάνεια στους καταναλωτές.

Στο παράρτημα της συμφωνίας παρατίθεται ο κατάλογος των μερών που έχουν υπογράψει τη συμφωνία.

Η συμφωνία χωρίζεται σε δύο μέρη:

- Μέρος I: όροι εφαρμογής και τήρησης του εθελοντικού Κώδικα.
- Μέρος II: περιεχόμενο του εθελοντικού Κώδικα ως προς τις πληροφορίες που πρέπει να παρέχονται στους καταναλωτές:
  - ως γενική πληροφόρηση για τα προτεινόμενα στεγαστικά δάνεια,
  - ως εξατομικευμένη πληροφόρηση σε προ-συμβατικό στάδιο, η οποία θα παρουσιάζεται σε ένα «Τυποποιημένο Ευρωπαϊκό Δελτίο Πληροφοριών».

Σκοπός του Κώδικα είναι η διασφάλιση διαφάνειας και συγκρισιμότητας των παρεχομένων πληροφοριών.

**Αντικείμενο του εθελοντικού Κώδικα**

Ο Κώδικας περιέχει ρυθμίσεις για την πληροφόρηση προς τους καταναλωτές σχετικά με εγχώρια και διασυνοριακά στεγαστικά δάνεια.

**Ορισμός του «στεγαστικού δανείου» για τους σκοπούς του Κώδικα**

Στεγαστικό δάνειο είναι η πίστωση που χορηγείται σε καταναλωτή για την απόκτηση ή τη διαμόρφωση ιδιωτικού ακινήτου του οποίου είναι ιδιοκτήτης ή το οποίο σκοπεύει να αγοράσει, και η οποία εξασφαλίζεται είτε με υποθήκη σε ακίνητο, είτε με ασφάλεια που χρησιμοποιείται συνήθως για το σκοπό αυτό σε ένα κράτος μέλος.

Τα δάνεια που καλύπτονται από την Οδηγία 87/102/ΕΟΚ για την καταναλωτική πίστη αποκλείονται από το πεδίο εφαρμογής του Κώδικα.

## ΜΕΡΟΣ Ι: ΟΡΟΙ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Ο εθελοντικός Κώδικας θα εφαρμοστεί με την ακόλουθη διαδικασία:

1. Οι Ευρωπαϊκές Ενώσεις Πιστωτικών Ιδρυμάτων, που προσυπογράφουν τον Κώδικα θα προβούν σε επίσημη δημόσια ανακοίνωση της δέσμευσής τους από αυτόν.
2. Κάθε Ευρωπαϊκή Ένωση Πιστωτικών Ιδρυμάτων θα απευθύνει επίσημη σύσταση στα μέλη της σε εθνικό επίπεδο καλώντας αυτά να:
  - 2.1 προβούν σε επίσημη δημόσια δήλωση προσχώρησης στον Κώδικα,
  - 2.2 λάβουν όλα τα απαραίτητα μέτρα για την αποτελεσματική εφαρμογή του Κώδικα, δηλαδή, μεταξύ άλλων, να προσκαλέσουν κάθε πιστωτικό ίδρυμα, που επιλέγει να προσχωρήσει στον Κώδικα να:
    - 2.2.1 ανακοινώσει την προσχώρησή του στον Κώδικα εντός έξι μηνών από την επικύρωση της συμφωνίας,
    - 2.2.2 δημοσιοποιήσει την προσχώρησή του στον Κώδικα, και
    - 2.2.3 κοινοποιήσει στο κεντρικό μητρώο (βλ. 7.2) τη δέσμευσή του να εφαρμόζει τον Κώδικα, καθώς και την ημερομηνία εφαρμογής του (βλ. σημείο 7.2).

Η ημερομηνία εφαρμογής του Κώδικα πρέπει να τοποθετείται χρονικά εντός 12 μηνών από την ημερομηνία κοινοποίησης από κάθε πιστωτικό ίδρυμα της προσχώρησής του στον Κώδικα.

3. Ο Κώδικας θα δημοσιευθεί και αντίγραφά του θα είναι διαθέσιμα σε κάθε υποκατάστημα των πιστωτικών ιδρυμάτων που θα προσχωρήσουν στον Κώδικα.
4. Τα διατιθέμενα αντίγραφα του Κώδικα θα περιέχουν πάντα την επωνυμία, τη διεύθυνση και τον αριθμό τηλεφώνου της αρμόδιας υπηρεσίας, στην οποία θα μπορούν να απευθύνονται οι καταναλωτές σε περίπτωση προβλημάτων κατά την εφαρμογή του Κώδικα.
5. Οι καταναλωτές θα πληροφορούνται την ύπαρξη του Κώδικα καθώς και τα σημεία όπου αυτός διατίθεται με ειδική αναφορά στο Τυποποιημένο Ευρωπαϊκό Δελτίο Πληροφοριών.
6. Οι Ευρωπαϊκές Ενώσεις Πιστωτικών Ιδρυμάτων θα δημοσιεύουν ετήσια έκθεση προόδου σχετικά με την εφαρμογή του Κώδικα.
7. Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή έχει ανακοινώσει ότι θα:
  - 7.1 ελέγχει την υλοποίηση και την αποτελεσματικότητα του Κώδικα, και θα
  - 7.2 διασφαλίσει τη δημιουργία ενός κεντρικού μητρώου, στο οποίο θα καταχωρίζονται τα πιστωτικά ιδρύματα που προσφέρουν στεγαστικά δάνεια και εκείνα μεταξύ αυτών που έχουν ή δεν έχουν υιοθετήσει τον Κώδικα,
  - 7.3 θα εκδώσει Σύσταση που θα περιέχει τον εθελοντικό Κώδικα, όπως προβλέπεται από το έγγραφο COM (1999) 232, 11.05.99,

7.4 εντός δύο ετών από την έκδοση της Σύστασης, θα επανεξετάσει τη λειτουργία του Κώδικα βάσει των αποτελεσμάτων της ελεγκτικής της δραστηριότητας, των ετήσιων εκθέσεων προόδου των Ευρωπαϊκών Ενώσεων Πιστωτικών Ιδρυμάτων, καθώς και οποιασδήποτε άλλη διαθέσιμη πληροφορία.

Αμέσως μετά από αυτό το στάδιο και υπό την αιγίδα της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, ο Κώδικας θα αποτελέσει εκ νέου αντικείμενο επεξεργασίας από όλους τους συμμετέχοντες στο διάλογο, με βάση τα πορίσματα της επανεξέτασης της Επιτροπής.

8. Προσχώρηση στον Κώδικα θα μπορεί να γίνει και από άλλα πιστωτικά ιδρύματα, τα οποία δεν είναι μέλη των Ευρωπαϊκών Ενώσεων Πιστωτικών Ιδρυμάτων που τον ενέκριναν.

## **ΜΕΡΟΣ ΙΙ: ΕΘΕΛΟΝΤΙΚΟΣ ΚΩΔΙΚΑΣ ΔΕΟΝΤΟΛΟΓΙΑΣ ΓΙΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ**

Το κείμενο αυτό αποτελεί εθελοντικό Κώδικα Δεοντολογίας («Κώδικας») σχετικά με τις εκτός της σύμβασης πληροφορίες που πρέπει να παρέχονται στον καταναλωτή για τα στεγαστικά δάνεια. Ο Κώδικας αποτελεί τον πυρήνα της Ευρωπαϊκής Συμφωνίας για έναν εθελοντικό Κώδικα για τα στεγαστικά δάνεια (όπως αυτά ορίζονται στη συμφωνία), τον οποίο διαπραγματεύθηκαν και ενέκριναν οι Ευρωπαϊκές Ενώσεις Καταναλωτών και οι Ευρωπαϊκές Ενώσεις Πιστωτικών Ιδρυμάτων.

Τα πιστωτικά ιδρύματα που προσχωρούν στον Κώδικα αναλαμβάνουν την υποχρέωση να παρέχουν στον καταναλωτή, σύμφωνα με τους συμφωνημένους όρους εφαρμογής και στη μορφή που περιγράφεται στη συνέχεια:

- γενικές πληροφορίες για τα στεγαστικά δάνεια που χορηγούν,
- εξατομικευμένες πληροφορίες σε προ-συμβατικό στάδιο, οι οποίες θα παρέχονται με τη μορφή ενός «Τυποποιημένου Ευρωπαϊκού Δελτίου Πληροφοριών».

Η τελική απόφαση αποδοχής μιας προσφερόμενης παροχής πίστωσης εκ μέρους του δανειστή ανήκει στον καταναλωτή.

### **1. Γενική ενημέρωση που πρέπει να παρέχεται στον καταναλωτή**

Η αρχική ενημέρωση για τα στεγαστικά δάνεια πρέπει να περιλαμβάνει ή να συνοδεύεται από τις ακόλουθες πληροφορίες, που θα παρουσιάζονται στο ίδιο μέσον με αυτό που χρησιμοποιείται για την ίδια την αρχική ενημέρωση:

A – Πιστωτής:

1. Επωνυμία και διεύθυνση του πιστωτή.
2. Στοιχεία και διεύθυνση του μεσάζοντα ενδεχομένως.

B – Στεγαστικό Δάνειο:

1. Σκοποί για τους οποίους μπορεί να χρησιμοποιηθεί το δάνειο.
  2. Είδος ασφάλειας.
  3. Περιγραφή των προσφερόμενων τύπων στεγαστικών δανείων με σύντομη περιγραφή των διαφορών μεταξύ προϊόντων με σταθερό και κυμαινόμενο επιτόκιο και των επιπτώσεών τους για τον καταναλωτή.
  4. Είδη επιτοκίων – σταθερό, κυμαινόμενο και συνδυασμός των δύο μορφών.
  5. Αναφορά του κόστους για τον καταναλωτή ενός αντιπροσωπευτικού στεγαστικού δανείου.
  6. Κατάλογος σχετικών με το δάνειο εξόδων, όπως διοικητικά έξοδα, έξοδα ασφάλισης, νομικά έξοδα, έξοδα μεσαζόντων κ.λ.π.
  7. Προσφερόμενες εναλλακτικές λύσεις για την αποπληρωμή του δανείου (περιλαμβανομένων του αριθμού, της περιοδικότητας και του ύψους των δόσεων).
  8. Δυνατότητα πρόωρης αποπληρωμής (και υπό ποιούς όρους).
  9. Αν είναι απαραίτητη η εκτίμηση του ακινήτου και αν ναι, από ποιόν πρέπει να πραγματοποιηθεί.
  10. Γενικές πληροφορίες σχετικά με τις δυνατότητες φορολογικών ελαφρύνσεων που συνδέονται με τους τόκους του στεγαστικού δανείου ή άλλες υπάρχουσες κρατικές επιδοτήσεις, ή αναφορά της υπηρεσίας που μπορεί να παράσχει περισσότερες πληροφορίες.
  11. Διάρκεια της περιόδου κατά την οποία ισχύει η προσφορά, αν υπάρχει.
  12. Επιβεβαίωση της προσχώρησης του πιστωτή στον κώδικα και της διάθεσης αντιτύπων του κώδικα από τον πιστωτή.
2. **Πληροφορίες που πρέπει να περιέχονται στο «Τυποποιημένο Ευρωπαϊκό Δελτίο Πληροφοριών»**

Στη συνέχεια παρατίθεται το περιεχόμενο του Τυποποιημένου Ευρωπαϊκού Δελτίου Πληροφοριών.

## ΤΥΠΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΔΕΛΤΙΟ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

Οι τυποποιημένες αυτές πληροφορίες αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του «Εθελοντικού Κώδικα Δεοντολογίας κατά τη προσυμβατική ενημέρωση για στεγαστικά δάνεια», αντίγραφο των οποίων μπορείτε να ζητήσετε από το πιστωτικό ίδρυμα, που σας χορηγεί το δάνειο

Θέμα	Περιγραφή
<i>Προκαταρκτικές παρατηρήσεις</i>	<p>«Το παρόν έγγραφο δεν είναι αποτελεί νομικά δεσμευτική προσφορά</p> <p>Τα αριθμητικά στοιχεία παρέχονται με καλή πίστη και αποτελούν ακριβή εικόνα της προσφοράς που μπορεί να προτείνει ο πιστωτής ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς και βάσει των πληροφοριών που του έχουν παρασχεθεί. Πρέπει ωστόσο να σημειωθεί ότι τα στοιχεία αυτά μπορούν να μεταβληθούν ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς.</p> <p>Η παροχή αυτών των πληροφοριών δε συνεπάγεται υποχρέωση του πιστωτή να χορηγήσει πίστωση».</p>
1. Δανειστής	
2. Περιγραφή του προϊόντος	<p>Το κεφάλαιο αυτό πρέπει να παρέχει σύντομη αλλά σαφή περιγραφή του προϊόντος.</p> <p>Πρέπει να διευκρινίζεται αν η προβλεπόμενη ασφάλεια είναι υποθήκη σε ακίνητο ή άλλη συνήθης ασφάλεια.</p> <p>Πρέπει να διευκρινίζεται αν το προσφερόμενο προϊόν είναι στεγαστικό δάνειο εφ' άπαξ (δηλαδή εξόφληση κατά τη λήξη με την καταβολή ενδιάμεσα των τόκων) ή τοκοχρεωλυτικό στεγαστικό δάνειο (δηλαδή αποπληρωμή των τόκων και του κεφαλαίου καθ' όλη τη διάρκεια του δανείου).</p> <p>Πρέπει να διευκρινίζεται αν οι όροι του δανείου εξαρτώνται από τη συμμετοχή του καταναλωτή σε ένα μέρος του κεφαλαίου (το οποίο μπορεί να εκφράζεται ως ποσοστό επί τοις εκατό της αξίας του ακινήτου).</p> <p>Αν οι όροι του δανείου εξαρτώνται από την εγγύηση ενός τρίτου μέρους, αυτό πρέπει να αναφέρεται σαφώς.</p>
3. Ονομαστικό επιτόκιο (να αναφέρεται το είδος του επιτοκίου και η διάρκεια της σταθερής περιόδου)	<p>Το κεφάλαιο αυτό πρέπει να παρέχει πληροφορίες για το ουσιαστικότερο στοιχείο του δανείου, δηλαδή το επιτόκιο. Η περιγραφή πρέπει να περιλαμβάνει επίσης διευκρινίσεις για τον τρόπο διακύμανσης του επιτοκίου, ειδικότερα την περιοδικότητα των αναθεωρήσεων, τις περιόδους «παγώματος» των επιτοκίων και τις σχετικές επιβαρύνσεις, τα ανώτατα και κατώτατα όρια επιτοκίου κ.λ.π.</p>

	<p>Η περιγραφή αυτή πρέπει:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- να διευκρινίζει αν το κυμαινόμενο επιτόκιο συνδέεται με έναν δείκτη ή όχι και</li> <li>- να παρέχει λεπτομέρειες σχετικά με τον μηχανισμό προσαρμογής στον δείκτη, αν υπάρχει.</li> </ul>
4. Συνολικό ετήσιο πραγματικό ποσοστό επιβάρυνσης (ΣΕΠΠΕ), βάσει της εθνικής νομοθεσίας, ή ενδεχομένως πραγματικό επιτόκιο	Όταν η εθνική νομοθεσία δεν προβλέπει ΣΕΠΠΕ, πρέπει να χρησιμοποιείται το αντίστοιχο πραγματικό επιτόκιο.
5. Ύψος της παρεχόμενης πίστωσης και νομισματική μονάδα στην οποία είναι εκφρασμένη	
6. Διάρκεια της σύμβασης στεγαστικού δανείου	
7. Αριθμός και περιοδικότητα των δόσεων (μπορεί να διαφέρει)	
8. Για τοκοχρεωλυτικό στεγαστικό δάνειο, ύψος κάθε δόσης (μπορεί να διαφέρει)	
9. Για δάνειο εξοφλούμενο εφάπαξ: - ύψος κάθε τακτικής καταβολής τόκων, - ύψος κάθε τακτικής καταβολής στον φορέα αποπληρωμής του δανείου	<p>Ο πιστωτής πρέπει να αναφέρει - πραγματικά ή ενδεικτικά:</p> <p>α) το ύψος κάθε τακτικής καταβολής τόκων ανάλογα με την περιοδικότητα των δόσεων (βλ. σημείο 7),</p> <p>β) το ύψος κάθε τακτικής καταβολής προς τον φορέα αποπληρωμής ανάλογα με την περιοδικότητα των δόσεων (βλ. σημείο 7).</p> <p>Αν είναι απαραίτητο, πρέπει να υπάρχει ειδοποίηση που να διευκρινίζει ότι ο φορέας αποπληρωμής μπορεί να μην καλύπτει το ύψος του δανείου.</p> <p>Αν ο πιστωτής παρέχει τον φορέα αποπληρωμής και τον έχει περιλάβει με την ιδιότητα αυτή στην προσφορά του, μια ένδειξη πρέπει να αναφέρει σαφώς ότι η προσφορά εξαρτάται ή όχι από την αποδοχή του φορέα αποπληρωμής από τον</p>

	καταναλωτή.
10. Πρόσθετα μη επαναλαμβανόμενα (εφάπαξ) έξοδα (αν υπάρχουν)	<p>Πρέπει να παρέχεται κατάλογος με τα αρχικά και μη επαναλαμβανόμενα έξοδα που θα πρέπει να καταβάλει ο καταναλωτής για τη λήψη του στεγαστικού δανείου.</p> <p>Όταν το κόστος αυτό εξαρτάται άμεσα ή έμμεσα από τον πιστωτή, πρέπει να παρέχεται εκτίμησή του.</p> <p>Πρέπει να αναφέρεται το γεγονός ότι το κόστος αυτό πρέπει να καταβάλλεται ανεξάρτητα από το αποτέλεσμα της αίτησης για δάνειο, αν ισχύει κάτι τέτοιο.</p> <p>Το κόστος αυτό μπορεί να περιλαμβάνει για παράδειγμα:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- διοικητικά έξοδα,</li> <li>- νομικά έξοδα,</li> <li>- εκτίμηση του ακινήτου.</li> </ul> <p>Όταν μια προσφορά εξαρτάται από τον όρο ότι οι υπηρεσίες αυτές παρέχονται στον καταναλωτή από τον πιστωτή (εφόσον το επιτρέπει η εθνική νομοθεσία) ο όρος αυτός θα πρέπει να αναφέρεται σαφώς.</p>
11. Επαναλαμβανόμενα να Έξοδα (που δεν Περιλαμβάνονται στο σημείο 8)	<p>Ο κατάλογος αυτός πρέπει να περιλαμβάνει, για παράδειγμα:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- την ασφάλεια αποπληρωμής του δανείου (ανεργίας / ζωής),</li> <li>- ασφάλεια πυρός,</li> <li>- ασφάλεια κατοικίας και επίπλων</li> </ul> <p>Όταν μια προσφορά εξαρτάται από τον όρο ότι οι υπηρεσίες αυτές παρέχονται στον καταναλωτή από τον πιστωτή (εφόσον το επιτρέπει η εθνική νομοθεσία) ο όρος αυτός θα πρέπει να αναφέρεται σαφώς.</p>
12. Πρόωρη αποπληρωμή	<p>Ο πιστωτής πρέπει να παρέχει πληροφορίες:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- σχετικά με τη δυνατότητα και τις λεπτομέρειες πρόωρης αποπληρωμής,</li> <li>- για τυχόν πρόσθετα σχετικά έξοδα.</li> </ul> <p>Όταν το ύψος των εξόδων αυτών δεν μπορεί να καθοριστεί στο συγκεκριμένο στάδιο, πρέπει να αναφέρεται ότι θα είναι πληρωτέο ένα ποσό το οποίο να καλύπτει το κόστος για τον πιστωτή λόγω της λύσης της συναλλαγής.</p>
13. Όργανα εσωτερικού ελέγχου παραπόνων	Επωνυμία, διεύθυνση και αριθμός τηλεφώνου της αρμόδιας υπηρεσίας.
14. Ενδεικτικός πίνακας αποπληρωμής	<p>Ο πιστωτής πρέπει να παρέχει ενδεικτικό και συνοπτικό πίνακα αποπληρωμής που να περιλαμβάνει, τουλάχιστον:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- τις μηνιαίες ή τριμηνιαίες (κατά περίπτωση) δόσεις για το πρώτο έτος,</li> <li>- τα ετήσια ποσά για τη συνολική διάρκεια του δανείου.</li> </ul>

	<p>Ο πίνακας πρέπει να περιέχει στοιχεία για:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- την αποπληρωμή του κεφαλαίου,</li> <li>- την πληρωμή των τόκων,</li> <li>- το οφειλόμενο κεφάλαιο,</li> <li>- το ύψος κάθε δόσης,</li> <li>- το σύνολο του κεφαλαίου και των τόκων.</li> </ul> <p>Θα πρέπει να αναφέρεται ότι ο πίνακας είναι απλά ενδεικτικός και πρέπει να περιέχει σχετική μνεία αν το προτεινόμενο στεγαστικό δάνειο είναι κυμαινόμενου επιτοκίου.</p>
<p>15. Υποχρέωση ανοίγματος τραπεζικού λογαριασμού και πίστωσης της μισθοδοσίας του καταναλωτή στον πιστωτή</p>	