

TILSKIPUN EVRÓPUÞINGSINS OG RÁÐSINS 2014/17/ESB

frá 4. febrúar 2014

um láncsamninga fyrir neytendur í tengslum við íbúðarhúsnæði og um breytingu á tilskipun 2008/48/EB og 2013/36/ESB og reglugerð (ESB) nr. 1093/2010

EVROÞUÞINGIÐ OG RÁÐ EVRÓPUSAMBANDSINS HAFA,

með hliðsjón af sáttmálanum um starfshætti Evrópusambandsins, einkum 114. gr.,

með hliðsjón af tillögu framkvæmdastjórnar Evrópusambandsins,

eftir að hafa lagt drög að lagagerð fyrir þjóðþingin,

með hliðsjón af álitum Seðlabanka Evrópu⁽¹⁾,

með hliðsjón af álitum efnahags- og félagsmálanefndar Evrópusambandsins⁽²⁾,

í samræmi við almenna lagasetningarmeðferð⁽³⁾,

og að teknu tilliti til eftirfarandi:

- 1) Í mars 2003 hóf framkvæmdastjórnin ferli við að bera kennsl á og meta áhrif hindrana að innri markaðnum fyrir láncsamninga varðandi íbúðarhúsnæði. Þann 18. desember 2007 samþykkti hún hvítbók um samþættingu veðlánamarkaða í Evrópusambandinu. Með hvítbókinni kunngjörði framkvæmdastjórnin ætlun sína að meta áhrif m.a. á stefnu um valkosti varðandi upplýsingar sem veittar eru áður en samningur er gerður, gagnagrunna um lánshæfi, lánshæfi, árlega hlutfallstölu kostnaðar og ráðleggingar um láncsamninga. Framkvæmdastjórnin kom á fót sérfræðingahópi um greiðslusögu til að aðstoða framkvæmdastjórnina við undirbúning aðgerða til að bæta aðgengi, samanburðarhæfi og hvort lánagögn séu fullnægjandi. Kannanir á hlutverki og starfsemi lánamiðlara og stofnana annarra en lánastofnana sem bjóða láncsamninga sem varða íbúðarhúsnæði voru einnig settar af stað.
- 2) Í samræmi við sáttmálann um starfshætti Evrópusambandsins myndar innri markaðurinn svæði án innri landamæra þar sem frjálsir vöruflutningar, frjáls þjónustustarfsemi og staðfesturéttur eru tryggð. Þróun gagnsærris og skilvirkari lánamarkaðar á því svæði er mikilvæg til að auka starfsemi yfir landamæri og stofna innri markað fyrir láncsamninga sem tengjast íbúðarhúsnæði. Það er talsverður munur á lögum ýmissa aðildarríkja um viðskiptahætti við gerð láncsamninga í tengslum við íbúðarhúsnæði og reglugerðningu og eftirlit með lánamiðlurum og stofnunum sem ekki eru lánastofnanir sem gera láncsamninga sem tengjast

⁽¹⁾ Stjótið. ESB C 240, 18.8.2011, bls. 3.

⁽²⁾ Stjótið. ESB C 318, 29.10.2011, bls. 133.

⁽³⁾ Afstaða Evrópuþingsins frá 10. desember 2013 (hefur enn ekki verið birt í Stjórnartíðindunum) og ákvörðun ráðsins frá 28. janúar 2014.

íbúðarhúsnæði. Slíkur mismunur býr til hindranir sem takmarka starfsemi yfir landamæri, hvað varðar framboð og eftirspurn, dregur úr samkeppni og valkostum á markaði sem leiðir til dýrara lánsfjármagns til lánveitenda og kemur jafnvel í veg fyrir að þeir geti stundað viðskipti.

- 3) Fjármálakreppan hefur leitt í ljós að óábyrg hegðun markaðsaðila getur veikt undirstöður fjármálakerfisins, slíkt leiðir til skorts á trausti á meðal allra aðila, einkum neytenda og kann að valda alvarlegum félagslegum og efnahagslegum afleiðingum. Margir neytendur hafa glatað trausti á fjármálageiranum og lántakendum hafa fundist lán sín í auknum mæli óviðráðanleg, það leiðir til vanskila og aukningar á nauðungarsölum. Afleiðing þessa er að G20-hópurinn hefur fengið umboð frá ráðgjafanefnd um fjármálastöðugleika til að koma á meginreglum um ábyrgar lánveitingar í tengslum við íbúðarhúsnæði. Þó að sum af stærstu vandamálunum í fjármálakreppunni hafi komið til utan Sambandsins eru neytendur innan Sambandsins með verulegar skuldir, en mikið af þeim eru lán í tengslum við íbúðarhúsnæði. Því er rétt að tryggja að reglurammi Sambandsins á þessu sviði sé traust, í samræmi við alþjóðlegar meginreglur og geri beitingu hinna ýmsu stjórnækja mögulega, svo sem hámark á veðhlutfall, á hlutfalli skuldar af tekjum, á greiðslubyrði sem hlutfall af ráðstöfunartekjum eða önnur svipuð hlutföll, sem skilgreina viðmið sem ekkert lán má fara yfir, eða aðrar aðgerðir vegna aðstæðna þar sem undirliggjandi áhætta er mikil fyrir neytendur, eða þar sem þeirra er þörf til að koma í veg fyrir ofskuldsetningu heimila. Í ljósi þeirra vandamála sem komu í ljós í fjármálakreppunni og til að tryggja skilvirkan og samkeppnishæfan innri markað sem stuðlar að fjármálastöðugleika hefur framkvæmdastjórnin kynnt aðgerðir, í orðsendingu sinni frá 4. mars 2009 undir yfirskriftinni „Drifkraftur efnahagsbata Evrópu“, er varða lánsamninga sem tengjast íbúðarhúsnæði, þ.m.t. tryggja umgjörð um lánamiðlun, til að stuðla að ábyrgum og áreiðanlegum mörkuðum til framtíðar og til að endurheimta tiltrú neytenda. Framkvæmdastjórnin áréttaði stefnu sína um skilvirkan og samkeppnishæfan innri markað í orðsendingu sinni frá 13. apríl 2011 „Stefna um innri markað: Tólf leiðir til að stuðla að hagvexti og efla traust“.
- 4) Fjöldi vandamála hafa komið í ljós á veðlánamörkuðum í Sambandinu sem tengjast óábyrgum lánveitingum og lántökum og mögulegu svigrúmi fyrir óábyrga hegðun markaðsaðila, þ.m.t. lánastofnana og stofnana annarra en lánastofnana. Sum vandamálanna snúa að lánnum sem eru tilgreind í erlendum gjaldmiðli sem neytendur höfðu tekið til að nýta sér hagstæða útlánsvexti sem í boði voru án þess að búa yfir nægilegum upplýsingum um eða skilningi á gengisáhættunni sem það fól í sér. Þessi vandamál orsakast af markaðsbresti og göllum í reglusetningu, og öðrum þáttum svo sem oftrú á efnahagshorfum og takmörkuðu fjármálalæsi. Meðal annarra vandamála má nefna óskilvirkt, ósamræmt regluverk fyrir lánamiðlara og stofnanir aðrar en lánastofnanir sem veita lán vegna íbúðarhúsnæðis eða að slíkar reglur voru ekki fyrir hendi. Þessi vandamál gætu haft umtalsverð þjóðhagsleg áhrif, leitt til tjóns fyrir neytendur, valdið efnahagslegum eða lagalegum hindrunum á starfsemi yfir landamæri og skekkt samkeppnisstöðu lánveitenda.
- 5) Til að greiða fyrir þróun vel starfandi innri markaðar með öflugra neytendavernd fyrir lánsamninga sem tengjast fasteignum og til að tryggja að neytendur sem sækjast eftir slíkum lánsamningum geti gert svo í trausti þess að stofnanirnar sem þeir hafa samskipti við starfi á faglegan og ábyrgan hátt, þá þarf að koma á viðeigandi samræmdum lagaramma innan Sambandsins á ýmsum réttarsviðum, með hliðsjón af ólíkum lánsamningum vegna mismunandi fasteignamarkaða milli ríkja og svæða.
- 6) Þessari tilskipun er ætlað að stuðla að gagnsærri, skilvirkari og samkeppnishæfari innri markaði með samræmdum, sveigjanlegum og sanngjörnum lánsamningum sem tengjast fasteignum, samhliða því að stuðla að ábyrgum lánveitingum og lántökum og jöfnu aðgengi að lánsamningum og þannig stuðlað að öflugri neytendavernd.
- 7) Til að skapa sannarlega heilsteyptan innri markað með öflugra og jafna neytendavernd er í þessari tilskipun mælt fyrir um hámarkssamræmingu í tengslum við upplýsingagjöf áður en lánsamningur er gerður á stöðluðu, evrópsku eyðublaði (e. *European Standardised Information Sheet (ESIS)*) og útreikning árlegrar hlutfallstölu kostnaðar. Samt sem áður ætti að leyfa aðildarríkjum að viðhalda eða setja strangari ákvæði en þau sem mælt er fyrir um í þessari tilskipun á þeim sviðum þar sem ekki er kveðið á um hámarkssamræmingu, að teknu tilliti til sérstöðu lánsamninga sem tengjast fasteignum og mismunandi aðstæðna og skilyrða á mörkuðum aðildarríkja, einkum er varða skipulag markaða og markaðsaðila, mismunandi lánsamninga og starfshátta við lánveitingar. Slík markviss nálgun er nauðsynleg til að koma í veg fyrir skaðleg áhrif á neytendur í tengslum við lánsamninga á gildissviði þessarar tilskipunar. Aðildarríkjum er sem dæmi heimilt að viðhalda eða setja strangari ákvæði um þekkingar- og hæfniskröfur starfsfólks og um leiðbeiningar um hvernig fylla eigi út staðlaða, evrópska eyðublaðið (e. *ESIS*).
- 8) Með þessari tilskipun eiga skilyrði að batna fyrir stofnun og starfsemi innri markaðarins með samræmingu laga aðildarríkjanna og með því að settir eru gæðastaðlar fyrir tiltekna þjónustu, einkum að því er varðar framboð og veitingu lána í gegnum lánveitendur og lánamiðlara og til að stuðla að góðum viðskiptaháttum. Setning gæðastaðla fyrir þjónustu tengdri lánveitingu

felur í sér að taka verður upp tiltekin ákvæði varðandi aðgangs-, eftirlits- og kröfur um fjárhagslegt eftirlit.

- 9) Fyrir þau svið sem falla utan gildissviðs tilskipunarinnar er aðildarríkjum frjálst að viðhalda eða setja eigin lög. Aðildarríki geta einkum viðhaldið eða sett eigin ákvæði að því marki sem reglur þar um eru ekki settar í þessari tilskipun, svo sem á sviði samningaréttar að því er varðar lögmæti lánsamninga, eignaréttar, skráningu fasteigna, samningsupplýsingar og atriði eftir að samningur hefur verið gerður. Aðildarríki geta kveðið á um að matsaðili eða matsfyrirtæki eða lögbókendur séu valdir á grundvelli samkomulags aðila. Mismunur er á framkvæmd kaupa eða sölu á íbúðarhúsnæði í aðildarríkjunum og er lánveitendum eða lánamiðlurum sumstaðar heimilt að leita eftir fyrirframgreiðslu frá neytendum á þeirri forsendu að slíkar greiðslur geti hjálpað til við að tryggja lyktir lánsamnings eða kaup eða sölu fasteignar, og felst í því möguleiki á misnotkun, einkum þegar neytendur eru ókunnir kröfum og hefðbundnu fyrirkomulagi í viðkomandi aðildarríki. Því er rétt að heimila aðildarríkjum að kveða á um takmarkanir á slíkar greiðslur.
- 10) Þessari tilskipun skal beita án tillits til þess hvort lánveitandinn eða lánamiðlarinn er lögaðili eða einstaklingur. Þessi tilskipun ætti þó ekki að hafa áhrif á rétt aðildarríkja til að takmarka, í samræmi við lög Sambandsins, rekstrarform lánveitandans eða lánamiðlarans í skilningi þessarar tilskipunar við lögaðila eða við tiltekið félagsform.
- 11) Þar sem neytendur og fyrirtæki eru ekki í sömu aðstöðu þurfa þau ekki sams konar vernd. Þar sem mikilvægt er að tryggja rétt neytenda með ófrávikjanlegum ákvæðum, er sanngjarnt að gera fyrirtækjum og stofnunum kleift að semja um annað.
- 12) Skilgreining á „neytanda“ skal taka til einstaklings sem á lánaviðskipti sem ekki tengist atvinnustarfsemi, viðskiptum eða sérgrein hans. Ef um er að ræða samning í tvíþættum tilgangi sem tengist að hluta atvinnustarfsemi, viðskiptum eða sérgrein einstaklingsins og að hluta til ekki og sá hluti samningsins sem tengist atvinnustarfsemi, viðskiptum eða sérgrein einstaklingsins vegur minna í viðskiptunum telst einstaklingurinn neytandi.
- 13) Þó ákvæði þessarar tilskipunar taki til lánsamninga sem eingöngu eða aðallega tengjast íbúðarhúsnæði, kemur það ekki í veg fyrir að aðildarríki útvíkki ráðstafanirnar sem teknar eru í samræmi við þessa tilskipun til að vernda neytendur í tengslum við lánsamninga sem tengjast öðrum tegundum fasteigna, eða setji að öðru leyti reglur um slíka lánsamninga.
- 14) Tilskipunin afmarkar hversu víðtæk samræmingin er. Skylda aðildarríkjanna til að innleiða þessa tilskipun takmarkast því af gildissviðinu eins og það er afmarkað í henni. Sem dæmi er sú skylda aðildarríkja að lögleiða þessa tilskipun takmörkuð við lánsamninga sem gerðir hafa verið við neytendur, það er við einstaklinga sem eiga í lánaviðskiptum í skilningi þessarar tilskipunar sem ekki tengjast atvinnustarfsemi, viðskiptum eða sérgrein þeirra. Að sama skapi er aðildarríkjum skylt að lögleiða ákvæði þessarar tilskipunar hvað varðar reglur um aðila sem starfa sem lánamiðlarar í skilningi tilskipunarinnar. Þessi tilskipun skal þó ekki takmarka heimildir aðildarríkja til að beita ákvæðum hennar, í samræmi við lög Sambandsins, um málefni sem falla ekki undir gildissvið hennar. Til viðbótar ættu skilgreiningarnar sem settar eru fram í þessari tilskipun ekki að hafa áhrif á möguleika aðildarríkja til að samþykkja undirskilgreiningar samkvæmt landslögum í sérstökum tilgangi, að því tilskildu að þær fylgi enn skilgreiningunum sem settar eru fram í þessari tilskipun. Sem dæmi ætti aðildarríkjum að vera heimilt að ákvarða undirflokkna samkvæmt landslögum fyrir lánamiðlara sem eru ekki nefndir í þessari tilskipun, þar sem slíkir undirflokkar eru nauðsynlegir á landsvísu, t.d. til að tilgreina sérstaklega kröfur til menntunar- og hæfni sem ólíkir lánamiðlarar þurfa að uppfylla.
- 15) Markmið þessarar tilskipunar er að tryggja að neytendur sem gera lánsamninga sem tengjast fasteignum njóti víðtækrar verndar. Hún gildir um lán sem tryggð eru með veði í fasteign, án tillits til tilgangs lánsins, endurfjármögnunarsamninga eða annarra lánsamninga sem myndu hjálpa eiganda eða eiganda eignarhlutar í fasteign við að varðveita réttindi í fasteign eða landi og lán sem eru notuð til að kaupa fasteign í einhverjum aðildarríkjum, þ.m.t. lán þar sem ekki er krafist endurgreiðslu höfuðstóls eða lán sem ætlað er að brúa fjármögnun á milli sölu og kaupa á fasteignum og veðlán vegna endurbóta íbúðarhúsnæðis, nema í aðildarríki séu til staðar aðrar víðeigandi ráðstafanir til að tryggja vernd.
- 16) Þessi tilskipun skal ekki gilda um tiltekna lánsamninga þar sem lánveitandinn leggur fram eingreiðslu, reglubundnar greiðslur eða aðra tegund útborgunar sem ætlað er að greiða með söluandvirði fasteignar og þar sem tilgangur viðskiptanna er að auðvelda einkaneyslu, til dæmis afurðir til að losa um eigið fé sem bundið er í fasteign eða aðrar sambærilegar sérhæfðar afurðir. Slíkir lánsamningar hafa tiltekna eiginleika sem falla utan gildissviðs þessarar tilskipunar. Mat á lánshæfi neytandans, sem dæmi, á ekki við þar sem greiðslurnar eru frá lánveitandanum til neytandans, frekar en í hina áttina. Slíki viðskipti kalla m.a. á allt aðra upplýsingagjöf fyrir lánveitingu. Þessu til viðbótar teljast aðrar afurðir, líkt og fasteignalífeyrir (e. *home reversion*), sem gegna sambærilegu hlutverki við öflug veðlán (e. *reverse mortgages*) eða lífstíðarveðlán (e. *lifetime mortgages*),

ekki til lánsviðskipta og eru því utan gildissviðs þessarar tilskipunar.

- 17) Þessi tilskipun tekur ekki til þeirra sérhæfðu lánsamninga (e. *niche credit agreements*) sem sérstaklega eru upptaldir, enda eru þeir ólíkir í eðli sínu og fela í sér aðra áhættu en hefðbundin veðlán og þarfnast því sérsníðinnar nálgunar, einkum lánsamningar sem gerðir eru vegna dómssáttar eða sáttar fyrir yfirvöldum og tilteknir lánsamningar þar sem lánið er veitt af vinnuveitanda til starfsmanna hans við tilteknar aðstæður, samanber undanþáguákvæði tilskipunar Evrópuþingsins og ráðsins 2008/48/EB frá 23. apríl 2008 um lánsamninga fyrir neytendur⁽⁴⁾. Það er við hæfi að heimila aðildarríkjum að undanskilja tiltekna lánsamninga, líkt og þá sem eru veittir takmörkuðum fjölda aðila með hagstæðum skilmálum eða veittir af láanafélögum (e. *credit unions*), að því tilskildu að annað fullnægjandi fyrirkomulag sé fyrir hendi til að tryggja að mögulegt sé að uppfylla markmið um fjármálastöðugleika og innri markaðinn án þess að torvelda fjárhagslega þátttöku og aðgengi að lánnum. Lánsamningar þar sem íbúðarhúsnaði er ekki ætlað sem heimili neytandans eða fjölskyldumeðlima hans og leigt út til þriðja aðila, fela í sér áhættu og eiginleika sem frábrugðnir eru hefðbundnum lánsamningum og geta því kallað á sérhæfðar reglur. Aðildarríki geta því undanskilið slíka lánsamninga frá tilskipuninni ef viðeigandi lög eru til staðar um slíka samninga.
- 18) Lánsamningar sem eru ætlaðir til endurnýjunar íbúðarhúsnaðis en eru ekki tryggðir með veði og eru að hærri heildarfjárhæð en 75 000 evrur skulu falla undir gildissvið tilskipunar 2008/48/EB til að tryggja sambærilega vernd til þeirra neytenda og til að komast hjá að þeir falli hvorki undir þá tilskipun né þessa. Því ber að breyta tilskipun 2008/48/EB til samræmis við það.
- 19) Með tilliti til réttaröryggis eiga lagareglur Sambandsins á sviði lánsamninga sem tengjast íbúðarhúsnaði að vera í samræmi við og koma til fyllingar öðrum gerðum Sambandsins, einkum á sviði neytendaverndar og fjárhagslegs eftirlits. Tilteknar meginþingreglur að meðtöldum skilgreiningunum „neytandi“ og „varanlegur miðill“, sem og lykilhugtök sem notuð eru í stöðluðum upplýsingum til að draga fram fjárhagsleg einkenni láns, þ.m.t. „heildarfjárhæð sem neytandi greiðir“ og „útlánsvextir“ skulu vera í samræmi við tilskipun 2008/48/EB til að sömu hugtök vísi til sömu málsatvika án tillits til þess hvort lánið sé neytendalán eða lán í tengslum við íbúðarhúsnaði. Aðildarríki skulu því tryggja, við lögleiðingu þessarar tilskipunar, að það sé samræmi í beitingu og túlkun þessara grundvallarskilgreininga og lykilhugtaka.
- 20) Til að tryggja samræmda umgjörð fyrir neytendur við lánveitingar, sem og til að lágmarka íþyngjandi umsýslu fyrir lánveitendur og lánamiðlara ætti tilskipun þessi í grunninn að fylgja uppbyggingu tilskipunar 2008/48/EB þar sem mögulegt er, einkum að þær upplýsingar sem auglýsingar ná til varðandi lánsamninga í tengslum við íbúðarhúsnaði séu veittar neytandanum með lýsandi dæmum, að sundurliðaðar upplýsingar sem veittar eru áður en samningur er gerður séu veittar neytandanum á stöðluðu upplýsingablaði, að neytandinn fái fullnægjandi útskýringar áður en lánsamningurinn er gerður, að samræmdum útreikningi á árlegri hlutfallstölu kostnaðar sé komið á, að undanskildum kostnaði við þinglýsingu og að lánveitendur meti lánshæfi neytandans áður en lán er veitt. Á sama hátt þarf að tryggja aðgang án mismununar fyrir lánveitendur að viðeigandi gagnagrunnum um lánshæfi til að ná fram sömu samkeppnisskilyrðum og mælt er fyrir um í tilskipun 2008/48/EB. Á svipaðan hátt og í tilskipun 2008/48/EB skal með þessari tilskipun tryggja viðeigandi umsóknarferli og eftirlit með öllum lánveitendum sem gera lánsamninga sem tengjast fasteignum og skilgreina kröfur til og tryggja aðgengi að úrlausnarferli deilumála utan dómstóla.
- 21) Þessi tilskipun styður við tilskipun Evrópuþingsins og ráðsins 2002/65/EB frá 23. september 2002 varðandi fjarsölu á fjármálaþjónustu fyrir neytendur⁽⁵⁾ sem kveður á um að við fjarsölu skuli upplýsa neytanda um tilvist eða takmörkun á rétti til að falla frá samningi og kveður á um rétt til að falla frá samningi. Þó tilskipun 2002/65/EB kveði á um möguleika fyrir birgja að veita upplýsingar sem veita ætti fyrir samningsgerð að samningagerð lokinni, á slíkt ekki við um lánsamninga sem tengjast íbúðarhúsnaði að teknu tilliti til fjárskuldbindingar neytandans. Tilskipun þessi ætti ekki að hafa áhrif á samningalög, í einstökum aðildarríkjum, s.s. reglur um gildi, gerð eða réttaráhrif samnings, að svo miklu leyti sem slíkar reglur er ekki að finna í þessari tilskipun.
- 22) Það er mikilvægt að hafa í huga þá sérstöðu lánsamninga sem tengjast íbúðarhúsnaði, sem réttlætir aðra nálgun. Að teknu tilliti til eðlis lánsamninga sem tengjast íbúðarhúsnaði og mögulegra afleiðinga fyrir neytandann, skal auglýsingaefni og persónusniðnar upplýsingar sem veittar eru áður en samningur er gerður innihalda nægilega sértækar áhættuviðvaranir, t.d. um möguleg áhrif gengissveiflna á greiðslubyrði og höfuðstól og þar sem aðildarríki meta það viðeigandi, um réttaráhrif og afleiðingar þess að leggja til veð. Í samræmi við núverandi valkvæða framkvæmd á markaði fyrir lánveitingar til heimila þá skulu almennar upplýsingar sem veita skal fyrir gerð lánsamnings vera ætíð aðgengilegar, auk persónusniðinna upplýsinga.

⁽⁴⁾ Stjtið. ESB L 133, 22.5.2008, bls. 66.

⁽⁵⁾ Stjtið. EB L 271, 9.10.2002, bls. 16.

Ennfremur er önnur nálgun réttlætt, að teknu tilliti til lærdómsins af fjármálakreppunni, til að tryggja ábyrgar lánveitingar. Í þessu tilliti er þörf á ítarlegri ákvæðum um lánshæfismat en vegna neytendalána, skulu ítarlegri upplýsingar veittar af lánamiðlurum um stöðu og tengsl þeirra við lánveitendur með tilliti til hugsanlegra hagsmunaaðrekstra, og allir þeir sem koma að veitingu láns sem tengist fasteign skulu vera skráðir á fullnægjandi hátt og sæta fullnægjandi eftirliti.

- 23) Með tilliti til sérstöðu lánsamninga sem tengjast fasteignum er nauðsynlegt að kveða á um viðbótarreglur. Með hliðsjón af þeim miklu hagsmunum sem eru samfara viðskiptunum er nauðsynlegt að tryggja að neytendur hafi nægan tíma, að lágmarki í sjö daga, til að íhuga ákvörðun sína. Aðildarríki skulu hafa val um að ákveða hvort samningur taki ekki gildi fyrr en að frestinum liðnum (umhugsunartími), hvort neytandi hafi rétt til að falla frá samningi innan frestsins eða blöndu af þessum tveimur leiðum. Það er viðeigandi að aðildarríki hafi heimild til að ákveða að umhugsunartíminn sé bindandi gagnvart neytandanum í allt að 10 daga, neytanda er þó heimilt að afsala sér umhugsunartímanum, með tilliti til réttaröryggis, og ljúka fasteignaviðskiptunum, aðildarríkjum er heimilt að kveða á um að umhugsunartíminn eða réttur til að falla frá samningi falli úr gildi þegar neytandi grípur til aðgerða, sem, samkvæmt landslögum, leiða til stofnunar eignaréttar eða yfirfærslu á honum í tengslum við eða með notkun fjármuna sem fengnir eru með lánsamningi, eða eftir atvikum flytur fjármunina til þriðja aðila.
- 24) Vegna sérstaks eðlis lánsamninga sem tengjast íbúðarhúsnæði er viðtekin venja að lánveitendur bjóði neytendum afurða- eða þjónustupakka sem er hægt að kaupa með lánsamningnum. Að teknu tilliti til mikilvægis slíkra lánsamninga fyrir neytendur þykir rétt að setja sérstakar reglur um slík tilboð. Sameining lánsamnings og einnar eða fleiri annarra fjármálaþjónusta eða afurðar í pakka er leið fyrir lánveitendur til að auka fjölbreytni framboðs þeirra og keppa gegn hvor öðrum, að því tilskildu að mögulegt sé að kaupa hluta pakkans einan og sér. Enda þótt samsetning lánsamninga við eina eða fleiri aðrar fjármálaþjónustur eða afurðir í pökkum geti verið neytendum til hagsbóta getur það líka haft neikvæð áhrif á hreyfanleika neytenda og getu þeirra til að taka upplýsta ákvörðun, nema mögulegt sé að kaupa hluta pakkans einan og sér. Mikilvægt er að koma í veg fyrir framkvæmd líkt og að selja saman tiltekna afurðir sem geta valdið því að neytendur geri lánsamninga sem eru ekki þeim til hagsbóta, án þess þó að takmarka sölu afurða saman sem geta verið neytendum til hagsbóta. Aðildarríki skulu samt sem áður halda áfram að fylgjast náið með markaði fyrir fjármálaþjónustu til að tryggja að pakkasala á fjármálaafurðum skekki ekki val neytenda og samkeppni á markaðnum.
- 25) Almenn regla er að ekki skal leyfa gerð lánsamninga þar sem skylda er að kaupa aðra fjármálaþjónustu nema ekki sé hægt að bjóða fjármálaþjónustuna eða afurðina sem er boðin ásamt lánsamningnum á aðskilinn hátt, þar sem hún er að fullu samþættur hluti lánsins, t.d. í tilfelli tryggðs yfirdráttar. Í öðrum tilvikum er samt sem áður hægt að réttlæta að lánveitendur bjóði eða veiti lánsamninga í pakka með greiðslureikningi, sparireikningi, fjárfestingarafurð eða lífeyrisvöru, sem dæmi þegar fjármunir á reikningnum eru notaðir til að endurgreiða lánið eða fjármunum er safnað saman inn á reikninginn til að greiða fyrir lánveitingunni, eða í aðstæðum þar sem t.d. fjárfestingarafurð eða séreignarsparnaður gegnir hlutverki viðbótartryggingar lánsins. Það er réttlætandi að lánveitendur geti kafið neytandann um viðeigandi váttryggingarsamning til að tryggja endurgreiðslu lánsins eða tryggja virði tryggingarinnar, þó skal neytandinn eiga val um váttrygginganda, að því tilskildu að váttryggingarsamningur hans bjóði sambærilega tryggingu og váttryggingarsamningurinn sem boðinn er af lánveitandanum. Ennfremur geta aðildarríki staðlað, að fullu eða að hluta, lágmarksváttryggingavernd sem váttryggingarsamningar veita til að auðvelda samanburð á milli mismunandi tilboða fyrir viðskiptavinum sem kjósa að gera slíkan samanburð.
- 26) Mikilvægt er að tryggja að íbúðarhúsnæði sé verðmetið á viðeigandi hátt áður en lánsamningur er gerður og einkum þegar matið hefur áhrif á eftirstandandi skuldbindingar neytandans, komi til vanskila. Aðildarríki ættu því að tryggja að áreiðanlegir matsstaðlar séu fyrir hendi. Til að teljast áreiðanlegir skulu matsstaðlar taka tillit til alþjóðlega viðurkenndra matsstaðla, einkum þeirra sem þróaðir eru af alþjóðlegu matsstaðlanefndinni (e. *the International Valuation Standards Committee*), evrópskum hópi matsaðilasamtaka (e. *the European Group of Valuers Associations*) eða konunglegri stofnun löggiltra matsaðila (e. *the Royal Institution of Chartered Surveyors*). Þessir alþjóðlega viðurkenndu matsstaðlar fela í sér meginreglur sem útheimta að lánveitendur, meðal annarra, samþykki og fylgi fullnægjandi innri áhættustýringu og veðstýringarferli sem ná til trausta matsferla til að samþykkja matsstaðla og aðferðir sem leiða til raunsæis og rökstutts eignamats til að tryggja að allar matsskýrslur séu gerðar af faglegrri hæfni og kostgæfni og að matsaðilar uppfylli tiltekna hæfniskröfur og til að skjalagerð vegna mats á veðum sé ítarleg og trúverðug. Að þessu leyti er æskilegt að tryggja viðeigandi vöktun á íbúðarhúsnæðismörkuðum og til að fyrirkomulag slíkra skuldbindinga sé í samræmi við tilskipun Evrópuþingsins og ráðsins 2013/36/ESB frá 26. júní 2013 um aðgang að starfsemi lánastofnana og varfærnisefirlit með lánastofnunum og verðbréfafyrirtækjum⁽⁶⁾. Mögulegt er að tryggja eftirfylgni ákvæða þessarar tilskipunar um eignamatsstaðla til dæmis með lagasetningu eða viðmiðum sem markaðurinn setur sér sjálfur.
- 27) Með tilliti til þeirra afleiðinga sem nauðungarsala hefur gagnvart lánveitendum, neytendum og hugsanlega fjármálastöðugleika, þá er rétt að hvetja lánveitendur til að hafa frumkvæði að því að taka á vaxandi greiðslufallsáhættu strax á fyrstu stigum og að til staðar séu viðeigandi úrræði til að tryggja að lánveitendur sýni sanngjarna biðlund og geri heildarlega tilraun til að leysa ástandið með öðrum leiðum áður en farið er fram á nauðungarsölu. Þegar það er mögulegt ætti að leitast við að finna lausnir

⁽⁶⁾ Stjtið. ESB L 176, 27.6.2013, bls. 338.

sem taka mið af aðstæðum og eðlilegum framfærslukostnaði neytanda. Í þeim tilfellum þar sem útistandandi skuld er ennþá fyrir hendi að lokinni nauðungarsölu skulu aðildarríki tryggja að neytandi njóti engu að síður lágmarkslífskjara og grípa til ráðstafana til að auðvelda endurgreiðslu en á sama tíma forðast yfirskuldsetningu til langs tíma. Ef það verð sem fæst fyrir fasteignina hefur áhrif á skuldastöðu neytanda, þá skulu aðildarríki að lágmarki hvetja lánveitendur til að grípa til eðlilegra ráðstafana til að fá sem hæst verð fyrir fasteignina sem seld er á nauðungarsölu að teknu tilliti til markaðsaðstæðna. Aðildarríki skulu ekki koma í veg fyrir að aðilar að lánsamningi samþykki sérstaklega að yfirfærsla veðs til lánveitanda teljist fullnægjandi endurgreiðsla lánsins.

- 28) Lánamiðlarar fást oft við aðra starfsemi en einungis lánamiðlun, einkum miðlun trygginga eða veitingu fjárfestingarþjónustu. Þessi tilskipun ætti því einnig að tryggja samræmingu við tilskipun Evrópuþingsins og ráðsins 2002/92/EB frá 9. desember 2002 um miðlun váttrygginga ⁽⁷⁾ og tilskipun Evrópuþingsins og ráðsins 2004/39/EB frá 21. apríl 2004 um markaði fyrir fjármálagerninga ⁽⁸⁾. Einkum ættu viðurkenndar lánastofnanir í samræmi við tilskipun 2013/36/ESB og aðrar fjármálastofnanir sem lúta samsvarandi skráningarkerfi samkvæmt landslögum ekki að þurfa sérstaka skráningu til að starfa sem lánamiðlarar til að einfalda ferlið við að koma á fót lánamiðlurum og að stunda rekstur yfir landamæri. Sú ótakmarkaða og skilyrðislaus ábyrgð, sem er sett á lánveitendur og lánamiðlara vegna starfsemi tengdra lánamiðlara eða tilnefndra fulltrúa, ætti aðeins að ná til starfsemi sem fellur innan gildissviðs þessarar tilskipunar, nema aðildarríki kjósi að útvíkka ábyrgðarsviðið.
- 29) Til að auka getu neytenda til að taka upplýstar ákvarðanir um lántöku og ábyrga skuldastýringu, ættu aðildarríki að efla ráðstafanir til að styðja við menntun neytenda í tengslum við ábyrga lántöku og skuldastýringu, einkum varðandi veðlánasamninga. Það er sérstaklega mikilvægt að veita neytendum sem taka veðlán í fyrsta skipti leiðsögn. Með tilliti til þess skal framkvæmdastjórnin skilgreina dæmi um góðar starfsvenjur til að stuðla að aukinni fjárhagslegri vitund neytenda.
- 30) Vegna þeirrar umtalsverðu áhættu sem tengist því að taka lán í erlendum gjaldmiðli er nauðsynlegt að kveða á um ráðstafanir til að tryggja að neytendur séu meðvitaðir um áhættuna sem þeir eru að taka og að neytandinn hafi möguleika á að takmarka áhættuna við gengisáhættu á lánstíma. Áhættuna ætti að takmarka annaðhvort með því að veita neytandanum rétt á að umbreyta gjaldmiðli lánsins, eða með öðru fyrirkomulagi líkt og með þaki á gengi, eða þar sem það er fullnægjandi til að takmarka gengisáhættuna, með viðvörðunum.
- 31) Lagaumhverfið ætti að veita neytendum traust á að lánveitendur, lánamiðlarar og tilnefndir fulltrúar taki tillit til hagsmuna neytandans, á grundvelli þeirra upplýsinga sem tiltækar eru lánveitanda, lánamiðlara og tilnefndum fulltrúa á þeim tíma og að forsendur um áhættu tengda aðstæðum neytandans á tíma hins fyrirhugaða lánsamnings séu raunhæfar. Það getur falið í sér, ásamt öðru, að lánveitendur markaðssetji ekki lánið þannig að markaðssetningin dragi umtalsvert úr eða sé líkleg til að draga umtalsvert úr getu neytandans til að íhuga vandlega lántökuna, eða að lánveitandinn noti ekki lánveitinguna sem helstu aðferð við markaðssetningu þegar vörur, þjónusta eða fasteignir eru markaðssett til neytenda. Lykilsjónarmið við að tryggja slíka tiltrú neytenda er krafa um að tryggja sanngirni, heiðarleika og fagmennsku í atvinnugreininni, víðeigandi stjórnun hagsmunaárekstra, þ.m.t. þeirra sem snúast um þóknunar og krefjast að ráðleggingar séu veittar með hagsmuni neytandans í huga.
- 32) Rétt þykir að tryggja að viðkomandi starfsfólk lánveitenda, lánamiðlara og tilnefndra fulltrúa búi yfir nægilegri þekkingu og hæfni til að tryggja fagmennsku. Þessi tilskipun útheimtir því að sýnt sé fram á að víðeigandi þekking og hæfni sé til staðar hjá fyrirtækinu, samkvæmt kröfum hennar til lágmarksþekkingar og hæfni. Aðildarríkjum skal vera fjálst að taka upp eða viðhalda slíkum kröfum um einstaklinga. Aðildarríkjum er heimilt að leyfa lánveitendum, lánamiðlurum og tilnefndum fulltrúum að setja fram ólíkar kröfur um lágmarksþekkingu í samræmi við verkefni viðkomandi í tengslum við tiltekna þjónustu eða ferli. Í þessu samhengi tekur hugtakið starfsfólk til útvistaðs starfsfólks, sem vinnur fyrir og hjá lánveitandanum, lánamiðlaranum eða tilnefndum fulltrúum, sem og starfsmanna þeirra. Í skilningi þessarar tilskipunar hvað varðar starfsfólk sem sinnir verkefnum sem falla undir þessa tilskipun þá falla þar undir bæði starfsfólk í framlínu og bakvinnslu, þ.m.t. stjórnendur, sem uppfylla mikilvægt hlutverk við gerð lánsamningsins. Ekki ætti að líta á einstaklinga sem gegna hlutverkum sem eru ótengd gerð lánsamningsins (t.d. mannauðs-, upplýsinga- og fjarskiptatæknistarfsfólk) sem starfsfólk í skilningi þessarar tilskipunar.
- 33) Þegar sem lánveitandi eða lánamiðlari veitir þjónustu sína á yfirráðasvæði annars aðildarríkis á grundvelli frelsis til að veita

⁽⁷⁾ Stjtið. EB L 9, 15.1.2003, bls. 3.

⁽⁸⁾ Stjtið. ESB L 145, 30.4.2004, bls. 1.

þjónustu, ætti heimaríkið að bera ábyrgð á að koma á lágmarkskröfum um þekkingu og hæfni sem eiga við um starfsfólk. Samt sem áður geta gistiríki sem álíta það nauðsynlegt komið á þeirra eigin hæfnikröfum á tilteknum sviðum sem eiga við um lánveitendur og lánamiðlara sem veita þjónustu á yfirráðasvæði viðkomandi aðildarríkis þar sem frelsi til að veita þjónustu ríkir.

- 34) Í ljósi mikilvægis þess að tryggja að þekkingar- og hæfnikröfum sé beitt og farið sé eftir þeim í raun, ættu aðildarríki að krefja lögbær yfirvöld um að hafa eftirlit með lánveitendum, lánamiðlurum og tilnefndum fulltrúum og gera þeim kleift að afla þeirra upplýsinga sem þau þarfnast til að leggja mat á hvort þeim kröfum sé fylgt.
- 35) Fyrirkomulag umbunar starfsfólks lánveitenda, lánamiðlara og tilnefndra fulltrúa ætti að teljast til eins af lykilþáttunum við að tryggja tiltrú neytenda á fjármálageiranum. Tilskipunin setur reglur um umbun starfsfólks, í þeim tilgangi að forða því að lánum sé prangað á neytendur og til að tryggja að launafyrirkomulag starfsfólks torveldi ekki að starfsfólk hafi hagsmuni neytandans að leiðarljósi. Einkum ættu lánveitendur, lánamiðlarar og tilnefndir fulltrúar ekki að skipuleggja starfskjarastefnu sína á hátt sem myndi hvetja starfsfólk til að ljúka tilteknum fjölda eða tegundum af lánsamningum eða til að bjóða tiltekna hliðarþjónustu til neytenda án þess að beint tillit sé tekið til hagsmuna þeirra og þarfa. Af þessum sökum getur aðildarríkjum þótt nauðsynlegt að ákveða að tiltekin framkvæmd, t.d. að tengdir lánamiðlarar innheimti þóknunar, sé andstæð hagsmunum neytenda. Aðildarríki eiga einnig að geta tilgreint að starfskjör starfsfólks séu ekki háð vöxtum eða tegund lánsamnings sem gerður er við neytandann.
- 36) Þessi tilskipun kveður á um samræmdar reglur um þekkingu og hæfni sem starfsfólk lánveitanda, lánamiðlara og tilnefndra fulltrúa skal búa yfir vegna gerðar, tilboðs, veitingar og miðlunar lánsamnings. Tilskipunin kveður ekki nákvæmlega á um fyrirkomulag þess hvernig viðurkenning á faglegri menntun og hæfi sem einstaklingur hefur fengið í einu aðildarríki uppfyllir kröfur annars aðildarríkis. Tilskipun Evrópuþingsins og ráðsins 2005/36/EB frá 7. september 2005 um viðurkenningu á faglegri menntun og hæfi⁽⁹⁾ ætti því að gilda áfram varðandi skilyrðin fyrir viðurkenningu starfsréttinda sem og kröfur sem gistiríki getur gert til einstaklinga sem hafa starfsréttindi sem hafa verið veitt utan lögsögu þess.
- 37) Lánveitendur og lánamiðlarar birta iðulega auglýsingar, sem hafa oft að geyma sérstaka skilmála og skilyrði til að laða neytendur að tiltekinni vöru. Neytendur ættu því að vera varðir fyrir óheiðarlegum eða villandi auglýsingaháttum og ættu að geta borið auglýsingar saman. Nauðsyn er á sérstökum ákvæðum um auglýsingar vegna lánsamninga og yfirlit um þau atriði sem eiga að koma fram í auglýsingum og markaðsferni sem er beint að neytendum þar sem slíkar auglýsingar tilgreina vexti eða aðrar tölur sem tengjast kostnaði lánsins til að gera neytendum kleift að bera saman mismunandi tilboð. Aðildarríkjum skal áfram vera frjálst að innleiða eða viðhalda upplýsingaskyldu í landslögum sínum varðandi auglýsingar sem láta ekki vexti í ljós eða innihalda ekki tölur sem varða kostnað lánsins. Sérhverjar slíkar kröfur skulu taka tillit til sérstakra eiginleika lánsamninga tengda íbúðarhúsnæði. Í öllu falli skal tryggja í samræmi við tilskipun Evrópuþingsins og ráðsins 2005/29/EB frá 11. maí 2005 um óréttmæta viðskiptahætti gagnvart neytendum á innri markaðnum⁽¹⁰⁾ að auglýsingar lánsamninga gefi ekki villandi upplýsingar um afurðina.
- 38) Auglýsingar hafa tilhneigingu til að einblína á eina eða nokkrar afurðir, en neytendur ættu að geta tekið sínar eigin ákvarðanir á grundvelli heildstæðrar þekkingar á lánaframboði. Af þeim sökum eru almennar upplýsingar afar mikilvægar við fræðslu neytenda hvað varðar framboð á tiltækum afurðum og þjónustu og lykileinkennum þeirra. Neytendur ættu því alltaf að geta nálgast almennar upplýsingar um lánaframboð. Þar sem þessi krafa á ekki við um óbundna lánamiðlara ætti þetta ekki að hafa áhrif á skuldbindingar þeirra um að veita neytendum persónusniðnar upplýsingar sem veittar eru áður en samningur er gerður.
- 39) Til að tryggja jöfn samkeppnisskilyrði og til að ákvörðun neytandans sé byggð á upplýsingum um útlánakosti sem í boði eru, frekar en eftir dreifileiðinni sem slík lán bjóðast, ættu neytendur að fá upplýsingar um lánið án tillits til þess hvort þeir eru að eiga viðskipti beint við lánveitanda eða fyrir milligöngu lánamiðlara.
- 40) Neytendur ættu að fá persónusniðnar upplýsingar tímanlega áður en gengið er frá lánsamningi til að gera þeim kleift að bera saman og velja fyrir sér eiginleikum útlánakosta. Samkvæmt tilmælum framkvæmdastjórnarinnar 2001/193/EB frá 1. mars 2001 um upplýsingar sem lánveitendur, sem bjóða lán til húsnæðiskaupa, skulu veita neytendum áður en samningur er gerður⁽¹¹⁾, skuldbatt framkvæmdastjórnin sig til að hafa eftirlit með framkvæmd valfrjálsra reglna um upplýsingagjöf fyrir veitingu íbúðalána (e. *Voluntary Code of Conduct on pre-contractual information for home loans*), sem innihalda staðlaða,

⁽⁹⁾ Stjtið. ESB L 255, 30.9.2005, bls. 22.

⁽¹⁰⁾ Stjtið. ESB L 149, 11.6.2005, bls. 22.

⁽¹¹⁾ Stjtið. EB L 69, 10.3.2001, bls. 25.

evrópska eyðublaðið (e. *ESIS*) sem veitir persónusniðnar upplýsingar um lánsamninginn sem í boði er. Upplýsingar sem safnað var af framkvæmdastjórninni undirstrikuðu þörfina á að endurskoða efni og framsetningu staðlaða, evrópska eyðublaðsins til að tryggja að það sé skýrt, skiljanlegt og innihaldi allar upplýsingar sem skipta máli fyrir neytendur. Innihald og útlit staðlaða, evrópska eyðublaðsins þarf að lagfæra með tilliti til þeirra nauðsynlegu endurbóta sem kom í ljós að þörf var á við neytendaprófanir í öllum aðildarríkjum. Endurskoða þarf framsetningu staðlaða, evrópska eyðublaðsins, einkum röð upplýsingaliða, orðalagið ætti að vera notendavænna, sameina ætti kafla eins og kafla um „nafnvexti“ og „árleg hlutfallstala kostnaðar“ og bæta við nýjum köflum t.d. um „breytileg ákvæði“. Bæta ætti við staðlaða, evrópska eyðublaðið upplýsandi töflu með niðurgreiðsluáætlun lánsins, þar sem afborgunum af höfuðstól lánsins er frestað í upphafi lánstímans eða þar sem útlánsvextirnir eru fastir allan lánstímann. Aðildarríkjum er heimilt að áskilja að slík upplýsandi tafla um endurgreiðslu láns í staðlaða, evrópska eyðublaðinu sé ekki lögboðin fyrir aðra lánsamninga.

- 41) Kannanir sem gerðar voru meðal neytenda hafa undirstrikað mikilvægi þess að nota einfalt og skiljanlegt orðalag við birtingu upplýsinga sem veittar eru neytendum. Af þessari ástæðu eru hugtökin sem eru notuð í staðlaða, evrópska eyðublaðinu ekki endilega þau sömu og lagaskilgreiningarnar í þessari tilskipun, en hafa samt sömu merkingu.
- 42) Kröfur um upplýsingar um lánsamninga í staðlaða, evrópska eyðublaðinu skulu ekki hafa áhrif á kröfur innan Sambandsins eða einstakra aðildarríkja um upplýsingar vegna annarra afurða eða þjónustu sem gæti verið boðin ásamt lánsamningnum, og væri skilyrði fyrir gerð lánsamningsins vegna fasteignarinnar, eða afurðin eða þjónustan er boðin til að fá þann samning á lægri útlánsvöxtum, líkt og bruna- eða líftryggingar eða fjárfestingarafurðir. Aðildarríkjum skal vera fjálst að hafa eða setja lög þar sem engin samevrópsk ákvæði eru fyrir hendi, t.d. kröfur um upplýsingar um okurvexti á stiginu áður en samningur er gerður eða upplýsingar sem gætu verið gagnlegar við fræðslu á sviði fjármála eða til lausnar deilumála utan dómstóla. Allar viðbótarupplýsingar ætti að veita í aðskildu skjali sem gæti fylgt með staðlaða, evrópska eyðublaðinu. Aðildarríki ættu að geta, á þeirra eigin þjóðtungu, notað annað orðalag í staðlaða, evrópska eyðublaðinu, án þess þó að breyta innihaldinu og röðinni sem upplýsingarnar eru veittar í, þegar þess er þörf til þess að nota málfar sem gæti verið auðskiljanlegra fyrir neytendur.
- 43) Til að tryggja að staðlaða, evrópska eyðublaðið veiti neytendum allar viðeigandi upplýsingar til að taka upplýsta ákvörðun ætti lánveitandinn að fylgja leiðbeiningunum sem settar eru fram í þessari tilskipun þegar staðlaða, evrópska eyðublaðið er fyllt út. Aðildarríkjum er heimilt að útfæra eða tilgreina nákvæmari leiðbeiningar til að fylla út staðlaða, evrópska eyðublaðið á grunni leiðbeininganna í þessari tilskipun. Sem dæmi eiga aðildarríki að geta tilgreint frekari upplýsingar sem veita á til að lýsa „tegund útlánsvaxta“ til að taka tillit til sérstakra eiginleika afurða og markaða í hverju aðildarríki fyrir sig. Samt sem áður ættu slíkar ítarlegri útlistanir ekki að vera andstæðar leiðbeiningunum í þessari tilskipun, eða að fela í sér breytingar á texta staðlaða, evrópska eyðublaðsins, sem lánveitandi skyldi nota sem fyrirmynd. Aðildarríki eiga að geta tilgreint frekari viðvaranir um lánsamninga, sérsniðnar að þeirra landsmörkuðum og viðskiptaháttum, séu slíkar viðvaranir ekki þegar sérstaklega innifaldar í staðlaða, evrópska eyðublaðinu. Aðildarríki skulu geta kveðið á um að lánveitandinn sé bundinn af upplýsingunum sem veittar eru í staðlaða, evrópska eyðublaðinu, að því tilskildu að lánveitandinn ákveði að veita lánið.
- 44) Neytandinn ætti að fá afhentar upplýsingar með staðlaða, evrópska eyðublaðinu án ástæðulausrar tafar eftir að neytandinn hefur komið nauðsynlegum upplýsingum til skila um þarfir sínar, fjárhagsstöðu og forgangsröðun, og með góðum fyrirvara áður en neytandinn er bundinn af lánsamningi eða tilboði, til að gera honum kleift að bera saman og íhuga einkenni útlánakosta og fá ráðleggingar þriðja aðila ef þörf er á. Einkum þegar bindandi tilboð er gert til neytandans skal því fylgja staðlað, evrópskt eyðublað, nema staðlað, evrópskt eyðublað hafi þegar verið afhent neytandanum og einkenni tilboðsins séu í samræmi við upplýsingarnar sem síðast voru veittar. Samt sem áður ættu aðildarríki að geta kveðið á um skyldunotkun staðlaðs, evrópsks eyðublaðs, bæði sem skilyrði bindandi tilboðs og ásamt bindandi tilboði, þar sem staðlað, evrópskt eyðublað sem inniheldur sömu upplýsingarnar hefur ekki áður verið veitt. Á meðan persónusníða ætti staðlað, evrópskt eyðublað að hverjum og einum og það ætti að endurspeglar forgangsröðun sem neytandi hefur lýst yfir, ætti veiting slíkra persónusniðinna upplýsinga um hvern og einn ekki að fela í sér skuldbindingu um að veita ráðleggingar. Lánsamninga skal einungis gera þegar neytandinn hefur haft nægan tíma til að bera saman tilboð, meta hvað þau fela í sér, fá ráðleggingar þriðja aðila ef nauðsyn krefur og að hann hafi tekið upplýsta ákvörðun um hvort samþykkja eigi tilboð.
- 45) Þegar neytandinn hefur tryggðan lánsamning vegna kaupa á fasteign eða landi og gildistími tryggingarinnar er lengri en lánsamningsins, og þegar neytandinn getur ákveðið að draga til baka endurgreitt fjármagn aftur með fyrirvara um undirritun nýs lánsamnings, ætti nýtt staðlað, evrópskt eyðublað sem gefur upp nýja árlega hlutfallstölu kostnaðar og byggt er á tilteknum eiginleikum nýja lánsamningsins að vera útvegað neytandanum áður en nýi lánsamningurinn er undirritaður.
- 46) Að minnsta kosti í þeim tilfellum sem enginn uppsagnarréttur er fyrir hendi skal lánveitandi eða, ef við á, lánamiðlari eða tilnefndur fulltrúi, láta neytandanum í té afrit af drögum að lánsamningnum, á sama tíma og bindandi tilboð er gert af

lánveitanda. Í öðrum tilvikum ætti að lágmarki að bjóða neytandanum afrit af drögum að lánsamningi þegar bindandi tilboð er gert.

- 47) Til að tryggja mesta mögulega gagnsæi og til að koma í veg fyrir misnotkun sem hlýst af mögulegum hagsmunaárekstrum þegar neytendur nota þjónustu lánamiðlara, ættu hinir síðarnefndu að vera bundnir ákveðnum skyldum um birtingu upplýsinga áður en þjónusta þeirra er kynnt. Upplýsingarnar ættu að fela í sér upplýsingar um lánamiðlarann og tengsl hans við lánveitendur, t.d. hvort þeir bjóði afurðir frá breiðum hópi lánveitenda, eða einungis frá takmörkuðum fjölda lánveitenda. Veita skal neytendum upplýsingar ef lánamiðlarinn þiggur umboðslaun eða aðra fjárhagslega umbun frá lánveitanda eða þriðja aðila í tengslum við lánsamning, áður en einhver þjónusta lánamiðlunar fer fram og upplýsa ætti neytendur á því stigi annaðhvort um fjárhæð slíkra greiðslna, þegar þær eru þekktar, eða um þá staðreynd að fjárhæðin verður gefin upp á síðari stigi áður en samningur er gerður á staðlaða, evrópska eyðublaðinu og um rétt þeirra til að fá upplýsingar um umfang slíkra greiðslna á því stigi. Neytendur skulu upplýstir um öll gjöld sem þeir skulu greiða til lánamiðlara í tengslum við þjónustu þeirra. Með fyrirvara um samkeppnislög ætti aðildarríkjum að vera frjálst að innleiða eða viðhalda lagaákvæðum sem banna greiðslu gjalda frá neytendum til einhverra eða allra flokka lánamiðlara.
- 48) Neytandinn getur þó þarfnast frekari aðstoðar við að ákveða hvaða lánsamningur sem stendur til boða hentar best þörfum hans og fjárhagsaðstæðum. Lánveitendur og, ef við á, lánamiðlarar skulu veita slíka aðstoð í tengslum við lánaafurðir sem þeir bjóða neytandanum með því að útskýra nauðsynlegar upplýsingar, þ.m.t. einkum megineinkenni afurðanna sem boðnar eru neytandanum á persónusniðinn máta til að neytandinn geti skilið hugsanleg áhrif á fjárhagsstöðu hans. Lánveitendur og, ef við á, lánamiðlarar skulu aðlaga útskýringar sem veittar eru á þeim aðstæðum sem lánið er boðið við og að þörf neytandans fyrir aðstoð, með tilliti til þekkingar og reynslu neytandans af lántöku og eðli einstakra lánaafurða. Í slíkum útskýringum ættu ekki að felast persónulegar ráðleggingar.
- 49) Nauðsynlegt er, til að stuðla að skilvirkum innri markaði og til að tryggja öflugna neytendavernd í öllu Sambandinu að sambærilegar upplýsingar séu veittar í tengslum við árlega hlutfallstölu kostnaðar alls staðar í Sambandinu.
- 50) Heildarkostnaður lánsins til neytanda á að samanstanda af öllum kostnaði sem neytandi verður að greiða í tengslum við lánsamning og sem er kunnur lánveitanda. Því ætti hann að fela í sér vexti, umboðslaun, skatta, gjöld fyrir lánamiðlara, kostnað vegna eignamats fyrir veðlán og sérhver önnur gjöld, fyrir utan þinglýsingarkostnað sem er krafist til að fá lánið, t.d. liftrygging, eða til að fá það á markaðssettum skilmálum og skilyrðum, t.d. brunatrygging. Ákvæði þessarar tilskipunar varðandi viðbótarafurðir og -þjónustu (t.d. varðandi kostnað við opnun og eign bankareiknings) með fyrirvara um tilskipun 2005/29/EB og tilskipun ráðsins 93/13/EBE frá 5. apríl 1993 um óréttmæta skilmála í neytendasamningum⁽¹²⁾. Heildarkostnaður lánsins til neytandans ætti að undanskilja kostnað sem neytandinn greiðir í tengslum við kaup á fasteign eða landi, líkt og tengdir skattar og þinglýsingarkostnaður eða kostnaður við landskráningu. Mat á vitneskju lánveitenda um kostnað skal vera hlutlægt og lítið skal til þeirra faglegu krafna sem gerðar eru til hans. Við matið skal gera ráð fyrir því að lánveitandi hafi vitneskju um kostnað vegna þeirrar viðbótarþjónustu sem hann býður neytandanum sjálfur, eða fyrir hönd þriðja aðila, nema verðið sé háð sérstökum aðstæðum eða stöðu neytandans.
- 51) Séu áætlaðar upplýsingar notaðar ætti að gera neytandanum það ljóst og að upplýsingunum sé ætlað að vera lýsandi fyrir viðkomandi tegund lánsamnings eða lánsframkvæmd. Viðbótarforsendum vegna útreiknings á árlegri hlutfallstölu kostnaðar er ætlað að tryggja að hún sé reiknuð út á samræmdan hátt og sé samanburðarhæf. Viðbótarforsendur eru nauðsynlegar fyrir tiltekna tegundir lánsamninga, líkt og þar sem fjárhæðin, gildistíminn eða kostnaður lánsins er óviss eða breytilegur eftir því hvernig lánsamningurinn er. Þegar ákvæðin sjálf nægja ekki til að reikna út árlega hlutfallstölu kostnaðar ætti lánveitandinn að nota viðbótarforsendurnar sem eru settar fram í I. viðauka. Þess skal þó gæta að aðeins þær forsendur sem nauðsynlegar og viðeigandi eru fyrir tiltekið lán, séu notaðar, enda ræðst útreikningur árlegrar hlutfallstölu kostnaðar af skilmálum sérhvers lánsamnings.
- 52) Til að tryggja enn frekar samanburðarhæfi árlegrar hlutfallstölu kostnaðar á milli tilboða frá mismunandi lánveitendum ætti ekki að sýna tímabil á milli dagsetninga sem eru notaðar í útreikningnum í dögum þegar hægt er að sýna þau sem heiltölur í árum, mánuðum eða vikum. Nauðsynleg forsenda í því samhengi er ef tiltekin tímabil eru notuð í reiknireglu árlegrar hlutfallstölu kostnaðar ætti að nota þessi bil við að staðreyna vaxtafjárhæðirnar og önnur gjöld sem eru notuð í reiknireglunni. Af þessum sökum ættu lánveitendur að nota mæliaðferð tímabíla sem er lýst í I. viðauka til að fá fjárhæðir greiddra gjalda. Þetta

⁽¹²⁾ Stjótið. EB L 95, 21.4.1993, bls. 29.

á þó einungis við að því er varðar útreikning á árlegri hlutfallstölu kostnaðar og hefur ekki áhrif á fjárhæðirnar sem raunverulega eru innheimtar af lánveitandanum samkvæmt lánsamningnum. Þar sem þessar tölur eru ólíkar getur verið nauðsynlegt að útskýra þær fyrir neytandanum til að komast hjá því að villa um fyrir neytandanum. Það felur í sér að séu gjöld önnur en vextir ekki til staðar og beitt sé sambærilegri útreikningsaðferð þá sé árleg hlutfallstala kostnaðar sú sama og virkir útlánsvextir lánsins.

- 53) Þar sem í auglýsingum er einungis hægt að veita upplýsingar um árlega hlutfallstölu kostnaðar með dæmi, ætti slíkt dæmi að vera lýsandi. Þess vegna er t.d. rétt að það samsvari meðalgildistíma og heildarfjárhæð láns vegna þeirrar tegundar lánsamnings sem um ræðir. Þegar lýsandi dæmi er ákvarðað skal taka tillit til tíðni ákveðinna tegunda lánsamninga á tilteknum markaði. Það gæti verið æskilegt fyrir sérhvern lánveitanda að byggja lýsandi dæmið á fjárhæð láns sem er lýsandi fyrir eigið vöruframboð lánveitandans og væntan viðskiptamannagrunn, þar sem slíkt getur verið talsvert breytilegt á meðal lánveitanda. Að því er varðar uppgæfna árlega hlutfallstölu kostnaðar í staðlaða, evrópska eyðublaðinu ætti að taka tillit til valkosta neytanda og upplýsinga sem hann hefur veitt sé það mögulegt og lánveitandinn eða lánamiðlarinn ættu að gera neytanda ljóst hvort árleg hlutfallstala kostnaðar sé lýsandi eða endurspegli valkosti neytanda og upplýsingar sem hann hefur veitt. Undir öllum kringumstæðum ættu lýsandi dæmin ekki að vera andstæð kröfum tilskipunar 2005/29/EB. Mikilvægt er að á staðlaða, evrópska eyðublaðinu sé neytanda gert ljóst, eftir atvikum, að árleg hlutfallstala kostnaðar sé byggð á forsendum og sé breytingum háð til að neytendur geti tekið tillit til þess við samanburð á lánaafurðum. Mikilvægt er að árleg hlutfallstala kostnaðar taki tillit til allrar nýtingar samkvæmt lánsamningi, hvort sem greitt er beint til neytandans eða þriðja aðila fyrir hönd neytandans.
- 54) Til að tryggja samræmi á milli útreikningsins á árlegri hlutfallstölu kostnaðar fyrir mismunandi tegundir lána ættu forsendurnar sem eru notaðar vegna útreiknings sambærilegra forma lánsamnings almennt að vera samræmdar. Hvað þetta varðar ætti að fella inn forsendur úr tilskipun framkvæmdastjórnarinnar 2011/90/ESB frá 14. nóvember 2011 um breytingu á II. hluta I. viðauka við tilskipun Evrópuþingsins og ráðsins 2008/48/EB þar sem settar eru fram viðbótarforsendur fyrir útreikningi á árlegri hlutfallstölu kostnaðar⁽¹³⁾, um breytingu á forsendunum vegna útreiknings á árlegri hlutfallstölu kostnaðar. Þó að ekki muni allar forsendur nauðsynlega gilda um lánsamninga sem fyrir hendi eru, er nýsköpun lánaafurða á þessu sviði virk og því er nauðsynlegt að búa yfir forsendunum. Ennfremur skal byggja greininguna á viðteknu fyrirkomulagi við nýtingu lánsheimildar, í þeim tilgangi að reikna út árlega hlutfallstölu kostnaðar, á eðlilegum væntingum um fyrirkomulag við nýtingu lánsheimildar sem er mest notað af neytendum vegna þeirrar lánaafurðar sem boðin er af viðkomandi lánveitanda. Fyrir gildandi lánaafurðir ættu væntingarnar að byggjast á síðastliðnum 12 mánuðum.
- 55) Það er grundvallaratriði að geta og vilji neytandans til að endurgreiða lánið sé metin og sannreynd áður en lokið er við gerð lánsamnings. Við þetta mat á láns hæfi á að taka tillit til allra nauðsynlegra og viðeigandi þátta sem gætu haft áhrif á getu neytanda til að endurgreiða lánið á lánstíma þess. Einkum ætti við mat á getu neytandans til að greiða vexti og endurgreiða lánið að fullu að taka tillit til framtíðargreiðslna eða greiðsluaukningar sem er þörf vegna neikvæðra afborgana eða greiðslufrests á höfuðstól eða vöxtum, og ætti að skoða í ljósi annarra reglulegra útgjalda, skulda og annarra fjárhagsskuldbindinga, sem og tekna, sparnaðar og eigna. Eðlilegt tillit skal tekið til framtíðaratburða á lánstímanum, líkt og lækkan á tekjum þegar lánstíminn varir fram á eftirlaunaaldur eða eftir atvikum, hækkun á útlánsvöxtum eða óhagstæðri breytingu á gengi gjaldmiðils. Þrátt fyrir að virði fasteignar sé mikilvægur þáttur við ákvörðun lánsfjárhæðar sem hægt er að veita með fasteignaveðtryggðum lánsamningi, ætti mat á láns hæfi að byggjast á getu neytandans til að uppfylla skuldbindingar sínar samkvæmt lánsamningi. Möguleikinn á að virði fasteignar verði hærra en lánsfjárhæð eða að hún gæti hækkað í framtíðinni, er almennt ekki nægjanlegt skilyrði til að veita lánið sem um er að ræða. Samt sem áður verður lánveitandi að skoða þennan möguleika, sé tilgangurinn með lánsamningi að byggja eða endurnýja fasteign sem er þegar fyrir hendi. Aðildarríkjum er heimilt að gefa út viðbótarleiðbeiningar um þessar eða aðrar viðbótarforsendur og um aðferðir til að meta láns hæfi neytanda, t.d. með því að setja mörk við veðsetningarhlutföll eða á hlutfall skulda og tekna og ætti að hvetja aðildarríkin til að koma á meginreglum ráðgjafanefndar um fjármálastöðugleika fyrir ábyrgar lánveitingar.
- 56) Sértek ákvæði geta verið nauðsynleg fyrir ólíka þætti sem taka þarf tillit til við mat á láns hæfi vegna tiltekinna tegunda lánsamninga. Sem dæmi um lánsamninga sem tengjast fasteign sem tilgreina að fasteignin eigi ekki að vera notuð sem íbúðarhúsnæði eða annar búsetustaður neytanda eða aðstandanda neytanda (lánsamningar til kaupa vegna útleigu), geta aðildarríki ákveðið að tillit sé tekið til framtíðarleigutekna við mat á getu neytanda til að endurgreiða lánið. Í þeim aðildarríkjum þar sem slíkt ákvæði er ekki að finna í löggjöf geta lánveitendur ákveðið að byggja á varfærnu mati um framtíðarleigutekjur. Mat á láns hæfi felur ekki í sér að ábyrgð sé flutt til lánveitanda komi til þess síðar að neytandi vanefni skuldbindingar sínar samkvæmt lánsamningi.
- 57) Ákvörðun lánveitanda um veitingu láns á að vera í samræmi við niðurstöður láns hæfismats. Sem dæmi þó að þriðji aðili beri hluta af greiðslufallsáhættu ætti það ekki að verða til þess að lánveitandi líti framhjá niðurstöðu láns hæfismats með því að gera lánsamning við neytanda sem getur líklega ekki endurgreitt lánið. Aðildarríki geta innleitt þessa meginreglu með því að

⁽¹³⁾ Stjtið. ESB L 296, 15.11.2011, bls. 35.

krefjast þess að lögbær yfirvöld grípi til viðeigandi ráðstafana í eftirliti sínu til að fylgjast með því að farið sé að tilskildum ákvæðum við mat á láns hæfi neytanda. Samt sem áður felur jákvætt láns hæfismat ekki í sér skuldbindingu fyrir lánveitanda að veita lán.

- 58) Í samræmi við ráðleggingar ráðgjafanefndar um fjármálastöðugleika ætti að byggja láns hæfismat á upplýsingum um fjárhagslega og efnahagslega stöðu neytandans, þ.m.t. um tekjur og gjöld. Þær upplýsingar er hægt að fá mismunandi heimildum, þ.m.t. frá neytandanum, og lánveitandinn á að sannreyna slíkar upplýsingar á viðeigandi hátt áður en lánið er veitt. Þess vegna skulu neytendur veita upplýsingar til að greiða fyrir láns hæfismati, þar sem misbrestur á því getur leitt til synjunar þeirrar lánveitingar sem sótt var um, nema mögulegt sé að fá upplýsingarnar annars staðar frá. Með fyrirvara um samningarétt á sviði einkaréttar skulu aðildarríki tryggja að lánveitendur geti ekki rift láns samningi ef þeir gera sér grein fyrir, eftir undirritun láns samnings, að láns hæfismatið var ranglega framkvæmt sökum ónágr upplýsinga. Hvað sem því líður ætti þetta ekki að hafa áhrif á möguleika aðildarríkja að leyfa lánveitendum að rifta láns samningi þar sem hægt er að staðfesta að neytandi veitti vísitandi ónákvæmar eða falsaðar upplýsingar vegna láns hæfismats eða hafi af ásetningi ekki veitt upplýsingar sem hefðu leitt til neikvæðs láns hæfismats, eða þar sem aðrar gildar ástæður eru fyrir hendi sem samrýmast lögum Sambandsins. Þó að ekki sé viðeigandi að beita neytendur víðurlögum fyrir að geta ekki veitt tilteknar upplýsingar eða mat, eða fyrir að draga láns umsókn sína til baka ættu aðildarríki að geta kveðið á um víðurlög þegar neytendum veita vísitandi ófullnægjandi eða rangar upplýsingar til að fá jákvætt láns hæfismat, einkum þar sem fullnægjandi og réttar upplýsingar hefðu leitt til neikvæðs láns hæfismats og neytandi getur í framhaldinu ekki uppfyllt skuldbindingar samkvæmt láns samningi.
- 59) Leit í gagnagrunni um láns hæfi er nytsamlegur þáttur við mat á láns hæfi. Einhver aðildarríki krefjast þess að lánveitendur meti láns hæfi neytanda á grundvelli leitar í viðeigandi gagnagrunni. Lánveitendum er eingöngu heimilt að taka mið af upplýsingum í gagnagrunni um láns hæfi á lánstíma, til að greina og meta möguleikann á vanskilum. Leit í gagnagrunni um láns hæfi ætti að vera með fyrirvara um viðeigandi öryggisráðstafanir til að tryggja að leitin sé notuð fyrir fyrirframmat á og ákvörðun greiðslufallsáhættu neytanda en ekki vegna samningaviðræðna. Samkvæmt tilskipun Evrópuþingsins og ráðsins 95/46/EB frá 24. október 1995 um vernd einstaklinga í tengslum við vinnslu persónuupplýsinga og um frjálsta miðlun slíkra upplýsinga ⁽¹⁴⁾, ættu lánveitendur að upplýsa neytendur um leit í gagnagrunni um láns hæfi áður en leitin fer fram, og ættu neytendur að hafa aðgang að upplýsingum um sig í slíkum gagnagrunni um láns hæfi til að, ef nauðsyn krefur, lagfæra, þurrka út eða loka fyrir persónuupplýsingar varðandi sig sem skráðar eru, séu þær ónákvæmar eða hafi verið unnar ólöglega.
- 60) Til að koma í veg fyrir röskun á samkeppni á meðal lánveitenda þarf að tryggja að allir lánveitendur, þ.m.t. lánastofnanir eða stofnanir sem eru ekki lánastofnanir sem veita lán sem tengjast íbúðarhúsnæði, hafi aðgang að öllum opinberum og einkagagnagrunnum um láns hæfi sem varða neytendur á grundvelli skilyrða sem mismuna ekki. Slík skilyrði ættu þar af leiðandi ekki að fela í sér kröfu um að lánveitandi sé lánastofnun. Aðgangsskilyrði, líkt og kostnaðurinn við að fá aðgang að gagnagrunnum eða kröfur um gagnkvæma veitingu upplýsinga skulu gilda áfram. Aðildarríkjum er frjálst að ákveða, innan lögsögu sinnar, hvort lánamiðlarar geti haft aðgang að slíkum gagnagrunnum.
- 61) Þar sem ákvörðun um að hafna umsókn um lán er byggð á gögnum úr gagnagrunni um láns hæfi eða vegna skorts á gögnum í honum, skal lánveitandi upplýsa neytanda þar um og gefa upp heitið á gagnagrunninum sem leitað var í og um aðra þætti sem tilskipun 95/46/EB útheimtir, til að gera neytanda kleift að nýta rétt sinn til aðgangs og í rökstuddum tilvikum að lagfæra, þurrka út eða loka fyrir persónuupplýsingar varðandi hann sem er unnið með í gagnagrunninum. Þar sem ákvörðun um að hafna umsókn um lán stafar af neikvæðu láns hæfismati ætti lánveitandi að upplýsa neytanda um synjun án ástæðulátrar tafar. Aðildarríkjum er frjálst að ákveða hvort þau krefja lánveitendur um að veita frekari útskýringar um ástæður höfnunar. Lánveitanda ber þó ekki skylda til að veita slíkar upplýsingar ef það er bannað samkvæmt öðrum lögum Sambandsins, t.d. ákvæðum um peningabætti eða fjármögnun hryðjuverka. Slíkar upplýsingar skulu heldur ekki veittar ef það fer í bága við markmið allsherjarreglu eða almannaöryggis, eins og það að koma í veg fyrir, rannsaka, koma upp um eða ákæra fyrir lögbrot.
- 62) Í þessari tilskipun er fjallað um notkun persónuupplýsinga í tengslum við láns hæfismat neytanda. Til að tryggja vernd persónuupplýsinga skal tilskipun 95/46/EB gilda um aðferðir við vinnslu gagna vegna slíks mats.
- 63) Veiting ráðgjafar sem inniheldur persónulegar ráðleggingar er sérstök starfsemi, sem mögulegt er, en þó ekki nauðsynlegt, að sameina við aðra þætti hvað varðar veitingu eða milligöngu láns. Því ætti að gera neytendum kunnugt um, til að þeir skilji þeirrar þjónustu sem þeim er veitt, hvort ráðgjafarþjónusta sé veitt eða hvort sé hægt að veita hana eða ekki og hvað teljist til ráðgjafarþjónustu. Að teknu tilliti til þess skilnings sem neytendur leggja í hugtökin „ráðlegging“ og „ráðgjöf“ þykir rétt að aðildarríkjum sé heimilað að banna notkun þessara hugtaka, eða líkra hugtaka, þegar ráðgjafarþjónusta er veitt neytendum. Rétt þykir að tryggja að aðildarríki komi á verndarráðstöfunum þegar ráðleggingu er lýst sem óháðri til að tryggja að vöruúrvalið

⁽¹⁴⁾ Stjótið. EB L 281, 23.11.1995, bls. 31.

sem boðið er og þóknunarfyrirkomulag sé í samræmi við væntingar neytandans til slíkra ráðlegginga.

- 64) Þeir sem veita ráðgjafarþjónustu skulu fylgja tilteknum stöðlum til að tryggja að neytanda séu kynntar lausnir sem hæfa þörfum hans og aðstæðum. Ráðgjafarþjónusta skal byggja á sanngjarnri og fullnægjandi greiningu á vörum sem boðnar eru, þar sem ráðgjafarþjónustan er veitt af lánveitendum og tengdum lánamiðlurum, eða þegar ráðgjafarþjónustan er veitt af ótengdum lánamiðlurum, á tiltækum vörum á markaði. Þeir sem veita ráðgjafarþjónustu eiga að geta sérhæft sig í tilteknum „sérhæfðum vörum“ (e. *niche products*), líkt og brúarfjármögnun að því tilskildu að þeir skoði vörur sem standa til boða innan viðkomandi „greinar“ og að sérhæfing þeirra í viðkomandi „sérhæfðum“ vörum sé skýrð fyrir neytanda. Undir öllum kringumstæðum skulu lánveitendur og lánamiðlarar gefa neytanda upp hvort þeir veiti einungis ráðgjöf um þeirra eigin vöruflokka eða um fleiri vörur á markaði til að tryggja að neytandi skilji á hvaða grundvelli ráðleggingar eru veittar.
- 65) Ráðgjafarþjónusta skal byggja á viðeigandi skilningi á fjárhagsstöðu neytanda, kostum og markmiðum sem byggja á nauðsynlegum og réttum upplýsingum og sanngjörnum forsendum um áhættu í tengslum við aðstæður neytandans á lánstíma. Aðildarríkjum er heimilt að skýra hvernig meta á hentugleika tiltekinna vöru í tengslum við veitingu á ráðgjafarþjónustu.
- 66) Að neytanda sé mögulegt að endurgreiða lán fyrir lok lánstíma getur skipt miklu máli í því skyni að stuðla að samkeppni á innri markaðnum og frjálsum flutningi borgara Sambandsins, sem og við að hjálpa til við að veita sveigjanleika á lánstíma sem nauðsynlegur er til að stuðla að fjármálastöðugleika í samræmi við ráðleggingar ráðgjafanefndarinnar um fjármálastöðugleika. Samt sem áður er talsverður munur á milli landsbundinna meginreglna og skilyrða um hvernig neytendur geta endurgreitt lán sitt og skilyrða sem slík endurgreiðsla getur átt sér stað samkvæmt. Þó viðurkennt sé að mismunur er á fyrirkomulagi við fjármögnun veðlana og framboði lánaafurða, eru tilteknir staðlar á vettvangi Sambandsins nauðsynlegir til að tryggja rétt neytanda til endurgreiðslu fyrir lok lánstíma og vissu um að geta borið tilboð saman til að finna bestu lánaafurðina til að uppfylla þarfir sínar. Aðildarríki skulu því tryggja, hvort sem það er með lagasetningu eða á annan hátt, líkt og með samningsákvæðum, að neytendur eigi rétt á að endurgreiða fyrir lok lánstíma. Samt sem áður skulu aðildarríki geta tilgreint þau skilyrði sem uppfylla þarf svo unnt sé að nýta sér þann rétt. Þessi skilyrði geta m.a. verið afmörkun þess tíma sem hægt er að nýta sér réttinn, ólík meðferð með hliðsjón af tegund útlánsvaxta, eða takmarkanir á því við hvaða aðstæður mögulegt er að nýta sér réttinn. Þegar greiðsla fyrir gjalddaga er á tímabili þar sem útlánsvextirnir eru fastir, er heimilt að krefjast þess að neytandi hafi lögmeta hagsmuni af nýtingu réttarins. Sem dæmi um slíka lögmeta hagsmuni má nefna hjónaskilnað eða atvinnuleysi. Aðildarríkjum er heimilt að kveða á um að lánveitandi eigi rétt á sanngjörnum og hlutlægum bótum vegna mögulegs kostnaðar, sem tengist beint greiðslu fyrir gjalddaga lánsins. Ákveði aðildarríki að lánveitandi eigi rétt á bótum, þá skulu slíkar bætur vera sanngjarnar og byggðar á hlutlægum grunni vegna mögulegs kostnaðar sem er tengdur greiðslu fyrir gjalddaga láns í samræmi við landsreglur um bætur. Bæturnar skulu ekki vera umfram fjárhagstjón lánveitanda.
- 67) Mikilvægt er að tryggja að fullnægjandi gagnsæi sé fyrir hendi til að neytendum sé ljóst eðli þeirra skuldbindinga sem gerðar eru með tilliti til fjármálastöðugleika og sveigjanleika á lánstíma. Neytendum skulu veittar upplýsingar um útlánsvexti á samningstíma, sem og áður en samningur er gerður. Aðildarríkjum er heimilt að viðhalda eða taka upp takmarkanir eða bönn um einhliða breytingar á útlánsvöxtum af hálfu lánveitanda. Aðildarríkjum er heimilt að kveða á um að þegar útlánsvextir breytast eigi neytandi rétt á að móttaka uppfærða niðurgreiðslutöflu.
- 68) Þó lánamiðlarar gegni lykilhlutverki við miðlun lánsamninga sem tengjast íbúðarhúsnæði í Sambandinu, er enn talsverður munur á milli landsbundinna ákvæða um viðskiptahætti og eftirlit með lánamiðlurum, sem skapar hindranir fyrir starfrækslu lánamiðlunar á innri markaðnum. Vangeta lánamiðlara til að starfa frjálst um gjörvallt Sambandið hindrar eðlilega starfsemi innri markaðarins hvað varðar lánsamninga sem tengjast íbúðarhúsnæði. Þó viðurkennd sé sú fjölbreytni sem er til staðar hvað varðar þá aðila sem sinna lánamiðlun, þá eru tilteknir staðlar á vettvangi Sambandsins mikilvægir til að tryggja hátt stig fagmennsku og þjónustu.
- 69) Áður en lánamiðlarar hefja starfsemi, ættu þeir að fara í gegnum umsóknarferli hjá lögbæru yfirvaldi heimaríkis og sæta viðvarandi eftirliti til að tryggja að þeir uppfylli strangar faglegar kröfur, að lágmarki í tengslum við hæfni þeirra, óflekkað mannorð og starfsábyrgðartryggingu. Slíkar kröfur skulu að lágmarki gilda hvað lögaðila varðar. Hvað sem því líður er aðildarríkjum heimilt að láta slíkar kröfur jafnframt gilda um einstaka starfsmenn lánamiðlara. Heimaríkið getur kveðið á um viðbótarkröfur, t.d. að hluthafar lánamiðlara hafi óflekkað mannorð eða að bundinn lánamiðlari geti einungis verið bundinn einum lánveitanda, þar sem þær eru hóflegar og samrýmast öðrum lögum Sambandsins. Viðeigandi upplýsingar um samþykkt lánamiðlara skulu skráðar í opinbera skrá. Bundnir lánamiðlarar sem vinna einungis með einum lánveitanda, að fullu og skilyrðislaust undir ábyrgð hans, ættu að hafa möguleika á að vera skráðir af lögbærum yfirvöldum undir forsjá lánveitanda sem þeir vinna fyrir. Aðildarríki ættu að hafa heimild til að viðhalda eða koma á takmörkunum varðandi lagalegt rekstrarform tiltekinna lánamiðlara, hvort sem þeim er heimilt að starfa eingöngu sem lögaðilar eða einstaklingar. Aðildarríkjum ætti að vera frjálst að ákveða hvort allir lánamiðlarar séu færðir í eina skrá eða hvort krafist er mismunandi skráa, með hliðsjón af því hvort lánamiðlari er bundinn eða starfar sem sjálfstæður lánamiðlari. Ennfremur ætti aðildarríkjum að vera frjálst að viðhalda eða leggja á takmarkanir á möguleika lánamiðlara sem bundnir eru einum eða fleiri lánveitendum til að leggja gjöld á neytendur.

- 70) Í sumum aðildarríkjum geta lánamiðlarar notað þjónustu tilnefndra fulltrúa sem þá veita þjónustu fyrir þeirra hönd. Aðildarríkjum er frjálst að beita því regluverki sem sett er fram í tilskipun þessari um tilnefnda fulltrúa. Aðildarríkjum er jafnframt frjálst að innleiða ekki slíkt fyrirkomulag eða að heimila öðrum aðilum að gegna hlutverki sem er sambærilegt við það sem tilnefndir fulltrúar gegna, að því tilskildu að þeir aðilar falli undir sama regluverk og lánamiðlarar. Ákvæði um tilnefnda fulltrúa sem settar eru fram í þessari tilskipun skuldbinda ekki aðildarríki til að heimila tilnefndum fulltrúum að starfa í þeirra lögsögu nema að slíkir tilnefndir fulltrúar teljist lánamiðlarar í skilningi þessarar tilskipunar.
- 71) Til að tryggja skilvirkt eftirlit lögbærra yfirvalda með lánamiðlurum, ætti lánamiðlari sem er lögaðili að vera skráður í aðildarríkinu þar sem hann hefur skráða skrifstofu sína. Lánamiðlari, sem ekki er lögaðili, ætti að vera skráður í aðildarríki þar sem hann er með aðalskrifstofu. Að auki skulu aðildarríkin krefjast þess að aðalskrifstofa lánamiðlara sé alltaf í heimaríkinu og að það sinni í raun og veru starfsemi sinni þar.
- 72) Kröfur um skráningu ættu að heimila lánamiðlurum að starfa í öðrum aðildarríkjum í samræmi við meginreglur staðfesturéttar og frelsis til að veita þjónustu, að því tilskildu að viðeigandi málsmeðferð um tilkynningar hafi verið fylgt milli lögbærra yfirvalda. Jafnvel í þeim tilvikum þar sem aðildarríki ákveða að skrá alla staka starfsmenn innan lánamiðlara, ætti tilkynning um fyrirætlun um að veita þjónustu að vera gerð á grundvelli lánamiðlarans fremur en einstaka starfsmanns. Þó þessi tilskipun kveði á um ramma fyrir alla skráða lánamiðlara, þ.m.t. lánamiðlara sem einungis eru bundnir einum lánveitanda, til að starfa í öllu Sambandinu, kveður þessi tilskipun ekki á um slíkan ramma fyrir tilnefnda fulltrúa. Í slíkum tilvikum verða tilnefndir fulltrúar sem óska eftir að starfa í öðru aðildarríki, að fara að kröfunum fyrir skráningu lánamiðlara sem sett er fram í þessari tilskipun.
- 73) Í sumum aðildarríkjum geta lánamiðlarar stundað starfsemi sína sem varðar lánsamninga sem stofnanir aðrar en lánastofnanir og lánastofnanir bjóða. Sem meginregla ættu skráðir lánamiðlarar að hafa heimild til að starfa á öllu yfirráðasvæði Sambandsins. Skráning lögbærra yfirvalda í heimaríkinu ætti þó ekki að heimila lánamiðlurum að veita þjónustu sína í tengslum við lánsamninga sem stofnanir aðrar en lánastofnanir bjóða neytanda í aðildarríki ef slíkar stofnanir sem eru ekki lánastofnanir hafa ekki leyfi til að starfa.
- 74) Aðildarríki geta kveðið á um að einstaklingar sem einungis sinna lánamiðlun tilfallandi vegna starfsemi sinnar, s.s. lögfræðingar eða lögbókendur, falli ekki undir reglur tilskipunar þessarar um skráningu, að því tilskildu að slík starfsemi sé undir eftirliti og að viðkomandi reglur komi ekki í veg fyrir tilfallandi lánamiðlun. Slík undanþága frá reglum þessarar tilskipunar um skráningu felur í sér að slíkir aðilar geta ekki veitt þjónustu yfir landamæri á grundvelli þessarar tilskipunar. Að því er varðar þessa tilskipun, ætti ekki að líta á einstaklinga sem einungis kynna neytanda fyrir eða vísa honum á lánveitanda eða lánamiðlara með tilfallandi hætti í tengslum við atvinnustarfsemi sína, t.d. með því að benda neytanda á tiltekinn lánveitanda eða lánamiðlara eða tegund vöru hjá þessum tiltekna lánveitanda eða lánamiðlara án þess að auglýsa það frekar eða taka þátt í kynningu, tilboði, undirbúningsvinnu eða gerð lánasamnings, sem lánamiðlarar. Að því er varðar þessa tilskipun skal ekki heldur litið á lántaka sem einungis afsalar lánsamningi til neytanda með skuldaraskiptum án þess að sinna annarri starfsemi lánamiðlara, sem lánamiðlara.
- 75) Til að tryggja jöfn samkeppnis skilyrði milli lánveitanda og stuðla að fjármálastöðugleika, og þar til frekari samræming hefur farið fram, ættu aðildarríki að tryggja að viðeigandi ráðstafanir séu til staðar fyrir skráningu og eftirlit með stofnunum sem ekki eru lánastofnanir sem veita lánsamninga í tengslum við íbúðarhúsnæði. Í samræmi við meðalhófsregluna ætti þessi tilskipun ekki að mæla fyrir um ítarleg skilyrði fyrir skráningu eða eftirlit með lánveitendum sem veita slíka lánsamninga og eru ekki lánastofnanir eins og skilgreint er í reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) nr. 575/2013 frá 26. júní 2013 um varfærniskröfur að því er varðar lánastofnanir og verðbréfafyrirtæki⁽¹⁵⁾. Fjöldi slíkra stofnana sem starfa innan Sambandsins í dag er takmarkaður sem og markaðshlutdeild þeirra og fjöldi aðildarríkja þar sem þær eru virkar, einkum síðan fjármálakreppan skall á. Af sömu ástæðu ætti heldur ekki að kveða á um innleiðingu á "skírteini" fyrir slíkar stofnanir í þessari tilskipun.
- 76) Aðildarríkin skulu mæla fyrir um viðurlög við brotum gegn ákvæðum landslaga, sem eru sett vegna þessarar tilskipunar, og sjá til þess að þessum viðurlögum sé framfylgt. Aðildarríkin ákveða hvaða viðurlögum skuli beitt en þau skulu vera árangursrík, í samræmi við brotið og letjandi.
- 77) Neytendur ættu að hafa aðgang að kær- og úrskurðarferli utan dómstóla vegna lausnar á deilumálum sem rísa á grundvelli réttinda og skyldna sem settar eru fram í þessari tilskipun milli lánveitanda og neytenda og einnig á milli lánamiðlara og

⁽¹⁵⁾ Stjóð. ESB L 176, 27.6.2013, bls. 1.

neytenda. Aðildarríkin skulu tryggja að þátttaka í slíku ferli til lausnar deilumála utan dómstóla sé ekki valkvæð fyrir lánveitendur og lánamiðlara. Til að tryggja snurðulaust ferli til lausnar deilumála utan dómstóla þegar starfsemin nær yfir landamæri, ættu aðildarríki að krefjast þess og hvetja til þess að stofnanir sem bera ábyrgð á kærur- og úrskurðarferli án atbeina dómstóla starfi saman. Í því samhengi, ætti að hvetja stofnanir aðildarríkja sem fara með lausn deilumála utan dómstóla að taka þátt í kvörtunarneti gegn fjármálaþjónustuaðilum (e. *FIN-NET*), neti landsbundinna kerfa utan dómstóla um lausn deilumála í fjármálum, sem bera ábyrgð á meðferð deilumála milli neytenda og veitenda fjármálaþjónustu.

- 78) Til að tryggja fulla samræmingu og til að taka tillit til þróunar á mörkuðum fyrir lánsamninga eða þróun á útlánaformum eða efnahagslegum skilyrðum, og til að tilgreina frekar ákveðnar kröfur í þessari tilskipun, ætti heimild til að samþykkja gerðir í samræmi við 290. gr. sáttmálans um starfshætti Evrópusambandsins að vera framseld til framkvæmdastjórnarinnar, að því er varðar breytingar á stöðluðu orðalagi eða leiðbeiningum til að fylla út staðlaða, evrópska eyðublaðið og lagfæra athugasemdir eða uppfæra forsendur sem notaðar eru til að reikna út árlega hlutfallstölu kostnaðar. Mikilvægt er að framkvæmdastjórnin viðhafi viðeigandi samráð við undirbúningsvinnu vegna þessa, þ.m.t. við sérfræðinga. Framkvæmdastjórnin skal við undirbúning og samningu þessara framseldu gerða tryggja tímanlega og viðeigandi afhendingu viðkomandi skjala til Evrópuþingsins og ráðsins.
- 79) Til að auðvelda lánamiðlurum að veita þjónustu sína yfir landamæri vegna samvinnu, upplýsingaskipta og lausnar deilumála milli lögbærra yfirvalda, ættu lögbær yfirvöld sem bera ábyrgð á skráningu lánamiðlara að vera þau yfirvöld sem starfa undir forsjá Evrópsku eftirlitsstofnunarinnar (Evrópska Bankaeftirlitsstofnunin), eins og sett er fram í reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) nr. 1093/2010 frá 24. nóvember 2010 um að koma á fót evrópskri eftirlitsstofnun (Evrópska bankaeftirlitsstofnunin) ⁽¹⁶⁾ eða önnur landsbundin yfirvöld, að því gefnu að þau vinni með yfirvöldunum sem starfa undir forsjá Evrópsku bankaeftirlitsstofnunarinnar til að vinna skyldustörf sín samkvæmt þessari tilskipun.
- 80) Aðildarríki ættu að tilnefna þau lögbæru yfirvöld sem ætlað er að tryggja framkvæmd þessarar tilskipunar og ættu að tryggja að þeim verði veittar rannsóknar- og framkvæmdarheimildir og nægilegt fjármagn til að inna af hendi skyldur sínar. Lögbær yfirvöld geta gripið til aðgerða vegna tiltekinnna þátta í þessari tilskipun með því að leggja fram umsókn til dómstóla sem eru hæfir til þess að veita lagalega ákvörðun, þ.m.t. eftir því sem við á, með kærur. Þetta gæti gert aðildarríkjum kleift að láta framfylgd þessara ákvæða vera í höndum ofangreindra stofnana og dómstóla, einkum þar sem ákvæði þessarar tilskipunar væru lögleidd í einkarétti. Aðildarríki ættu að geta tilnefnt mismunandi lögbær yfirvöld til að framfylgja þeim viðtæku kvöðum sem mælt er fyrir um í þessari tilskipun. Aðildarríki gætu t.d. vegna sumra ákvæða, tilnefnt lögbær yfirvöld sem bera ábyrgð á framfylgd neytendaverndar en á sama tíma gætu þau ákveðið að tilnefna aðra sem aðila til að sinna fjárhagslegu eftirliti. Möguleikinn á að tilgreina mismunandi lögbær yfirvöld ætti ekki að hafa áhrif á skylduna til viðvarandi eftirlits og samvinnu milli lögbærra yfirvalda, eins og kveðið er á um í þessari tilskipun.
- 81) Skilvirkni framkvæmdar þessarar tilskipunar, sem og áhrif hennar til myndunar innri markaðar með öflugri neytendavernd vegna lánsamninga sem tengjast íbúðarhúsnæði þarf að endurskoða. Endurskoðunin ætti m.a. að fela í sér mat á því hvort farið sé eftir tilskipuninni og áhrif af henni, mat á því hvort gildissvið tilskipunarinnar sé áfram viðeigandi, greiningu á veitingu stofnana sem ekki eru lánastofnanir á lánnum, mat á þörf fyrir frekari ráðstafanir, þ.m.t. starfsleyfum fyrir stofnanir sem ekki eru lánastofnanir og athugun á nauðsyn þess að veita eða setja frekari réttindi og skyldur um lánsamninga eftir að þeir hafa verið gerðir.
- 82) Aðgerð að hluta eins aðildarríkis er líkleg til að valda mismunandi regluumhverfi sem getur grafið undan eða skapað nýjar hindranir á starfsemi innri markaðarins. Þar sem markmiðum þessarar tilskipunar, þ.e. myndun skilvirks og samkeppnishæfs innri markaðar fyrir lánsamninga í tengslum við íbúðarhúsnæði og öflugri neytendavernd verður ekki náð með aðgerðum einstakra aðildarríkja, og markmiðunum verður betur náð á vettvangi Sambandsins er Sambandinu heimilt að samþykkja ráðstafanir í samræmi við nálægðarregluna eins og kveðið er á um í 5. gr. sáttmálans um Evrópusambandið. Í samræmi við meðalhöfsregluna, eins og hún er sett fram í þeirri grein, er ekki gengið lengra en nauðsyn krefur í þessari tilskipun til að ná þessu markmiði.
- 83) Aðildarríki geta ákveðið að leiða tiltekna þætti sem falla undir þessa tilskipun í landslög með varfærnislögum, t.d. mat á lánshæfi neytandans, á meðan aðrir þættir eru lögleiddir í einkarétti eða refsirétti, t.d. skuldbindingar að því er varðar ábyrga lántaka.
- 84) Í samræmi við sameiginlegu pólitíska yfirlýsingu aðildarríkja og framkvæmdastjórnarinnar frá 28. september 2011⁽¹⁷⁾ um

⁽¹⁶⁾ Stjtið. ESB L 331, 15.12.2010, bls. 12.

⁽¹⁷⁾ Stjtið. ESB C 369, 17.12.2011, bls. 14.

skýringaskjöl, hafa aðildarríki skuldbundið sig, í rökstuddum tilvikum, til að láta með tilkynningu um lögleiðingarráðstafanir sínar fylgja eitt eða fleiri skjöl sem skýra út sambandið milli innihalds tilskipunar og samsvarandi hluta landsbundinna lögleiðingargerninga. Að því er varðar þessa tilskipun telur löggjafinn að sending slíkra gagna sé réttlætunleg.

- 85) Evrópska persónuverndarstofnunin skilaði álitni þann 25. júlí 2011⁽¹⁸⁾, í samræmi við 2. mgr. 28. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins (EB) nr. 45/2001 frá 18. desember 2000 um vernd einstaklinga í tengslum við vinnslu persónuupplýsinga, sem stofnanir og aðilar Bandalagsins hafa unnið, og um frjálsa miðlun slíkra upplýsinga ⁽¹⁹⁾.

SAMÞYKKT TILSKIPUN ÞESSA:

1. KAFLI

EFNI, GILDISSVIÐ, SKILGREININGAR OG LÖGBÆR YFIRVÖLD

1. gr.

Efni

Í þessari tilskipun er mælt fyrir um sameiginlegan ramma fyrir vissa þætti laga, reglugerða og stjórnáslufyrirmæla aðildarríkja um lánsamninga til neytenda sem tryggðir eru með veði eða tengjast íbúðarhúsnæði með öðrum hætti, þ.m.t. skylduna til að framkvæma lánsþæfismat áður en lán er veitt, sem grundvöll fyrir þróun skilvirkra staðla um samþykktarferli er varðar veitingu lána vegna íbúðarhúsnæðis í aðildarríkjum, og í þágu vissra varúðar- og eftirlitskragna, þ.m.t. um að koma á og sinna eftirliti með lánamiðlurum, skipuðum fulltrúum og stofnunum öðrum en lánastofnunum.

2. gr.

Umfang samræmingar

1. Þessi tilskipun kemur ekki í veg fyrir að aðildarríki viðhaldi eða samþykki strangari ákvæði til verndar neytendum, að því tilskildu að slík ákvæði séu í samræmi við skyldur þeirra samkvæmt lögum Sambandsins.
2. Þrátt fyrir 1. málsgrein skulu aðildarríki ekki viðhalda eða setja í landslög sín ákvæði sem víkja frá þeim sem mælt er fyrir um í 2. mgr. 14. gr. og í A-hluta II. viðauka, með tilliti til staðlaðra upplýsinga sem veittar eru áður en samningur er gerður á staðlaða, evrópska eyðublaðinu (e. *ESIS*) og 17. gr. (1. til 5. mgr., 7. og 8. mgr.) og I. viðauka með tilliti til sameiginlegs, samræmds staðals Evrópusambandsins við útreikning á árlegri hlutfallstölu kostnaðar (e. *APRC*).

3. gr.

Gildissvið

1. Þessi tilskipun gildir um:
 - a) lánsamninga sem eru tryggðir, annaðhvort með veði eða annari sambærilegri tryggingu sem er venjulega notuð í aðildarríki í tengslum við íbúðarhúsnæði, eða tryggðir með réttindum sem tengjast íbúðarhúsnæði og
 - b) lánsamninga sem eru gerðir í þeim tilgangi að eignast eða viðhalda eignarrétti á landi eða á byggingu sem reist hefur verið eða áformað er að reisa.
2. Tilskipun þessi gildir ekki um:
 - a) lánsamninga til að leysa út eigið fé þar sem lánardrottinn:
 - i. leggur fram eingreiðslu, reglubundnar greiðslur eða lætur í té annarskonar lán gegn fjárhæð sem leidd er af framtíðarsölu á íbúðarhúsnæði eða réttindum sem varða íbúðarhúsnæði og
 - ii. leitar ekki eftir endurgreiðslu lánsins fyrr en eftir að einn eða fleiri atburðir í lífi neytandans, samkvæmt skilgreiningu aðildarríkja, hafa átt sér stað, nema að brot á samningsskyldu sem heimila lánadrottinni að slíta lánasamkomulaginu eigi sér

⁽¹⁸⁾ Stjtið. ESB C 377, 23.12.2011, bls. 5.

⁽¹⁹⁾ Stjtið. EB L 8, 12.1.2001, bls. 1.

stað af hálfu neytanda,

- b) lánsamninga þar sem vinnuveitandi veitir starfsmönnum sínum lánið sem lið í aukastarfsemi, þar sem slíkur lánsamningur er boðinn vaxtalaust eða með árlegri hlutfallstölu kostnaðar sem er lægri en markaðsvextir og sem er ekki að jafnaði í boði fyrir almenning,
- c) lánsamninga þar sem lánið er veitt vaxtalaust og án annarra gjalda nema þeirra sem ætluð eru til að endurheimta beinan kostnað af tryggingu lánsins,
- d) lánsamninga í formi yfirdráttarheimildar sem endurgreiða þarf innan eins mánaðar,
- e) lánsamninga sem eru gerðir vegna dómsáttar eða sáttar fyrir yfirvöldum,
- f) lánsamninga sem varða greiðslufrest, án kostnaðar, vegna skuldar sem þegar er til staðar og sem ekki fellur undir gildissvið a-liðar 1. málsgreinar.

3. Aðildarríki geta ákveðið að beita ekki:

- a) ákvæðum 11. og 14. gr. og II. viðauka vegna lánsamninga til neytenda, sem eru tryggðir með veðréttindum eða annarri sambærilegri tryggingu sem er venjulega notuð í aðildarríki í tengslum við íbúðarhúsnæði, eða tryggðir með réttindum sem tengjast íbúðarhúsnæði, sem gerðir eru í öðrum tilgangi en að kaupa eða eignast réttindi í íbúðarhúsnæði, að því tilskildu að aðildarríki beiti 4. og 5. gr. og II. og III. viðauka tilskipunar 2008/48/EB gagnvart slíkum lánsamningum,
- b) þessari tilskipun vegna lánsamninga sem varða fasteign þar sem lánsamningurinn kveður á um að neytandinn eða fjölskyldumeðlimur neytanda megi ekki nýta eignina á neinum tíma sem hús, íbúð eða annan búsetustað og að eignin eigi að nýtast sem hús, íbúð, eða annar búsetustaður á grundvelli leigusamnings,
- c) þessari tilskipun vegna lánsamninga sem tengjast lánnum sem eru veitt takmörkuðum fjölda aðila samkvæmt lagaákvæðum með almenna hagsmunum í huga, án vaxta eða með lægri vöxtum en markaðsvöxtum eða með öðrum skilmálum sem eru hagstæðari fyrir neytandann en gildandi markaðsskilmálar og með vöxtum sem eru ekki hærri en markaðsvextir,
- d) þessari tilskipun vegna brúarlána,
- e) þessari tilskipun á lánsamninga þar sem lánveitandinn er stofnun sem fellur undir gildissvið 5. mgr. 2. gr. tilskipunar 2008/48/EB.

4. Aðildarríkin sem nýta þann möguleika sem um getur í b-lið 3. málsgreinar skulu tryggja beitingu viðeigandi ramma á innlendum vettvangi fyrir þessa tegund láns.

5. Aðildarríki sem nýta þá möguleika sem um getur í c-lið eða e-lið 3. málsgreinar skulu tryggja að öðrum viðeigandi ráðstöfunum sé beitt sem tryggja að neytendum séu veittar tímanlega upplýsingar um megineinkenni, áhættur og kostnað við slíka lánsamninga, áður en samningur er gerður og að auglýsingar slíkra lánsamninga séu sanngjarnar, skýrar og ekki villandi.

4. gr.

Skilgreiningar

Í þessari tilskipun er merking eftirfarandi hugtaka sem hér segir:

- 1) „neytandi“: neytandi eins og hann er skilgreindur í a-lið 3. gr. tilskipunar 2008/48/EB,

- 2) „lánveitandi“: einstaklingur eða lögaðili sem veitir eða lofar því að veita lán sem fellur undir gildissvið 3. gr. innan ramma viðskipta sinna, atvinnustarfsemi eða sérgreinar,
- 3) „lánessamningur“: samningur þar sem lánveitandi veitir eða lofar að veita neytanda lán sem fellur undir gildissvið 3. gr. í formi greiðslufrests, láns, eða annars konar fjárhagslegrar fyrirgreiðslu,
- 4) „viðbótarstarfsemi“: þjónusta sem veitt er neytandanum í tengslum við lánessamninginn,
- 5) „lánamiðlari“: einstaklingur eða lögaðili sem starfar ekki sem lánveitandi eða sem lögbókandi, og kemur ekki eingöngu, með beinum eða óbeinum hætti, neytanda í samband við lánveitanda eða lánamiðlara, og sem, innan ramma starfsemi sinnar, viðskipta eða sérgreinar, gegn gjaldi sem getur verið í formi peninga eða annars umsamins fjárhagslegs ávinnings:
 - a) kynnir eða býður neytendum lánessamninga,
 - b) aðstoðar neytendur með því að taka að sér undirbúningsvinnu eða aðra umsýslu áður en samningur er gerður að því er varðar lánessamninga, aðra en um getur í a-lið eða
 - c) gerir lánessamninga við neytendur fyrir hönd lánveitanda,
- 6) „samstæða“: hópur lánveitenda sem mynda samstæðu í þeim tilgangi að semja samstæðureikningsskil, eins og skilgreint er í tilskipun Evrópuþingsins og ráðsins 2013/34/ESB frá 26. júní 2013 um árleg reikningsskil, samstæðureikningsskil og tilheyrandi skýrslur tiltekinna tegunda fyrirtækja ⁽²⁰⁾,
- 7) „bundinn lánamiðlari“: lánamiðlari sem kemur fram fyrir, og á fullri og skilyrðislausri ábyrgð:
 - a) eins lánveitanda einvörðungu,
 - b) einnar samstæðu einvörðungu eða
 - c) nokkurra lánveitenda eða samstæða sem ekki mynda meirihluta á markaði,
- 8) „tilnefndur fulltrúi“: einstaklingur eða lögaðili sem hefur með höndum starfsemi sem um getur í 5. lið, sem kemur fram fyrir, og á fullri og skilyrðislausri ábyrgð, eins lánamiðlara einvörðungu,
- 9) „lánastofnun“: lánastofnun eins og hún er skilgreind í 1. lið 1. mgr. 4. gr. reglugerðar (ESB) nr. 575/2013,
- 10) „stofnun önnur en lánastofnun“: lánveitandi sem ekki er lánastofnun,
- 11) „starfsfólk“:
 - a) einstaklingur sem vinnur fyrir lánveitanda, eða lánamiðlara sem sinnir með beinum hætti þeim verkefnum sem tilskipun þessi gildir um eða sem hefur samskipti við neytendur í störfum sínum sem tilskipun þessi gildir um,
 - b) einstaklingur sem vinnur fyrir tilnefndan fulltrúa sem hefur samskipti við neytendur í störfum sínum sem tilskipun þessi gildir um,
 - c) einstaklingur sem stýrir og/eða hefur umsjón með einstaklingum sem um getur í a-lið og b-lið,
- 12) „heildarfjárhæð láns“: heildarfjárhæð láns eins og það er skilgreint í 1-lið 3. gr. tilskipunar 2008/48/EB,
- 13) „heildarlántökukostnaður neytanda“: heildarkostnaður neytanda af láni eins og hann er skilgreindur í g-lið 3. gr.

⁽²⁰⁾ Stjtið. ESB L 182, 29.6.2013, bls. 19.

tilskipunar 2008/48/EB, þ.m.t. kostnaður af mati á eign þar sem slíkt mat er nauðsynlegt til þess að hljóta lán, að undanskildum skráningargjöldum fyrir yfirfærslu eignarréttar á fasteign. Til hans skulu ekki talin gjöld sem neytendur greiða fyrir að standa ekki við skuldbindingar sem mælt er fyrir um í lánasamningnum,

- 14) „heildarfjárhæð sem neytanda ber að greiða“: heildarfjárhæð sem neytanda ber að greiða eins og hún er skilgreind í h-lið 3. gr. tilskipunar 2008/48/EB,
- 15) „árleg hlutfallstala kostnaðar“: heildarlántökukostnaður neytanda, tilgreindur sem árleg hlutfallstala heildarfjárhæðar láns, þ.m.t., þar sem við á, kostnaður sem um getur í 2. mgr. 17. gr. og jafngildir árlega núvirði allra núverandi og síðari skuldbindinga (nýting lána, endurgreiðslur og kostnaður), sem lánveitandi og neytandi samþykkja,
- 16) „útlánsvextir“: útlánsvextir eins og þeir eru skilgreindir í j-lið 3. gr. tilskipunar 2008/48/EB,
- 17) „lánehæfismat“: mat á horfum um það hvort þær skuldbindingar sem rísa á grundvelli lánasamningsins verði efnar,
- 18) „varanlegur miðill“: varanlegur miðill eins og hann er skilgreindur í m-lið 3. gr. tilskipunar 2008/48/EB,
- 19) „heimaríki“:
 - a) þar sem lánveitandi eða lánamiðlari er einstaklingur, það aðildarríki þar sem höfuðstöðvar hans er að finna,
 - b) þar sem lánveitandi eða lánamiðlari er lögaðili, það aðildarríki þar sem skráð skrifstofa hans er staðsett eða, ef hann hefur ekki neina skráða skrifstofu samkvæmt innlendum lögum, það aðildarríki þar sem höfuðstöðvar hans eru staðsettar,
- 20) „gistiríki“: aðildarríki sem er ekki heimaaðildarríki þar sem lánveitandi eða lánamiðlari er með útibú eða veitir þjónustu,
- 21) „ráðgjafþjónusta“: veiting persónulegra ráðlegginga til neytanda að því er varðar ein eða fleiri viðskipti í tengslum við lánasamninga og telst aðskilin starfsemi frá veitingu láns og frá lánamiðlarastarfsemi sem sett er fram í 5. lið,
- 22) „lögbær yfirvöld“: yfirvöldin sem hvert aðildarríki tilnefnir sem lögbær í samræmi við 5. gr.,
- 23) „brúarlán“: lánsamningur sem hefur annað hvort engan fastan gildistíma eða sem ber að endurgreiða innan tólf mánaða, sem neytandi notar sem tímabundna fjármögnunarlausn á meðan hann umbreytir í aðra fjárhagsráðstöfun vegna fasteignarinnar,
- 24) „ábyrgðarskuldbinding eða ábyrgð“: lánsamningur sem er ábyrgð fyrir önnur aðgreind en tengd viðskipti og þar sem fjármagn er tryggt með veði í fasteign er einungis veitt ef atburður eða atburðir sem tilgreindir eru í samningum eiga sér stað,
- 25) „lánsamningur um sameiginlegt eignarhald“: lánsamningur þar sem fjármagn sem er endurgreiðanlegt byggir á samningsbundnu hlutfallslegu virði fasteignar á þeim tíma sem endurgreiðsla eða endurgreiðslur fjármagns eiga sér stað,
- 26) „samtvinnuð framkvæmd“: útboð eða sala lánsamnings í pakka með öðrum sérstökum fjármálaafurðum eða -þjónustu þar sem lánsamningur stendur neytandanum ekki til boða aðskilinn,
- 27) „samþætting“: útboð eða sala lánsamnings í pakka með öðrum sérstökum fjármálaafurðum- eða þjónustu, þar sem lánsamningur stendur neytandanum einnig til boða aðskilið en ekki endilega með sömu skilmálum eða skilyrðum og þegar hann stendur til boða, samþættur með viðbótarstarfsemi,
- 28) „lán í erlendum gjaldmiðli“: lánsamningur þar sem lán er:
 - a) tilgreint í öðrum gjaldmiðli en þeim sem neytandinn fær tekjur eða á eignir sem lánið ber að endurgreiða frá, eða
 - b) tilgreint í öðrum gjaldmiðli en þeim sem er í aðildarríkinu sem neytandi er búsettur í.

5. gr.

Lögbær yfirvöld

1. Aðildarríki skulu tilnefna þau lögbæru landsyfirvöld sem hafa heimild til að tryggja beitingu og framkvæmd þessarar tilskipunar og skulu tryggja að þeim verði veittar rannsóknar- og framkvæmdarheimildir og nægilegt fjármagn sem þau þurfa til að framkvæma skyldustörf sín af skilvirkni og með góðum árangri.

Yfirvöldin, sem um getur í fyrsta undirlið, skulu annaðhvort vera opinber yfirvöld eða aðilar sem viðurkenndir eru samkvæmt landslögum eða af opinberum yfirvöldum sem til þess hafa sérstakar heimildir í landslögum. Þau skulu ekki vera lánveitendur, lánamiðlarar eða tilnefndir fulltrúar.

2. Aðildarríkin skulu tryggja að lögbær yfirvöld, allir þeir einstaklingar sem vinna fyrir eða hafa unnið fyrir lögbær yfirvöld sem og endurskoðendur og sérfræðingar, sem starfa samkvæmt fyrirmælum lögbærra yfirvalda, séu bundnir þagnarskyldu. Þeir mega ekki skýra neinum aðilum eða yfirvöldum frá trúnaðarupplýsingum sem þeir fá vitneskju um við skyldustörf sín nema um sé að ræða samantekt eða útdrátt, með fyrirvara um mál sem heyra undir hegningarlög eða ákvæði þessarar tilskipunar. Þetta skal þó ekki koma í veg fyrir að lögbær yfirvöld skiptist á trúnaðarupplýsingum eða sendi þær í samræmi við landslög eða lög Evrópusambandsins.

3. Aðildarríki skulu tryggja að yfirvöld sem tilnefnd eru lögbær til að tryggja beitingu og framkvæmd 9., 29., 32., 33., 34. og 35. gr. þessarar tilskipunar séu annaðhvort eða bæði:

a) lögbær yfirvöld eins og þau eru skilgreind í 2. mgr. 4. gr. reglugerðar (ESB) nr. 1093/2010,

b) yfirvöld, önnur en lögbæru yfirvöldin sem um getur í a-lið, að því tilskildu að í innlendum lögum og stjórnsýslufyrirmælum sé krafist að þessi yfirvöld starfi með lögbæru yfirvöldunum sem um getur í a-lið, þegar nauðsyn krefur, til þess að vinna skyldustörf sín samkvæmt þessari tilskipun, m.a. að því er varðar að starfa með evrópsku eftirlitsstofnuninni (Evrópsku bankaeftirlitsstofnuninni) eins og krafist er samkvæmt þessari tilskipun.

4. Aðildarríki skulu tilkynna framkvæmdastjórninni og Evrópsku bankaeftirlitsstofnuninni um tilnefningu á lögbærum yfirvöldum og breytingum hvað það varðar, og greina frá því ef þau skipta verkum milli mismunandi lögbærra yfirvalda. Fyrsta tilkynningin skal send svo fljótt sem auðið er og eigi síðar en 21. mars 2016.

5. Lögbær yfirvöld skulu beita heimildum sínum í samræmi við landslög:

a) annaðhvort beint samkvæmt sínum eigin heimildum eða undir eftirliti dómsmálayfirvalda, eða

b) með því að vísa máli til dómstóla sem eru lögbærir til að taka nauðsynlega ákvörðun, þ.m.t. með málskoti, eftir því sem við á, ef ekki er orðið við beiðni um að taka þessa nauðsynlegu ákvörðun, að undanskildum 9., 29., 32., 33., 34. og 35. gr.

6. Ef um er að ræða fleiri en eitt lögbært yfirvald á yfirráðasvæði aðildarríkja skulu þau tryggja að verkaskipting þeirra sé greinilega skilgreind og að þessi yfirvöld hafi með sér nána samvinnu svo að þau geti leyst skyldur sínar af hendi með skilvirkum hætti.

7. Framkvæmdastjórnin skal birta skrá yfir lögbæru yfirvöldin í *Stjórnartíðindum Evrópusambandsins* a.m.k. einu sinni á ári og uppfæra hana reglulega á vefsetri sínu.

2. KAFLI

FRÆÐSLA Á SVIDI FJÁRMÁLA

6. gr.

Fræðsla á sviði fjármála fyrir neytendur

1. Aðildarríki skulu stuðla að aðgerðum sem styðja fræðslu fyrir neytendur í tengslum við ábyrga lántöku og skuldastjórnun, einkum að því er varðar veðlánsamninga. Skýrar og almennar upplýsingar um lánveitingarferlið eru nauðsynlegar í því skyni að leiðbeina neytendum, einkum þeim sem taka veðlán í fyrsta sinn. Upplýsingar um leiðbeiningarnar sem neytendasamtök og landsyfirvöld geta veitt neytendum eru einnig nauðsynlegar.

2. Framkvæmdastjórnin skal birta mat um þá fræðslu á sviði fjármála sem er tiltæk neytendum í aðildarríkjunum og tilgreina dæmi um bestu starfsvenjur sem mætti þróa frekar í því skyni að efla fjármálavitund neytenda.

3. KAFLI

SKILYRÐI SEM GILDA UM LÁNVEITENDUR, LÁNAMIÐLARA OG TILNEFNDA FULLTRÚA

7. gr.

Skyldur varðandi framkvæmd viðskipta þegar viðskiptavinum er veitt lán

1. Aðildarríki skulu krefjast þess þegar útlánamiðlar eru útbúnir eða þegar þau veita, hafa milligöngu um eða útvega neytendum ráðgjafarþjónustu vegna lána og, eftir því sem við á, viðbótarþjónustu eða við undirritun lánessamninga, að lánveitandi, lánamiðlari eða tilnefndur fulltrúi starfi heiðarlega, af sanngirmi, á gagnsæjan hátt og af fagmennsku með tilliti til réttinda og hagsmuna neytenda. Í tengslum við það að veita, hafa milligöngu um eða að útvega ráðgjafarþjónustu vegna lána og, eftir því sem við á, viðbótarþjónustu skulu aðgerðirnar byggjast á upplýsingum um aðstæður neytandans og sértækri kröfu, ef um hana er að ræða og neytandinn lætur vita af, og raunhæfum forsendum um áhættu fyrir aðstæður neytandans vegna skilmála lánessamningsins. Með tilliti til þess að slík ráðgjafarþjónusta sé veitt skal aðgerðin auk þess byggjast á upplýsingum sem krafist er skv. a-lið 3. mgr. 22. gr.
2. Aðildarríki skulu tryggja að lánveitendur greiði starfsfólki sínu og lánamiðlurum og að lánamiðlarar greiði starfsfólki sínu og tilnefndum fulltrúum með þeim hætti sem kemur ekki í veg fyrir að skuldbindingin sem sett er fram í 1. málsgrein sé uppfyllt.
3. Aðildarríki skulu tryggja, þegar þau koma á og beita starfskjarastefnu fyrir starfsfólk sem ber ábyrgð á því að meta láns hæfi, að lánveitendur fylgi eftirfarandi meginreglum á þá leið og að því marki sem hæfir stærð þeirra, innra skipulagi, eðli og umfangi og hve margbrotin starfsemi þeirra er:
 - a) starfskjarastefnan er í samræmi við trausta og skilvirka áhættustýringu, stuðlar að henni og hvetur ekki til áhættusækni umfram áhættuþol lánveitanda,
 - b) starfskjarastefnan er í samræmi við starfsstefnu, markmið, gildi og langtímahagsmuni lánveitanda og hún felur í sér ráðstafanir um að komast hjá hagsmunaaðrekstrum, einkum með því að kveða á um að starfskjör séu ekki háð fjölda eða hlutfalli samþykktra umsókna.
4. Aðildarríki skulu tryggja að þegar lánveitendur, lánamiðlarar eða tilnefndir fulltrúar veita ráðgjafarþjónustu hafi uppbygging starfskjara viðkomandi starfsmanna ekki áhrif á getu þeirra til að starfa í þágu neytandans, einkum að hún sé óháð sölumarkmiðum. Til þess að ná því markmiði geta aðildarríkin auk þess lagt bann við því að lánveitandi greiði lánamiðlara umboðslaun.
5. Aðildarríkjum er heimilt að banna eða setja takmarkanir á greiðslur frá neytanda til lánveitanda eða lánamiðlara áður en lánessamningur er gerður.

8. gr.

Skylda að veita neytendum upplýsingar án endurgjalds

Aðildarríki skulu tryggja að þegar neytendum eru veittar upplýsingar, í samræmi við kröfurnar sem settar eru fram í þessari tilskipun, skulu þær upplýsingar veittar neytandanum án endurgjalds.

9. gr.

Þekkingar- og hæfniskröfur fyrir starfsfólk

1. Aðildarríki skulu tryggja að lánveitendur, lánamiðlarar og tilnefndir fulltrúar krefjist þess að starfsfólk þeirra hafi til að bera og uppfæri viðeigandi stig þekkingar og hæfni í tengslum við að útbúa, bjóða eða veita lánessamninga, að stunda lánamiðlunarstarfsemi, sem sett er fram í 5. lið 4. gr., eða veita ráðgjafarþjónustu. Þegar gerð lánessamnings felur í sér viðbótarþjónustu, skal krafist viðeigandi þekkingar og hæfni í tengslum við þá viðbótarþjónustu.
2. Heimaaðildarríki skulu setja lágmarkskröfur um þekkingu og hæfni starfsfólks lánveitenda, lánamiðlara og tilnefndra fulltrúa, í samræmi við meginreglurnar sem settar eru fram í III. viðauka, nema í aðstæðum sem um getur í 3. málsgrein.

3. Þegar lánveitandi eða lánamiðlari veitir þjónustu sína innan yferráðasvæðis eins annars aðildarríkis eða fleiri:
 - i. fyrir milligöngu útibús skal gístiaðildarríkið bera ábyrgð á að koma á lágmarkskröfum um þekkingu og hæfni sem gilda um starfsfólk útibús,
 - ii. samkvæmt frelsi til að veita þjónustu skal heimaaðildarríkið bera ábyrgð á að setja lágmarkskröfur um þekkingu og hæfni sem gildir um starfsfólkið í samræmi við III. viðauka, þó mega gístiaðildarríki setja lágmarkskröfur um þekkingu og hæfni fyrir þær kröfur sem um getur í b-, c-, e- og f-lið 1. málsgreinar í III. viðauka.
4. Aðildarríki skulu tryggja að lögbær yfirvöld hafi eftirlit með því að kröfurnar í 1. málsgrein séu uppfylltar og að lögbær yfirvöld hafi vald til að krefjast þess að lánveitendur, lánamiðlarar og tilnefndir fulltrúar leggi fram þær sannanir sem lögbæra yfirvaldið telur nauðsynlegar til að slíkt eftirlit sé mögulegt.
5. Til þess að eftirlit lánveitenda og lánamiðlara, sem veita þjónustu sína innan yferráðasvæðis annarra aðildarríkja, samkvæmt frelsinu til að veita þjónustu, sé skilvirkt skulu lögbær yfirvöld gístiaðildarríkis og heimaaðildarríkis vinna náið saman að skilvirku eftirliti og framkvæmd lágmarkskrafna gístiaðildarríkisins um þekkingu og hæfni. Þau mega í þeim tilgangi úthluta hvert öðru verkefnum og ábyrgðarstörfum.

4. KAFLI

UPPLÝSINGAR OG STARFSVENJUR ÁÐUR EN LÁNSSAMNINGUR ER GERÐUR

10. gr.

Almenn ákvæði sem gilda um auglýsingar og markaðssetningu

Með fyrirvara um tilskipun 2005/29/EB skulu aðildarríki krefjast þess að auglýsinga- og markaðssetningu um lánsamninga sé óvilhált, skýrt og ekki villandi. Einkum skal banna texta sem gæti skapað óréttmætar væntingar hjá neytanda að því er varðar tiltækileika eða lánskostnað.

11. gr.

Almennar upplýsingar sem eiga að koma fram í auglýsingum

1. Aðildarríki skulu tryggja að í öllum auglýsingum sem varða lánsamninga, þar sem gefnar eru upplýsingar um vexti eða tölur varðandi kostnað neytandans af láninu, skulu koma fram almennar upplýsingar í samræmi við þessa grein.

Aðildarríki geta kveðið á um að fyrsta undirgrein gildi ekki þegar þess er krafist í landslögum að gefin sé upp árleg hlutfallstala kostnaðar í auglýsingum er varða lánsamninga þar sem vextir eru ekki tilgreindir eða neinar tölur er varða kostnað neytandans af láni, í skilningi fyrstu undirgreinar.

2. Almennar upplýsingar skulu tilgreindar á skýran, hnitmiðaðan og áberandi hátt:

- a) auðkenni lánveitanda eða, eftir atvikum, lánamiðlara eða tilnefnds fulltrúa,
- b) að lánsamningurinn verði tryggður með veðláni eða annarri sambærilegri tryggingu, sem er venjulega notuð í aðildarríki í tengslum við íbúðarhúsnæði, eða með réttindum sem tengjast íbúðarhúsnæði, eftir atvikum,
- c) útlánsvextir þar sem fram kemur hvort um er að ræða fasta eða breytilega vexti eða samsetningu af hvoru tveggja, ásamt nákvæmri lýsingu á öllum kostnaði sem er innifalinn í heildarlántökukostnaði neytanda,
- d) heildarfjárhæð láns,
- e) árleg hlutfallstala kostnaðar sem skal koma fram í auglýsingunni a.m.k. með jafnáberandi hætti og vextir,

- f) gildistími láncsamningsins, eftir atvikum,
- g) fjárhæð afborgana, eftir atvikum,
- h) heildarfjárhæð sem neytandi skal greiða, eftir atvikum,
- i) fjöldi afborgana, eftir atvikum,
- j) viðvörun varðandi það að hugsanlegar sveiflur á gengi geti haft áhrif á fjárhæðina sem neytanda ber að greiða, eftir atvikum.

3. Upplýsingarnar sem skráðar eru í 2. málsgrein, aðrar en þær sem koma fram í a-, b- eða j-lið, skulu tilgreindar með lýsandi dæmi og skal það lýsandi dæmi fylgja þeim til enda. Aðildarríki skulu samþykka viðmiðanir til að ákvarða lýsandi dæmi.

4. Ef skylt er að gera samning um viðbótarþjónustu í tengslum við láncsamning, einkum tryggingu, til að fá lánið eða fá það með skilmálum og skilyrðum markaðarins og ekki er hægt að ákvarða kostnaðinn við þá þjónustu fyrir fram, skal tilgreina, á skýran, hnitmiðaðan og áberandi hátt, þá skyldu að gera þann samning ásamt árlegri hlutfallstölu kostnaðar.

5. Upplýsingarnar, sem um getur í 2. og 4. málsgrein, skulu vera auðlæsilegar eða auðheyrnlegar, eins og við á, eftir því hvaða miðill er notaður til að auglýsa.

6. Aðildarríki geta krafist þess að í auglýsingunni komi fram gagnorð viðvörun í hlutfalli við tiltekna áhættu sem tengist láncsamningum. Þau skulu tilkynna framkvæmdastjórninni um þessar kröfur án tafar.

7. Þessi grein skal vera með fyrirvara um tilskipun 2005/29/EB.

12. gr.

Samtvinnun og samþætting

1. Aðildarríki skulu heimila samþættingu en banna samtvinnun.
2. Þrátt fyrir 1. málsgrein mega aðildarríki kveða á um að lánveitendur geti krafist þess að neytandi, aðstandandi hans eða náið skyldmenni:
 - a) stofni greiðslureikning eða sparireikning eða viðhaldi slíkum reikningi í þeim eina tilgangi að safna fjármagni fyrir endurgreiðslu láncsins, standa straum af kostnaði vegna láncsins, sýna fram á fullnægjandi eigið fé til að fá lán eða sem viðbótartrygging fyrir lánveitandann ef til vanskila kemur,
 - b) kaupir eða geymi fjárfestingarafurð eða séreignalfeyrissjóðssparnað þegar slík afurð eða sparnaður, sem fyrst og fremst felur í sér tekjur fyrir fjárfesti á eftirlaunum, þjónar einnig þeim tilgangi að veita lánveitandanum viðbótartryggingu ef til vanskila kemur eða að safna fjármagni til að endurgreiða lánið, standa straum af kostnaði vegna láncsins eða sýna fram á fullnægjandi eigið fé til að fá lánið,
 - c) geri sérstakan láncsamning í tengslum við láncsamning um sameiginlegt eignarhald til að fá lánið.
3. Þrátt fyrir 1. málsgrein er aðildarríkjum heimilt að leyfa samtvinnun þegar lánveitandinn getur sýnt lögbæru yfirvaldi sínu fram á að af samtvinnuðum vörum eða vörflokkum sem bjóðast, með sambærilega skilmála og skilyrði og fást ekki aðskildar, hljóttist raunverulegur ávinningur fyrir neytendurna að teknu tilhlýðilegu tilliti til tiltækileika og verðs viðkomandi vara sem bjóðast á markaðinum. Þessi málsgrein skal einungis gilda um vörur sem eru markaðssettar eftir 20. mars 2014.
4. Aðildarríki geta heimilað lánveitendum að krefjast þess að neytandinn sé handhafi viðeigandi váttryggingarsamnings í tengslum við láncsamninginn. Í slíkum tilvikum skulu aðildarríki tryggja að lánveitandinn taki við váttryggingasamningi frá öðrum aðila en þeim sem hann helst kys þegar slíkur samningur er með jafngilt ábyrgðarstig því sem lánveitandinn hefur lagt til.

13. gr.

Almennar upplýsingar

1. Aðildarríki skulu tryggja að skýrar og skiljanlegar almennar upplýsingar um lánsamninga séu ávallt tiltækar hjá lánveitendum eða, eftir atvikum, hjá bundnum lánamiðlurum, eða tilnefndum fulltrúum þeirra, á pappír eða öðrum varanlegum miðli eða á rafrænu formi. Auk þess geta aðildarríki kveðið á um að lánamiðlarar sem ekki eru bundnir geri almennar upplýsingar aðgengilegar.

Slíkar almennar upplýsingar skulu a.m.k. fela í sér eftirfarandi:

- a) auðkenni og heimilisfang útgefanda upplýsinganna,
- b) tilganginn með láninu,
- c) form trygginga, þ.m.t., eftir atvikum, möguleikann á að tryggt sé í öðru aðildarríki,
- d) mögulegan gildistíma lánsamningsins,
- e) tegundir útlánsvaxta sem eru fyrir hendi, þar sem tilgreint er hvort vextir eru fastir eða breytilegir, eða hvort tveggja, ásamt stuttri lýsingu á einkennum fastra og breytilegra vaxta, þ.m.t. hvaða þýðingu þeir hafa fyrir neytandann,
- f) þegar hægt er að taka lán í erlendum gjaldmiðli, upplýsingar um erlenda gjaldmiðilinn eða erlendu gjaldmiðlana, ásamt skýringu á hvaða þýðingu það hefur fyrir neytandann þegar lánið er tilgreint í erlendum gjaldmiðli,
- g) lýsandi dæmi um heildarfjárhæð lánsins, heildarkostnað lánsins til neytandans, heildarfjárhæð sem neytandi skal greiða og árlega hlutfallstölu kostnaðar,
- h) upplýsingar um hugsanlegan frekari kostnað, sem ekki felst í heildarkostnaði lánsins til neytandans, sem ber að greiða í tengslum við lánsamninginn,
- i) mismunandi möguleika á endurgreiðslu lánsins til lánveitanda, þ.m.t. fjölda, tíðni og fjárhæð reglulegra afborgana,
- j) eftir atvikum, skýra og hnitmiðaða yfirlýsingu um að þótt farið sé að skilmálum og skilyrðum lánsamningsins sé ekki þar með tryggt að heildarfjárhæð lánsins verði endurgreidd samkvæmt lánsamningnum,
- k) lýsingu á skilyrðum sem tengjast beint greiðslu fyrir gjalddaga,
- l) hvort meta þurfi eignina og, eftir atvikum, hver beri ábyrgð á að tryggja að matið sé framkvæmt og hvort neytandi megi búast við einhverjum kostnaði í tengslum við það,
- m) upplýsingar um viðbótarþjónustu sem neytandinn er skuldbundinn til að afla sér til þess að geta fengið lánið eða fá það með auglýstum skilmálum og skilyrðum og, eftir atvikum, nánari útlistun á því að viðbótarþjónustuna megi kaupa af öðrum aðila en lánveitandanum, og
- n) almenna viðvörðun um hugsanlegar afleiðingar þess ef ekki er staðið við þær skuldbindingar sem tengjast lánsamningnum.

2. Aðildarríkjum er heimilt að skylda lánveitendur til að láta fylgja annars konar viðvaranir sem eiga við í viðkomandi aðildarríki. Þau skulu tilkynna framkvæmdastjórninni um þessar kröfur án tafar.

14. gr.

Upplýsingar sem veittar eru áður en samningur er gerður

1. Aðildarríki skulu tryggja að lánveitandi og, eftir atvikum, lánamiðlari eða tilnefndur fulltrúi, sjái neytandanum fyrir persónubundnum upplýsingum sem þarf til að bera saman lán sem eru í boði á markaðinum, meta áhrif þeirra og taka upplýsta ákvörðun um hvort gera skuli lánsamning:

- a) án ótilhlýðilegrar tafar eftir að neytandinn hefur gefið nauðsynlegar upplýsingar um hvað hann þarf, fjárhagsstöðu og hvað hann kys helst, í samræmi við 20. gr., og

b) nægilega löngu áður en neytandinn er bundinn af lánsamningi eða tilboði.

2. Persónubundnu upplýsingarnar, sem um getur í 1. málsgrein, skulu veittar, á pappír eða öðrum varanlegum miðli, á staðlaða, evrópska eyðublaðinu eins og það er sett fram í II. viðauka.

3. Aðildarríki skulu tryggja að þegar neytandi fær tilboð sem er bindandi fyrir lánveitandann skuli það vera á pappír eða öðrum varanlegum miðli og með því skuli fylgja staðlaða, evrópska eyðublaðið ef:

a) neytandinn hefur ekki áður fengið staðlaða, evrópska eyðublaðið eða

b) einkenni tilboðsins eru önnur en kemur fram í upplýsingunum á staðlaða, evrópska eyðublaðinu sem áður var veitt.

4. Aðildarríkjum er heimilt að kveða á um að skylda sé að láta í té staðlaða, evrópska eyðublaðið áður en tilboð er gert sem er bindandi fyrir lánveitanda. Þegar aðildarríki kveður svo á um skal það gera þá kröfu að einungis þurfi að afhenda staðlaða, evrópska eyðublaðið aftur þegar ákvæði b-liðar 3. málsgreinar eru uppfyllt.

5. Aðildarríkjum sem fyrir 20. mars 2014 hafa komið upplýsingablaði í notkun sem uppfyllir jafngildar kröfur um upplýsingar og þær sem settar eru fram í II. viðauka er heimilt að nota það áfram að því er varðar þessa grein til 21. mars 2019.

6. Aðildarríki skulu tilgreina tímabil sem er a.m.k. sjö dagar, sem neytandinn hefur til að hafa nægilegan tíma til að bera saman tilboð, meta áhrif þeirra og taka upplýsta ákvörðun.

Aðildarríki skulu tilgreina að tímabilið sem um getur í fyrstu undirgrein skuli vera annaðhvort umþóttunartími áður en lánsamningur er gerður eða tímabil þegar hægt er að beita uppsagnarrétti eftir gerð lánsamningsins eða samsetning af þessu tvennu.

Þegar aðildarríki tilgreinir umþóttunartíma áður en lánsamningur er gerður:

a) skal tilboðið vera bindandi fyrir lánveitandann á meðan umþóttunartíminn varir og

b) neytandinn getur samþykkt tilboðið hvenær sem er á umþóttunartímanum.

Aðildarríkjum er heimilt að kveða á um að neytendur geti ekki samþykkt tilboð fyrstu 10 daga umþóttunartímans.

Þegar útlánsvextir eða annar kostnaður sem fylgir tilboðinu er ákveðinn á grundvelli sölu á undirliggjandi skuldabréfum eða öðrum langtímafjármálagerningum er aðildarríkjum heimilt að kveða á um að útlánsvextir, eða annar kostnaður, geti verið aðrir en þeir sem nefndir eru í tilboðinu í samræmi við verðmæti undirliggjandi skuldabréfs eða annarra langtímafjármálagerna.

Þegar neytandinn hefur uppsagnarrétt í samræmi við aðra undirgrein þessarar málsgreinar gildir 6. gr. tilskipunar 2002/65/EB ekki.

7. Lánveitandinn og, eftir atvikum, lánamiðlarinn eða tilnefndur fulltrúi, sem hefur afhent neytandanum staðlaða, evrópska eyðublaðið, skal talinn hafa uppfyllt kröfurnar að því er varðar upplýsingagjöf til neytandans áður en fjarsölusamningur er gerður, eins og mælt er fyrir um í 1. mgr. 3. gr. tilskipunar 2002/65/EB, og skal einungis teljast uppfylla kröfurnar í 1. mgr. 5. gr. þeirrar tilskipunar þegar hann hefur a.m.k. afhent staðlaða, evrópska eyðublaðið áður en samningurinn er gerður.

8. Aðildarríki skulu ekki breyta staðlaða, evrópska eyðublaðinu á annan hátt en þann sem kveðið er á um í II. viðauka. Viðbótarupplýsingar sem lánveitandinn eða, eftir atvikum, lánamiðlarinn eða tilnefndur fulltrúi geta veitt neytandanum eða ber að veita neytandanum samkvæmt landslögum skulu veittar í sérstöku skjali sem getur fylgt með staðlaða, evrópska eyðublaðinu.

9. Framkvæmdastjórnin skal hafa umboð til að samþykkja framseldar gerðir, í samræmi við 40. gr., til að breyta stöðluðu orðalagi í A-hluta II. viðauka eða leiðbeiningunum í B-hluta hans til að mæta þörfinni fyrir upplýsingar eða varnaðarorð varðandi nýjar afurðir sem ekki voru markaðssettar fyrir 20. mars 2014. Uppbyggingu og formi staðlaða, evrópska eyðublaðsins skal þó ekki breytt með slíkum framseldum gerðum.

10. Ef um er að ræða talsímasamskipti, eins og um getur í 3. mgr. 3. gr. tilskipunar 2002/65/EB, skal lýsing á helstu einkennum fjármálaþjónustunnar, sem ber að veita samkvæmt öðrum undirlíð b-liðar 3. mgr. 3. gr. þeirrar tilskipunar, a.m.k. fela í sér þau atriði sem um getur í 3.–6. þætti A-hluta II. viðauka við þessa tilskipun.

11. Aðildarríki skulu tryggja að a.m.k. þar sem enginn uppsagnarréttur er fyrir hendi láti lánveitandi eða, eftir atvikum, lánamiðlari eða tilnefndur fulltrúi neytandanum í té afrit af drögum að lánsamningnum, á þeim tíma sem tilboð er gert sem er bindandi fyrir lánveitandann. Þegar uppsagnarréttur er fyrir hendi skulu aðildarríki tryggja að lánveitandi eða, eftir atvikum, lánamiðlari eða tilnefndur fulltrúi bjóðist til að láta neytandanum í té afrit af drögum að lánsamningnum á þeim tíma sem tilboð er gert sem er bindandi fyrir lánveitandann.

15. gr.

Kröfur um upplýsingar um lánamiðlara og tilnefnda fulltrúa

1. Aðildarríki skulu tryggja með góðum fyrirvara, áður en lánamiðlarastarfsemin sem sett er fram í 5. lið 4. gr. er framkvæmd, að lánamiðlari eða tilnefndur fulltrúi skuli veita neytandanum a.m.k. eftirfarandi upplýsingar á pappír eða öðrum varanlegum miðli:

- a) auðkenni og heimilisfang lánamiðlarans,
- b) skrána þar sem hann hefur verið skráður, skráningarnúmer, eftir atvikum, og úrræði til að sannreyna slíka skráningu,
- c) hvort lánamiðlarinn er bundinn einum lánveitanda eða vinnur eingöngu fyrir einn lánveitanda eða fleiri. Þegar lánamiðlari er bundinn einum lánveitanda eða vinnur eingöngu fyrir einn lánveitanda eða fleiri skal hann gefa upp nafn þeirra lánveitanda sem hann starfar fyrir. Lánamiðlarinn getur upplýst að hann sé óháður ef hann uppfyllir skilyrðin sem mælt er fyrir um í samræmi við 4. mgr. 22. gr.,
- d) hvort lánamiðlarinn veitir ráðgjafarþjónustu,
- e) gjaldið, eftir atvikum, sem neytanda ber að greiða lánamiðlaranum fyrir þjónustu hans eða, ef það er ekki hægt, aðferðin við að reikna gjaldið,
- f) málsmeðferðarreglurnar sem heimila neytendum eða öðrum hagsmunaaðilum að skrá kvartanir innanhúss um lánamiðlara og, eftir atvikum, úrræði til að leita endurkröfuféttar vegna kær- og úrlausnar meðferðar utan réttar,
- g) eftir atvikum, tilvist og fjárhæð umboðslauna, ef hún er þekkt, eða annars konar umbun sem lánveitandi eða þriðju aðilar greiða lánamiðlaranum fyrir þjónustu sína í tengslum við lánsamninginn. Ef fjárhæðin er ekki þekkt þegar upplýsingarnar eru birtar skal lánamiðlarinn tilkynna neytandanum að raunfjárhæðin komi fram síðar á staðlaða, evrópska eyðublaðinu.

2. Lánamiðlarar sem eru ekki bundnir en þiggja umboðslaun frá einum lánveitanda eða fleiri skulu, að beiðni neytandans, veita upplýsingar um breytileg umboðslaun, greidd af mismunandi lánveitendum sem sjá neytendum fyrir lánsamningum sem standa þeim til boða. Neytandinn skal upplýstur um að hann eigi rétt á að fara fram á slíkar upplýsingar.

3. Þegar lánamiðlarinn tekur þóknun af neytandanum og þiggur auk þess umboðslaun frá lánveitandanum eða þriðja aðila ber lánamiðlaranum að skýra fyrir neytandanum hvort umboðslaunin komi til frádráttar þóknuninni eða ekki, annaðhvort að hluta eða að fullu.

4. Aðildarríki skulu tryggja að lánamiðlari tilkynni lánveitanda, vegna útreiknings á árlegri hlutfallstölu kostnaðar, um þóknunina, ef einhver er, sem neytandinn þarf að greiða lánamiðlaranum fyrir þjónustu hans.

5. Aðildarríki skulu krefjast þess að lánamiðlarar tryggji, auk þess að veita þær upplýsingar sem krafist er samkvæmt þessari grein, að tilgreindur fulltrúi þeirra greini neytandanum frá því hvaða hlutverki hann gegni og fyrir hvaða lánamiðlara hann er fulltrúi þegar hann hefur samband við neytanda eða áður en hann á viðskipti við hann.

16. gr.

Fullnægjandi skýringar

1. Aðildarríki skulu tryggja að lánveitendur og, eftir atvikum, lánamiðlarar eða tilnefndir fulltrúar veiti neytandanum fullnægjandi skýringar á áformuðum lánsamningum og viðbótarþjónustu, ef um hana er að ræða, svo að hann geti tekið afstöðu til þess hvort áformaðir lánsamningar og viðbótarþjónusta sé löguð að þörfum hans og fjárhagsstöðu.

Skýringarnar skulu, eftir atvikum, einkum fela í sér:

- a) upplýsingar sem veittar eru áður en samningur er gerður í samræmi við:
 - i. ákvæði 14. gr. að því er varðar lánveitendur,
 - ii. ákvæði 14. gr. og 15. gr. að því er varðar lánamiðlara eða tilnefnda fulltrúa,
 - b) grunneiginleika varanna sem eru í boði,
 - c) sérstök áhrif sem vörurnar sem eru í boði kunna að hafa á neytandann, þ.m.t. afleiðingar þess að vanskil verða á greiðslum neytandans og
 - d) þegar viðbótarpjónusta er samþætt lánsamningi, hvort segja megi upp hvorum þættinum um sig sérstaklega og hvaða áhrif það hefði fyrir neytandann.
2. Aðildarríkin geta lagað það að aðstæðum, þegar lánsamningur er boðinn fram, með hvaða hætti og að hve miklu leyti skýringarnar sem um getur í 1. málsgrein eru veittar, og einnig hver veitir þær, hvaða einstaklingi er boðinn lánsamningur og hvers eðlis lánið er sem stendur til boða.

5. KAFLI

ÁRLEG HLUTFALLSTALA KOSTNAÐAR

17. gr.

Útreikningur árlegrar hlutfallstölu kostnaðar

1. Árleg hlutfallstala kostnaðar skal reiknuð í samræmi við stærðfræðiformúluna sem sett er fram í I. viðauka.
2. Kostnaðurinn við að stofna og halda sérstakan reikning, kostnaður við að nota greiðsluleiðir bæði fyrir greiðslufærslur og nýtingu lána á þeim reikningi og fyrir annan kostnað í tengslum við greiðslur, skal innifalinn í heildarkostnaði láns til neytanda þegar skylda er að stofna eða halda reikning til þess að fá lán eða að fá það með auglýstum skilmálum og skilyrðum.
3. Við útreikning á árlegri hlutfallstölu kostnaðar skal ganga út frá þeirri forsendu að lánsamningurinn haldist í gildi þann tíma sem samið er um og að lánveitandinn og neytandinn muni rækja skyldur sínar samkvæmt þeim skilmálum og dagsetningum sem eru tilgreind í lánsamningnum.
4. Þegar um er að ræða lánsamninga sem hafa að geyma ákvæði sem heimila breytilega útlánsvexti og, eftir atvikum, breytilegan kostnað sem er innifalinn í árlegri hlutfallstölu kostnaðar en ekki er hægt að meta þegar útreikningur fer fram, skal ganga út frá þeirri forsendu við útreikning árlegrar hlutfallstölu kostnaðar að útlánsvextir og annar kostnaður verði fastur kostnaður miðað við stöðuna eins og hún var við gerð sammingsins.
5. Fyrir lánsamninga sem samþykktir eru fastir útlánsvextir á, í tengslum við upphaflegt tímabil sem er a.m.k. fimm ár, en í lok þess verður samið um útlánsvexti og nýir fastir vextir samþykktir fyrir næsta veigamikla lánstímabil, skal útreikningur á lýsandi árlegri hlutfallstölu viðbótarkostnaðar, sem kemur fram á staðlaða, evrópska eyðublaðinu, einungis taka til upphaflegs tímabils föstu vaxtanna og byggjast á þeirri forsendu að í lok tímabils föstu útlánsvaxtanna verði útistandandi fjárhæð endurgreidd.
6. Þegar gert er ráð fyrir breytilegum útlánsvöxtum í lánsamningi skulu aðildarríki tryggja að neytandinn sé upplýstur um hugsanleg áhrif þeirra breytinga á fjárhæðina sem er til greiðslu og á árlega hlutfallstölu kostnaðar, a.m.k. á staðlaða, evrópska eyðublaðinu. Þetta skal gera með því að láta neytandann hafa árlega hlutfallstölu viðbótarkostnaðar sem sýnir fram á hugsanlega áhættu sem tengist umtalsverðri hækkun útlánsvaxta. Þegar ekki er hámark á útlánsvöxtum skal þessum upplýsingum fylgja viðvörunarmerking um það að heildarkostnaður lánsins til neytandans, sem kemur fram í árlegri hlutfallstölu viðbótarkostnaðar, kann að breytast. Þetta ákvæði skal ekki gilda um lánsamninga með fasta útlánsvexti fyrir upphaflegt tímabil sem er a.m.k. fimm ár, en í lok þess verður samið um útlánsvexti og nýir fastir vextir samþykktir fyrir næsta veigamikla lánstímabil, og kemur lýsandi árleg hlutfallstala viðbótarkostnaðar fyrir það fram á staðlaða, evrópska eyðublaðinu.

- Eftir atvikum skal nota viðbótarforsendurnar, sem settar eru fram í I. viðauka, við útreikning á árlegri hlutfallstölu kostnaðar.
- Framkvæmdastjórnin skal hafa vald til að samþykkja framseldar gerðir í samræmi við 40. gr. til þess að breyta athugasemdum eða uppfæra forsendurnar, sem notaðar eru til að reikna árlega hlutfallstölu kostnaðar, eins og þær eru settar fram í I. viðauka, einkum ef athugasemdirnar eða forsendurnar, sem settar eru fram í þessari grein og í I. viðauka, nægja ekki til að reikna árlega hlutfallstölu kostnaðar á samræmdan hátt eða þær eru ekki lengur lagaðar að stöðu viðskipta á markaðnum.

6. KAFLI

MAT Á LÁNSHÆFI

18. gr.

Skylda að meta lánsþæfi neytandans

- Aðildarríki skulu tryggja að áður en lánveitandi gerir lánsþamning framkvæmi hann nákvæmt mat á lánþæfi neytandans. Í því mati skal tekið viðeigandi tillit til þátta sem eiga við til að staðfesta að neytandinn muni geta uppfyllt skuldbindingar lánsþamningsins.
- Aðildarríki skulu tryggja að þær málsmeðferðarreglur og upplýsingar sem matið byggist á séu staðfestar, skráðar og að þeim sé haldið við.
- Mat á lánþæfi er ekki fyrst og fremst byggt á virði íbúðarhúsnæðisins sem er hærra en lánsfjárhæðin eða þeirri forsendu að virði íbúðarhúsnæðisins muni hækka nema lánsþamningurinn sé gerður í þeim tilgangi að byggja eða endurnýja íbúðarhúsnæðið.
- Aðildarríki skulu tryggja að þegar lánveitandi gerir lánsþamning við neytanda megi lánveitandinn ekki segja upp eða breyta þamningnum síðar, neytandanum til tjóns, á grundvelli þess að lánþæfismatið hafi ekki verið framkvæmt á réttan hátt. Þessi málsgrein gildir ekki þegar sýnt er fram á að neytandinn hafi vísitandi neitað að láta í té eða falsað upplýsingarnar í skilningi 20. gr.
- Aðildarríki skulu tryggja:
 - að lánveitandinn geri neytandanum einungis kleift að fá lánið þegar niðurstaða úr lánþæfismatinu bendir til þess að líklegt sé að skuldbindingum sem fylgja lánsþamningnum verði fullnægt með þeim hætti sem krafist er samkvæmt þeim þamningi,
 - að í samræmi við 10. gr. tilskipunar 95/46/EB tilkynni lánveitandi neytanda fyrir fram að leita skuli í gagnagrunni,
 - að þegar lánsúmsókn er hafnað, tilkynni lánveitandi neytandanum án tafar um synjunina og, eftir atvikum, að ákvörðunin byggist á vélrænni gagnavinnslu. Ef lánsúmsókn er hafnað á grundvelli leitar í gagnasafni skal lánveitandinn upplýsa neytandann um niðurstöður slíkrar leitar og veita nánari upplýsingar um gagnasafnið sem leitað var í.
- Aðildarríki skulu tryggja að lánþæfi neytandans sé metið á ný á grundvelli uppfærðra upplýsinga áður en veruleg hækkun á heildarfjárhæð lánsins er veitt eftir að lánsþamningur er gerður nema slíkt viðbótarlán hafi verið fyrirséð og gert ráð fyrir því í upprunalega lánþæfismatinu.
- Þessi grein skal vera með fyrirvara um tilskipun 95/46/EB.

19. gr.

Mat á fasteign

- Aðildarríki skulu tryggja að þróaðir séu áreiðanlegir staðlar til að meta íbúðarhúsnæði, með tilliti til veðlana, innan yfirráðasvæðis þeirra. Aðildarríki skulu krefjast þess að lánveitendur tryggi að þessir staðlar séu notaðir þegar þeir meta fasteignir eða grípi til eðlilegra aðgerða til að tryggja að þessum stöðlum sé beitt þegar þriðji aðili framkvæmir matið. Þegar innlend yfirvöld bera ábyrgð á að fylgjast með sjálfstæðum matsaðilum sem sjá um fasteignamat skulu þau tryggja að þeir fari að innlendum reglum sem eru fyrir hendi.
- Aðildarríki skulu tryggja að innri eða ytri matsaðilar sem sjá um að meta fasteignir séu faglega hæfir og nægilega óháðir lánsþamþykktarferlinu svo að þeir geti gefið óhlutdrægt og hlutlaust mat sem skal skráð á varanlegan miðil og skal lánveitandi hafa það á skrá.

20. gr.

Birting og sannpröfun neytendaupplýsinga

1. Mat á láns hæfi, sem um getur í 18. gr., skal framkvæmt á grundvelli upplýsinga um tekjur og gjöld neytandans og annarra fjárhags- og efnahagsaðstæðna, sem eru nauðsynlegar, fullnægjandi og hlutfallslegar. Lánveitandinn skal fá upplýsingarnar frá viðkomandi innri eða ytri heimildum, þ.m.t. neytandanum, ásamt upplýsingum sem lánamiðlarinn eða tilnefndur fulltrúi lætur í té á meðan á lánsúmsóknarferlinu stendur. Upplýsingarnar skulu sannreyndar á viðeigandi hátt, þ.m.t. með vísun til gagna sem unnt er að sannreyna á óháðan hátt, ef þörf er á.

2. Aðildarríki skulu tryggja að lánamiðlarar eða tilnefndir fulltrúar leggi fram nauðsynlegar upplýsingar, með réttum hætti, fengnar frá neytandanum, fyrir viðkomandi lánveitanda svo að hægt sé að framkvæma láns hæfismatið.

3. Aðildarríki skulu tryggja að lánveitendur tilgreini á skýran og einfaldan hátt, áður en samningur er gerður, nauðsynlegar upplýsingar og gögn sem unnt er að sannreyna á óháðan hátt sem neytandinn þarf að láta í té og þann frest sem neytandinn hefur til að veita upplýsingarnar. Slík beiðni um upplýsingar skal vera hlutfallsleg og takmarkast við það sem nauðsynlegt er til að framkvæma tilhlýðilegt láns hæfismat. Aðildarríki skulu heimila lánveitendum að leita skýringa á upplýsingum sem fengnar eru sem svar við þeirri beiðni, ef þörf er á, til að láns hæfismat geti farið fram.

Aðildarríki skulu ekki heimila lánveitanda að slíta láns samningi vegna þess að upplýsingarnar, sem neytandinn veitti áður en láns samningurinn var gerður, voru ófullnægjandi.

Önnur undirgrein skal ekki koma í veg fyrir að aðildarríki heimili lánveitanda að slíta láns samningi þegar sýnt er fram á að neytandinn hafi vísitandi neitað að láta í té upplýsingarnar eða falsað þær.

4. Aðildarríki skulu hafa ráðstafanir fyrir hendi til að tryggja að neytendum sé ljós þörfin á að veita réttar upplýsingar, þegar beiðninni sem um getur í fyrstu undirgrein 3. málsgreinar er svarað, og að slíkar upplýsingar séu eins ítarlegar og nauðsynlegt er til að framkvæma tilhlýðilegt mat á láns hæfi. Lánveitandinn, lánamiðlarinn eða tilnefndur fulltrúi skulu vara neytandann við því að ekki sé hægt að veita lánið þegar lánveitandinn getur ekki framkvæmt mat á láns hæfi vegna þess að neytandinn ákveður að láta ekki af hendi nauðsynlegar upplýsingar eða sannpröfun fyrir láns hæfismatið. Þessa viðvörðun má veita á stöðluðu sniði.

5. Þessi grein skal vera með fyrirvara um tilskipun 95/46/EB, einkum 6. gr.

7. KAFLI

AÐGANGUR AÐ GAGNASAFNI

21. gr.

Aðgangur að gagnasafni

1. Hvert aðildarríki skal tryggja öllum lánveitendum frá öllum aðildarríkjum aðgang að gagnagrunnum, sem eru notaðir í viðkomandi aðildarríki til að meta láns hæfi neytenda, eingöngu í þeim tilgangi að fylgjast með því að neytendur uppfylli skuldbindingar lánsins á binditíma láns samningsins. Skilyrðin fyrir slíkum aðgangi skulu vera án mismununar.

2. Ákvæði 1. málsgreinar skulu gilda jafnt um gagnagrunna sem reknir eru af einkareknum fyrirtækjum sem veita upplýsingar um skuldastöðu, eða stofnanir, sem veita upplýsingar um láns hæfi, og um opinberar skrár.

3. Þessi grein skal vera með fyrirvara um tilskipun 95/46/EB.

8. KAFLI

RÁÐGJAFARÞJÓNUSTA

22. gr.

Staðlar fyrir ráðgjafarþjónustu

1. Aðildarríki skulu tryggja að lánveitandi, lánamiðlari eða tilnefndur fulltrúi upplýsi neytandann á skýran hátt, með tilliti til tiltekinnar viðskipta, hvort neytandinn njóti ráðgjafarþjónustu eða hvort hægt sé að veita honum hana.

2. Aðildarríki skulu tryggja að áður en ráðgjafarþjónusta er veitt eða, eftir atvikum, samningur gerður um að veita

ráðgjafarþjónustu, láti lánveitandi, lánamiðlari eða tilnefndur fulltrúi neytandanum eftirfarandi upplýsingar í té á pappír eða á öðrum varanlegum miðli:

- a) hvort tillagan byggist á því að einungis sé tekið tillit til þeirra eigin vöruframboðs, í samræmi við b-lið 3. málsgreinar, eða fleiri vara innan markaðarins, í samræmi við c-lið 3. málsgreinar, svo neytandinn geti skilið á hvaða grundvelli tillagan byggist,
- b) eftir atvikum, þóknunin sem neytanda ber að greiða fyrir ráðgjafarþjónustuna eða, þegar ekki er hægt að ganga úr skugga um fjárhæðina þegar upplýsingarnar eru veittar, aðferðin sem er notuð til að reikna hana.

Hægt er að veita neytandanum upplýsingarnar, sem um getur í a- og b-lið fyrstu undirgreinar, í formi viðbótarupplýsinga sem veittar eru áður en samningur er gerður.

3. Þegar neytendur fá ráðgjafarþjónustu skulu aðildarríki tryggja, til viðbótar við kröfurnar sem settar eru fram í 7. gr. og 9. gr.:

- a) að lánveitendur, lánamiðlarar eða tilnefndir fulltrúar fái nauðsynlegar upplýsingar um persónulegar og fjárhagslegar aðstæður neytandans, þarfir hans og markmið svo að hægt sé að gera tillögu um viðeigandi lánsamninga. Slíkt mat skal byggjast á upplýsingum sem eru réttar á þeim tímapunkti og skal tekið tilliti til eðlilegra forsendna um áhættu fyrir stöðu neytandans á tímabili áformaðs lánsammans,
- b) að lánveitendur, bundnir lánamiðlarar eða tilnefndir fulltrúar bundinna lánamiðlara taki til athugunar nægilega mikinn fjölda lánsamninga af vöruframboði sínu og mæli með viðeigandi lánsamningum eða nokkrum lánsamningum af vöruframboði sínu sem henta þörfum, fjárhagsstöðu og persónulegum aðstæðum neytandans,
- c) að lánamiðlarar, sem ekki eru bundnir, eða tilnefndir fulltrúar lánamiðlara, sem ekki eru bundnir, taki til athugunar nægilega mikinn fjölda lánsamninga sem standa til boða á markaðinum og geri tillögu um viðeigandi lánsamninga eða nokkra viðeigandi lánsamninga, sem eru í boði á markaðinum og henta þörfum, fjárhagsstöðu og persónulegum aðstæðum neytandans,
- d) að lánveitendur, lánamiðlarar eða tilnefndir fulltrúar starfi með hagsmuni neytandans í huga með því að:
 - i. fá upplýsingar um þarfir neytandans og aðstæður og
 - ii. leggja til viðeigandi lánsamninga, í samræmi við a-, b- og c-lið, og
- e) að lánveitendur, lánamiðlarar eða tilnefndir fulltrúar láti neytandann hafa skrá yfir tillögur sem eru gefnar, á pappír eða öðrum varanlegum miðli.

4. Aðildarríki geta bannað notkun hugtakanna „ráðgjöf“ og „ráðgjafi“ eða sambærilegra hugtaka þegar lánveitendur, bundnir lánamiðlarar eða tilnefndir fulltrúar bundinna lánamiðlara veita neytendum ráðgjafarþjónustu.

Þegar aðildarríki banna ekki notkun hugtakanna „ráðgjöf“ og „ráðgjafi“ skulu þau setja eftirfarandi skilyrði fyrir því að lánveitendur, lánamiðlarar eða tilnefndir fulltrúar sem veita ráðgjafarþjónustu noti hugtakið „óháð ráðgjöf“ eða „óháður ráðgjafi“:

- a) lánveitendur, lánamiðlarar eða tilnefndir fulltrúar skulu taka til athugunar nægilega mikinn fjölda lánsamninga, sem eru í boði á markaðinum, og
- b) lánveitendur, lánamiðlarar eða tilnefndir fulltrúar skulu ekki fá greidd laun fyrir ráðgjafarþjónustuna frá einum lánveitanda eða fleiri.

Ákvæði b-liðar annarrar undirgreinar skulu einungis gilda þegar fjöldi lánveitenda sem kemur til greina er minni en meirihlutinn á markaðinum.

Aðildarríki geta sett mun strangari kröfur um notkun lánveitenda, lánamiðlara eða tilnefndra fulltrúa, sem veita ráðgjafarþjónustu, á hugtakinu „óháð ráðgjöf“ eða „óháður ráðgjafi“, þ.m.t. bann við því að þiggja laun frá lánveitanda.

5. Aðildarríki geta kveðið á um að lánveitendum, lánamiðlurum og tilnefndum fulltrúum beri skylda til að vara neytanda við, þegar fjárhagsstaða neytandans er tekin til athugunar, að lánessamningurinn kunni að hafa í för með sér tiltekna áhættu fyrir neytandann.

6. Aðildarríki skulu tryggja að einungis lánveitendur, lánamiðlarar eða tilnefndir fulltrúar veiti ráðgjafarþjónustu.

Aðildarríkin geta ákveðið að fyrsta undirgrein gildi ekki um einstaklinga:

- a) sem stunda lánamiðlunarstarfsemina, sem sett er fram í 5. lið 4. gr., eða veita ráðgjafarþjónustu þar sem þessi starfsemi er framkvæmd eða þjónusta er veitt í einstaka tilvikum á meðan á sérfræðistarfsemi stendur og að sú starfsemi sé reglufest með laga- eða regluákvæðum eða siðareglum, sem gilda um starfsgreinina, sem útiloka ekki framkvæmd þessarar starfsemi eða veitingu þessarar þjónustu,
- b) sem veita ráðgjafarþjónustu, í tengslum við stýringu skuldar sem er fyrir hendi, og eru skiptastjórar þegar sú starfsemi er reglufest með laga- eða regluákvæðum, eða opinbera eða frjálsa skuldaráðgjöf, sem starfar ekki á viðskiptagrundvelli, eða
- c) sem veita ráðgjafarþjónustu og eru ekki lánveitendur, lánamiðlarar eða tilnefndir fulltrúar þar sem slíkir aðilar eru samþykktir og sæta eftirliti lögbærra yfirvalda í samræmi við kröfur varðandi lánamiðlara samkvæmt þessari tilskipun.

Einstaklingar sem hafa fengið undanþáguna í annarri undirgrein skulu ekki njóta þess réttar, sem um getur í 1. mgr. 32. gr., að veita þjónustu á öllu yfirráðsvæði Sambandsins.

7. Þessi grein skal vera með fyrirvara um 16. gr. og valdheimild aðildarríkja til að tryggja að neytendur fái veitta þjónustu til að hjálpa þeim að skilja fjárhagsþarfir sínar og hvaða tegundir afurða séu líklegar til að fullnægja þeim þörfum.

9. KAFLI

LÁN Í ERLENDUM GJALDMIÐLI OG LÁN MEÐ BREYTILEGA VEXTI

23. gr.

Lán í erlendum gjaldmiðli

1. Aðildarríki skulu tryggja að viðeigandi reglurámmi sé fyrir hendi þegar lánessamningur er gerður, þegar lánessamningurinn tengist láni í erlendum gjaldmiðli, a.m.k. til að tryggja:

- a) að neytandinn hafi rétt á að breyta lánessamningnum í annan gjaldmiðil samkvæmt tilteknum skilyrðum, eða
- b) að aðrar ráðstafanir séu fyrir hendi til að takmarka gengisáhættuna sem neytandinn stendur frammi fyrir samkvæmt lánessamningnum.

2. Annar gjaldmiðill sem um getur í a-lið 1. málsgreinar skal vera annaðhvort:

- a) sá gjaldmiðill sem neytandinn fær fyrst og fremst tekjur sínar í eða á eignir í, sem lánið á að endurgreiðast af, eins og gefið var til kynna þegar síðasta lánshæfismat var gert í tengslum við lánessamninginn, eða
- b) gjaldmiðill aðildarríkisins þar sem neytandinn var annaðhvort búsettur á þeim tíma sem lánessamningurinn var gerður eða er búsettur í núna.

Aðildarríki geta tilgreint hvort báðir kostirnir, sem um getur í a- og b-lið fyrstu undirgreinar, standi neytandanum til boða eða

eingöngu annar þeirra, eða það getur heimilað lánveitendum að tilgreina hvort báðir kostirnir, sem um getur í a- og b-lið fyrstu undirgreinar, standi neytandanum til boða eða eingöngu annar þeirra.

3. Þegar neytandi hefur rétt á að breyta lánessamningi í annan gjaldmiðil í samræmi við a-lið 1. málsgreinar skulu aðildarríkin tryggja að gengið sem notað er við breytinguna sé það markaðsgengi sem er í gildi daginn sem breytingin er gerð nema annað sé tilgreint í lánessamningnum.

4. Aðildarríki skulu tryggja að þegar neytandi er með lán í erlendum gjaldmiðli tilkynni lánveitandi neytandanum reglulega á pappír eða með öðrum varanlegum miðli, a.m.k. þegar virði heildarfjárhæðar, sem neytandanum ber að greiða og er útstandandi, eða reglulegra afborgana breytist um meira en 20% frá því sem það væri ef gengið frá gjaldmiðli lánessamningsins yfir í gjaldmiðil aðildarríkisins, eins og það var á þeim tíma sem lánessamningurinn var gerður, væri notað. Í viðvörðuninni skal tilkynna neytandanum um hækkun á heildarfjárhæðinni sem neytandanum ber að greiða, setja fram, ef við á, réttinn til að breyta í annan gjaldmiðil ásamt skilyrðum þess og útskýra aðrar aðferðir sem hægt er að beita til að takmarka gengisáhættuna sem neytandinn stendur frammi fyrir.

5. Aðildarríkjum er heimilt að setja reglur um lán í erlendum gjaldmiðli að því tilskildu að slíkri reglusetningu verði ekki beitt með afturvirkum hætti.

6. Neytandinn skal upplýstur um fyrirkomulagið sem gildir samkvæmt þessari grein á staðlaða, evrópska eyðublaðinu og í lánessamningnum. Ef engin ákvæði eru í lánessamningnum um að takmarka gengisáhættu sem neytandinn stendur frammi fyrir vegna flökts gengis sem er minna en 20% skal lýsandi dæmi um áhrif af 20% flökki gengisins koma fram á staðlaða, evrópska eyðublaðinu.

24. gr.

Lán með breytilegum vöxtum

Ef lánessamningurinn er lán með breytilegum vöxtum skulu aðildarríki tryggja að:

- allar vísitölur eða viðmiðunarvextir, sem er beitt við útreikning á útlánsvöxtunum, séu skýrir, aðgengilegir, hlutlægir og sannprófanlegir fyrir aðilana að lánessamningnum og lögbær yfirvöld, og
- sögulegum gögnum um vísitölur sem notaðar eru til að reikna út útlánsvextina sé viðhaldið, annaðhvort af þeim sem leggja fram þessar vísitölur eða lánveitendunum.

10. KAFLI

TRAUST FRAMKVÆMD LÁNESSAMNINGA OG TENGÐRA RÉTTINDA

25. gr.

Greiðsla fyrir gjalddaga

1. Aðildarríki skulu tryggja að neytandinn eigi rétt á að gera upp, að öllu leyti eða að hluta til, skuldbindingar sínar samkvæmt lánessamningi fyrir lok viðkomandi samnings. Í slíkum tilvikum skal neytandinn eiga rétt á því að heildarlántökukostnaður neytandans sé lækkaður ef slík lækkan er vegna vaxta og kostnaðar það sem eftir er af samningstímabilinu.

2. Aðildarríki geta kveðið á um að neyting réttindanna sem um getur í 1. málsgrein sé með fyrirvara um tiltekin skilyrði. Slík skilyrði geta m.a. verið tímamörk um neytingu réttindanna, ólík meðferð með hliðsjón af tegund útlánsvaxta eða af því hvenær neytandinn neytir réttindanna, eða takmarkanir að því er varðar aðstæður sem eru fyrir hendi þegar unnt er að neyta réttindanna.

3. Aðildarríki geta kveðið á um að lánveitandinn eigi rétt á sanngjörnum og hlutlægum bótum, í rökstuddum tilvikum, fyrir mögulegan kostnað, sem tengist beint greiðslu fyrir gjalddaga, en skulu ekki beita viðurlögum gagnvart neytandanum. Hvað það varðar skulu bæturnar ekki vera umfram fjárhagstjón lánveitandans. Með fyrirvara um þessi skilyrði geta aðildarríki kveðið á um að bæturnar megi ekki vera umfram tiltekin mörk eða aðeins leyfðar í tiltekinn tíma.

4. Ef neytandi leitast eftir því að aflétta skuldbindingum sínum samkvæmt lánessamningi fyrir lok samningsins skal lánveitandinn, án tafar eftir viðtöku beiðninnar, veita neytandanum, á pappír eða á öðrum varanlegum miðli, upplýsingarnar sem nauðsynlegar eru

til að taka þann valkost til athugunar. Þær upplýsingar skulu að lágmarki magngreina hvaða þýðingu það hefur fyrir neytandann að aflétta skuldbindingum sínum fyrir lok lánessamningsins og með skýrum hætti setja fram allar forsendur sem notaðar eru. Allar forsendur sem notaðar eru skulu vera réttmætar og viðeigandi.

5. Ef greiðsla fyrir gjalddaga fer fram á tímabili þar sem útlánsvextirnir eru fastir geta aðildarríki kveðið á um að neyting réttindanna sem um getur í 1. málsgrein sé með fyrirvara um að lögmætir hagsmunir neytandans séu fyrir hendi.

26. gr.

Sveigjanlegir og áreiðanlegir markaðir

1. Aðildarríki skulu koma á viðeigandi fyrirkomulagi til að tryggja að krafan á móti verðbréfinu sé framfylgjanleg af eða fyrir hönd lánveitenda. Aðildarríki skulu tryggja að lánveitendur haldi viðeigandi skrár yfir tegundir fasteigna sem samþykktar eru sem trygging og tengdar aðferðir sem notaðar eru vegna samþykktar á veðlánum.

2. Aðildarríki skulu hafa eftirlit með og gera allar nauðsynlegar og viðeigandi ráðstafanir til að tryggja viðeigandi hagskýrslueftirlit með íbúðarhúsnæðismarkaðnum, þ.m.t. í tilgangi markaðseftirlits, eftir því sem við á með því að hvetja til þróunar og notkunar tiltekinna verðvísitalna sem geta verið opinberar eða til einkanota eða bæði.

27. gr.

Upplýsingar um breytingar á útlánsvöxtum

1. Aðildarríki skulu tryggja að lánveitandinn upplýsi neytandann um allar breytingar á útlánsvöxtunum, skriflega eða með öðrum varanlegum miðli, áður en breytingarnar taka gildi. Í upplýsingunum skulu koma fram þær fjárhæðir sem greiða skal eftir gildistöku nýrra útlánsvaxta og, ef fjöldi eða tíðni greiðslna breytist, upplýsingar um það.

2. Aðildarríkin geta þó heimilað sammingsaðilunum að samþykkja í lánessamningnum að veita skuli neytandanum upplýsingarnar, sem um getur í 1. málsgrein, með ákveðnu millibili þegar breytingar á útlánsvöxtum fylgja breytingum á viðmiðunarvöxtum og upplýst er um nýju viðmiðunarvextina á viðeigandi hátt og þær upplýsingar eru aðgengilegar hjá lánveitandanum og tilkynntar neytandanum persónulega ásamt fjárhæð nýrra reglulegra afborgana.

3. Lánveitendur geta haldið áfram að upplýsa neytendur reglulega þegar breytingar á útlánsvöxtunum fylgja ekki breytingum á viðmiðunarvöxtum ef það var heimilt samkvæmt landslögum fyrir 20. mars 2014.

4. Ef breytingar á útlánsvöxtunum eru ákvarðaðar með uppboði á fjármagnsmörkuðunum og þar af leiðandi er ómögulegt fyrir lánveitandann að upplýsa neytandann um breytingu áður en hún tekur gildi, skal lánveitandinn, tímanlega fyrir uppboðið, upplýsa neytandann skriflega eða á öðrum varanlegum miðli um fyrirhugaða málsmeðferð og gefa upplýsingar um með hvaða hætti hún gæti haft áhrif á útlánsvextina.

28. gr.

Eftirstöðvar og yfirtaka á veði

1. Aðildarríki skulu gera ráðstafanir til að hvetja lánveitendur til að sýna sanngjarnt umburðarlyndi áður en málsmeðferð vegna yfirtöku á veði er hrundið af stað.

2. Aðildarríki geta krafist þess, þegar lánveitandanum er heimilt að skilgreina og leggja gjöld á neytandann vegna vanskila, að þessi gjöld séu ekki hærri en nauðsyn krefur til að bæta lánveitandanum kostnað sem hann hefur orðið fyrir vegna vanskilanna.

3. Aðildarríki geta heimilað lánveitendum að leggja viðbótargjöld á neytandann ef um er að ræða vanskil. Ef svo er skulu

aðildarríki setja þak á slík gjöld.

4. Aðildarríki skulu ekki koma í veg fyrir að aðilar að lánsamningi samþykki sérstaklega að skil á tryggingu eða yfirfærsla tryggingar til lánveitanda eða andvirði sölu tryggingarinnar sé nægilegt til að endurgreiða lánið.

5. Þar sem verðið sem fæst fyrir fasteignina hefur áhrif á fjárhæðina sem neytandinn skuldar skulu aðildarríki hafa málsmeðferðarreglur eða ráðstafanir til að gera það kleift að fá sem hæsta verð fyrir fasteignina sem er yfirtekin.

Þar sem eftirstöðvar skuldar standa eftir við yfirtöku á veði, skulu aðildarríki tryggja að gerðar séu ráðstafanir til að auðvelda endurgreiðslu í því skyni að vernda neytendur.

11. KAFLI

KRÖFUR UM AÐ KOMA Á OG HAFNA EFTIRLIT MEÐ LÁNAMIÐLURUM OG TILNEFNDUM FULLTRÚUM

29. gr.

Skráning lánamiðlara

1. Lánamiðlarar skulu vera skráðir á viðeigandi hátt af lögbærri yfirvaldi í heimaaðildarríki sínu til að framkvæma alla eða hluta af lánamiðlarastarfseminni sem sett er fram í 5. lið 4. gr. eða til að veita ráðgjafarþjónustu. Ef aðildarríki heimilar tilnefnda fulltrúa skv. 31. gr. þarf slíkur tilnefndur fulltrúi ekki að vera skráður sem lánamiðlari samkvæmt þessari grein.

2. Aðildarríki skulu tryggja að skráning lánamiðlara sé með fyrirvara um að a.m.k. eftirfarandi faglegar kröfur séu uppfylltar til viðbótar við kröfurnar sem kveðið er á um í 9. gr.:

a) lánamiðlarar skulu hafa starfsábyrgðartryggingu sem nær yfir svæðið þar sem þeir bjóða þjónustu, eða aðra sambærilega ábyrgð vegna bótaábyrgðar sem er til komin vegna gáleysis af hálfu sérfræðinga. Að því er varðar bundna lánamiðlara getur heimaaðildarríkið þó kveðið á um að lánveitandi, sem lánamiðlarinn hefur umboð til að koma fram fyrir, geti veitt slíka tryggingu eða sambærilega ábyrgð.

Vald er framselt framkvæmdastjórninni til að samþykkja og, ef nauðsyn krefur, breyta tæknilegum eftirlitsstöðlum til að mæla fyrir um lágmarksfjárhæð starfsábyrgðartryggingarinnar eða sambærilegu ábyrgðarinnar sem um getur í fyrstu málsgrein þessa liðar. Þessir tæknilegu eftirlitsstaðlar skulu samþykktir í samræmi við 10. til 14. gr. reglugerðar (ESB) nr. 1093/2010.

Evrópska bankaeftirlitsstofnunin skal þróa drög að tæknilegum eftirlitsstöðlum sem mæla fyrir um lágmarksfjárhæð starfsábyrgðartryggingarinnar eða sambærilegu ábyrgðarinnar, sem um getur í fyrstu málsgrein þessa liðar, sem ber að leggja fram til framkvæmdastjórnarinnar eigi síðar en 21. september 2014. Evrópska bankaeftirlitsstofnunin skal endurskoða og, ef nauðsyn krefur, útfæra drög að tæknilegum eftirlitsstöðlum til að breyta lágmarksfjárhæð starfsábyrgðartryggingarinnar eða sambærilegu ábyrgðarinnar, sem um getur í fyrstu málsgrein þessa liðar, sem ber að leggja fram til framkvæmdastjórnarinnar í fyrsta sinn eigi síðar en 21. mars 2018 og á tveggja ára fresti eftir það.

b) einstaklingur sem er lánamiðlari, stjórnarmenn lánamiðlara sem komið er á fót sem lögaðila og einstaklingar sem framkvæma jafngild verkefni hjá lánamiðlara sem er lögaðili en hefur ekki stjórn skulu hafa óflekkað mannorð. Þeir skulu a.m.k. hafa hreina sakaskrá, eða annað landsbundið jafngildi þess, í tengslum við alvarlegan refsiverðan verknað að því er varðar afbrot gegn eignum eða önnur afbrot í tengslum við fjármálastarfsemi og hafa ekki áður verið lýstir gjaldþrota, nema þeir hafi hlotið endurhæfingu í samræmi við landslög,

c) einstaklingur sem er lánamiðlari, stjórnarmenn lánamiðlara sem komið er á fót sem lögaðila og einstaklingar sem framkvæma jafngild verkefni hjá lánamiðlara sem er lögaðili en hefur ekki stjórn skulu hafa til að bera viðeigandi þekkingu og hæfni í tengslum við lánsamninga. Heimaaðildarríkið skal koma á viðeigandi stigi þekkingar og hæfni í samræmi við meginreglurnar sem settar eru fram í III. viðauka.

3. Aðildarríki skulu tryggja að viðmiðanirnar, sem settar eru til að starfsfólk lánamiðlara eða lánveitanda geti uppfyllt faglegar kröfur til þeirra, séu gerðar opinberar.

4. Aðildarríki skulu sjá til þess að allir skráðir lánamiðlarar, hvort sem þeir eru einstaklingar eða lögaðilar, séu færðir í skrá hjá lögbæru yfirvaldi í heimaaðildarríki sínu. Aðildarríki skulu tryggja að skráin yfir lánamiðlara sé uppfærð og aðgengileg öllum á Netinu.

Skráin yfir lánamiðlara skal a.m.k. innihalda eftirfarandi upplýsingar:

- a) nöfn aðilanna í stjórninni sem bera ábyrgð á miðlunarstarfsemi. Aðildarríki geta krafist skráningar allra einstaklinga sem eiga í beinum samskiptum við viðskiptavinum fyrir hönd fyrirtækis sem stundar lánamiðlarastarfsemi,
- b) aðildarríkin þar sem lánamiðlarinn stundar starfsemi samkvæmt reglum um staðfesturétt eða frelsi til að veita þjónustu og sem lánamiðlarinn hefur upplýst lögbært yfirvald heimaaðildarríkis um í samræmi við 3. mgr. 32. gr.,
- c) hvort lánamiðlarinn sé bundinn eður ei.

Aðildarríki sem ákveða að nýta sér þann valkost sem um getur í 30. gr. skulu tryggja að fram komi í skránni fyrir hönd hvaða lánveitanda bundni lánamiðlarinn kemur fram.

Aðildarríki sem ákveða að nýta sér þann valkost sem um getur í 31. gr. skulu tryggja að skráin tilgreini lánamiðlarann, eða ef um er að ræða tilnefndan fulltrúa bundins lánamiðlara, fyrir hönd hvaða lánveitanda tilnefndi fulltrúinn kemur fram.

5. Aðildarríki skulu tryggja að:

- a) allir lánamiðlarar sem eru lögaðilar hafi aðalskrifstofu sína í sama aðildarríki og skráð skrifstofa þeirra ef þeir hafa skráða skrifstofu samkvæmt landslögum,
 - b) allir lánamiðlarar, sem eru ekki lögaðilar, eða allir lánamiðlarar, sem eru lögaðilar en hafa ekki skráða skrifstofu samkvæmt landslögum, hafi aðalskrifstofu sína í aðildarríkinu þar sem þeir eru í raun með meginstarfsemi sína.
6. Hvert aðildarríki skal koma á fót einni upplýsingamiðstöð til að veita almenningi skjótan og auðveldan aðgang að upplýsingum í landsskránni, sem skal tekin saman rafrænt og uppfærð stöðugt. Þessar upplýsingamiðstöðvar skulu veita sanngreiningarupplýsingar lögbærra yfirvalda fyrir hvert aðildarríki.

Evrópska bankaeftirlitsstofnunin skal birta á vefsetri sínu tengla á viðkomandi upplýsingamiðstöð.

7. Heimaaðildarríki skulu tryggja að allir skráðir lánamiðlarar og tilnefndir fulltrúar uppfylli kröfurnar sem skilgreindar eru í 2. málsgrein til langframa. Þessi málsgrein er með fyrirvara um 30. og 31. gr.

8. Aðildarríki geta ákveðið að beita ekki þessari grein á aðila sem framkvæma lánamiðlarastarfsemina, sem sett er fram í 5. lið 4. gr., ef sú starfsemi er framkvæmd í einstaka tilvikum á meðan á sérfræðistarfsemi stendur og að sú starfsemi sé reglufest með laga- eða regluákvæðum eða siðareglum, sem gilda um starfsgreinina, sem útiloka ekki framkvæmd þessarar starfsemi.

9. Þessi grein gildir ekki um lánastofnanir sem hafa starfsleyfi í samræmi við tilskipun 2013/36/ESB né aðrar fjármálastofnanir sem samkvæmt landslögum falla undir jafngilt fyrirkomulag um leyfisveitingu og eftirlitsregluverk.

30. gr.

Lánamiðlarar sem aðeins eru bundnir einum lánveitanda

1. Með fyrirvara um 1. mgr. 31. gr. geta aðildarríki leyft lögbærum yfirvöldum að skrá bundna lánamiðlara, sem tilgreindir eru í a-

lið 7. liðar 4. gr., fyrir milligöngu lánveitandans sem bundni lánamiðlarinn starfar eingöngu fyrir.

Í slíkum tilvikum skal lánveitandinn áfram bera fulla og skilyrðislausu ábyrgð á öllum aðgerðum eða aðgerðaleyzi af hálfu bundna lánamiðlarans sem kemur fram fyrir hönd lánveitandans á sviðum sem tilskipun þessi nær til. Aðildarríki skulu krefjast þess að lánveitandinn tryggi að þessir bundnu lánamiðlarar uppfylli a.m.k. faglegu kröfurnar sem settar eru fram í 2. mgr. 29. gr.

2. Með fyrirvara um 34. gr. skulu lánveitendur hafa eftirlit með starfsemi bundinna lánamiðlara, sem tilgreindir eru í a-lið 7. liðar 4. gr., til að tryggja að þeir haldi áfram að fara að þessari tilskipun. Einkum skal lánveitandinn bera ábyrgð á eftirliti með að bundni lánamiðlarinn og starfsfólk hans uppfylli kröfurnar um þekkingu og hæfni.

31. gr.

Tilnefndir fulltrúar

1. Aðildarríki geta ákveðið að heimila lánamiðlara að skipa tilnefnda fulltrúa.

Þegar tilnefndur fulltrúi er skipaður af bundnum lánamiðlara, sem tilgreindur er í a-lið 7. liðar 4. gr., skal lánveitandinn áfram bera fulla og skilyrðislausu ábyrgð á öllum aðgerðum eða aðgerðaleyzi tilnefnda fulltrúans sem kemur fram fyrir hönd bundna lánamiðlarans á sviðum sem falla undir þessa tilskipun. Í öðrum tilvikum skal lánamiðlarinn áfram bera fulla og skilyrðislausu ábyrgð á öllum aðgerðum eða aðgerðaleyzi tilnefnda fulltrúans sem kemur fram fyrir hönd lánamiðlarans á sviðum sem falla undir þessa tilskipun.

2. Lánamiðlaramir skulu tryggja að tilnefndir fulltrúar þeirra uppfylli a.m.k. faglegu kröfurnar sem settar eru fram í 2. mgr. 29. gr. Heimaaðildarríkið getur þó kveðið á um að lánamiðlari, sem tilnefndi fulltrúinn hefur umboð til að koma fram fyrir hönd, geti veitt starfsábyrgðartrygginguna eða sambærilega ábyrgð.

3. Með fyrirvara um 34. gr. skulu lánamiðlarar hafa eftirlit með starfsemi tilnefndra fulltrúa sinna til að tryggja að farið sé að öllu leyti að þessari tilskipun. Einkum skulu lánamiðlaramir bera ábyrgð á eftirliti með að tilnefndi fulltrúinn og starfsfólk hans uppfylli kröfurnar um þekkingu og hæfni.

4. Aðildarríki sem ákveða að heimila lánamiðlara að skipa tilnefnda fulltrúa skulu koma á fót opinberri skrá sem inniheldur a.m.k. upplýsingarnar sem um getur í 4. mgr. 29. gr. Tilnefndir fulltrúar skulu skráðir í opinbera skrá aðildarríkisins þar sem þeir hafa staðfestu. Skráin skal uppfærð reglulega. Hún skal vera öllum aðgengileg til skoðunar á Netinu.

32. gr.

Staðfesturéttur lánamiðlara og frelsi þeirra til að veita þjónustu

1. Skráning lögbæra yfirvaldsins í heimaaðildarríkinu á lánamiðlara eins og mælt er fyrir um í 1. mgr. 29. gr. skal gilda um allt yfirráðasvæði Sambandsins án þess að þurfi frekari skráningu lögbæra yfirvalda gístiaðildarríkjanna til að mega stunda starfsemina og veita þjónustuna sem skráningin tekur til, að því tilskildu að starfsemin sem lánamiðlari fyrirhugar að stunda í gístiaðildarríkjunum falli undir skráninguna. Lánamiðlarar skulu þó ekki hafa heimild til að veita þjónustu sína í tengslum við lánssamninga sem stofnanir aðrar en lánastofnanir bjóða neytendum í aðildarríki ef slíkar stofnanir, sem eru ekki lánastofnanir, hafa ekki leyfi til að starfa.

2. Tilnefndir fulltrúar skipaðir í aðildarríkjum sem nýta sér valkostinn í 31. gr. hafa ekki heimild til að framkvæma hluta af eða alla lánamiðlarastarfsemina sem sett er fram í 5. lið 4. gr. eða veita ráðgjafarþjónustu í aðildarríkjum þar sem slíkur tilnefndur fulltrúi hefur ekki heimild til að starfa.

3. Allir skráðir lánamiðlarar sem fyrirhuga að eiga viðskipti í fyrsta sinn í einu eða fleiri aðildarríkjum, samkvæmt frelsi til að veita þjónustu, eða þegar útibúi er komið á fót, skulu upplýsa lögbær yfirvöld í heimaaðildarríki sínu um það.

Innan eins mánaðar frá viðtöku upplýsinganna skulu þessi lögbæru yfirvöld tilkynna lögbærum yfirvöldum hlutaðeigandi gístiaðildarríkis um áform lánamiðlarans og skulu á sama tíma upplýsa hlutaðeigandi lánamiðlara um þá tilkynningu. Þau skulu tilkynna lögbærum yfirvöldum hlutaðeigandi gístiaðildarríkis um lánveitendurna sem lánamiðlarinn er bundinn og hvort lánveitendurnir taki fulla og skilyrðislausu ábyrgð á starfsemi lánamiðlarans. Gístiaðildarríkið skal nota upplýsingarnar sem það fær frá heimaaðildarríkinu til að færa nauðsynlegar upplýsingar inn í skrána sína.

Lánamiðlarinn getur hafið viðskipti einum mánuði eftir dagsetninguna sem hann fékk upplýsingarnar frá lögbærum yfirvöldum í heimaaðildarríkinu um tilkynninguna sem um getur í annarri undirgrein.

4. Áður en útibú lánamiðlara hefur starfsemi sína eða innan tveggja mánaða frá viðtöku tilkynningarinnar sem um getur í annarri undirgrein 3. málsgreinar skulu lögbær yfirvöld gístaðildarríkisins undirbúa sig fyrir eftirlit með lánamiðlaranum í samræmi við 34. gr. og, ef þörf er á, vísa lánamiðlaranum á skilyrðin sem gilda um þessa starfsemi í gístaðildarríkinu á sviðum sem eru ekki samræmd í lögum Sambandsins.

33. gr.

Afturköllun skráningar lánamiðlara

- Lögbæra yfirvaldið í heimaaðildarríkinu getur afturkallað skráninguna sem veitt er lánamiðlara í samræmi við 29. gr. ef slíkur lánamiðlari:
 - afsalar sér ótvírætt skráningu eða hefur hvorki framkvæmt neina lánamiðlarastarfsemi sem sett er fram í 5. lið 4. gr. né veitt ráðgjafarþjónustu á undanföllum sex mánuðum, nema hlutaðeigandi aðildarríki hafi kveðið á um að skráningin falli úr gildi í slíkum tilvikum,
 - hefur fengið skráninguna á grundvelli falsaðra eða villandi yfirlýsinga eða á annan óeðlilegan hátt,
 - uppfyllir ekki lengur kröfurnar fyrir skráninguna,
 - fellur undir ákvæði í landslögum um afturköllun starfsleyfis að því er varðar mál utan gildissviðs þessarar tilskipunar,
 - hefur brotið alvarlega eða ítrekað gegn ákvæðum sem samþykkt hafa verið samkvæmt þessari tilskipun um skilyrði fyrir starfsemi lánamiðlara.
- Ef lögbært yfirvald í heimaaðildarríkinu afturkallar skráningu lánamiðlara skal heimaaðildarríkið tilkynna lögbærum yfirvöldum gístaðildarríkisins um slíka afturköllun eins fljótt og auðið er og eigi síðar en innan 14 daga, á viðeigandi hátt.
- Ef skráning lánamiðlara hefur verið afturkölluð skulu aðildarríki sjá til þess að þeir séu teknir af skránni án ástæðulausrar tafar.

34. gr.

Eftirlit með lánamiðlurum og tilnefndum fulltrúum

- Aðildarríki skulu tryggja að lánamiðlarar falli undir eftirlit lögbæru yfirvaldanna í heimaaðildarríkinu með viðvarandi starfsemi þeirra.

Heimaaðildarríki skulu kveða á um að bundnir lánamiðlarar falli undir eftirlit, beint eða sem hluti af eftirliti með lánveitandanum sem þeir koma fram fyrir hönd, ef lánveitandinn er lánastofnun sem hefur starfsleyfi í samræmi við tilskipun 2013/36/ESB eða önnur fjármálastofnun sem samkvæmt landslögum fellur undir jafngilt leyfis- eða eftirlitsregluverk. Ef bundni lánamiðlarinn veitir þjónustu í öðru aðildarríki en heimaaðildarríkinu skal bundni lánamiðlarinn þó falla undir beint eftirlit.

Heimaaðildarríki sem heimila lánamiðlurum að tilnefna fulltrúa í samræmi við 31. gr. skulu tryggja að slíkir tilnefndir fulltrúar falli undir eftirlit, annað hvort beint eða sem hluti af eftirliti með lánamiðlaranum sem þeir koma fram fyrir hönd.

- Lögbær yfirvöld aðildarríkjanna þar sem lánamiðlari hefur útibú skulu bera ábyrgð á því að tryggja að þjónustan sem lánamiðlarinn veitir á yfirráðasvæði þeirra sé í samræmi við þær kröfur sem kveðið er á um í 1. mgr. 7. gr. og 8., 9., 10., 11., 13., 14., 15., 16., 17., 20., 22. og 39. gr. og í þeim ráðstöfunum sem eru samþykktar samkvæmt þeim.

Komist lögbær yfirvöld gístaðildarríkis að raun um að lánamiðlari sem hefur útibú á yfirráðasvæði þeirra brjóti gegn ráðstöfununum sem samþykktar eru í viðkomandi aðildarríki skv. 1. mgr. 7. gr. og 8., 9., 10., 11., 13., 14., 15., 16., 17., 20., 22. og 39. gr. skulu þessi yfirvöld krefjast þess að hlutaðeigandi lánamiðlari fari að settum reglum.

Hafi hlutaðeigandi lánamiðlari ekki gert nauðsynlegar ráðstafanir ber lögbærum yfirvöldum í gístaðildarríkinu að gera allar viðeigandi ráðstafanir til að tryggja að lánamiðlarinn sem um ræðir fari að settum reglum. Tilkynna ber lögbærum yfirvöldum í heimaáðildarríkinu um það hvers eðlis þær ráðstafanir eru.

Haldi lánamiðlari áfram að brjóta þau lög eða regluákvæði, sem um getur í fyrstu undirgrein og í gildi eru í gístaðildarríkinu, þrátt fyrir ráðstafanir sem gístaðildarríkið gerir þá getur gístaðildarríkið, eftir að hafa skýrt lögbærum yfirvöldum í heimaáðildarríkinu frá því, gert viðeigandi ráðstafanir til að koma í veg fyrir eða refsar fyrir frekari brot og, að svo miklu leyti sem nauðsyn krefur, koma í veg fyrir að lánamiðlarinn eigi í frekari viðskiptum á yfirráðasvæði þess. Upplýsa skal framkvæmdastjórnina um allar slíkar ráðstafanir án ástæðulausrar tafar.

Ef lögbært yfirvald heimaáðildarríkis er ósammála slíkum ráðstöfunum gístaðildarríkisins getur það vísað málinu til Evrópsku bankaeftirlitsstofnunarinnar og óskað eftir aðstoð hennar í samræmi við 19. gr. reglugerðar (ESB) nr. 1093/2010. Ef svo er getur Evrópska bankaeftirlitsstofnunin aðhafst í samræmi við það valdsvið sem henni er veitt samkvæmt þeirri grein.

3. Lögbær yfirvöld aðildarríkisins þar sem útibúið er staðsett skulu eiga rétt á því að kanna ráðstafanir útibúsins og óska eftir breytingum sem nauðsynlegar eru til að uppfylla skuldbindingar sínar skv. 2. málsgrein og gera lögbærum yfirvöldum heimaáðildarríkisins kleift að framfylgja skuldbindingum skv. 2., 3. og 4. mgr. 7. gr. og ráðstöfunum sem samþykktar eru í kjölfar þeirra varðandi þjónustuna sem útibúið veitir.

4. Þegar lögbært yfirvald í gístaðildarríki hefur skýrar og sannanlegar ástæður til að ætla að lánamiðlari, sem starfar á yfirráðasvæði þess á grundvelli frelsis til að veita þjónustu, uppfylli ekki þær skyldur sem ákvæði, sem samþykkt eru samkvæmt þessari tilskipun, hafa í för með sér eða að lánamiðlari, sem hefur útibú innan yfirráðasvæðis þess, uppfylli ekki þær skyldur sem ráðstafanir, sem samþykktar eru samkvæmt þessari tilskipun, aðrar en þær sem tilgreindar eru í 2. málsgrein, skal það vísa málinu til lögbærs yfirvalds heimaáðildarríkisins, sem skal grípa til viðeigandi ráðstafana.

Ef lögbært yfirvald heimaáðildarríkis aðhefst ekkert innan mánaðar frá því að það kemst að þessari niðurstöðu eða ef lánamiðlari, þrátt fyrir ráðstafanir sem lögbært yfirvald heimaáðildarríkisins hefur gert, heldur áfram að aðhafast með hætti sem er augljóslega skaðlegur hagsmunum neytenda gístaðildarríkisins eða eðlilegri starfsemi markaðanna skal lögbært yfirvald gístaðildarríkisins:

- a) eftir að hafa upplýst lögbært yfirvald heimaáðildarríkisins, grípa til viðeigandi ráðstafana sem þarf til að vernda neytendur og tryggja eðlilega starfsemi markaðanna, þ.m.t. með því að koma í veg fyrir að brotlegi lánamiðlarinn eigi frekari viðskipti á yfirráðasvæði þess. Framkvæmdastjórninni og Evrópsku bankaeftirlitsstofnuninni skal tilkynnt um allar slíkar ráðstafanir án tafar,
- b) geta vísað málinu til Evrópsku bankaeftirlitsstofnunarinnar og óskað eftir aðstoð hennar í samræmi við 19. gr. reglugerðar (ESB) nr. 1093/2010. Ef svo er getur Evrópska bankaeftirlitsstofnunin farið eftir valdinu sem henni er falið samkvæmt þeirri grein.

5. Aðildarríki skulu kveða á um að þar sem lánamiðlari, sem er skráður í öðru aðildarríki, hefur stofnað útibú á yfirráðasvæði þess geti lögbær yfirvöld heimaáðildarríkisins, í samræmi við ábyrgð sína og eftir að hafa tilkynnt lögbærum yfirvöldum gístaðildarríkisins um það, annast vettvangsskoðun í útibúinu.

6. Skipting verkefna milli aðildarríkja sem tilgreind eru í þessari grein skal ekki hafa áhrif á valdsvið aðildarríkjanna með tilliti til sviða sem ekki falla undir þessa tilskipun í samræmi við skuldbindingar þeirra samkvæmt lögum Sambandsins.

12. KAFLI

SKRÁNING OG EFTIRLIT MEÐ STOFNUM SEM ERU EKKI LÁNASTOFNANIR

35. gr.

Skráning og eftirlit með stofnunum sem eru ekki lánastofnanir

Aðildarríki skulu tryggja að stofnanir sem eru ekki lánastofnanir falli undir fullnægjandi skráningarferli, þ.m.t. færsla stofnunar sem er ekki lánastofnun í skrá og fyrirkomulag eftirlits lögbærs yfirvalds.

13. KAFLI

SAMSTARF MILLI LÖGBÆRRA YFIRVALDA MISMUNANDI AÐILDARRÍKJA

36. gr.

Samstarfsskylda

1. Lögbær yfirvöld í hinum ýmsu aðildarríkjum skulu starfa saman þegar nauðsyn ber til svo að þau geti uppfyllt skyldur sínar samkvæmt þessari tilskipun og nýtt valdheimildir sínar sem mælt er fyrir um annaðhvort í þessari tilskipun eða í landslögum.

Lögbær yfirvöld skulu veita lögbærum yfirvöldum annarra aðildarríkja aðstoð. Þau skulu einkum skiptast á upplýsingum og vinna saman að rannsóknar- eða eftirlitsstarfsemi.

Til að auðvelda og hraða samstarfi, einkum upplýsingaskiptum, skulu aðildarríkin tilnefna eitt lögbært yfirvald sem tengilið vegna þessarar tilskipunar. Aðildarríkin skulu tilkynna framkvæmdastjórninni og hinum aðildarríkjunum hvaða yfirvöld hafa verið tilnefnd til að veita viðtöku beiðnum um upplýsingaskipti eða samstarf samkvæmt þessari málsgrein.

2. Aðildarríkin skulu gera nauðsynlegar stjórnunar- og skipulagsráðstafanir til að greiða fyrir þeirri aðstoð sem kveðið er á um í 1. málsgrein.

3. Lögbær yfirvöld aðildarríkja, sem tilnefnd hafa verið sem tengiliðir að því er þessa tilskipun varðar í samræmi við 1. málsgrein, skulu án ástæðulausrar tafar veita hvert öðru þær upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að lögbæru yfirvöldin, sem eru tilnefnd í samræmi við 5. gr., geti sinnt skyldum sínum sem settar eru fram í ráðstöfunum sem samþykktar eru samkvæmt þessari tilskipun.

Lögbær yfirvöld, sem skiptast á upplýsingum við önnur lögbær yfirvöld samkvæmt þessari tilskipun, mega tilkynna, þegar samskiptin fara fram, að slíkar upplýsingar meggi ekki birta án beins samþykkis þeirra en í því tilviki er því aðeins heimilt að skiptast á slíkum upplýsingum að það sé gert í þeim tilgangi sem yfirvöldin hafa samþykkt.

Lögbært yfirvald, sem tilnefnt hefur verið sem tengiliður, getur sent upplýsingarnar, sem tekið er á móti, til annarra lögbærra yfirvalda, en það skal þó ekki senda þær til annarra aðila eða einstaklinga eða lögaðila án beins samþykkis lögbæru yfirvaldanna sem birtu þær og aðeins í þeim tilgangi sem þau yfirvöld samþykktu nema aðstæður gefi nægilegt tilefni til, en í því tilviki skal tengiliðurinn þegar í stað tilkynna það tengiliðnum sem sendi upplýsingarnar.

4. Lögbært yfirvald getur því aðeins neitað að verða við beiðni um samstarf um að framkvæma rannsókn eða eftirlitsstarfsemi eins og kveðið er á um í 3. málsgrein að:

- a) slík rannsókn, sannpröfun á staðnum, eftirlitsstarfsemi eða upplýsingaskipti gæti haft neikvæð áhrif á fullveldi, öryggi eða allsherjarreglu viðkomandi aðildarríkis,
- b) dómsmál sé þegar hafið að því er varðar sömu aðgerðir gagnvart sömu aðilum fyrir yfirvöldum viðkomandi aðildarríkis,
- c) endanlegur dómur hafi þegar fallið í viðkomandi aðildarríki að því er varðar sömu aðgerðir gagnvart sömu aðilum.

Þegar um slíka neitun er að ræða skal lögbært yfirvald tilkynna lögbæra yfirvaldinu, sem leggur fram beiðni, um það og veita eins nákvæmar upplýsingar og unnt er.

37. gr.

Lausn deilumála á milli lögbærra yfirvalda mismunandi aðildarríkja

Lögbær yfirvöld geta vísað til Evrópsku eftirlitsstofnunarinnar á verðbréfamarkaði aðstæðum þar sem beiðni um samstarf, einkum varðandi upplýsingaskipti, hefur verið synjað eða ekkert hefur verið aðhafst innan hæfilegs frests, og óskað eftir aðstoð hennar í samræmi við 19. gr. reglugerðar (ESB) nr. 1093/2010. Ef svo er getur Evrópska bankaeftirlitsstofnunin farið eftir valdinu sem henni er falið samkvæmt þeirri grein og allar bindandi ákvarðanir Evrópsku bankaeftirlitsstofnunarinnar skulu vera bindandi fyrir hlutaðeigandi lögbær yfirvöld án tillits til þess hvort viðkomandi lögbær yfirvöld séu aðilar að Evrópsku bankaftirlitsstofnuninni

eður ei.

14. KAFLI

LOKAÁKVÆÐI

38. gr.

Viðurlög

1. Aðildarríkin skulu setja reglur um viðurlög við brotum gegn innlendum ákvæðum sem eru samþykkt á grundvelli þessarar tilskipunar og gera allar nauðsynlegar ráðstafanir til að tryggja að þeim sé komið á. Þessi viðurlög skulu vera skilvirk, meðalhófskennd og hafa varnaðaráhrif.
2. Aðildarríkin skulu kveða á um að lögbæru yfirvaldi sé heimilt að birta opinberlega upplýsingar um öll stjórnsýsluviðurlög sem beita skal við broti á ráðstöfununum sem hafa verið samþykktar við lögleiðingu á þessari tilskipun, nema slík birting kunní að tefla fjármálamarkaðinum í tvísýnu eða valda viðkomandi aðilum óþarflega miklum skaða.

39. gr.

Fyrirkomulag við lausn deilumála

1. Aðildarríkin skulu tryggja að komið verði á viðeigandi og skilvirkri kæru- og úrlausnar meðferð til að leita lausna utan dómstóla í deilumálum neytenda við lánveitendur, lánamiðlara og tilnefnda fulltrúa í tengslum við lánssamninga með aðstoð þeirra aðila sem fyrir eru eftir því sem við á. Aðildarríki skulu tryggja að slík máls meðferð gildi um lánveitendur og lánamiðlara og nái yfir starfsemi tilnefndra fulltrúa.
2. Aðildarríki skulu krefjast þess að aðilar, sem annast lausn deilumála utan dómstóla í deilumálum neytenda, eigi samstarf til að unnt sé að leysa deilumál yfir landamæri varðandi lánssamninga.

40. gr.

Beiting framsals

1. Framkvæmdastjórninni er falið vald til að samþykkja framseldar gerðir með fyrirvara um skilyrðin sem mælt er fyrir um í þessari grein.
2. Framkvæmdastjórnin skal hafa heimild um óákveðinn tíma til að samþykkja framseldu gerðirnar sem um getur í 9. mgr. 14. gr. og 8. mgr. 17. gr. frá 20. mars 2014
3. Evrópuþinginu eða ráðinu er, hvenær sem er, heimilt að afturkalla framsal valdsins sem um getur í 9. mgr. 14. gr. og 8. mgr. 17. gr. Með ákvörðun um afturköllun skal bundinn endir á framsal þess valds sem tilgreint er í þeirri ákvörðun. Ákvörðunin öðlast gildi daginn eftir birtingu hennar í *Stjórnartíðindum Evrópusambandsins* eða síðar, eftir því sem tilgreint er í ákvörðuninni. Hún skal ekki hafa áhrif á gildi framseldra gerða sem þegar eru í gildi.
4. Um leið og framkvæmdastjórnin samþykkir framselda gerð skal hún samtímis tilkynna það Evrópuþinginu og ráðinu.
5. Framseld gerð, sem er samþykkt skv. 9. mgr. 14. gr. og 8. mgr. 17. gr., skal því aðeins öðlast gildi að Evrópuþingið eða ráðið hafi ekki haft uppi nein andmæli innan þriggja mánaða frá tilkynningu um gerðina til Evrópuþingsins og ráðsins eða ef bæði Evrópuþingið og ráðið hafa upplýst framkvæmdastjórnina, áður en fresturinn er liðinn, um þá fyrirætlan sína að hreyfa ekki andmælum. Þessi frestur skal framlengdur um þrjá mánuði að frumkvæði Evrópuþingsins eða ráðsins.

41. gr.

Ófrávikjanleg ákvæði þessarar tilskipunar

Aðildarríki skulu tryggja að:

- a) neytendur hafi ekki heimild til að afsala sér þeim rétti sem þeir hafa samkvæmt ákvæðum í landslögum sem lögleiða þessa tilskipun,

- b) ekki sé unnt að sniðganga ráðstafanirnar, sem þau samþykkja við lögleiðingu á þessari tilskipun, með þeim hætti að það gæti leitt til þess að neytendur glati verndinni, sem þessi tilskipun veitir, vegna framsetningar samninganna, einkum með því að samþætta láncsamninga sem falla undir gildissvið þessarar tilskipunar í láncsamninga sem hafa þá eiginleika eða þann tilgang sem gæti gert það kleift að sniðganga beitingu þessara ráðstafana.

42. gr.

Lögleiðing

1. Aðildarríkin skulu samþykkja og birta nauðsynleg lög og stjórnisýslufyrirmæli til að fara að tilskipun þessari eigi síðar en 21. mars 2016. Þau skulu þegar í stað senda framkvæmdastjórninni texta þeirra ákvæða.
2. Frá og með 21. mars 2016 skulu aðildarríkin beita þeim ráðstöfunum sem um getur í fyrstu málsgrein.

Þegar aðildarríkin samþykkja þessar ráðstafanir skal vera í þeim tilvísun í þessa tilskipun eða þeim fylgja slík tilvísun þegar þær eru birtar opinberlega. Aðildarríkin skulu setja nánari reglur um slíka tilvísun.

3. Aðildarríkin skulu senda framkvæmdastjórninni helstu ákvæði úr landslögum sem þau samþykkja um málefni sem tilskipun þessi nær til.

43. gr.

Umbreytingarákvæði

1. Tilskipun þessi gildir ekki um láncsamninga sem voru í gildi fyrir 21. mars 2016.
2. Lánamiðlarar stunda þegar lánamiðlarastarfsemina sem sett er fram í 5. lið 4. gr. fyrir 21. mars 2016 og sem hafa ekki enn hlotið skráningu í samræmi við skilyrðin, sem sett eru fram í innlendum lögum heimaaðildarríkisins sem lögleiða þessa tilskipun, geta haldið áfram að stunda þá starfsemi í samræmi við innlend lög til 21. mars 2017. Ef lánamiðlari treystir á þessa undanþágu má hann aðeins stunda starfsemina í sínu heimaaðildarríki nema hann uppfylli einnig nauðsynleg lagaskilyrði gistiaðildarríkisins.
3. Lánveitendur, lánamiðlarar eða tilnefndir fulltrúar sem stunda starfsemi sem reglur hafa verið settar um með þessari tilskipun fyrir 20. mars 2014 skulu fara að innlendum lögum sem lögleiða 9. gr. eigi síðar en 21. mars 2017.

44. gr.

Endurskoðunarákvæði

Framkvæmdastjórnin skal taka þessa tilskipun til endurskoðunar eigi síðar en 21. mars 2019. Endurskoðunin skal taka til athugunar hversu skilvirk og viðeigandi ákvæðin eru fyrir neytendur og innri markaðinn.

Í endurskoðuninni skal eftirfarandi koma fram:

- a) mat á notkun og skilningi neytenda á staðlaða, evrópska eyðublaðinu og hvort farið sé eftir því,
- b) greining á annarri birtingu upplýsinga áður en samningur er gerður,
- c) greining á viðskiptum lánamiðlara og lánveitenda yfir landamæri,
- d) greining á þróun markaðarins fyrir stofnanir, aðrar en lánastofnanir sem veita láncsamninga í tengslum við íbúðarhúsnæði,
- e) greining á þörf fyrir frekari ráðstafanir, þ.m.t. vegabréf fyrir stofnanir sem eru ekki lánastofnanir sem veita láncsamninga í tengslum við íbúðarhúsnæði,
- f) athugun á þörf fyrir að innleiða viðbótarréttindi og -skuldbindingar að því er varðar stöðu láncsamninga eftir samningsgerð,

- g) mat á því hvort gildissvið þessarar tilskipunar sé áfram viðeigandi, með tilliti til áhrifa hennar á aðrar tegundir lána sem geta komið í staðinn,
- h) mat á því hvort viðbótarráðstafanir séu nauðsynlegar til að tryggja rekjanleika lánessamninga sem tryggðir eru með veði í íbúðarhúsnæði,
- i) mat á aðgengileika gagna um leitni verðs á íbúðarhúsnæði og á því að hvaða marki gögnin eru sambærileg,
- j) mat á því hvort það sé áfram viðeigandi að beita tilskipun 2008/48/EB að því er varðar ótryggð lán sem eru veitt til endurbóta á íbúðarhúsnæði þar sem heildarfjárhæð láns er hærri en hámarksfjárhæðin sem tilgreind er í c-lið 2. mgr. 2. gr. þeirrar tilskipunar,
- k) mat á því hvort fyrirkomulag birtingar á viðurlögum skv. 2. mgr. 38. gr. veitir fullnægjandi gagnsæi,
- l) mat á meðalhófi viðvarana sem um getur í 6. mgr. 11. gr. og í 2. mgr. 13. gr. og möguleika á frekari samræmingu áhættuviðvarana.

45. gr.

Frekara framtak vegna ábyrgrar lánveitingar og lántöku

Framkvæmdastjórnin skal, eigi síðar en 21. mars 2019, leggja fram ítarlega skýrslu um mat á frekari viðfangsefnum vegna yfirsuldsetningar einkaaðila sem tengist beint lánastarfsemi. Hún skal einnig rannsaka þörfina fyrir eftirlit með lánaskrá og möguleikann á að þróa sveigjanlegri og áreiðanlegri markaði. Skýrslunni skulu fylgja tillögur að fyrirmælum laga, ef við á.

46. gr.

Breyting á tilskipun 2008/48/EB

Eftirfarandi málsgrein bætist við í 2. gr. tilskipunar 2008/48/EB:

„2a. Þrátt fyrir c-lið 2. málsgreinar gildir þessi tilskipun um ótryggða lánessamninga sem gerðir eru í tilgangi endurbóta á íbúðarhúsnæði þar sem heildarfjárhæð láns er hærri en 75 000 evrur.“

47. gr.

Breyting á tilskipun 2013/36/ESB

Eftirfarandi grein verði felld inn í tilskipun 2013/36/ESB:

„Grein 54a

Ákvæði 53. og 54. gr. skulu ekki hafa áhrif á vald til rannsókna sem falið er Evrópuþinginu skv. 226. gr. sáttmálans um starfshætti Evrópusambandsins.“

48. gr.

Breyting á reglugerð (ESB) nr. 1093/2010

Reglugerð (ESB) nr. 1093/2010 er breytt sem hér segir:

- 1) Eftirfarandi komi í stað annarrar undirgreinar 1. mgr. 13. gr.:

Hafi framkvæmdastjórnin samþykkt tæknilegan eftirlitsstaðal, sem er sams konar og drögin að tæknilega eftirlitsstaðlinum sem stofnunin lagði fram, skulu Evrópuþingið og ráðið hafa einn mánuð til andmæla frá tilkynningardegi. Þetta tímabil skal framlengt upphaflega um einn mánuð að frumkvæði Evrópuþingsins eða ráðsins og skal vera mögulegt að framlengja það um einn mánuð til viðbótar.“

2) Eftirfarandi komi í stað annarrar undirgreinar 2. mgr. 17. gr.:

„Lögbæra yfirvaldið skal, með fyrirvara um valdsviðin sem mælt er fyrir um í 35. gr., veita stofnuninni tafarlaust allar þær upplýsingar sem hún álitur nauðsynlegar fyrir rannsóknina, þ.m.t. hvernig gerðunum sem um getur í 2. mgr. 1. gr. er beitt í samræmi við lög Sambandsins.“

49. gr.

Gildistaka

Reglugerð þessi öðlast gildi á tuttugasta degi eftir að hún birtist í *Stjórnartíðindum Evrópusambandsins*.

50. gr.

Viðtakendur

Ákvörðun þessari er beint til aðildarríkjanna.

Gjört í Strassborg 4. febrúar 2014.

*Fyrir hönd Evrópuþingsins,
forseti.*

M. SCHULZ

*Fyrir hönd ráðsins,
forseti.*

E. VENIZELOS



ÚTREIKNINGUR Á ÁRLEGRI HLUTFALLSTÖLU KOSTNAÐAR

I. Grunnjafna sem sýnir jafngildi lánanýtingar annars vegar og endurgreiðslna og kostnaðar hins vegar.

Grunnjafnan, sem ákvarðar árlega hlutfallstölu kostnaðar, jafnar árlega heildarnúvirði nýtingar annars vegar og heildarnúvirði endurgreiðslna og greidds kostnaðar hins vegar, þ.e.:

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

þar sem:

- X er árleg hlutfallstala kostnaðar
- m er númer síðustu lánanýtingar
- k er númer lánanýtingar, þ.a. $1 \leq k \leq m$
- C_k er magn lánanýtingar k
- t_k er tímabilið, í árum og hlutum úr ári, milli dagsetningar fyrstu lánanýtingar og dagsetningar hvernar lánanýtingar þar á eftir, þannig að $t_1 = 0$
- m' er númer síðustu endurgreiðslu eða kostnaðargreiðslu
- l er númer endurgreiðslu eða kostnaðargreiðslu
- D_l er fjárhæð endurgreiðslu eða kostnaðargreiðslu
- s_l er tímabilið, í árum og hlutum úr ári, milli dagsetningar fyrstu nýtingar láns og dagsetningar hvernar endurgreiðslu eða kostnaðargreiðslu.

Athugasemdir:

- a) Fjárhæðir sem báðir aðilar greiða á mismunandi tíma þurfa ekki nauðsynlega að vera jafnháar og endurgreiðast ekki nauðsynlega með jöfnu millibili.
- b) Upphafsdagsetning er dagsetning fyrstu lánsnýtingar.
- c) Tímabilin milli dagsetninga, sem eru notaðar við útreikningana, skulu tilgreind í árum eða hlutum úr ári. Ár telst vera 365 dagar (eða 366 dagar á hlaupári), 52 vikur eða 12 jafnir mánuðir. Jafn mánuður telst vera 30,41666 dagar (þ.e. 365/12), án tillits til þess hvort um hlaupár er að ræða eða ekki.

Ef ekki er unnt að tilgreina tímabilin milli dagsetninga, sem eru notaðar við útreikningana, í heilum vikum, mánuðum eða árum skal tilgreina tímabilin sem heila tölu viðkomandi tímabils auk fjölda daga. Ef dagar eru notaðir:

- i. skal telja hvern dag, þ.m.t. helgar- og orlofsdaga,
- ii. skal telja jöfn tímabil og síðan daga til baka til dags fyrstu lánanýtingar,

- iii. skal tímabil daga fundið út að undanskildum fyrsta deginum og að meðtöldum síðasta deginum og skal tilgreint í árum með því að deila þessu tímabili í fjölda daga (365 eða 366 dagar) í heilu ári talið tilbaka frá síðasta deginum til sama dags næstliðins árs.
- d) Niðurstöður útreikninganna skulu gefnar upp með nákvæmni upp á minnst einn aukastaf. Ef næsti aukastafur er 5 eða hærri skal hækka þann aukastaf sem er á undan um einn.
- e) Unnt er að umskrífa jöfnuna með því að nota eina summu og hugtakið um flæði (A_k), sem verður jákvætt eða neikvætt, með öðrum orðum annaðhvort greitt út eða móttakið á tímabilum 1 til n, og gefið upp í árum, þ.e.:

n

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

$k=1$

S er þá núverandi staða flæðisins. Ef markmiðið er að viðhalda jafngildi flæðis er virðið núll.

II. Viðbótarforsendur um útreikning árlegrar hlutfallstölu kostnaðar

- a) Ef lánessamningur gerir neytanda kleift að nýta lánið að vild skal litið svo á að heildarfjárhæð láns sé nýtt þegar í stað og að fullu.
- b) Ef lánessamningur gefur kost á mismunandi nýtingarmöguleikum með mismunandi kostnaði eða útlánsvöxtum skal litið svo á að heildarfjárhæð láns sé nýtt með mesta kostnaði og útlánsvöxtum sem er beitt við algengasta nýtingarmöguleikann fyrir þessa tegund lánessamnings.
- c) Ef lánessamningur gerir neytanda almennt kleift að nýta lán að vild en setur, meðal mismunandi nýtingarmöguleika, takmarkanir að því er varðar lánsfjárhæðina og tímabilið, skal litið svo á að lánsfjárhæðin sé nýtt á fyrsta degi sem kveðið er á um í lánessamningnum og í samræmi við þessar takmarkanir á nýtingu.
- d) Ef mismunandi útlánsvextir og kostnaður eru í boði í takmarkaðan tíma eða vegna takmarkaðrar fjárhæðar skal litið svo á að hæstu útlánsvextirnir og kostnaðurinn eigi að vera hæstu útlánsvextirnir og kostnaðurinn yfir allan gildistíma lánessamningsins.
- e) Útreikningur á árlegri hlutfallstölu að því er varðar lánessamninga, sem fastir útlánsvextir fyrir upphaflega tímabilið hafa verið samþykktir fyrir, en við lok þess eru nýir útlánsvextir ákvarðaðir og aðlagðir eftir það með reglulegu millibili samkvæmt umsömdum vísu eða innri viðmiðunarvöxtum, skal grundvallast á þeirri forsendu að við lok tímabils fastra útlánsvaxta séu útlánsvextir hinir sömu og þegar árleg hlutfallstala var reiknuð út á grundvelli gildis umsamans vísis eða innri viðmiðunarvaxta á þeim tíma, en ekki lægri en föstu útlánsvextirnir.
- f) Ef ekki hefur ennþá verið samið um þak á lánið er gert ráð fyrir að það sé 170 000 evrur. Ef um er að ræða lánessamninga, aðra en ábyrgðarskuldbindingar eða ábyrgðir, sem gerðir eru í öðrum tilgangi en að kaupa eða eignast réttindi í fasteign eða landi, yfirdrætti, debetkort með greiðslufresti eða kreditkort eru efri mörkin 1 500 evrur.
- g) Ef um er að ræða lánessamninga aðra en yfirdrætti, brúarlán, lánessamninga um sameiginlegt eignarhald, ábyrgðarskuldbindingar eða ábyrgðir og opna lánessamninga eins og um getur í forsendunum sem settar eru fram í i-, j-, k-, l- og m-lið:
- i. ef ekki er unnt að ganga úr skugga um dagsetningu eða endurgreiðslu á höfuðstól sem neytandanum ber að inna af hendi skal gera ráð fyrir því að endurgreiðsla fari fram á fyrsta degi, sem kveðið er á um í lánessamningnum, og nemi lægstu fjárhæð sem kveðið er á um í honum,
- ii. ef ekki er unnt að ganga úr skugga um tímabilið milli dagsetningar fyrstu nýtingar láns og dagsetningar fyrstu endurgreiðslu neytandans skal gert ráð fyrir að það sé stysta tímabilið.
- h) Ef ekki er unnt að ganga úr skugga um dagsetningu eða fjárhæð greiðslu, sem neytandi skal inna af hendi, út frá lánessamningnum eða forsendunum, sem settar eru fram í g-, i-, j-, k-, l- eða m-lið, skal gera ráð fyrir því að greiðsla sé innt af hendi í samræmi við dagsetningar og skilyrði, sem lánveitandi fer fram á, og þegar slíkt liggur ekki fyrir skal eftirfarandi gilda:
- i. vaxtakostnaður greiðist ásamt endurgreiðslum á höfuðstól,

- ii. gjöld utan vaxta, sem sett eru fram sem eingreiðsla, greiðast daginn sem lánsamningi lýkur,
 - iii. gjöld önnur en vextir sem skiptast í margar greiðslur greiðast með reglulegu millibili og hefjast á degi fyrstu endurgreiðslu á höfuðstól og sé fjárhæð slíkra greiðslna ekki þekkt skal gera ráð fyrir því að um jafnar greiðslur sé að ræða,
 - iv. með lokagreiðslu eru eftirstöðvar höfuðstóls greiddar að fullu, einnig önnur gjöld, ef einhver eru.
- i) Þegar um er að ræða yfirdráttarheimild skal litið svo á að heildarfjárhæð láns sé nýtt til fulls og á öllum gildistíma lánsamningsins. Ef gildistími yfirdráttarheimildar er ekki þekktur skal, við útreikning á árlegri hlutfallstölu kostnaðar, gera ráð fyrir að gildistími lánsins sé þrjú mánuðir.
 - j) Þegar um er að ræða brúarlán skal litið svo á að heildarfjárhæð láns sé nýtt til fulls og á öllum gildistíma lánsamningsins. Ef gildistími lánsamningsins er ekki þekktur skal, við útreikning á árlegri hlutfallstölu kostnaðar, gera ráð fyrir að gildistími lánsins sé tólf mánuðir.
 - k) Þegar um er að ræða opinn lánsamning, sem ekki er yfirdráttarheimild eða brúarlán, skal gera ráð fyrir:
 - i. að fyrir lánsamninga, sem gerðir eru í þeim tilgangi að kaupa eða eignast réttindi í fasteign, sé lánið veitt til 20 ára frá degi fyrstu nýtingar láns og að lokagreiðsla neytanda geri upp höfuðstól, vexti og annan kostnað, ef um hann er að ræða; ef um er að ræða lánsamninga, sem gerðir eru í öðrum tilgangi en að kaupa eða eignast réttindi í fasteign eða sem nýttir eru með debetkorti með greiðslufresti, skal þetta tímabil vera eitt ár,
 - ii. að neytandinn endurgreiði höfuðstól með jöfnum mánaðargreiðslum, sem hefjast einum mánuði eftir þann dag sem lánið var fyrst nýtt. Þegar eingöngu skal endurgreiða höfuðstólinn að fullu í formi eingreiðslu á hverju greiðslutímabili, skal þó gera ráð fyrir að neytandinn nýti og endurgreiði í áföngum allan höfuðstólinn á eins árs tímabili. Nota skal vexti og önnur gjöld í samræmi við slíka nýtingu og endurgreiðslu höfuðstóls og eins og kveðið er á um í lánsamningnum.
- Að því er varðar þetta atriði er opinn lánsamningur sá lánsamningur, sem ekki miðast við tiltekinn tíma og tekur til lána, sem eru endurgreiðanleg að fullu innan tiltekins tímabils eða að því loknu, og sem má nýta aftur þegar þau hafa verið endurgreidd,
- l) sé um ábyrgðarskuldbindingar eða ábyrgðir að ræða skal heildarfjárhæð lánsins talin vera fullnýtt sem ein fjárhæð við hið fyrra af:
 - a) síðustu lánanýtingunni samkvæmt lánsamningnum, sem er möguleg upptök ábyrgðarskuldbindingar eða ábyrgðar eða
 - b) ef um er að ræða hlaupandi lánsamning, við lok upphaflega tímabilsins sem kemur á undan framlengingu samningsins,
 - m) ef um er að ræða lánsamninga um sameiginlegt eignarhald:
 - i. teljast greiðslur neytanda hafa átt sér stað síðasta daginn eða síðustu dagana sem heimilt er samkvæmt lánsamningnum,
 - ii. skal gera ráð fyrir að hlutfallslegar hækkningar á virði fasteignarinnar sem tryggir lánsamninginn um sameiginlegt eignarhald, og stígræðingargæðingur sem um getur í samningnum, sé hlutfall sem er jafnt því sem hærra er af núverandi verðbólguþætti séðlabanka eða verðbólguþætti í aðildarríkinu þar sem fasteignin er staðsett þegar samningurinn er gerður eða 0% ef þetta hlutfall er neikvætt.

II. VIÐAUKI

STAÐLAÐ, EVRÓPSKT EYÐUBLAÐ (E. ESIS)

A-HLUTI

Textinn í þessu líkani skal endurgerður sem slíkur í staðlaða, evrópska eyðublaðinu. Samsvarandi upplýsingar skulu koma í stað tilvísana í hornklofum. Kveðið er á um fyrirmæli fyrir lánveitandann eða, eftir atvikum, lánamiðlara um hvernig skal fylla út staðlaða, evrópska eyðublaðið í B-hluta.

Þegar orðin „eftir atvikum“ eru tilgreind skal lánveitandinn veita upplýsingarnar sem krafist er ef það á við lánsamninginn. Ef upplýsingarnar eiga ekki við skal lánveitandinn eyða upplýsingunum sem um er að ræða eða öllum liðnum (t.d. í tilvikum þar sem liðurinn á ekki við). Ef öllum liðnum er eytt skal leiðrétta númeraröð staðlaða, evrópska eyðublaðsins til samræmis við það.

Veita skal upplýsingarnar hér að neðan í einu skjali. Leturgerðin sem notuð er skal vera auðlæsileg. Nota skal feitt, skyggt eða stærra letur vegna upplýsingareininganna sem áhersla skal lögð á. Leggja skal áherslu á allar gildandi áhættuviðvaranir.

Staðlaða, evrópska eyðublaðið

(Inngangstexti)
<p>Þetta skjal var gert fyrir [nafn neytanda] þann [gildandi dagsetning].</p> <p>Þetta skjal var gert á grundvelli upplýsinga sem þú hefur veitt fram að þessu og núverandi aðstæðna á fjármálamarkaði.</p> <p>Upplýsingarnar sem koma hér á eftir gilda til [gildistökudagur], (eftir atvikum) fyrir utan vexti og annan kostnað. Eftir þann dag geta þær breyst í samræmi við markaðsaðstæður.</p> <p>(Þar sem við á) Þetta skjal felur ekki í sér skuldbindingu fyrir [nafn lánveitanda] til að veita þér lán.</p>
1. Lánveitandi
<p>[Nafn]</p> <p>[Símanúmer]</p> <p>[Heimilisfang]</p> <p>(Valkvætt) [Tölvupóstfang]</p> <p>(Valkvætt) [Faxnúmer]</p> <p>(Valkvætt) [Veffang]</p> <p>(Valkvætt) [Tengiliður/staður]</p> <p>(Eftir atvikum upplýsingar um það hvort ráðgjafarþjónusta sé veitt:) [(Við leggjum til, að teknu tilliti til þinna þarfa og aðstæðna, að þú takir þetta veðlán./Við leggjum ekki til tiltekið veðlán fyrir þig. Við veitum þér þó, á grundvelli þess hvernig þú svarar sumum spurningum, upplýsingar um þetta veðlán þannig að þú getir tekið þína eigin ákvörðun.)]</p>
2. (Eftir atvikum) Lánamiðlari
<p>[Nafn]</p> <p>[Símanúmer]</p> <p>[Heimilisfang]</p>
<p>(Valkvætt) [Tölvupóstfang]</p> <p>(Valkvætt) [Faxnúmer]</p> <p>(Valkvætt) [Veffang]</p>

(Valkvætt) [Tengiliður/staður]

(Eftir atvikum) [upplýsingar um það hvort ráðgjafarþjónusta sé veitt] (Við leggjum til, að teknu tilliti til þinna þarfa og aðstæðna, að þú takir þetta veðlán./Við leggjum ekki til tiltekið veðlán fyrir þig. Við veitum þér þó, á grundvelli þess hvernig þú svarar sumum spurningum, upplýsingar um þetta veðlán þannig að þú getir tekið þína eigin ákvörðun.)

[Þóknanir]

3. Helstu eiginleikar lánsins

Fjárhæð og gjaldmiðill lánsins sem fyrirhugað er að veita: [virði][gjaldmiðill]

(Eftir atvikum) Þetta lán er ekki í [innlendir gjaldmiðill lántaka].

(Eftir atvikum) Virði láns þíns í [innlendir gjaldmiðill lántaka] gæti breyst.

(Eftir atvikum) Til dæmis, ef virði [innlendir gjaldmiðill lántaka] fellur um 20% gagnvart [gjaldmiðill láns], myndi virði láns þíns hækka í [færið inn fjárhæð í innlendum gjaldmiðli lántaka]. Það gæti þó verið hærra en þetta ef virði [innlendir gjaldmiðill lántaka] fellur um meira en 20%.

(Eftir atvikum) Hámarksvirði láns þíns verður [færið inn fjárhæð í innlendum gjaldmiðli lántakans]. (Eftir atvikum) Þú munt fá viðvörðun ef fjárhæð lánsins nær [færið inn fjárhæð í innlendum gjaldmiðli lántakans]. (Eftir atvikum) Þú munt hafa tækifæri til að [færið inn réttindi til að endursemja um lán í erlendum gjaldmiðli eða réttindi til að breyta láninu í [viðeigandi gjaldmiðill] og skilyrði].

Lánstími: [lánstími]

[Tegund láns]

[Tegund gildandi vaxta]

Heildarfjárhæð sem skal endurgreiða:

Þetta merkir að þú munt endurgreiða [fjárhæð] fyrir hverja einingu [eining gjaldmiðils] sem tekin er að láni.

(Eftir atvikum) [Þetta/Hluti af þessu] er vaxtagreiðslulán. Þú munt samt skulda [færið inn fjárhæð láns sem er vaxtagreiðslulán] við lok lánstíma veðlánsins.

(Eftir atvikum) Virði eignarinnar sem gert er ráð fyrir við gerð þessa upplýsingaeyðublaðs: [færið inn fjárhæð]

(Eftir atvikum) Hámark lánsfjárhæðar í hlutfalli við virði eignarinnar [færið inn hlutfall] eða lágmarksvirði eignar sem krafist er til að fá tilgreinda fjárhæð að láni [færið inn fjárhæð]

(Eftir atvikum) [Trygging]

4. Vextir og annar kostnaður

Árleg hlutfallstala kostnaðar er heildarkostnaður við lánið tilgreind sem árlegt hlutfall. Árleg hlutfallstala kostnaðar er sett fram til að auðvelda þér að bera saman mismunandi tilboð.

Árleg hlutfallstala kostnaðar sem gildir um þitt lán er [árleg hlutfallstala kostnaðar].

Hún er:

Vextir [gildi í hundraðshlutum eða, eftir atvikum, tilvísun í viðmiðunarvexti og gildi álags lánveitanda í hundraðshlutum]

[Aðrir þættir árlegrar hlutfallstölu kostnaðar]

Kostnaður sem ber að greiða í eitt skipti

(Eftir atvikum) Þú þarft að greiða gjald fyrir að skrá veðlánið. [Færið inn fjárhæð gjalds ef hún er þekkt eða grundvöll til útreiknings.]

Kostnaður greiddur reglulega

(Eftir atvikum) Þessi árlega hlutfallstala kostnaðar er reiknuð út samkvæmt forsendum um vextina.

(Eftir atvikum) Vegna þess að breytilegir vextir eru á [hluta af] láni þínu getur raunveruleg árleg hlutfallstala kostnaðar verið önnur en þessi árlega hlutfallstala kostnaðar ef vextir á láni þínu breytast. Ef t.d. vextirnir hækka í [aðstæður eins og lýst er í B-hluta] gæti árleg hlutfallstala kostnaðar hækkað í [færið inn lýsandi árlega hlutfallstölu kostnaðar sem samsvarar aðstæðunum].

(Eftir atvikum) Vinsamlegast athugið að þessi árlega hlutfallstala kostnaðar er reiknuð út á þeim grundvelli að vextirnir haldist stöðugir, eins og þeir eru festir fyrir upphafstímabilið, allan gildistíma sammingsins.

(Eftir atvikum) Lánveitandinn veit ekki hver eftirfarandi kostnaður er og hann er því ekki tekinn með í árlega hlutfallstölu kostnaðar. [Kostnaður]

(Eftir atvikum) Þú þarft að greiða gjald fyrir að skrá veðlánið.

Vinsamlegast gangið úr skugga um að þér sé kunnugt um alla aðra skatta og kostnað í tengslum við lán þitt.

5. Tíðni og fjöldi greiðslna

Endurgreiðslutíðni: [tíðni]

Fjöldi greiðslna: [fjöldi]

6. Fjárhæð hvernar afborgunar

[Fjárhæð][gjaldmiðill]

Tekjur þínar getu breyst. Vinsamlegast takið til athugunar hvort þú getir áfram greitt [tíðni] reglulegar afborganir ef tekjur þínar lækka.

(Eftir atvikum) Þar sem [þetta/hluti af þessu] er vaxtagreiðslulán þarft þú að gera sérstakan samning um endurgreiðslu [færið inn fjárhæð láns sem er vaxtagreiðslulán] sem þú munt skulda við lok lánstímans. Munið eftir að bæta við öllum aukagreiðslum sem gæti þurft að bæta við afborgunina sem sýnd er hér.

(Eftir atvikum) Vextirnir á [hluta af] láninu getu breyst. Þetta þýðir að fjárhæð afborgana gæti hækkað eða lækkað. Ef t.d. vextirnir hækka í [aðstæður eins og lýst er í B-hluta] getu afborganir þínar hækkað í [færið inn fjárhæð afborgunar sem samsvarar þeim aðstæðum].

(Eftir atvikum) Virði fjárhæðarinnar sem þú þarft að greiða í [innlendum gjaldmiðill lántakans] [tíðni afborgana] gæti breyst. (Eftir atvikum) Greiðslur þínar getu hækkað í [færið inn hámarksfjárhæð í innlendum gjaldmiðli lántakanda] hvert [færið inn tímabil]. (Eftir atvikum) Ef t.d. virði [innlendum gjaldmiðill lántakans] fellur um 20 % gagnvart [gjaldmiðill láns] myndir þú þurfa að greiða auka [færið inn fjárhæð í innlendum gjaldmiðli lántakans] hvert [færið inn tímabil]. Greiðslur þínar getu hækkað umfram það.

(Eftir atvikum) Gengið sem notað er til að umbreyta endurgreiðslu þinni í [gjaldmiðill láns] yfir í [innlendum gjaldmiðill lántakans] er gengið sem birt er af [færið inn nafn stofnunar sem birtir gengi] þann [dagsetning] eða er reiknað út þann [dagsetning] með [færið inn nafn viðmiðunar eða reikniaðferðar].

(Eftir atvikum) [Upplýsingar um bundnar lánaafurðir, lán þar sem vöxtum er frestað]

7. (Eftir atvikum) Lýsandi tafla yfir endurgreiðslur

Þessi tafla sýnir fjárhæð til greiðslu [tíðni].

Afborganirnar (dálkur [viðeigandi nr.]) eru samtala vaxta til greiðslu (dálkur [viðeigandi nr.]), eftir atvikum, höfuðstólsgreiðsla (dálkur [viðeigandi nr.]) og, eftir atvikum, annar kostnaður (dálkur [viðeigandi nr.]). (Eftir atvikum) Kostnaðurinn í dálknum annar kostnaður á við um [listi yfir kostnað]. Eftirstöðvar (dálkur [viðeigandi nr.]) er fjárhæð lánsins sem eftir á að endurgreiða eftir hverja afborgun.

[Tafla]

8. Frekari skyldur

Lántakinn skal uppfylla eftirfarandi skyldur til að hafa hagræði af lánaskilyrðunum sem lýst er í þessu skjali.

[Skyldur]

(Eftir atvikum) Vinsamlegast athugið að lánaskilyrðin sem lýst er í þessu skjali (þ.m.t. vextirnir) geta breyst ef

Þessar skyldur eru ekki uppfylltar.

(Eftir atvikum) Vinsamlegast athugið mögulegar afleiðingar þess að binda enda á einhverja viðbótarþjónustu í tengslum við lánið:

[Afleiðingar]

9. Greiðsla fyrir gjalddaga

Þú hefur kost á að endurgreiða þetta lán fyrir gjalddaga, annað hvort að fullu eða að hluta til.

(Eftir atvikum) [Skilyrði]

(Eftir atvikum) Innlausnargjald: [færið inn fjárhæð eða, ef það er ekki mögulegt, reikniaðferð]

(Eftir atvikum) Ef þú ákveður að endurgreiða þetta lán fyrir gjalddaga, vinsamlegast hafðu samband við okkur til að fá staðfest rétt innlausnargjald á þeim tíma.

10. Sveigjanlegir eiginleikar

(Eftir atvikum) [Upplýsingar um flytjanleika/kröfuhafaskipti] Þú átt kost á að flytja lán þitt [til annars lánveitanda][eða] [á aðra eign]. [Færið inn skilyrði]

(Eftir atvikum) Þú átt ekki kost á að flytja þetta lán [til annars lánveitanda] [eða] [á aðra eign].

(Eftir atvikum) Viðbótareiginleikar: [færið inn útskýringu á viðbótareiginleikum sem skráðir eru í B-hluta og, valfrjálst, alla aðra eiginleika sem lánveitandi býður upp á sem hluti af lánsamningnum sem ekki er getið um í fyrri liðum].

11. Önnur réttindi lántakans

(Eftir atvikum) Þú hefur [lengd umþóttunartíma] eftir [upphaf umþóttunartíma] til umþóttunar áður en þú skuldbindur þig til að taka þetta lán. (Eftir atvikum) Þegar þú hefur fengið lánsamninginn frá lánveitandanum mátt þú ekki samþykkja hann fyrir lok [tímabil umþóttunartíma].

(Eftir atvikum) Í [tímalengd frests til að falla frá samningnum] eftir [upphaf frests til að falla frá samningi] getur þú nýtt rétt þinn til að falla frá samningnum. [Skilyrði] [Færið inn aðferð]

(Eftir atvikum) Þú gætir glatað rétti þínum til að falla frá samningnum ef þú kaupir eða selur eign sem tengist þessum lánsamningi á þessu tímabili.

(Eftir atvikum) Ákveðir þú að nýta uppsagnarrétt þinn [frá lánsamningnum], vinsamlegast staðfestu hvort þú viljir áfram vera bundinn öðrum skyldum að því er varðar lánið [þ.m.t. viðbótarþjónustu í tengslum við lánið] [, sem um getur í 8. þætti].

12. Kvartanir

Ef þú hefur kvartanir fram að færa vinsamlegast hafðu samband við [færið inn innri tengilið og upplýsingalind um málsmeðferð].

(Eftir atvikum) Hámarkstími fyrir meðhöndlun kvartana [tímabil]

(Eftir atvikum) [Ef við leysum ekki úr kvörtuninni innanhúss með fullnægjandi hætti að þínu mati,] getur þú einnig haft samband við: [færið inn nafn utanaðkomandi stofnunar vegna kvartana og úrlausnar utan réttar] (Eftir atvikum) eða hafið samband við FIN-NET vegna upplýsinga um jafngilda stofnun í þínu landi.

13. Ef skuldbindingarnar í tengslum við lánið eru ekki uppfylltar: afleiðingar fyrir lántakann

[Tegund tilvika þegar ekki er farið að tilskildum ákvæðum]

[Fjárhagslegar afleiðingar og/eða réttaráhrif]

Ef þú lendir í vandræðum með að standa skil á [tíðni] greiðslum þínum, vinsamlegast hafðu samband við okkur undir eins til að kanna mögulegar lausnir.

(Eftir atvikum) Sem síðasta úrræði gæti heimili þitt verið endurheimt ef þú stendur ekki skil á greiðslum.

(Eftir atvikum) 14. Viðbótarupplýsingar

(Eftir atvikum) [Upplýsingar um gildandi lög um lánessamninginn].

(Ef lánveitandinn ætlar að nota annað orðalag en orðalag staðlaða, evrópska eyðublaðsins) Upplýsingar og samningsskilmálar verða settir fram á [tungumál]. Með samþykki þínu höfum við í hyggju að eiga samskipti á [tungumál, eitt eða fleiri] á gildistíma lánessamningsins.

[Færið inn yfirlýsingu um réttindi sem skulu fylgja með eða vera boðin með, eftir því sem við á, drögum að lánessamningi].

15. Eftirlitsaðili

Þessi lánveitandi er undir eftirliti [Nafn/Nöfn og veffang/vefföng eftirlitsyfirvalds/eftirlitsyfirvalda]

(Eftir atvikum) Þessi lánamiðlari er undir eftirliti [Nafn og veffang eftirlitsyfirvalds].

Leiðbeiningar til að fylla út staðlað, evrópskt eyðublað

Við útfyllingu á staðlaða, evrópska eyðublaðinu skal a.m.k. fylgja eftirfarandi fyrirætlum. Aðildarríki geta þó útfært eða tilgreint frekar leiðbeiningarnar til að ljúka við staðlaða, evrópska eyðublaðið.

Þáttur „Inngangstexti“

- 1) Leggja skal tilhlýðilega áherslu á gildistöku daginn. Að því er varðar þennan þátt merkir „gildistöku dagur“ tíminn sem upplýsingarnar, þ.e. útlánsvextirnir, sem má finna í staðlaða, evrópska eyðublaðinu standa óbreyttar og gilda ef lánveitandinn ákveður að veita lánið innan þessa tímabils. Ef ákvörðun á gildandi útlánsvöxtum og öðrum kostnaði er háð niðurstöðunni við sölu undirliggjandi skuldabréfa geta endanlegir útlánsvextir og annar kostnaður verið annar en sá sem tilgreindur er. Aðeins við þær aðstæður skal mæla fyrir um að gildistöku dagurinn gildi ekki um útlánsvextina og annan kostnað með því að bæta við orðunum: „fyrir utan vextina og annan kostnað“.

„1. þáttur Lánardrottinn“

- 1) Nafn, sími og heimilisfang lánveitanda skal vísa til upplýsinga um tengilið, sem neytandinn getur notað vegna samskipta í framtíðinni.
- 2) Upplýsingar um tölvupóstfang, bréfasímanúmer, veffang og tengilið/stað eru valkvæðar.
- 3) Í samræmi við 3. gr. tilskipunar 2002/65/EB skal lánveitandinn, þegar viðskiptin eru boðin í fjarsölu, tilgreina, eftir atvikum, nafn og heimilisfang fulltrúa síns í búsetuaðildarríki neytandans. Upplýsingar um símanúmer, tölvupóstfang og veffang fulltrúa lánveitandans eru valkvæðar.
- 4) Ef 2. þáttur á ekki við skal lánveitandinn upplýsa neytandann, með orðalaginu í A-hluta, um það hvort ráðgjafarþjónusta sé veitt og á hvaða grundvelli.

(Eftir atvikum) „2. þáttur Lánamiðlari“

Ef lánamiðlari veitir neytandanum upplýsingarnar um afurðir skal miðlarinn veita eftirfarandi upplýsingar:

- 1) Nafn, símanúmer og heimilisfang lánamiðlarans skulu vísa til upplýsinga um tengilið sem neytandinn getur notað við samskipti í framtíðinni.
- 2) Upplýsingar um tölvupóstfang, bréfasímanúmer, veffang og tengilið/stað eru valkvæðar.
- 3) Lánamiðlarinn skal upplýsa neytandann, með orðalaginu í A-hluta, um það hvort ráðgjafarþjónusta sé veitt og á hvaða grundvelli.
- 4) Útskýring á því með hvaða hætti lánamiðlari er launaður. Ef hann fær umboðslaun frá lánveitanda, fjárhæð og, ef nafnið er annað en nafnið í 1. þætti, skal gefa upp nafn lánveitanda.

„3. þáttur Helstu eiginleikar lánsins“

- 1) Þessi þáttur skal útskýra helstu eiginleika lánsins, þ.m.t. virði og gjaldmiðil og mögulega áhættu í tengslum við útlánsvextina, þ.m.t. þá sem um getur í 8. lið, og niðurgreiðslufyrirkomulag.
- 2) Ef gjaldmiðill lánsins er annar en innlendir gjaldmiðill neytandans skal lánveitandinn tilgreina að neytandinn muni reglulega fá viðvörðun, a.m.k. þegar gengið sveiflast um meira en 20%, eftir atvikum rétt til að breyta gjaldmiðli lánsamningsins eða möguleika á að endursejja um skilyrðin og annað fyrirkomulag sem neytandanum býðst til að takmarka gengisáhættu. Ef ákvæði er í lánsamningnum um að takmarka gengisáhættu skal lánveitandinn tilgreina hámarksfjárhæð sem neytandinn gæti þurft að endurgreiða. Ef engin ákvæði eru í lánsamningnum um að takmarka gengisáhættu sem neytandinn stendur frammi fyrir vegna flöks gengis sem er minna en 20% skal lánveitandinn tilgreina lýsingu á áhrifum 20% falls á gengi innlends gjaldmiðils neytanda gagnvart gjaldmiðli lánsins.
- 3) Gildistími lánsins skal settur fram í árum eða mánuðum, hvort sem á betur við. Ef gildistími lánsins getur breyst á samningstímanum skal lánveitandinn útskýra hvenær og við hvaða skilyrði það getur gerst. Ef lánið er opið, t.d. vegna tryggðs kreditkorts, skal lánveitandinn tiltaka það greinilega.
- 4) Tegund láns skal tilgreind greinilega (t.d. veðlán, lán til húsnæðisakaupa, tryggt kreditkort). Lýsingin á tegund láns skal tilgreina greinilega með hvaða hætti skal endurgreiða höfuðstól og vexti á líftíma lánsins (þ.e. niðurgreiðslufyrirkomulag), þar sem kemur skýrt fram hvort lánsamningurinn feli í sér endurgreiðslu höfuðstóls eða einungis vaxtagreiðslur, eða blöndu beggja.

- 5) Ef allt lánið eða hluti þess er vaxtagreiðslulán skal setja inn yfirlýsingu, sem tilgreinir það greinilega, í lok þessa þáttar, með orðalaginu í A-hluta.
- 6) Í þessum þætti skal útskýra hvort útlánsvextirnir séu fastir eða breytilegir og, eftir atvikum, tímabilið sem þeir eru fastir; tíðni síðari endurskoðana og hvort um sé að ræða takmarkanir á breytileika útlánsvaxtanna, s.s. þak eða lágmark.
- Reiknireglan sem notuð er við endurskoðun útlánsvaxtanna og mismunandi þátta þeirra (t.d. viðmiðunarvextir, vaxtaálag) skal útskýrð. Lánveitandinn skal tilgreina, t.d. með veffangi, hvar má finna frekari upplýsingar um vísitölurnar eða vextina sem beitt er í reiknireglunni, t.d. Euribor-vextir eða viðmiðunarvextir seðlabanka.
- 7) Ef beitt er mismunandi útlánsvöxtum við mismunandi aðstæður skal veita upplýsingar um alla gildandi vexti.
- 8) „Heildarfjárhæð til endurgreiðslu“ samsvarar heildarfjárhæðinni sem neytandinn þarf að greiða. Hún skal sýnd sem samtala lánsfjárhæðarinnar og heildarlántökukostnaðar neytandans. Ef útlánsvextirnir eru ekki fastir allan samningstímamann skal lögð áhersla á að þessi fjárhæð sé lýsandi og gæti breyst, einkum í tengslum við breytileika útlánsvaxtanna.
- 9) Ef tryggja á lánið með fasteignaveði eða annarri sambærilegri tryggingu eða með réttindum í tengslum við fasteignina skal lánveitandinn vekja athygli neytandans á því. Lánveitandinn skal tilgreina, eftir atvikum, matsvirði fasteignarinnar eða annarrar tryggingar sem notuð er í að því er varðar þetta upplýsingaeyðublað.
- 10) Lánveitandinn skal tilgreina, eftir atvikum, annað hvort:
- „hámark lánsfjárhæðar sem stendur til boða í hlutfalli við virði eignarinnar“, sem tilgreinir veðhlutfall. Þessu hlutfalli skal fylgja dæmi að raungildi um hámarksfjárhæð sem unnt er að taka að láni fyrir tiltekið verðmæti eignar, eða
 - „lágmarksvirði eignar sem þarf til að lánveitandinn láni þá fjárhæð sem lýst er“.
- 11) Ef lán eru margskipt (t.d. á sama tíma að hluta með föstum vöxtum, að hluta með breytilegum vöxtum) skal það endurspeglast í tilgreiningu á tegund láns og umbeðnar upplýsingar skulu veittar fyrir hvern hluta lánsins.

„4. þáttur Vextir“ og annar kostnaður

- Tilvísanir í „vexti“ jafngilda útlánsvöxtum.
- Tilgreina skal útlánsvextina sem hundraðshluta. Ef útlánsvextirnir eru breytilegir og byggjast á viðmiðunarvöxtum getur lánveitandinn tilgreint útlánsvextina með því að gefa upp viðmiðunarvexti og hundraðshluta álags lánveitanda. Lánveitandinn skal þó tilgreina gildi viðmiðunarvaxtanna daginn sem staðlaða, evrópska eyðublaðið er gefið út.

Ef útlánsvextirnir eru breytilegir skulu upplýsingarnar fela í sér: a) forsendur sem notaðar eru til að reikna út árlega hlutfallstölu kostnaðar, b) við á, gildandi þök og lágmark og c) viðvörðun þess efnis að breytileiki gæti haft áhrif á raunverulega árlega hlutfallstölu kostnaðar. Til að vekja athygli neytandans skal leturgerðin sem notuð er vegna viðvörðunarinnar vera stærri og með áberandi hætti í meginmáli staðlaða, evrópska eyðublaðsins. Viðvörðuninni skal fylgja skýringardæmi um árlega hlutfallstölu kostnaðar. Ef það er þak á útlánsvöxtunum skal dæmið gera ráð fyrir því að útlánsvextirnir hækki strax og mögulegt er að hæsta gildi sem gert er ráð fyrir í lánsamningnum. Ef það er ekkert þak skal dæmið skýra árlega hlutfallstölu kostnaðar við hæstu útlánsvexti a.m.k. síðastliðin 20 ár, eða ef lengsta tímabil sem upplýsingar um slík undirliggjandi gögn vegna útreiknings á útlánsvöxtunum ná yfir er styttra en 20 ár, á grundvelli hæsta gildis allra utanaðkomandi viðmiðunarvaxta sem notaðir eru til að reikna út útlánsvextina eftir atvikum eða hæsta gildi viðmiðunarvaxta sem lögbært yfirvald eða Evrópska bankaeftirlitsstofnunin hefur tilgreint, ef lánveitandinn notar ekki ytri viðmiðunarvexti. Slíkar kröfur skulu ekki gilda um lánssamninga þar sem útlánsvextirnir eru fastir í verulegt upphafstímabil sem nær yfir nokkur ár og má síðan festa aftur í annað tímabil í kjölfar samningaviðræðna milli lánveitanda og neytanda. Að því er varðar lánsamninga þar sem útlánsvextirnir eru fastir í verulegt tímabil sem tekur til nokkurra ára og síðan er mögulegt að festa þá aftur í annað tímabil í kjölfar samningaviðræðna milli lánveitanda og neytanda skulu upplýsingarnar fela í sér viðvörðun um að árleg hlutfallstala kostnaðar sé reiknuð út á grundvelli útlánsvaxtanna á upphaflega tímabilinu. Viðvörðuninni skal fylgja dæmi um árlega hlutfallstölu kostnaðar sem reiknuð er út í samræmi við 4. mgr. 17. gr. Ef lán eru margskipt (t.d. á sama tíma að hluta með föstum vöxtum, að hluta með breytilegum vöxtum) skal veita upplýsingar um hvern hluta lánsins.

- Í þættinum um „aðra þætti árlegrar hlutfallstölu kostnaðar“ skal skrá allan annan kostnað sem tekinn er með í árlega hlutfallstölu kostnaðar, þ.m.t. kostnaður sem greiðist í eitt skipti s.s. stjórnarsýslugjöld, og reglulegan kostnað, s.s. árleg stjórnarsýslugjöld. Lánveitandinn skal skrá allan kostnað eftir flokkum (kostnaður sem greiddur er í eitt skipti, reglulegur kostnaður sem er innifalinn í afborgununum, kostnaður sem skal greiða

reglulega en er ekki innifalinn í afborguninum), tilgreina fjárhæð kostnaðar, hverjum hann skuli greiddur og hvenær. Þetta þarf ekki að fela í sér kostnað sem stofnað er til vegna brota á samningsbundnum skyldum. Ef fjárhæðin er ekki þekkt skal lánveitandinn gefa upplýsingar um fjárhæðina ef mögulegt er eða, ef það er ekki mögulegt, hvernig fjárhæðin er reiknuð út og tilgreina að fjárhæðin sem gefin er upp sé aðeins til leiðbeiningar. Ef tiltekinn kostnaður er ekki tekinn með í árlega hlutfallstölu kostnaðar vegna þess að hann er óþekktur lánveitandanum skal lögð áhersla á það.

Ef neytandinn hefur upplýst lánveitandann um einn eða fleiri þætti þess láns sem hann hefur áhuga á, s.s. gildistíma lánessamningsins og heildarfjárhæð láns, skal lánveitandinn, þar sem mögulegt er, nota þá þætti; ef lánessamningur gefur kost á mismunandi nýtingarmöguleikum með mismunandi kostnaði eða útlánsvöxtum og lánveitandinn beitir forsendunum sem settar eru fram í II. hluta I. viðauka skal hann tilgreina að aðrir nýtingarmöguleikar fyrir þessa tegund lánessamnings gætu leitt til hærri árlegrar hlutfallstölu kostnaðar. Ef skilyrðin um lánanýtingu eru notuð til að reikna út árlega hlutfallstölu kostnaðar skal lánveitandinn leggja áherslu á kostnaðinn sem fylgir öðrum nýtingarmöguleikum sem eru ekki endilega sá sami og notaður er við útreikning á árlegri hlutfallstölu kostnaðar.

- 4) Ef greiða þarf gjald fyrir skráningu veðlánanna eða sambærilegra trygginga skal birta upplýsingar um það í þessum þætti, ef það er þekkt, eða ef það er ekki mögulegt skal birta upplýsingar um grundvöll ákvörðunar á fjárhæðinni. Ef gjaldið er þekkt og það er innifalið í árlegri hlutfallstölu kostnaðar skal skrá tilvist og fjárhæð gjaldsins undir „Kostnaður sem skal greiddur í eitt skipti“. Ef lánveitandinn þekkir ekki gjaldið og það er því ekki tekið með við útreikning á árlegri hlutfallstölu kostnaðar skal tilgreina greinilega tilvist gjaldsins á listanum yfir kostnað sem ekki er kunnur lánveitandanum. Í báðum tilvikunum skal nota staðlaða orðalagið í A-hlutanum undir viðeigandi fyrirsögn.

„5. þáttur Tíðni og fjöldi greiðslna“

- 1) Ef greiðslur skulu vera reglulegar skal tilgreina tíðni greiðslna (t.d. mánaðarlegar). Ef tíðni greiðslna verður óregluleg skal útskýra það með skýrum hætti fyrir neytandanum.
- 2) Fjöldi greiðslna sem tilgreindar eru skulu taka til alls gildistíma lánsins.

„6. þáttur Fjárhæð hvernar afborgunar“

- 1) Tilgreina skal gjaldmiðil lánsins og gjaldmiðil afborgana með skýrum hætti.
- 2) Ef fjárhæð afborgana getur breyst á líftíma lánsins skal lánveitandinn tilgreina tímabilið sem upphafleg afborgun helst óbreytt og hvenær og hversu oft eftir það hún getur breyst.
- 3) Ef allt lánið eða hluti þess er vaxtagreiðslulán skal setja inn yfirlýsingu sem tilgreinir það greinilega í lok þessa þáttar, með orðalaginu í A-hluta.

Ef krafa er um að neytandinn nýti bundna sparnaðarafurð sem skilyrði fyrir að fá vaxtagreiðslulán tryggt með veði í fasteign eða annarri sambærilegri tryggingu, skal gefa upp fjárhæð og tíðni greiðslna fyrir þessa afurð.

- 4) Ef útlánsvextir eru breytilegir skal í upplýsingunum vera yfirlýsing þess efnis, með orðalaginu í A-hluta og dæmi um hámarksfjárhæð afborgunar. Ef um þak er að ræða skal dæmið sýna fjárhæð afborgunar ef útlánsvextir hækka upp að þakinu. Ef það er ekkert þak skulu verstu, hugsanlegu aðstæður sýna afborganir við hæstu útlánsvexti a.m.k. síðastliðin 20 ár, eða ef lengsta tímabil sem upplýsingar um slík undirliggjandi gögn vegna útreiknings á útlánsvöxtunum ná yfir er styttra en 20 ár, á grundvelli hæsta gildis allra utanaðkomandi viðmiðunarvaxta sem notaðir eru til að reikna út útlánsvextina eftir atvikum eða hæsta gildi viðmiðunarvaxta sem lögbært yfirvald eða Evrópska bankaeftirlitsstofnunin hefur tilgreint, ef lánveitandinn notar ekki ytri viðmiðunarvexti. Krafa um að setja fram skýringardæmi gildir ekki um lánessamninga þar sem útlánsvextir eru fastir í verulegt upphafstímabil sem nær yfir nokkur ár og má síðan festa aftur í annað tímabil í kjölfar samningaviðræðna milli lánveitanda og neytanda. Ef lán eru margskipt (t.d. á sama tíma hluti með föstum vöxtum, hluti með breytilegum vöxtum) skal veita upplýsingar um hvern hluta lánsins og lánið í heild sinni.
- 5) (Eftir atvikum) Ef gjaldmiðill lánsins er annar en innlendir gjaldmiðill neytandans, eða ef lánið er tengt við gjaldmiðil sem er annar en innlendir gjaldmiðill neytandans, skal lánveitandinn setja fram tölulegt dæmi sem sýnir með skýrum hætti hvernig breytingar á viðeigandi gengi gætu haft áhrif á fjárhæð afborgana og nota til þess orðalagið í A-hluta. Dæmið skal vera á grundvelli 20% lækkunar á virði innlenda gjaldmiðils neytandans ásamt áberandi yfirlýsingar um að afborganirnar gætu hækkað um meira en þá fjárhæð sem gert er ráð fyrir í dæminu. Ef um er að ræða þak sem takmarkar hækkunina þannig að hún verður minni en 20% skal í stað þess tilgreina hámarksgildi afborgana í gjaldmiðli neytandans og sleppa yfirlýsingunni um mögulegar frekari hækkanir.

- 6) Ef lánið er að öllu leyti eða að hluta til lán með breytilegum vöxtum og 3. liður á við skal dæmið í 5. lið gefið á grundvelli fjárhæðar afborgana sem um getur í 1. lið.
- 7) Ef gjaldmiðillinn sem notaður er við greiðslu afborgana er annar en gjaldmiðill lánsins, eða ef fjárhæð hverrar afborgunar sett fram í innlendum gjaldmiðli neytandans er háð samsvarandi fjárhæð í öðrum gjaldmiðli, skal í þessum þætti tilgreina dagsetninguna þegar gildandi gengi er reiknað og annað hvort gengið eða grundvöllinn fyrir útreikning þess og tíðni breytinga. Slík tilgreining skal eftir atvikum fela í sér nafn stofnunarinnar sem birtir gengið.
- 8) Ef lánið ber vexti sem er frestað þar sem vextir til greiðslu eru ekki greiddir að fullu með afborgunum og er bætt við heildarfjárhæð útistandandi láns, skal vera útskýring á því: hvernig og hvenær frestuðu vöxtunum er bætt við lánið sem fjárhæð reiðufés; og hvaða afleiðingar það hefur fyrir neytandann með tilliti til eftirstöðva skuldar.

„7. þáttur Lýsandi tafla yfir endurgreiðslu láns

- 1) Þessi þáttur skal tekinn með ef lánið er með frestuðum vöxtum þar sem vextir til greiðslu eru ekki greiddir að fullu með afborgunum og er bætt við heildarfjárhæð útistandandi láns eða ef útlánsvextirnir eru fastir á gildistíma lánsamningsins. Aðildarríki geta kveðið á um að lýsandi tafla yfir afborganir sé skyldubundin í öðrum tilvikum.

Ef neytandinn á rétt á því að fá endurskoðaða töflu yfir afborganir skal það tilgreint ásamt skilyrðunum sem veita neytandanum þann rétt.

- 2) Ef útlánsvextirnir geta breyst á líftíma lánsins geta aðildarríki krafist þess að lánveitandinn tilgreini tímabilið sem upphaflegu útlánsvextirnir munu haldast óbreyttir.
- 3) Taflan sem skal vera í þessum þætti skal innihalda eftirfarandi dálka: „endurgreiðsluáætlun“ (t.d. 1. mánuður, 2. mánuður, 3. mánuður), „fjárhæð afborgunar“, „vextir til greiðslu við hverja afborgun“, „annar kostnaður sem innifalinn er í afborguninni“ (þar sem við á), „endurgreiðsla höfuðstóls við hverja afborgun“ og „útistandandi höfuðstóll eftir hverja afborgun“.
- 4) Fyrir fyrsta endurgreiðsluárið skal veita upplýsingar um hverja afborgun og tilgreina millisamtölu fyrir hvern dálk við lok þessa fyrsta árs. Fyrir síðari ár má veita upplýsingarnar á árlegum grunni. Bæta skal heildardálki við töfluna og gefa skal upp heildarfjárhæðina fyrir hvern dálk. Heildarkostnaður við lánið sem neytandinn greiðir (þ.e. samtala fjárhæðanna í dálknum „fjárhæð afborgunar“) skal koma skýrt fram og settur fram sem slíkur.
- 5) Ef útlánsvextirnir eru með fyrirvara um endurskoðun og fjárhæð afborgunar eftir hverja endurskoðun er óþekkt getur lánveitandinn tilgreint sömu fjárhæð afborgunar allan lánstímann í töflunni yfir afborganir. Í slíkum tilvikum skal lánveitandinn vekja athygli neytandans á þeirri staðreynd með því að aðgreina sjónrænt fjárhæðirnar sem eru þekktar frá þeim óþekktu (t.d. með því að nota mismunandi leturgerð, ramma eða skyggingu). Þar að auki skal með skýrum og læsilegum texta útskýra fyrir hvaða tímabil fjárhæðirnar í töflunni geta breyst og með hvaða hætti.

„8. þáttur Viðbótarskyldur“

- 1) Lánveitandinn skal í þessum þætti vísa til skyldna s.s. skyldunnar að tryggja fasteignina, kaupa líftryggingu, að laun séu greidd inn á reikning hjá lánveitandanum eða að kaupa aðra afurð eða þjónustu. Lánveitandinn skal fyrir hverja skyldu tilgreina gagnvart hverjum hún er og hvenær þarf að uppfylla hana.
- 2) Lánveitandinn skal tilgreina gildistíma skyldunnar, t.d. til loka lánsamningsins. Lánveitandinn skal fyrir hverja skyldu tilgreina allan kostnað sem neytandinn skal greiða sem ekki er innifalinn í árlegri hlutfallstölu kostnaðar.
- 3) Lánveitandinn skal lýsa því yfir hvort það sé skyldubundið fyrir neytandann að nýta viðbótarþjónustu til að fá lán samkvæmt skilmálunum sem settir eru fram og ef svo er hvort neytandanum sé skylt að kaupa hana af birgja að vali lánveitanda eða hvort megi kaupa hana af birgja að eigin vali neytanda. Ef slíkur möguleiki er með skilyrði um að viðbótarþjónustan hafi tiltekin lágmarkseiginleika skal lýsa þeim eiginleikum í þessum þætti.

Ef lánsamningurinn er í pakka með öðrum afurðum skal lánveitandinn setja fram helstu einkenni þessara annarra afurða og setja skýrt fram hvort neytandinn hafi rétt á að segja upp lánsamningnum eða afurðunum í pakkanum hvoru fyrir sig, skilyrðin fyrir því og áhrif þess, og, eftir atvikum, mögulegar afleiðingar af því að segja upp viðbótarþjónustunni sem krafist er í tengslum við lánsamninginn.

„9. þáttur Greiðsla fyrir gjalddaga

- 1) Lánveitandinn skal tilgreina með hvaða skilyrðum neytandinn getur endurgreitt lánið fyrir gjalddaga, að hluta til eða að öllu leyti.
- 2) Í þættinum um innlausnargjöld skal lánveitandinn vekja athygli neytandans á öllum innlausnargjöldum eða öðrum kostnaði sem ber að greiða ef greitt er fyrir gjalddaga vegna bóta til lánveitandans og tilgreina fjárhæðina þegar það er mögulegt. Í tilvikum þar sem fjárhæð bóta er háð mismunandi þáttum, s.s. endurgreiddri fjárhæð eða gildandi vöxtum þegar greitt er fyrir gjalddaga, skal lánveitandinn tilgreina með hvaða hætti bætningar eru reiknaðar út og gefa upp hámarksfjárhæð mögulegra bóta, eða ef það er ekki mögulegt, skýringardæmi til að lýsa fyrir neytandanum umfangi bóta miðað við mismunandi mögulegar aðstæður.

„10. þáttur Sveigjanlegir eiginleikar“

- 1) Lánveitandinn skal, eftir atvikum, útskýra möguleikann á og skilyrðin fyrir því að yfirfæra lán til annars lánveitanda eða á aðra fasteign.
- 2) (Eftir atvikum) Viðbótareiginleikar: Ef afurðin hefur einhvern þeirra eiginleika sem skráðir eru í 5. lið skal skrá í þennan þátt þessa eiginleika og veita stutta útskýringu á: aðstæðunum sem neytandinn getur notað þann eiginleika við; skilyrðunum í tengslum við eiginleikann; hvort það að eiginleikinn sé hluti lánsins sem tryggt er með veði í fasteign eða sambærilegri tryggingu þýði að neytandinn tapi lögboðinni vernd eða annarri vernd sem venjulega tengist eiginleikanum; og fyrirtækinu sem veitir eiginleikann (ef það er ekki lánveitandinn).
- 3) Ef afurðin felur í sér viðbótarlán skal í þessum þætti útskýra fyrir neytandanum: heildarfjárhæð lánsins (þ.m.t. lánið sem tryggt er með veði í fasteign eða sambærilegri tryggingu); hvort viðbótarlánið sé tryggt eða ekki; viðeigandi útlánsvexti; og hvort það falli undir eftirlit eða ekki. Slík viðbótarlánsfjárhæð skal annaðhvort vera innifalin í upphaflega lánsþæfismatinu eða, ef svo er ekki, skal það gert ljóst í þessum þætti að aðgengileiki viðbótarfjárhæðarinnar er háður frekara mati á getu neytandans til að endurgreiða.
- 4) Ef eiginleikarnir fela í sér sparnaðarafurð skal gera grein fyrir viðeigandi vöxtum.
- 5) Mögulegir viðbótarþættir eru: „Ofgreiðslur/vangreiðslur“ [greitt meira eða minna en afborganir sem upphaflega er krafist samkvæmt niðurgreiðslufyrirkomulaginu], „Greiðsluhlé“ [tímabil þar sem neytandinn þarf ekki að standa skil á afborgunum]; „Endurlán“ [möguleiki neytanda til að fá aftur lánað það fjármagn sem þegar hefur verið veitt og endurgreitt]; „Viðbótarlán aðgengilegt án frekara samþykkis“; „Tryggð eða ótryggð viðbótarlántaka“ [í samræmi við 3. lið hér að ofan]; „Kreditkort“; „Tengdur tékkareikningur“; og „Tengdur sparireikningur“.
- 6) Lánveitandinn getur bætt við öðrum þáttum sem hann býður upp á sem hluta af lánsamningnum og eru ekki nefndir í fyrri þáttum.

„11. þáttur Önnur réttindi lántakans“

- 1) Lánveitandinn skal skýra réttindin til t.d. uppsagnar eða umþóttunar og eftir atvikum önnur réttindi s.s. færanleika (þ.m.t. kröfuhafaskipti) sem er fyrir hendi, tilgreina skilyrðin sem þessi réttindi falla undir, málsmeðferðina sem neytandinn þarf að fylgja til að neyta þessara réttinda, m.a. á hvaða heimilisfang skal senda tilkynninguna um afturköllun, og samsvarandi gjöld (eftir því sem við á).
- 2) Ef umþóttunartími eða uppsagnarréttur neytandans gildir skal það koma skýrt fram.
- 3) Ef viðskiptin eru boðin með fjarsölu skal, í samræmi við 3. gr. í tilskipun 2002/65/EB, upplýsa neytandanum um það hvort uppsagnarréttur sé til staðar eður ei.

„12. þáttur Kvartanir“

- 1) Þessi þáttur skal tilgreina innri tengilið [nafn viðkomandi deildar] og aðferð til að hafa samband við hann til að kvarta [heimilisfang] eða [símanúmer] eða [tengiliður:] [samskiptaupplýsingar] og tengil á kvartanameðferðina á viðeigandi síðu vefseturs eða sambærilegum upplýsingamiðli.
- 2) Í honum skal tilgreina nafn viðeigandi utanaðkomandi stofnunar vegna kvartana og úrlausnar utan réttar og, ef notkun innri kvartanameðferðar er forsenda aðgengis að þessari stofnun, tilgreina það með orðalaginu í A-hluta.

- 3) Ef um er að ræða lánsamninga við neytanda sem hefur heimilisfesti í öðru aðildarríki skal lánveitandinn vísa til FIN-NET (http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/).

„13. þáttur Ef skuldbindingarnar í tengslum við lánið eru ekki uppfylltar: afleiðingar fyrir lántakann“

- 1) Ef vanræksla neytandans á skyldum sínum í tengslum við lánið getur haft fjárhagslegar eða lagalegar afleiðingar fyrir neytandann skal lánveitandinn gera grein fyrir helstu tilvikunum í þessum þætti (t.d. greiðsludráttur/vanskil, vanræksla skyldnanna sem settar eru fram í 8. þætti „Viðbótarskyldur“) og tilgreina hvar megi fá nánari upplýsingar.
- 2) Fyrir hvert þessara tilvika skal lánveitandinn tilgreina, með skýrum og auðskiljanlegum hætti, viðurlögin eða afleiðingarnar sem þetta getur haft í för með sér. Leggja skal áherslu á tilvísanir í alvarlegar afleiðingar.
- 3) Ef mögulegt er að skila eða yfirfæra fasteignina, sem notuð er til að tryggja lánið, til lánveitandans ef neytandinn uppfyllir ekki skyldurnar skal í þessum þætti vera yfirlýsing þess efnis, með orðalaginu í A-hluta.

„14. þáttur Viðbótarupplýsingar“

- 1) Ef um er að ræða fjarsölu mun í þessum þætti vera ákvæði sem mælir fyrir um lögín sem gilda um lánsamninginn eða valdbæra dómstólinn.
- 2) Ef lánveitandinn ætlar að eiga samskipti við neytandann á líftíma samningsins með öðru orðalagi en orðalagi staðlaða, evrópska eyðublaðsins skal upplýsa um þá staðreynd og nefna samskiptatungumálið. Þessi málsgrein hefur ekki áhrif á g-lið 3. liðar 1. mgr. 3. gr. tilskipunar 2002/65/EB.
- 3) Lánveitandinn eða lánamiðlarinn skal tilgreina réttindi neytandans til að fá eða vera boðið, eftir því sem við á, afrit af drögum að lánsamningnum a.m.k. þegar tilboð sem er bindandi fyrir lánveitandann hefur verið lagt fram.

„15. þáttur Eftirlitsaðili“

- 1) Tilgreina skal viðeigandi yfirvald eða yfirvöld að því er varðar eftirlit áður en samningsgerð vegna útlánastarfsemi á sér stað.

III. VIÐAUKI

KRÖFUR UM LÁGMARKSÞEKkingu OG HÆFNI

1. Kröfur um lágmarksþekkingu og hæfni starfsfólks lánveitanda, lánamiðlara og tilnefndra fulltrúa sem um getur í 9. gr. og aðila sem taka þátt í stjórnun lánamiðlara eða tilnefndra fulltrúa sem um getur í c-lið 2. mgr. 29. gr. og 2. mgr. 31. gr. þurfa a.m.k. að vera:
 - a) viðeigandi þekking á lánaafurðum innan gildissviðs 3. gr. og viðbótarþjónustu sem venjulega er boðin með þeim,
 - b) viðeigandi þekking á lögum í tengslum við lánsamninga fyrir neytendur, einkum neytendavernd,
 - c) viðeigandi þekking og skilningur á ferlinu við kaup á fasteign,
 - d) viðeigandi þekking á mati á tryggingum,
 - e) viðeigandi þekking á skipulagi og virkni þinglýsingarbóka,
 - f) viðeigandi þekking á markaðnum í viðkomandi aðildarríki,
 - g) viðeigandi þekking á stöðlum um viðskiptasiðferði,
 - h) viðeigandi þekking á ferlinu við mat á lánshæfi neytandans eða eftir atvikum hæfni við mat á lánshæfi neytanda,
 - i) viðeigandi stig fjárhagslegrar og efnahagslegrar hæfni.
2. Við ákvörðun á kröfum um lágmarksþekkingu og hæfni geta aðildarríki greint á milli stigs og tegundar krafna sem gilda um starfsfólk lánveitanda, starfsfólk lánamiðlara eða tilnefndra fulltrúa og stjórn lánamiðlara eða tilnefndra fulltrúa.
3. Aðildarríki skulu ákveða viðeigandi stig þekkingar og hæfni á grundvelli:
 - a) faglegrar menntunar og hæfi, t.d. prófskirteina, gráða, þjálfunar, hæfnisprófa, eða
 - b) starfsreynslu, sem mætti skilgreina sem lágmarksfjöldi ára í starfi á sviði sem tengist útgáfu, dreifingu eða miðlun lánaafurða.

Eftir 21. mars 2019 skal ákvörðun á viðeigandi stigi þekkingar og hæfni ekki aðeins byggjast á aðferðunum sem skráðar eru í b-lið fyrstu undirgreinar.

DRÖG