

Το κείμενο αυτό αποτελεί έναν εθελοντικό κώδικα συμπεριφοράς (στη συνέχεια ο "κώδικας"), ο οποίος αναφέρεται στις προσυμβατικές πληροφορίες που πρέπει να παρέχονται στον καταναλωτή σε ό,τι αφορά τα στεγαστικά δάνεια. Ο κώδικας αποτελεί τον πυρήνα της ευρωπαϊκής συμφωνίας για έναν εθελοντικό κώδικα για τα στεγαστικά δάνεια (όπως αυτά ορίζονται στη Συμφωνία), τον οποίο διαπραγματεύτηκαν και ενέκριναν οι ευρωπαϊκές ενώσεις καταναλωτών και οι ευρωπαϊκές ενώσεις του πιστωτικού τομέα.

Τα πιστωτικά ιδρύματα που έχουν προσχωρήσει στον κώδικα δεσμεύονται να παρέχουν στον καταναλωτή, τηρώντας τους συμφωνημένους όρους εφαρμογής και με το έντυπο που περιγράφεται στη συνέχεια:

- * γενικές πληροφορίες για τα στεγαστικά δάνεια που προσφέρουν,
- * εξατομικευμένες πληροφορίες σε προσυμβατικό στάδιο, που παρέχονται με τη μορφή ενός "τυποποιημένου ευρωπαϊκού δελτίου πληροφοριών".

Η τελική απόφαση για την αποδοχή μιας προσφερόμενης εκ μέρους του δανειστή πίστωσης ανήκει στον καταναλωτή.

I. ΓΕΝΙΚΗ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΠΟΥ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΠΑΡΕΧΕΤΑΙ ΣΤΟΝ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ

Η αρχική ενημέρωση για θέματα στεγαστικών δανείων πρέπει να περιλαμβάνει ή να συνοδεύεται από τις ακόλουθες πληροφορίες, που θα παρουσιάζονται στο ίδιο μέσον με αυτό που χρησιμοποιείται για την ίδια την αρχική ενημέρωση.

A. ΠΙΣΤΩΤΗΣ

1. Επωνυμία και διεύθυνση του πιστωτή.
2. Επωνυμία και διεύθυνση του μεσάζοντα, αν υπάρχει.

B. ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟ ΔΑΝΕΙΟ

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

ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΣΥΜΦΩΝΙΑ ΕΘΕΛΟΝΤΙΚΟΥ ΚΩΔΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΙΦΟΡΑΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΥΜΒΑΤΙΚΗ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΓΙΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ ("ΣΥΜΦΩΝΙΑ")

Τη συμφωνία διαπραγματεύθηκαν και ενέκριναν οι ευρωπαϊκές ενώσεις καταναλωτών και οι ευρωπαϊκές ενώσεις του πιστωτικού τομέα που χορηγούν στεγαστικά δάνεια. Η συμφωνία αποτελεί τη βάση ενός εθελοντικού κώδικα συμπεριφοράς (στη συνέχεια "ο κώδικας"), τον οποίο θα εφαρμόζουν τα πιστωτικά ιδρύματα που χορηγούν στεγαστικά δάνεια στους καταναλωτές. Στόχος του κώδικα είναι να εξασφαλίσει διαφανή και συγκρίσιμη πληροφόρηση.

Ορισμός του "στεγαστικού δανείου" για τους σκοπούς του κώδικα

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

Τα δάνεια που καλύπτονται από την οδηγία για την καταναλωτική πίστη (2008/48/ΕΚ), όπως ισχύει, αποκλείονται από το πεδίο εφαρμογής του κώδικα.



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΝΩΣΗ ΤΡΑΠΕΖΩΝ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΝΩΣΗ ΤΡΑΠΕΖΩΝ

ΕΘΕΛΟΝΤΙΚΟΣ ΚΩΔΙΚΑΣ ΣΥΜΠΕΡΙΦΟΡΑΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΥΜΒΑΤΙΚΗ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΓΙΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ

ΤΥΠΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΔΕΛΤΙΟ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

Οι τυποποιημένες αυτές πληροφορίες αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του “εθελοντικού κώδικα συμπεριφοράς κατά την προσυμβατική ενημέρωση για στεγαστικά δάνεια” που μπορείτε να ζητήσετε από τον πιστωτή σας

ΘΕΜΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ
<i>Προκαταρκτικές παρατηρήσεις</i>	Το παρόν έγγραφο δεν αποτελεί νομικά δεσμευτική προσφορά. Τα αριθμητικά στοιχεία παρέχονται με καλή πίστη και αποτελούν ακριβή εικόνα της προσφοράς που ο πιστωτής μπορεί να προτείνει ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς και βάσει των πληροφοριών που του έχουν παρασχεθεί. Πρέπει ωστόσο να σημειωθεί ότι τα στοιχεία αυτά μπορούν να μεταβληθούν ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς. Η παροχή αυτών των πληροφοριών δεν συνεπάγεται υποχρέωση του πιστωτή να χορηγήσει πίστωση.
1 Δανειστής	
2 Περιγραφή του προϊόντος	Το κεφάλαιο αυτό πρέπει να παρέχει σύντομη αλλά σαφή περιγραφή του προϊόντος. Πρέπει να διευκρινίζεται αν η προβλεπόμενη ασφάλεια είναι υποθήκη σε ακίνητο ή άλλη συνήθης ασφάλεια. Πρέπει να διευκρινίζεται αν το προσφερόμενο προϊόν είναι στεγαστικό δάνειο εξοφλούμενο εφάπαξ (δηλ. εξόφληση κατά τη λήξη με καταβολή των τόκων ενδιάμεσα) ή τοκοχρεολυτικό στεγαστικό δάνειο (δηλ. αποπληρωμή των τόκων και του κεφαλαίου σε όλη τη διάρκεια του δανείου). Πρέπει να διευκρινίζεται αν οι όροι του δανείου εξαρτώνται από τη συμμετοχή του καταναλωτή σε ένα μέρος του κεφαλαίου (το οποίο μπορεί να εκφράζεται σε ποσοστό της αξίας του ακινήτου). Αν οι όροι του δανείου εξαρτώνται από την εγγύηση ενός τρίτου μέρους, αυτό θα πρέπει να αναφέρεται σαφώς.
3 Ονομαστικό επιτόκιο <i>(να αναφέρεται το είδος του επιτοκίου και η διάρκεια της σταθερής περιόδου)</i>	Το κεφάλαιο αυτό πρέπει να παρέχει πληροφορίες για το ουσιαστικότερο στοιχείο του δανείου, δηλαδή το επιτόκιο. Κατά περίπτωση, η περιγραφή πρέπει να περιλαμβάνει διευκρινίσεις για τον τρόπο διακύμανσης του επιτοκίου, ειδικότερα την περιοδικότητα των αναθεωρήσεων, τις περιόδους "παγώματος" των επιτοκίων και τις σχετικές επιβαρύνσεις, τα ανώτατα και κατώτατα όρια κ.λπ. Η περιγραφή αυτή πρέπει: • να διευκρινίζει αν το κυμαινόμενο επιτόκιο συνδέεται με ένα δείκτη ή όχι και • να παρέχει λεπτομέρειες σχετικά με το μηχανισμό προσαρμογής στο δείκτη, αν υπάρχει.
4 Συνολική ετήσια ποσοστιαία επιβάρυνση (ΣΕΠΕ) <i>(είτε βάσει της εθνικής νομοθεσίας, όπου υπάρχει, είτε τελικό επιτόκιο – effective rate)</i>	Όταν η εθνική νομοθεσία δεν προβλέπει ΣΕΠΕ, πρέπει να χρησιμοποιείται το αντίστοιχο τελικό επιτόκιο (effective rate).
5 Ύψος παρεχόμενης πίστωσης και νόμισμα	
6 Διάρκεια του στεγαστικού δανείου	
7 Αριθμός και περιοδικότητα των δόσεων <i>(μπορεί να διαφέρει)</i>	

ΘΕΜΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ
8 Ύψος κάθε δόσης τοκοχρεολυτικού στεγαστικού δανείου <i>(ποικίλει)</i>	
9 Για δάνειο εφάπαξ εξοφλούμενο: • ύψος κάθε τακτικής καταβολής τόκων • ύψος κάθε τακτικής καταβολής στο φορέα αποπληρωμής του δανείου	Ο πιστωτής πρέπει να αναφέρει – πραγματικά ή ενδεικτικά: α) το ύψος κάθε τακτικής καταβολής τόκων ανάλογα με την περιοδικότητα των δόσεων (βλ. θέμα 7). β) το ύψος κάθε τακτικής καταβολής προς το φορέα αποπληρωμής ανάλογα με την περιοδικότητα των δόσεων (βλ. θέμα 7). Αν είναι απαραίτητο, πρέπει να υπάρχει ειδοποίηση που να διευκρινίζει ότι ο φορέας αποπληρωμής μπορεί να μην καλύπτει το ύψος του δανείου. Αν ο πιστωτής παρέχει το φορέα αποπληρωμής και το έχει περιλάβει με την ιδιότητα αυτή στην προσφορά του, μια ένδειξη πρέπει να αναφέρεται σαφώς ότι η προσφορά εξαρτάται ή όχι από την αποδοχή του φορέα αποπληρωμής από τον καταναλωτή.
10 Πρόσθετα μη επαναλαμβανόμενα <i>(εφάπαξ) έξοδα (αν υπάρχουν)</i>	Πρέπει να παρέχεται κατάλογος με τα αρχικά και μη επαναλαμβανόμενα έξοδα που θα πρέπει να καταβάλει ο καταναλωτής για τη λήψη του στεγαστικού δανείου. • Όταν το κόστος αυτό εξαρτάται άμεσα ή έμμεσα από τον πιστωτή, πρέπει να παρέχεται εκτίμησή του. Πρέπει να αναφέρεται το γεγονός ότι το κόστος αυτό πρέπει να καταβάλλεται ανεξάρτητα από το αποτέλεσμα της αίτησης για δάνειο, αν ισχύει κάτι τέτοιο. • Το κόστος αυτό μπορεί να περιλαμβάνει, για παράδειγμα: ✓ διοικητικά έξοδα, ✓ νομικά έξοδα, ✓ εκτίμηση του ακινήτου. Όταν μια προσφορά εξαρτάται από τον όρο ότι οι υπηρεσίες αυτές παρέχονται στον καταναλωτή από τον πιστωτή (εφόσον το επιτρέπει η εθνική νομοθεσία), ο όρος αυτός θα πρέπει να αναφέρεται σαφώς.
11 Πρόσθετα επαναλαμβανόμενα έξοδα <i>(μη συμπεριλαμβανόμενα στο 10)</i>	Ο κατάλογος αυτός πρέπει να περιλαμβάνει, για παράδειγμα: • την ασφάλεια αποπληρωμής του δανείου (ανεργίας/ζωής) • την ασφάλεια πυρός • την ασφάλεια κατοικίας και εξοπλισμού. Όταν μια προσφορά εξαρτάται από τον όρο ότι οι υπηρεσίες αυτές παρέχονται στον καταναλωτή από τον πιστωτή (εφόσον το επιτρέπει η εθνική νομοθεσία), ο όρος αυτός θα πρέπει να αναφέρεται σαφώς.
12 Πρόωρη αποπληρωμή	Ο πιστωτής πρέπει να παρέχει πληροφορίες: • σχετικά με τη δυνατότητα και τους όρους πρόωρης αποπληρωμής • για τυχόν πρόσθετα σχετικά έξοδα. Όταν το ύψος των εξόδων αυτών δεν μπορεί να καθοριστεί στο συγκεκριμένο στάδιο, πρέπει να αναφέρεται ότι θα είναι πληρωτέο ένα ποσό, το οποίο να καλύπτει το κόστος για τον πιστωτή λόγω της πρόωρης λύσης της σύμβασης του στεγαστικού δανείου.
13 Όργανα εσωτερικού ελέγχου παραπόνων	Επωνυμία, διεύθυνση και αριθμός τηλεφώνου της αρμόδιας υπηρεσίας. Σε περίπτωση που το πρόβλημα δεν επιλυθεί, μπορείτε να απευθύνεστε στο Μεσολαβητή Τραπεζικών - Επενδυτικών Υπηρεσιών, Μασσαλίας 1, 10688 Αθήνα, τηλ. 210 3376 700.
14 Ενδεικτικός πίνακας αποπληρωμής	Ο πιστωτής πρέπει να παρέχει ενδεικτικό και συνοπτικό πίνακα αποπληρωμής που να περιλαμβάνει τουλάχιστον: • τις μηνιαίες ή τριμηνιαίες (κατά περίπτωση) δόσεις αποπληρωμής για το πρώτο έτος • τα ετήσια ποσά για τη συνολική διάρκεια του δανείου. Ο πίνακας πρέπει να περιέχει στοιχεία για: • την αποπληρωμή του κεφαλαίου • την πληρωμή των τόκων • το οφειλόμενο κεφάλαιο • το ύψος κάθε δόσης • το σύνολο του κεφαλαίου και των τόκων. Θα πρέπει να αναφέρεται ότι ο πίνακας είναι αποκλειστικά και μόνο ενδεικτικός και πρέπει να περιέχει σχετική μνεία, αν το προτεινόμενο στεγαστικό δάνειο είναι δάνειο με κυμαινόμενο επιτόκιο.
15 Υποχρέωση ανοίγματος τραπεζικού λογ/σμού & πίστωσης της μισθοδοσίας του καταναλωτή στον πιστωτή	