

A Bizottság 2001. március 1-i Ajánlása
a lakáskölcsönt nyújtó szolgáltatók szerződéskötést megelőző fogyasztói
tájékoztatásáról
(C(2001)477 sz. okirattal közzétett)
(EGT vonatkozású szöveg)
(2001 / 193/EC)

AZ EURÓPAI KÖZÖSSÉGEK BIZOTTSÁGA,

Figyelemmel az Európai Közösséget létrehozó Szerződésre, és különösen annak 211. cikke második francia bekezdésére,

Mérlegelve, hogy:

- 1.) A Bizottság kiemelt fontosságú feladatnak tartja a fogyasztók számára nagy fokú védelmet nyújtó pénzügyi szolgáltatások egységes piacának megteremtését. A lakáshitel szerződés megkötése esetek többségében a fogyasztó által vállalt legfontosabb pénzügyi kötelezettség. A lakáskölcsön szerződések a pénzügyi szolgáltatásoknak az a területe, ahol a fogyasztók tetemes előnyökre tehetnek szert, megfelelő fogyasztóvédelmi intézkedések mellett, a növekvő határon átnyúló szolgáltatások révén.
- 2.) Ebben az összefüggésben lényeges, hogy a Közösségen belül a lakáskölcsönök feltételeiről nyújtott, szerződést megelőző tájékoztatás átlátható és összehasonlítható legyen. Ebből a célból két fajta, nevezetesen egy általános és egy személyre szabott, harmonizált tájékoztatás nyújtására kell felszólítani a hitelek nyújtóit. A személyre szabott tájékoztatást írott és egységesített formában az un. Európai Egységesített Tájékoztató Lapon kell megadni.
- 3.) A hitelező által a fogyasztónak adandó tájékoztatás elemeit - mind az általános, mind a személyre szabott tájékoztatásra vonatkozóan - egyrészt a kölcsönt nyújtókat, másrészt a fogyasztókat képviselő szervezetek és szövetségek a Bizottság égisze alatt megvitatták. A tárgyalások eredményeképpen megszületett a lakáshitelezéshez kapcsolódó szerződést megelőző tájékoztatásról szóló Önkéntes Etikai Kódex (a Kódex), melynek másolata az azt elfogadó hitelezők által beszerezhető. A csatlakozás minden hitelező számára nyitva áll, függetlenül attól, hogy tagjai-e a tárgyaláson részt vett szervezeteknek, szövetségeknek.
- 4.) Egyes tagállamokban már léteznek a lakáskölcsönökhöz kapcsolódó szerződéskötést megelőző kiegészítő fogyasztói tájékoztatás követelményei. Ezeket a kiegészítő tájékoztatási elemeket az Európai Egységesített Tájékoztató Lap által elvárt információkkal ötvözni kívánatos, mégpedig olyan formában, mely a határon átnyúlóan is, európai szinten biztosítja az összehasonlíthatóságot a fogyasztó számára. Ha egy tagállam más tagállam hitelezői számára az Mellékletekben rögzítettek túlmenő további szerződéskötést megelőző tájékoztatást ír elő, biztosítsa, hogy ez a tájékoztatása közösségi joggal összhangban legyen.
- 5.) A jelen ajánlás mind a belföldi, mind a határon átnyúló lakáskölcsönökre vonatkozik, nem értendő ide a Tanácsnak - legutóbb az Európai Parlament és a Tanács 98/7/EC sz. irányelvvel¹ kiegészített - a tagállamok fogyasztói hitelekre vonatkozó törvényei, rendeletei és adminisztratív rendelkezései közelítéséről szóló 1986. december 22-i 87/102/EEC sz. irányelvnek² hatálya alá eső hitel-megállapodások.

¹ OJ L101,1.4.1989.p.17

² OJ L 42 12.2.1987,p.48

- 6.) A Bizottság központi nyilvántartást hoz létre a lakáskölcsönöket nyújtó szolgáltatókról, feltüntetve, hogy csatlakoztak-e, és milyen időpontban jelentették be a Bizottságnak csatlakozásukat a Kódexhez. A Bizottság minden alkalmas eszközzel biztosítani fogja, hogy a széleskörű nyilvánosság hozzáférjen a központi nyilvántartáshoz.
- 7.) A Bizottság figyelemmel kíséri az ajánlás betartását és értékeli annak hatékonyságát. Mérlegelni fogja a jogilag kötelező szabályozás megalkotását, amennyiben a jelen ajánlás feltételei nem kerülnek teljes mértékben betartásra,

AZ ALÁBBIKAT AJÁNlja:

1. cikk

Alkalmazási terület

A jelen ajánlás a belföldi és a határon-túli lakáshitelezés szerződéskötést megelőző fogyasztói tájékoztatására vonatkozik.

A 87/102/EEC sz. Irányelv által szabályozott hitel-megállapodásokra az ajánlás nem terjed ki.

2. cikk

Értelmezés

A jelen ajánlás céljára a lakáskölcsön a fogyasztónak ingatlan tulajdona átalakítása vagy ingatlan tulajdon szerzése céljából nyújtott hitelt jelent, melynek biztosítékát vagy az ingatlanra bejegyzett jelzálog vagy a tagországban e célra általában használt egyéb garancia képezi.

3. cikk

Alapelvek

A hitelező köteles a fogyasztónak a szerződéskötést megelőző időszakban

- (a) az 1. sz. mellékletben meghatározott tartalommal általános tájékoztatást;
- (b) a 2. sz. melléklet szerinti Európai Egységesített Tájékoztató Lapnak megfelelően személyre szabott tájékoztatást;

nyújtani.

Tájékoztatni köteles továbbá a hitelező a fogyasztót arról az illetékes testületről, annak címéről és telefonszámáról, melyhez a fogyasztó abban az esetben fordulhat, ha nehézségek merülnének fel a lakáskölcsönökhöz kapcsolódó szerződéskötést megelőző tájékoztatásról szóló Kódex alkalmazásával kapcsolatban.

A hitelező által ajánlott kölcsön elfogadására a végső döntést a fogyasztó hozza meg.

4. cikk

Kiegészítő szerződéskötést megelőző tájékoztatás nemzeti követelménye

Amennyiben korábban létező nemzeti szabályozás a fogyasztó részére kiegészítő információk nyújtását írja elő, a tagállamok tegyék meg a szükséges intézkedéseket abból a célból, hogy ezek a kiegészítő információk olyan módon ötvöződjenek az Európai Egységesített tájékoztató Lap információival, mely nem nehezíti az összehasonlítást a határon-túli termékekkel.

A tagállamok biztosítsák továbbá, hogy a kiegészítő nemzeti követelmények teljesítésére csak abban az esetben kötelezik más tagállamoknak az adott tagállam területén lakáskölcsönt nyújtó hitelezőit, ha a kiegészítő követelmények a közösségi joggal összhangban vannak.

Ilyen esetben a tagállam értesítse a Bizottságot a követelményekről, hogy ez utóbbi figyelembe vehesse őket a 6. cikk szerinti monitoring tevékenysége keretében.

5. cikk

Nyilvántartás létrehozása

A Bizottság létrehozza a lakáskölcsönt nyújtó hitelezők központi nyilvántartását, kitérve arra is, hogy a hitelezők elfogadták-e Kódexhez való alkalmazkodást.

6. cikk

A Bizottság monitoring tevékenysége

A Bizottság figyelemmel kíséri a jelen ajánlás betartását.

Két évvel az ajánlás közzététele után a Bizottság értékeli hatékonyságát: az értékelés saját monitoring tevékenységén, az Európai Hitel Szektor Szövetségei által szerkesztett éves jelentéseken és egyéb hozzáférhető információkon alapul.

7. cikk

Záró rendelkezés

A tagállamok és a Közösség területén lakáskölcsönt nyújtó szolgáltatók, függetlenül attól, hogy tagjai-e a Kódex megalkotásában részt vevő szervezeteknek és szövetségeknek, legkésőbb 2002. szeptember 30-ig alkalmazkodjanak a jelen ajánláshoz.

8. cikk

Címzettek

A jelen ajánlás címzettjei a tagállamok.

Kelt Brüsszelben, 2001. március 1-én

A Bizottság részéről
Frederik Bolkestein
A Bizottság tagja

1. sz. Melléklet

A lakáskölcsönökre vonatkozó előzetes tájékoztatás tartalmazza az alábbi információkat, vagy azt ugyanabban a formában, ahogy az előzetes tájékoztatás történik, egészítsék ki az alábbi információkkal:

A. Hitelező

1. A hitelező megnevezése és címe.
2. A közvetítő megnevezése és címe, ahol szükséges.

B. Lakáskölcsön

1. A kölcsön felhasználási céljai.
2. A biztosíték formája.
3. A felvehető kölcsönök fajtáinak leírása, rövid vázolója a fix és változó kamatozású termékek közötti különbségeknek, beleértve ezek fogyasztókat érintő következményeit.
4. A kamat fajtája - fix, állandó vagy ezek kombinációja.
5. A tipikus lakáskölcsön fogyasztót terhelő költségének feltüntetése.
6. A kapcsolódó költségelemek listája, mint: adminisztratív költségek, biztosítási költségek, jogi költségek, közvetítói költségek.
7. A hitel visszafizetésének különböző lehetséges módjai (beleértve a törlesztő részletek - ha van ilyen - összegét, gyakoriságát és számát).
8. Van-e lehetőség a korábbi visszafizetésre (ha igen, ennek feltételei).
9. Szükséges-e az ingatlan felbecslése, ha igen, ezt ki hajtja végre.
10. Általános tájékoztatás a lakáskölcsön kamatokhoz kapcsolódó adókedvezményről vagy egyéb hatályos állami támogatásokról, vagy arról, hogy hol kaphatók további tanácsok ebben a kérdésekben.
11. Gondolkodási idő tartama, ahol releváns.
12. Annak megerősítése, hogy az intézmény csatlakozott a Kódexhez, és utalás arra, hogy a Kódex másolata az intézménynél hozzáférhető.

2. sz. Melléklet

Európai Egységes Tájékoztató Lap

A jelen egységesített tájékoztató lap szerves részét képezi a lakáskölcsönökre vonatkozó Önkéntes Etikai Kódexnek, melynek egy példánya a hitelezőtől beszerezhető.

Tartalom	Leírás
Bevezető megjegyzések	A jelen irat nem jogilag kötelező ajánlat. Az adatokat jóhiszeműen bocsátjuk rendelkezésre és azok pontosan szemléltetik azt az ajánlatot, melyet a hitelező a jelen piaci körülmények között az ügyfél által rendelkezésre bocsátott információk alapján tenne. Felhívjuk azonban a figyelmet, hogy az adatok változhatnak a piaci feltételek változásával. A tájékoztató lap átadása nem kötelezi a hitelezőt a kölcsön nyújtására.
1. Hitelező	
2. A termék leírása	E szövegrészben rövid, de érthető leírást kell adni a termékről. Világossá kell tenni, hogy a kölcsön biztosítéka ingatlan jelzálog-e vagy a tagállamban szokásos egyéb biztosíték. Érthetővé kell tenni, hogy az ajánlott termék „csak-kamat” törlesztése lakáskölcsön (vagyis a futamidő alatti kamattörlesztés mellett a tőke visszafizetésére a lejáratkor kerül sor) vagy amortizálódó kölcsön (vagyis a tőke és a kamat együtt kerül visszafizetésre a kölcsön futamideje alatt). Érthetővé kell tenni, hogy a hitelfeltételek függenek-e attól, hogy a fogyasztó saját tőkét bocsát rendelkezésre (a lakás értéke százalékában kifejezve). Ha a kölcsön feltételei harmadik személy garanciájától függenek, ezt egyértelműen fel kell tüntetni.
3. Névleges kamat (közlendő a kamat típusa és a rögzített futamidő)	E szövegrész a kölcsön kulcsfeltételéről, a kamatról tájékoztat. Ahol releváns, a leírásnak részletezni kell a kamat változtathatóságát, beleértve többek között, a felülvizsgálati időszakokat, a felfüggesztési időszakot kapcsolódó büntető klauzulákkal, a kamathatárokat, melyek között a kamat mozoghat, stb. A leírásnak tartalmazni kell, hogy <ul style="list-style-type: none">- a változó kamat indexelt-e,- ha releváns, az indexelés részleteit.
4. Az éves díj százalékos mértéke a nemzeti szabályozás alapján vagy az effektív kamat ha szükséges	Amennyiben nemzeti jogszabály az éves hiteldíj fogalmát nem szabályozza, a megfelelő effektív kamatot kell használni.

5. A Kölcsön összege és pénzneme	
6. A lakáskölcsön szerződés futamideje	
7. A törlesztések száma és gyakorisága változhat	
8. Az amortizálódó kölcsönök esetében a törlesztő részlet összege (változhat)	
9. A „csak-kamat” törlesztéses kölcsönök esetében: - a rendszeres kamat törlesztések összegét, - a visszafizetési konstrukcióba történő rendszeres befizetések összegét	A hitelezőnek, valóban vagy szemléltető jelleggel, jelezni kell: a.) a rendszeres kamatfizetések összegét és számát (ld. 7. pont) b.) a visszafizetési konstrukcióba történő befizetések összegét és a befizetések gyakoriságát (ld. 7. pont). Ahol szükséges, a hitelező jelezze, hogy a visszafizetést szolgáló pénzügyi konstrukció esetleg nem nyújt fedezetet a kölcsön maradéktalan visszafizetésére. Amennyiben a hitelező szolgáltatja a visszafizetési konstrukciót is, olyan módon hogy ezt kölcsönajánlata részévé teszi, egyértelművé kell tenni, hogy az ajánlat a visszafizetési konstrukció elfogadásához kötött-e.
10. Egyszeri járulékos költségek, ahol alkalmazható	Közölni kell a fogyasztó által a kölcsön felvételéhez kapcsolódóan fizetendő egyszeri és kezdeti költségek listáját. Amennyiben e költségek a hitelező közvetlen vagy közvetett ellenőrzése alatt állnak, meg kell adni a költségek becsült összegét. Ahol releváns, világossá kell tenni, hogy a költségek a hitelkérelem eredményég függetlenül megfizetendők. Ilyen költségek lehetnek pl.: - adminisztratív költségek, - jogi díjak, - ingatlanbecslés költségei Amennyiben az ajánlat ahhoz kötött, hogy a fogyasztó ezeket a szolgáltatásokat hitelezőn keresztül vegye igénybe (ha a nemzeti jogszabályok lehetővé teszik), ezt világossá kell tenni.
11. Ismétlődő, járulékos költségek (8. ponton túlmenően)	A listának tartalmazni kell pl.: - hitel-visszafizetési biztosítás (halál/munkanélküliség), - tűzkár-biztosítás, - épület és ingatlanbiztosítás. Amennyiben az ajánlat ahhoz kötött, hogy a fogyasztó ezeket a szolgáltatásokat hitelezőn keresztül vegye igénybe (ha a nemzeti jogszabályok lehetővé teszik), ezt világossá kell tenni.
12. Lejárat előtti visszafizetés	A hitelezőnek jelezni kell: - a lejárat előtti visszafizetés lehetőségét és feltételeit, - beleértve ennek felmerülő költségeit. Amennyiben a költségek meghatározása ebben az időszakban még nem lehetséges, jelezni kell, hogy a fogyasztó köteles megfizetni azt az összeget, mely hitelezőnek a kölcsön felszámolásával kapcsolatos összes költségeit fedezi.

13. Belső panaszkezelés	Név, cím és telefonszám, akivel a kapcsolat felvehető.
14. Szemléltető amortizációs táblázat	<p>A hitelező köteles szemléltető és összefoglaló amortizációs táblát készíteni, mely legalább az alábbi adatokat tartalmazza:</p> <ul style="list-style-type: none"> - havi vagy (ha ilyen eset) negyedéves részletek az első évben, - ezt követően éves adatokat a teljes futamidőre. <p>A tábla tartalmazzon adatokat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a visszafizetett tőkeösszegre, - a kamatösszegre, - a fennmaradó tőkeösszegre, - a törlesztő részletekre, - a tőke és a kamat összegére vonatkozóan. <p>Érthetően jelezni kell, hogy a táblázat csak szemléltető jellegű, Ha az ajánlott kölcsön változó kamatozású, erre figyelmeztetni kell.</p>
15. Kötelezettség a bank- és fizetési számla hitelezőnél történő vezetésére	