

Note: unrevised translation/tarkastamaton käännös

## **EUROOPPALAINEN SOPIMUS VAPAAEHTOISISTA MENETTELYSÄÄNNÖISTÄ, JOTKA KOSKEVAT ENNEN ASUNTOLAINASOPIMUKSEN TEKEMISTÄ ANNETTAVIA TIETOJA (jäljempänä ”sopimus”)**

Jäljempänä luetellut eurooppalaiset kuluttajajärjestöt ja asuntoluottoja tarjoavat luottoalan yhdistysten jäsenet ovat neuvotelleet tämän sopimuksen sisällöstä ja hyväksyneet sen. Sopimuksella tuetaan vapaaehtoisia menettelysääntöjä, jotka otetaan käyttöön kuluttajille asuntolainoja tarjoavissa laitoksissa.

Liitteenä on luettelo sopimuksen allekirjoittajista.

Sopimuksessa on kaksi osaa:

- Osa I: vapaaehtoisten menettelysääntöjen täytäntöönpanoa ja seuranta koskevat ehdot.
- Osa II: vapaaehtoisten menettelysääntöjen sisältö kuluttajille annettavien tietojen osalta:
  - yleistiedot tarjottavista asuntolainoista;
  - ennen sopimuksen tekemistä annettavat asiakaskohtaiset tiedot, jotka esitetään vakioimuotoisella tietosivulla (*European Standardised Information Sheet*).

Menettelysäännöillä pyritään varmistamaan tietojen avoimuus ja vertailtavuus.

### **Vapaaehtoisten menettelysääntöjen soveltamisala**

Menettelysääntöjä sovelletaan kotimaisista ja rajatylittävistä asuntolainoista kuluttajille annettaviin tietoihin.

### **”Asuntolainan” määritelmä menettelysäännöissä**

Asuntolaina on kiinteän omaisuuden hankintaa tai omistuksessa olevan kiinteän omaisuuden korjausta varten kuluttajalle myönnetty luotto, jonka vakuutena on joko kiinnitys kiinteään omaisuuteen tai muu jäsenvaltiossa kyseiseen tarkoitukseen yleisesti käytettävä vakuus.

Kulutusluottodirektiivissä (87/102/ETY) tarkoitetut asuntolainat eivät kuulu menettelysääntöjen soveltamisalaan.

## OSA I: TÄYTÄNTÖÖNPANON EHDOT

Vapaaehtoiset menettelysäännöt pannaan täytäntöön seuraavaa menettelyä noudattaen:

1. EU:n luottoalan yhdistykset, jotka alkavat noudattaa menettelysääntöjä, tekevät asiasta virallisen ilmoituksen.
2. EU:n luottoalan yhdistykset ilmoittavat asiasta virallisesti kansallisille jäsenilleen ja kehottavat niitä:
  - 2.1. tekemään virallisen ilmoituksen menettelysääntöjen noudattamisesta;
  - 2.2. ryhtyvät tarvittaviin toimenpiteisiin menettelysääntöjen tehokkaan täytäntöönpanon varmistamiseksi eli pyytävät muun muassa yksittäisiä laitoksia, jotka alkavat noudattaa menettelysääntöjä:
    - 2.2.1. ilmoittamaan kuuden kuukauden kuluessa sopimuksen ratifiointista sitoutumisestaan menettelysääntöjen noudattamiseen;
    - 2.2.2. tekemään julkisen ilmoituksen menettelysääntöjen noudattamisesta;
    - 2.2.3. tekemään keskusrekisteriin ilmoituksen sitoutumisestaan menettelysääntöjen noudattamiseen sekä niiden täytäntöönpanon ajankohdasta (ks. 7.2 kohta).

Menettelysääntöjen täytäntöönpanon on tapahduttava 12 kuukauden kuluessa siitä, kun on ilmoitettu sitoutumisesta niiden noudattamiseen.

3. Menettelysääntöjen on oltava nähtävillä ja niiden jäljennös saatavilla menettelysääntöjä noudattavan yksittäisen laitoksen jokaisessa sivukonttorissa.
4. Menettelysääntöjen jäljennöksissä on ilmoitettava sen toimivaltaisen elimen nimi, osoite ja puhelinnumero, jonka puoleen kuluttajat voivat kääntyä kohdatessaan ongelmia menettelysääntöjen soveltamisessa.
5. Kuluttajille ilmoitetaan menettelysäännöistä ja niiden saatavuudesta vakimuotoisella tietosivulla (*European Standardised Information Sheet*) olevalla erityisellä ilmoituksella.
6. Luottoalan yhdistykset julkaisevat vuosittain raportin menettelysääntöjen täytäntöönpanossa saavutetusta edistyksestä.
7. Euroopan komissio aikoo
  - 7.1. seurata menettelysääntöjen saamaa vastaanottoa ja niiden tehokkuutta;
  - 7.2. varmistaa, että perustetaan keskusrekisteri, josta käyvät ilmi asuntolainoja myöntävät laitokset ja niiden mahdollinen sitoutuminen menettelysääntöjen noudattamiseen;
  - 7.3. antaa suosituksen, jossa käsitellään vapaaehtoisia menettelysääntöjä, kuten 11.5.1999 annetussa tiedonannossa KOM (1999) 232 todetaan;
  - 7.4. tarkastella kahden vuoden kuluessa suosituksen antamisesta menettelysääntöjen toimintaa käyttäen apuna oman seurantansa tuloksia, luottoalan yhdistysten vuosittain julkaisemia raportteja ja muita käytettävissä olevia tietoja.

Kaikki vuoropuheluun osallistuvat tahot tarkastelevat välittömästi tämän jälkeen komission tuella ja sen tekemien havaintojen perusteella menettelysääntöjen sisältöä.

8. Myös luottoalan yhdistysten ulkopuoliset laitokset voivat hyväksyä menettelysäännöt ja noudattaa niitä.

Note: unrevised translation/tarkastamaton käännös

## **OSA II: ASUNTOLAINOJA KOSKEVAT VAPAAEHTOISET MENETTELYSÄÄNNÖT**

Kyseessä ovat vapaaehtoiset menettelysäännöt, jotka koskevat muita kuin sopimukseen sisältyviä tietoja, joita kuluttajille annetaan asuntolainoista. Menettelysäännöt ovat tärkein osa eurooppalaista sopimusta, joka tehdään (sopimuksessa määritellyistä) asuntolainoista annettavista tiedoista. Sopimuksesta ovat neuvotelleet ja sen ovat hyväksyneet eurooppalaiset kuluttajajärjestöt ja luottoalan yhdistykset.

Laitokset, jotka hyväksyvät menettelysäännöt, sitoutuvat antamaan kuluttajille täytäntöönpanosta sovittujen ehtojen mukaisesti ja jäljempänä kuvatussa muodossa:

- yleistiedot tarjolla olevista asuntolainoista;
- ennen sopimuksen tekemistä asiakaskohtaiset tiedot, jotka esitetään vakiomuotoisella tietosivulla (*European Standardised Information Sheet*).

Päätöksen luotonantajan tekemän luottotarjouksen hyväksymisestä tai hylkäämisestä tekee viime kädessä kuluttaja.

Note: unrevised translation/tarkastamaton käännös

## **1. Kuluttajalle annettavat yleistiedot**

Lainasta annettaviin alustaviin tietoihin tai niiden liitteeseen pitäisi sisältyä seuraavat tiedot samassa muodossa kuin alustavat tiedot:

A – Luotonantaja:

1. luotonantajan nimi ja osoite;
2. tarvittaessa luotonantajaa edustavan välittäjän nimi.

B -Asuntolaina:

1. tarkoitukset, joihin asuntolaina voidaan käyttää;
2. vakuuden laji;
3. kuvaus tarjolla olevista asuntolainamuodoista sekä lyhyt kuvaus kiinteä- ja vaihtuvakorkoisten lainojen eroista ja niiden merkityksestä kuluttajalle;
4. korkovaihtoehdot – vaihtuva tai kiinteä korko tai näiden yhdistelmä;
5. tiedot tavanomaisesta asuntolainasta kuluttajalle aiheutuvista kustannuksista;
6. luettelo muista kuluista, kuten hallintokulut, vakuutukset, oikeudelliset kulut, välittäjien palkkiot ...
7. tarjolla olevat vaihtoehdot lainan takaisinmaksua varten (ml. takaisinmaksuerien lukumäärä ja maksuaikataulu sekä takaisinmaksuerän suuruus);
8. lainan ennenaikaisen takaisinmaksun (jos se on mahdollista) ehdot;
9. onko kiinteistön arviointi tarpeen ja kuka sen suorittaa;
10. yleistiedot asuntolainan korkoja koskevista verohelpotuksista tai muusta julkisesta tuesta tai ohjeet lisätietojen hankkimista varten;
11. tarvittaessa tiedot harkinta-ajan pituudesta;
12. ilmoitus siitä, että laitos noudattaa menettelysääntöjä, joiden jäljennös on saatavilla laitoksen tiloissa.

Note: unrevised translation/tarkastamaton käännös

## 2. Vakiomuotoisella tietosivulla annettavat tiedot

Seuraavassa esitetään vakiomuotoisen tietosivun sisältö.

### VAKIOMUOTOINEN TIETOSIVU

Tämä vakiomuotoinen tietosivu on keskeinen osa vapaaehtoisia menettelysääntöjä, jotka koskevat ennen asuntolainasopimuksen tekemistä annettavia tietoja. Luotonantajalta voitte saada jäljennöksen menettelysäännöistä.

Asiakohta	Kuvaus
<i>Alkuteksti</i>	<p>”Tämä asiakirja ei ole oikeudellisesti sitova tarjous.</p> <p>Lainaehdot annetaan vilpittömässä mielessä ja niistä käy yksityiskohtaisesti ilmi tarjous, jonka luotonantaja tekee vallitsevien markkinaolosuhteiden ja saamiensa tietojen perusteella. On kuitenkin huomattava, että lainaehdot saattavat muuttua markkinaolosuhteiden vaihtelun vuoksi.</p> <p>Näiden tietojen antaminen ei velvoita luotonmyöntäjää myöntämään luottoa.”</p>
1 Luotonantaja	
2 Tuotekuvaus	<p>Tässä osassa on oltava lyhyt, selkeä kuvaus tuotteesta.</p> <p>On ilmaistava selkeästi, onko lainan vakuutena kiinteistö vai joku muu yleisesti käytetty vakuus.</p> <p>On ilmaistava selkeästi, onko kyseessä kertalyhenteinen asuntolaina (jonka pääoma maksetaan yhtenä suorituksena laina-ajan lopussa) vai asuntolaina, josta maksetaan lyhennyksiä ja korkoja koko laina-ajan.</p> <p>On ilmaistava selkeästi, edellytetäänkö asuntolainan ehdoissa, että kuluttaja rahoittaa osan pääomasta (esimerkiksi tietyn prosenttiosuuden asunnon arvosta).</p> <p>Jos asuntolainan myöntäminen riippuu kolmannen osapuolen myöntämästä vakuudesta, siitä on ilmoitettava selkeästi.</p>
3 Nimelliskorko (koron tyyppi ja korkojakson pituus)	<p>Tässä osassa on annettava tiedot asuntolainan tärkeimmästä ominaisuudesta eli korosta. Tarvittaessa on ilmoitettava, miten korko voi vaihdella, sekä annettava tiedot ajankohdista, jolloin korkoa tarkistetaan, kiinteän korkotason kestosta sekä siihen liittyvistä sopimussakoista, enimmäiskorosta ja alimmasta mahdollisesta korosta jne.</p> <p>Kuvauksesta on käytävä ilmi,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- vaihtuvan koron mahdollinen sitominen indeksiin ja</li><li>- tarvittaessa yksityiskohtaiset tiedot indeksisidonnaisuudesta.</li></ul>
4 Todellinen vuosikorko, joka perustuu kansalliseen sääntelyyn tai efektiiviseen korkoon	<p>Jos todellisen vuosikoron laskemisesta ei ole kansallisia säännöksiä, on käytettävä efektiivistä korkokantaa.</p>

<p>5 Myönnetyn luoton määrä ja valuutta</p>	
<p>6 Asuntolainasopimuksen voimassaoloaika</p>	
<p>7 Maksuerien lukumäärä ja jaksotus (voi vaihdella)</p>	
<p>8 Useana eränä lyhennettävästä lainasta yksittäisen lyhennyksen määrä (voi vaihdella)</p>	
<p>9 Lainat, joista maksetaan vain korkoa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- säännöllisesti maksettavan koron määrä;</li> <li>-takaisinmaksuvälineeseen säännöllisesti maksettava määrä.</li> </ul>	<p>Luotonantajan on annettava yksityiskohtaiset tai suuntaa-antavat tiedot</p> <p>a) maksuaikataulun mukaisesti säännöllisesti maksettavien korkojen määrästä (ks. kohta 7);</p> <p>b) maksuaikataulun mukaisesti takaisinmaksuvälineeseen säännöllisesti maksettavista määristä (ks. kohta 7).</p> <p>Tarvittaessa on varoitettava siitä, että takaisinmaksuvälineeseen maksetut määrät eivät välttämättä kata koko lainamäärää.</p> <p>Jos luotonantaja tarjoaa takaisinmaksuvälinettä osana lainatarjousta, on ilmoitettava selkeästi, tarjotaanko lainaa sillä ehdolla, että kuluttaja käyttää kyseistä takaisinmaksuvälinettä.</p>
<p>10 Muut kertaluonteiset kulut (tarvittaessa)</p>	<p>On lueteltava kertaluonteiset kulut, jotka kuluttaja joutuu todennäköisesti maksamaan tehdessään lainasopimuksen.</p> <p>Kuluista on annettava arvio, jos ne ovat suoraan tai välillisesti luotonantajan määrättävissä.</p> <p>On ilmoitettava selkeästi kulut, jotka on maksettava riippumatta siitä, hyväksytäänkö vai hylätäänkö lainahakemus.</p> <p>Näitä kuluja voivat olla esimerkiksi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hallintokulut;</li> <li>- oikeudelliset kulut;</li> <li>- kiinteistön arviointi.</li> </ul> <p>On ilmoitettava selkeästi, edellytetäänkö lainatarjouksessa, että kuluttaja ostaa nämä palvelut lainanantajalta (jos tämä ehto sallitaan kansallisessa lainsäädännössä).</p>
<p>11 Muut kertaluonteiset kulut, jotka eivät sisälly 10 kohtaan.</p>	<p>On lueteltava esimerkiksi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vakuutus maksukyvyttömyyden varalta (työttömyys/kuolema)</li> <li>- palovakuutus</li> <li>- vakuutus rakennukselle ja irtaimistolle.</li> </ul> <p>On ilmoitettava selkeästi, edellytetäänkö lainatarjouksessa, että kuluttaja ostaa nämä palvelut lainanantajalta (jos tämä ehto sallitaan kansallisessa lainsäädännössä).</p>

12 Ennenaikainen takaisinmaksu	Luotonantajan on annettava tiedot - mahdollisuudesta maksaa laina ennenaikaisesti takaisin ja siihen liittyvistä ehdoista; - ennenaikaiseen takaisinmaksuun liittyvistä kuluista.  Jos kuluja ei ole mahdollista määrittää, on ilmoitettava, että ennenaikaisen takaisinmaksun yhteydessä on maksettava summa, joka kattaa luotonantajalle aiheutuneet kulut.
13 Sisäiset valitusjärjestelmät	Nimi, osoite ja puhelinnumero yhteydenottoa varten.
14 Suuntaa-antava kuoletustaulukko	Luotonantajan on annettava lainan takaisinmaksusta suuntaa-antava tiivistelmä, josta käyvät ilmi ainakin: - ensimmäisen vuoden aikana kuukausittain tai neljännesvuosittain maksettavat määrät; - toisesta vuodesta alkaen vuosittain maksettavat määrät laina-ajan loppuun asti.  Tiivistelmästä on käytävä ilmi: -takaisin maksettavan pääoman määrä; -koron määrä; - jäljellä oleva pääoma; - kunkin maksuerän suuruus; - pääoman ja koron yhteismäärä.  On ilmoitettava selkeästi, että annetut tiedot ovat vain suuntaa-antavia, ja mainittava mikäli tarjottava asuntolaina on vaihtuvakorkoinen.
15 Velvollisuus siirtää palkkatili luotonantajan rahoituslaitokseen.	