



# UNIUNEA EUROPEANĂ

PARLAMENTUL EUROPEAN

CONSILIUL

---

Strasbourg, 4 februarie 2014  
(OR. en)

2011/0062 (COD)  
LEX 1436

PE-CONS 25/1/13  
REV 1

EF 98  
ECOFIN 349  
CONSOM 86  
CODEC 1046

**DIRECTIVĂ A PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI A CONSILIULUI  
PRIVIND CONTRACTELE DE CREDIT OFERITE CONSUMATORILOR  
PENTRU BUNURI IMOBILE REZIDENȚIALE ȘI DE MODIFICARE  
A DIRECTIVELOR 2008/48/CE ȘI 2013/36/UE  
ȘI A REGULAMENTULUI (UE) NR. 1093/2010**

**DIRECTIVA 2014/17/UE**  
**A PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI A CONSILIULUI**

**din 4 februarie 2014**

**privind contractele de credit oferite consumatorilor pentru bunuri imobile rezidențiale**  
**și de modificare a Directivelor 2008/48/CE și 2013/36/UE**  
**și a Regulamentului (UE) nr. 1093/2010**

**(Text cu relevanță pentru SEE)**

PARLAMENTUL EUROPEAN ȘI CONSILIUL UNIUNII EUROPENE,

având în vedere Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene, în special articolul 114,

având în vedere propunerea Comisiei Europene,

după transmiterea proiectului de act legislativ către parlamentele naționale,

având în vedere avizul Băncii Centrale Europene<sup>1</sup>,

având în vedere avizul Comitetului Economic și Social European<sup>2</sup>,

hotărând în conformitate cu procedura legislativă ordinară<sup>3</sup>,

---

<sup>1</sup> JO C 240, 18.8.2011, p. 3.

<sup>2</sup> JO C 318, 29.10.2011, p. 133.

<sup>3</sup> Poziția Parlamentului European din 10 decembrie 2013 (nepublicată încă în Jurnalul Oficial) și Decizia Consiliului din 28 ianuarie 2014.

întrucât:

- (1) În martie 2003, Comisia a lansat un proces de identificare și evaluare a impactului obstacolelor existente pe piața internă a contractelor de credit pentru bunuri imobile rezidențiale. La 18 decembrie 2007, Comisia a adoptat o Carte albă privind integrarea piețelor creditului ipotecar din Uniunea Europeană. În această carte albă, Comisia și-a anunțat intenția de a evalua, printre altele, impactul opțiunilor strategice în materie de informații precontractuale, baze de date privind creditele, bonitate, dobânda anuală efectivă (DAE) și consiliere privind contractele de credit. Comisia a instituit totodată un grup de experți în domeniul istoricului creditelor care să o asiste la elaborarea măsurilor pentru îmbunătățirea accesibilității, a comparabilității și a exhaustivității datelor privind creditele. Au fost lansate totodată studii privind rolul și funcționarea intermediarilor de credite și ale instituțiilor non-bancare care oferă contracte de credit pentru bunuri imobile rezidențiale.

- (2) În conformitate cu dispozițiile Tratatului privind funcționarea Uniunii Europene (TFUE), piața internă cuprinde un spațiu fără frontiere interne în care este asigurată libera circulație a mărfurilor și a serviciilor, precum și libertatea de stabilire. Dezvoltarea unei piețe a creditelor mai transparentă și mai eficientă în acest spațiu este vitală pentru promovarea activității transfrontaliere și pentru crearea unei piețe interne a contractelor de credit pentru bunuri imobile rezidențiale. Există diferențe substanțiale la nivelul legislațiilor statelor membre privind desfășurarea activității de afaceri pentru acordarea contractelor de credit pentru bunuri imobile și la nivelul reglementării și supravegherii intermediarilor de credite și a instituțiilor non-bancare care oferă contracte de acest tip. Aceste diferențe creează obstacole care limitează nivelul activității transfrontaliere, atât pe partea ofertei, cât și a cererii, reducând astfel concurența și posibilitatea de alegere de pe piață, crescând costurile acordării de împrumuturi și chiar împiedicându-i pe creditori să își desfășoare activitatea.

- (3) Criza financiară a arătat că un comportament iresponsabil al participanților la piață poate compromite bazele sistemului financiar, ceea ce duce la pierderea încrederii tuturor părților, în special a consumatorilor, și poate avea consecințe sociale și economice grave. Numeroși consumatori și-au pierdut încrederea în sectorul financiar, iar unii împrumutați s-au aflat în situația de a nu-și mai putea rambursa împrumuturile, astfel că numărul cazurilor de neplată și de executări silite a crescut. Drept urmare, grupul G20 a solicitat Consiliului pentru Stabilitate Financiară să stabilească principii pentru standarde solide de subscriere în ceea ce privește bunurile imobile rezidențiale. Deși unele dintre cele mai mari probleme legate de criza financiară s-au produs în afara Uniunii, nivelul datoriilor consumatorilor din Uniune este semnificativ și este concentrat în mare măsură în credite legate de bunuri imobile rezidențiale. Prin urmare, ar trebui să se asigure un cadru de reglementare al Uniunii în acest domeniu care să fie solid și în concordanță cu principiile internaționale și care să utilizeze în mod corespunzător gama de instrumente disponibile, inclusiv raporturile loan-to-value (împrumut/valoarea garanției), loan-to-income (împrumut/venit), debt-to-income (datorie/venit) sau alte raporturi similare, valorile minime sub care niciun credită nu ar fi considerat acceptabil sau alte măsuri compensatorii pentru situațiile în care riscurile subiacente sunt mai mari pentru consumatori sau în care este necesară prevenirea unei îndatorări excesive a gospodăriei. Având în vedere problemele scoase la iveală de criza financiară și în scopul asigurării unei piețe interne eficiente și competitive, care contribuie la stabilitatea financiară, Comisia a propus, în comunicarea sa din 4 martie 2009, intitulată „Stimularea redresării economice europene”, măsuri legate de contractele de credit pentru bunuri imobile, printre care un cadru fiabil aplicabil intermedierei de credite, în contextul creării unor piețe responsabile și fiabile și al restabilirii încrederii consumatorilor. Comisia și-a reafirmat angajamentul pentru o piață internă eficientă și competitivă în comunicarea sa din 13 aprilie 2011 intitulată „Actul privind piața unică: Douăsprezece pârghii pentru stimularea creșterii și întărirea încrederii”.

- (4) S-au identificat o serie de probleme pe piețele ipotecare din Uniune legate de practicile iresponsabile de împrumut și de posibilitățile participanților la piață, inclusiv ale intermediarilor de credite și ale instituțiilor non-bancare de a avea un comportament iresponsabil. Printre acestea se numără probleme legate de credite într-o monedă străină, pe care consumatorii le-au contractat în acea monedă pentru a profita de rata dobânzii avantajoasă oferită, însă fără să dețină informații adecvate despre riscul ratei de schimb valutar pe care îl implică aceste împrumuturi sau o înțelegere a acestuia. Respectivele probleme sunt determinate de deficiențele pieței și ale reglementărilor, dar și de alți factori, de exemplu climatul economic general și nivelul scăzut de cultură financiară. Alte probleme includ ineficiența, neconcordanța sau inexistența regimurilor pentru intermediarii de credite și instituțiile non-bancare care oferă credite pentru bunuri imobile rezidențiale. Problemele identificate pot avea efecte colaterale semnificative la nivel macroeconomic, pot fi în detrimentul consumatorilor, pot constitui obstacole economice sau juridice în calea activității transfrontaliere și pot crea condiții de concurență inegale între actorii de pe piață.
- (5) Pentru a facilita crearea unei piețe interne a contractelor de credit pentru bunuri imobile care să ofere un grad ridicat de protecție a consumatorilor și pentru a asigura faptul că consumatorii care doresc să încheie asemenea contracte pot face acest lucru având siguranța că instituțiile cu care au relații acționează în mod profesionist și responsabil, este nevoie de crearea unui cadru armonizat în mod corespunzător la nivelul Uniunii în mai multe domenii, ținându-se seama de diferențele dintre contractele de credit generate, în special, de diferențele naționale și regionale de pe piața bunurilor imobile rezidențiale.

- (6) Prezenta directivă ar trebui, prin urmare, să dezvolte o piață internă mai transparentă, eficientă și competitivă, prin contracte de credit coerente, flexibile și echitabile pentru bunuri imobile, promovând totodată practici sustenabile de împrumut și incluziunea financiară și asigurând astfel un nivel ridicat de protecție a consumatorilor.
- (7) Pentru a crea o piață internă reală, cu un grad înalt și echivalent de protecție a intereselor consumatorilor, prezenta directivă stabilește dispoziții care fac obiectul unei armonizări maxime în ceea ce privește furnizarea informațiilor precontractuale cu ajutorul unei fișe europene de informații standardizate (FEIS) și în ceea ce privește calculul DAE. Cu toate acestea, ținând seama de caracterul specific al contractelor de credit pentru bunuri imobile și de diferențele la nivelul evoluțiilor și condițiilor pieței în statele membre, în special în ceea ce privește structura pieței și participanții de pe piață, categoriile de produse disponibile și procedurile utilizate în procesul de acordare a creditelor, ar trebui să li se permită statelor membre să mențină sau să introducă dispoziții mai stricte decât cele prevăzute în prezenta directivă în acele domenii despre care nu se precizează clar că fac obiectul unei armonizări maxime. O astfel de abordare specifică este necesară pentru a nu produce un efect advers asupra gradului de protecție a consumatorilor referitoare la contracte de credit care fac obiectul prezentei directive. De exemplu, statelor membre li se permite să păstreze sau să introducă prevederi mai stricte în ceea ce privește cerințele în materie de cunoștințe și competență ale personalului și instrucțiunile pentru completarea FEIS.

- (8) Prezenta directivă ar trebui să îmbunătățească condițiile pentru crearea și funcționarea pieței interne prin apropierea legislațiilor statelor membre și stabilirea unor standarde de calitate pentru anumite servicii, în special în ceea ce privește distribuirea și furnizarea creditelor de către creditori și intermediarii de credite, precum și prin promovarea bunelor practici. Stabilirea unor standarde de calitate pentru furnizarea de credite presupune în mod necesar introducerea anumitor prevederi referitoare la cerințele de admitere, supraveghere și prudențiale.
- (9) În domeniile care nu intră sub incidența prezentei directive, statele membre au libertatea de a introduce legislație națională sau de a o menține pe cea existentă. În special, statele membre pot menține sau pot introduce dispoziții naționale în domenii precum dreptul contractual în ceea ce privește validitatea contractelor de credit, dreptul proprietății, cadastrul, informațiile contractuale și, în măsura în care acestea nu sunt reglementate de prezenta directivă, aspectele postcontractuale. Statele membre pot prevedea ca evaluatorul ori societatea de evaluare sau notarii să fie aleși cu acordul reciproc al părților. Din cauza diferențelor existente la nivelul procesului de cumpărare sau vânzare a unui bun imobil rezidențial în statele membre, există posibilitatea pentru creditori sau intermediarii de credit de a căuta să obțină plăți în avans de la consumatori, pe baza argumentului că astfel de plăți ar putea contribui la garantarea încheierii unui contract de credit sau cumpărării ori vânzării unui bun imobil și ca asemenea practici să fie utilizate abuziv, în special în cazul în care consumatorii nu sunt familiarizați cu cerințele și practica uzuală din statul membru respectiv. Prin urmare, este oportun ca statelor membre să li se permită să impună restricții cu privire la astfel de plăți.



- (10) Prezenta directivă ar trebui să se aplice indiferent dacă creditorul sau intermediarul de credite este o persoană juridică sau fizică. Cu toate acestea, prezenta directivă nu ar trebui să aducă atingere dreptului statelor membre de a limita, în conformitate cu dreptul Uniunii, rolul creditorilor sau al intermediarilor de credite în temeiul prezentei directive doar la persoane juridice sau la anumite categorii de persoane juridice.
- (11) Deoarece consumatorii și întreprinderile nu se află pe aceeași poziție, ei nu necesită același nivel de protecție. Deși este important să se garanteze drepturile consumatorilor prin dispoziții de la care să nu existe derogare prin contract, este rezonabil să se permită întreprinderilor și organizațiilor să încheie și alte contracte.
- (12) Definiția consumatorului ar trebui să includă persoanele fizice care acționează în afara activității lor comerciale, afacerii sau profesiei lor. Cu toate acestea, în cazul contractelor cu dublu scop, când contractul este încheiat în scopuri parțial circumscrise și parțial în afara activității comerciale, afacerii sau profesiei, iar scopul comercial, de afaceri sau profesional este într-atât de limitat, încât nu are o pondere predominantă în contextul general al contractului, respectiva persoană ar trebui să fie considerată și consumator.
- (13) Deși prezenta directivă reglementează contractele de credit referitoare exclusiv sau predominant la bunuri imobile rezidențiale, acest lucru nu împiedică statele membre să extindă măsurile luate în conformitate cu prezenta directivă pentru a proteja consumatorii în legătură cu contractele de credit referitoare la alte tipuri de bunuri imobile sau să reglementeze în alt mod asemenea contracte de credit.

- (14) Definițiile prevăzute în prezenta directivă stabilesc domeniul de aplicare a armonizării. În consecință, obligațiile impuse statelor membre de a transpune prezenta directivă ar trebui să fie limitate la domeniul de aplicare a acesteia, conform definițiilor menționate. De exemplu, obligațiile impuse statelor membre de a transpune prezenta directivă sunt limitate la contractele de credit încheiate cu consumatori, adică cu persoane fizice care, în ceea ce privește tranzacțiile care fac obiectul prezentei directive, acționează în afara activității lor comerciale, a afacerii sau a profesiei lor. În mod similar, statele membre sunt obligate să transpună dispozițiile prezentei directive care reglementează activitatea persoanelor care acționează în calitate de intermediari de credite, conform definiției incluse în directivă. Cu toate acestea, prezenta directivă nu ar trebui să aducă atingere transpunerii de către statele membre, în conformitate cu dreptul Uniunii, a prezentei directive în domenii care nu intră în sfera de aplicare a acesteia. În plus, definițiile incluse în prezenta directivă nu ar trebui să aducă atingere posibilității pe care o au statele membre de a adopta definiții pentru subcategorii în temeiul dreptului intern în scopuri specifice, cu condiția ca acestea să fie în continuare conforme cu definițiile prevăzute în prezenta directivă. De exemplu, statelor membre ar trebui să li se permită să stabilească în temeiul dreptului intern subcategoriile de intermediari de credite care nu sunt precizate în prezenta directivă, în cazul în care asemenea subcategorii sunt necesare la nivel național, spre exemplu, pentru a diferenția cerințele în materie nivel de cunoștințe și competență care trebuie îndeplinite de diferiți intermediari de credite.

- (15) Obiectivul prezentei directive este de a asigura un nivel ridicat de protecție pentru consumatorii care încheie contracte de credit pentru bunuri imobile. Prin urmare, directiva ar trebui să se aplice creditelor garantate cu un bun imobil, indiferent de scopul creditului, contractelor de refinanțare sau altor contracte de credit care ar ajuta un proprietar sau un proprietar parțial să își păstreze dreptul de proprietate asupra unui bun imobil sau teren, precum și creditelor al căror scop este achiziționarea unui bun imobil în unele state membre, inclusiv creditelor care nu presupun rambursarea capitalului sau, cu excepția cazului în care statele membre au în vigoare un cadru legislativ alternativ adecvat, celor al căror scop este furnizarea unei finanțări temporare între vânzarea unui bun imobil și achiziționarea altuia, precum și creditelor garantate pentru renovarea bunurilor imobile rezidențiale.
- (16) Prezenta directivă ar trebui să se nu aplice anumitor contracte de credit în cadrul cărora creditorul contribuie cu o sumă forfetară, plăți periodice sau alte modalități de plată a creditului în schimbul unei sume obținute în urma vânzării unui bun imobil și al căror principal obiectiv este facilitarea consumului, cum sunt produsele de tip equity release sau alte produse specializate echivalente. Contractele de credit de acest tip au caracteristici specifice care depășesc domeniul de aplicare al prezentei directive. O evaluare a bonității consumatorului, de exemplu, este nerelevantă din moment ce plățile se efectuează de la creditor către consumator, și nu invers. O asemenea tranzacție impune printre altele, prezentarea unor informații precontractuale cu totul diferite. Totodată, alte produse, de exemplu rentele viagere („home reversions”), care au funcții comparabile cu ipotecile inverse („reverse mortgages” sau „lifetime mortgages”), nu implică acordarea unui credit și, așadar, nu intră sub incidența prezentei directive.

(17) De asemenea, nu ar trebui să facă obiectul prezentei directive alte tipuri de contracte de credit de nișă, enumerate în mod explicit, care diferă prin natura lor și prin riscurile pe care le implică de creditele ipotecare standard și, prin urmare, necesită o abordare adaptată, în special contractele de credit care sunt rezultatul unei tranzacții aprobate de o instanță sau de o altă autoritate oficială și anumite tipuri de contracte de credit în temeiul cărora angajatorul acordă credite angajaților în anumite circumstanțe, conform prevederilor din Directiva 2008/48/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 23 aprilie 2008 privind contractele de credit pentru consumatori<sup>1</sup>. Este oportun să li se permită statelor membre să excludă anumite alte contracte de credit, cum ar fi cele acordate unui public restrâns în condiții avantajoase sau cele oferite de cooperativele de credit, cu condiția să existe modalități alternative adecvate pentru a asigura faptul că pot fi îndeplinite obiectivele de politică referitoare la stabilitatea financiară și piața internă fără a aduce atingere incluziunii financiare și accesului la credite. Contractele de credit în care bunul imobil nu urmează să fie ocupat în calitate de casă, apartament sau alt loc de reședință de către consumator sau un membru al familiei acestuia, ci este ocupat în calitate de casă, apartament sau alt loc de reședință pe baza unui contract de închiriere, prezintă riscuri și caracteristici diferite față de contractele de credit standard și, prin urmare, pot necesita un cadru mai bine adaptat. În consecință, statele membre ar trebui să poată exclude asemenea contracte de credit de la aplicarea directivei în cazul în care este în vigoare un cadru național adecvat pentru acestea.

---

<sup>1</sup> JO L 133, 22.5.2008, p. 66.

- (18) Contractele de credit fără garanții al căror scop este renovarea unui bun imobil rezidențial care implică un nivel total al creditului mai mare de 75 000 EUR ar trebui să facă obiectul Directivei 2008/48/CE pentru a asigura un nivel echivalent de protecție pentru acei consumatori și pentru a evita orice diferență de reglementare între respectiva directivă și prezenta directivă. Directiva 2008/48/CE ar trebui prin urmare să fie modificată în consecință.
- (19) Din rațiuni de securitate juridică, cadrul legislativ al Uniunii în domeniul contractelor de credit pentru bunuri imobile rezidențiale ar trebui să fie coerent cu alte acte ale Uniunii, în special în domeniul protecției consumatorului și în cel al supravegherii prudențiale, și să le completeze. Anumite definiții esențiale, inclusiv definițiile termenilor „consumator” și „suport durabil”, precum și conceptele cheie utilizate în informațiile standard pentru desemnarea caracteristicilor financiare ale creditului, inclusiv „costul total al creditului pentru consumator” și „rata dobânzi”, ar trebui să corespundă celor prevăzute în Directiva 2008/48/CE, pentru ca elementele concrete de același tip să fie exprimate prin termeni identici, indiferent dacă este vorba de un credit de consum sau de un credit pentru un bun imobil rezidențial. La transpunerea prezentei directive, statele membre ar trebui să asigure, așadar, o aplicare și o interpretare coerente în ceea ce privește respectivele definiții esențiale și concepte-cheie.

- (20) Pentru a le asigura consumatorilor un cadru coerent în domeniul creditelor și pentru a minimiza sarcina administrativă pentru creditori și intermediarii de credite, cadrul central al prezentei directive ar trebui să urmeze structura Directivei 2008/48/CE în măsura în care este posibil, în principal să precizeze că informațiile incluse în materialele publicitare referitoare la contractele de credit pentru bunuri imobile rezidențiale sunt furnizate consumatorului prin intermediul unui exemplu reprezentativ, că îi sunt furnizate consumatorului informații precontractuale detaliate prin intermediul unei fișe de informații standardizate, precum și faptul că i se furnizează consumatorului explicații adecvate înainte de încheierea contractului de credit, că se stabilește o bază comună pentru calcularea DAE excluzând onorariile notariale, și că înainte de a oferi un credit, creditorii evaluează bonitatea consumatorului. În mod similar, creditorii ar trebui să aibă acces nediscriminatoriu la bazele de date relevante privind creditele, pentru asigurarea unor condiții echivalente celor prevăzute în Directiva 2008/48/CE. Prezenta directivă ar trebui să asigure, la fel ca Directiva 2008/48/CE, procedura de admitere și supravegherea corespunzătoare a tuturor creditorilor care oferă contracte de credit pentru bunuri imobile și ar trebui să prevadă cerințe pentru crearea unor mecanisme extrajudiciare de soluționare a disputelor și pentru accesul la acestea.

- (21) Prezenta directivă ar trebui să completeze Directiva 2002/65/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 23 septembrie 2002 privind comercializarea la distanță a serviciilor financiare de consum<sup>1</sup>, care prevede, în cazul vânzării la distanță, dreptul de retragere și obligativitatea informării consumatorului cu privire la existența sau absența unui astfel de drept. Cu toate acestea, deși Directiva 2002/65/CE prevede posibilitatea ca furnizorul să furnizeze informații precontractuale după încheierea contractului, acest lucru nu ar fi oportun în cazul contractelor de credit pentru bunuri imobile rezidențiale, dată fiind importanța angajamentului financiar pentru consumator. Prezenta directivă nu ar trebui să afecteze dreptul intern general al contractelor, precum normele privind valabilitatea, formarea sau efectele unui contract, în măsura în care prezenta directivă nu reglementează aspecte ale dreptului general al contractelor.

---

<sup>1</sup> JO L 271, 9.10.2002, p. 16.

- (22) În același timp, este important să fie luate în considerare particularitățile contractelor de credit pentru bunuri imobile rezidențiale, care justifică o abordare diferențiată. Date fiind natura și consecințele potențiale pentru consumator ale unui contract pentru un bun imobil rezidențial, materialele publicitare și informațiile precontractuale personalizate ar trebui să includă avertismente specifice corespunzătoare cu privire la riscuri, de exemplu în legătură cu impactul potențial al fluctuațiilor cursului de schimb valutar asupra sumei pe care trebuie să o ramburseze consumatorul și, dacă statele membre evaluează că este necesar, în legătură cu natura și implicațiile garanțiilor. În concordanță cu abordarea voluntară deja existentă în cadrul sectorului în ceea ce privește împrumuturile locative, pe lângă informațiile precontractuale personalizate, ar trebui puse la dispoziție, în orice moment, informații precontractuale generale. În plus, o abordare diferențiată este justificată pentru a lua în considerare concluziile trase în urma crizei financiare și astfel încât să se asigure faptul că acordarea creditelor se face în mod corect. În acest sens, prevederile privind evaluarea bonității ar trebui să fie mai stricte decât cele aplicabile creditului de consum, intermediarii de credite ar trebui să furnizeze informații mai exacte despre statutul lor și despre relația cu creditorii pentru a permite identificarea potențialelor conflicte de interese și toți actorii implicați în inițierea contractelor de credit pentru bunuri imobile ar trebui să fie admiși și supravegheați în mod corespunzător.



- (23) Este necesar să se reglementeze și alte aspecte pentru a reflecta caracterul specific al creditelor pentru bunuri imobile rezidențiale. Având în vedere importanța tranzacției, este necesar să se asigure că se pune la dispoziția consumatorilor o perioadă de timp suficientă, de cel puțin șapte zile, pentru a analiza implicațiile acesteia. Statelor membre ar trebui să li se acorde flexibilitate pentru a oferi această perioadă de timp suficientă, fie ca perioadă de reflecție înainte de încheierea contractului de credit, fie ca termen de retragere după încheierea contractului de credit sau ca o combinație între cele două. Statelor membre ar trebui să li se acorde flexibilitatea de a impune consumatorului o perioadă de reflecție obligatorie de maxim zece zile, dar ca, în alte cazuri, consumatorilor care doresc să acționeze pe parcursul perioadei de reflecție să li se dea această posibilitate și, în scopul asigurării securității juridice în contextul tranzacțiilor cu bunuri, statele membre ar trebui să poată prevedea ca perioada de reflecție sau termenul de retragere să se încheie în cazul în care consumatorul întreprinde orice acțiune care, în temeiul dreptului intern, conduce la crearea unui transfer al unui drept de proprietate care este legat de fonduri obținute în urma contractului de credit sau utilizează asemenea fonduri sau, după caz, transferă fondurile unei părți terțe.

(24) Având în vedere caracteristicile contractelor de credit pentru bunuri imobile rezidențiale, este o practică obișnuită ca creditorii să ofere consumatorilor un set de produse sau servicii care pot fi achiziționate împreună cu contractul de credit. Prin urmare, având în vedere importanța acestor contracte pentru consumatori, este oportun să se prevadă norme specifice privind practicile de legare. Combinarea unui contract de credit cu unul sau mai multe alte servicii sau produse financiare în cadrul unor pachete este pentru creditori un mijloc de diversificare a ofertei și de concurență între ei, cu condiția ca componentele pachetului să poată fi cumpărate și separat. Deși combinarea unui contract de credit cu unul sau mai multe alte servicii sau produse financiare în cadrul unor pachete poate fi în beneficiul consumatorilor, ea poate, de asemenea, să afecteze negativ mobilitatea consumatorilor și capacitatea acestora de a lua decizii în cunoștință de cauză, în afară de cazul în care componentele pachetului pot fi cumpărate separat. Este important să se prevină practicile de tipul celor de legare a anumitor produse, care pot determina consumatorii să încheie un contract de credit care nu este în interesul lor, fără a restricționa, totuși, gruparea de produse care poate fi în avantajul consumatorilor. Statele membre ar trebui, în orice caz, să monitorizeze îndeaproape piețele de servicii financiare cu amănuntul pentru a se asigura că practicile de grupare nu denaturează alegerea consumatorului și concurența pe piață.

- (25) Ca regulă generală, practicile de legare nu ar trebui permise, cu excepția cazului în care serviciul sau produsul financiar oferit împreună cu contractul de credit nu ar putea fi oferit separat, fiind o parte integrantă a creditului, de exemplu în cazul unei descoperiri de cont garantate. În alte situații, se poate justifica totuși faptul că creditorii oferă sau vând un contract de credit în cadrul unui pachet împreună cu un cont de plăți, un cont de economii, un produs de investiții sau de pensie, de exemplu în cazul în care capitalul din cont este utilizat pentru rambursarea creditului sau reprezintă o condiție prealabilă pentru acumularea de resurse în vederea obținerii creditului sau, de exemplu, în situații în care un produs de investiții sau o pensie privată au drept scop furnizarea unei garanții suplimentare pentru creditor în caz de neplată. Deși se justifică faptul că creditorii să poată solicita consumatorului să dețină o poliță de asigurare relevantă pentru a garanta rambursarea creditului sau pentru a asigura valoarea garanției, consumatorul ar trebui să aibă posibilitatea de își alege propriul furnizor de asigurări, cu condiția ca polița de asigurare să aibă un nivel de garantare echivalent cu polița de asigurare propusă sau oferită de creditor. În plus, statele membre pot standardiza, integral sau parțial, acoperirea oferită de contractele de asigurări pentru a facilita comparația între diverse oferte pentru consumatorii care doresc să compare produse înainte de a cumpăra.

(26) Este important ca bunul imobil rezidențial să fie evaluat corect înainte de încheierea contractului de credit și, mai ales atunci când evaluarea afectează obligația reziduală a consumatorului, în caz de neplată. Prin urmare, statele membre ar trebui să se asigure că sunt în vigoare standarde de evaluare fiabile. Pentru a fi considerate fiabile, standardele de evaluare ar trebui să țină seama de standarde de evaluare recunoscute la nivel internațional, în special cele elaborate de Comitetul internațional pentru standarde de evaluare, de Grupul european al asociațiilor de evaluatori sau de Institutul regal al experților - supraveghetori („Royal Institution of Chartered Surveyors”). Respectivetele standarde de evaluare recunoscute la nivel internațional conțin principii la nivel înalt ce impun creditorilor, printre altele, să adopte și să respecte procese adecvate de gestionare a riscurilor interne și de gestionare a garanției, care includ procese solide de evaluare, să adopte standarde și metode de evaluare care generează evaluări realiste și justificate pentru a asigura faptul că toate evaluările sunt pregătite cu competențele și diligența profesionale cuvenite și că evaluatorii îndeplinesc anumite cerințe în materie de calificare, precum și să păstreze o documentație corespunzătoare cu privire la garanții, care să fie cuprinzătoare și plauzibilă. În acest sens, este de dorit să se asigure o monitorizare adecvată a bunurilor imobile rezidențiale și ca mecanismele din cadrul acestor prevederi să fie în conformitate cu Directiva 2013/36/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 26 iunie 2013 cu privire la accesul la activitatea instituțiilor de credit și supravegherea prudențială a instituțiilor de credit și a firmelor de investiții<sup>1</sup>. Prevederile acestei directive, referitoare la standardele de evaluare a bunurilor, pot fi respectate, de exemplu, prin intermediul legii sau al autoreglementării.

---

<sup>1</sup> JO L 176, 27.6.2013, p.338.

(27) Având în vedere consecințele importante pentru creditori, consumatori și, eventual, pentru stabilitatea financiară a executării silită, este oportun să se încurajeze creditorii să gestioneze în mod proactiv riscul de credit emergent încă dintr-un stadiu incipient și să fie în vigoare măsurile necesare pentru a asigura faptul că creditorii exercită indulgență rezonabilă și fac încercări rezonabile de a soluționa situația prin alte mijloace înainte de inițierea procedurii de executare silită. Atunci când este posibil, ar trebui găsite soluții care țin seama de circumstanțele practice și de nevoile rezonabile aferente traiului zilnic al consumatorului. În cazul în care, după procedurile de executare silită, rămân datorii neachitate, statele membre ar trebui să asigure protecția unor condiții minime de trai și să instituie măsuri pentru a facilita rambursarea, evitând îndatorarea excesivă pe termen lung. Cel puțin în cazul în care prețul obținut pentru bunul imobil afectează suma datorată de consumator, statele membre ar trebui să încurajeze creditorii să ia măsuri rezonabile pentru a obține cel mai bun preț pe bunul imobil executat, în contextul condițiilor pieței. Statele membre nu ar trebui să împiedice părțile la un contract de credit să convină în mod expres că transferul garanției către creditor este suficient pentru a rambursa creditul.

- (28) Intermediarii desfășoară adesea și alte activități pe lângă intermedierea de credite, și anume intermedierea de asigurări sau prestarea de servicii de investiții. Prezenta directivă ar trebui, așadar, să fie coerentă și cu Directiva 2002/92/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 9 decembrie 2002 privind intermedierea de asigurări<sup>1</sup> și cu Directiva 2004/39/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 21 aprilie 2004 privind piețele instrumentelor financiare<sup>2</sup>. În special, instituțiilor de credit autorizate în conformitate cu Directiva 2013/36/UE și altor instituții financiare care fac obiectul unui regim de admitere echivalent în temeiul dreptului intern nu ar trebui să li se impună o admitere separată pentru a funcționa ca intermediari de credite, pentru a simplifica procesul de înființare a intermediarilor de credite și desfășurarea de activități transfrontaliere de către aceștia. Responsabilitatea deplină și necondiționată care le revine creditorilor și intermediarilor de credite pentru activitățile intermediarilor de credite legați sau ale reprezentanților desemnați ar trebui să includă doar activități care intră în domeniul de aplicare al prezentei directive, cu excepția cazului în care statele membre decid să extindă respectiva responsabilitate în alte domenii.
- (29) Pentru a îmbunătăți capacitatea consumatorilor de a lua decizii în cunoștință de cauză cu privire la împrumuturi și la gestionarea responsabilă a datoriilor, statele membre ar trebui să promoveze măsuri care sprijină educarea consumatorilor în legătură cu împrumutul responsabil și cu gestionarea datoriilor, în special referitor la contractele de credit ipotecar. Este în mod special important să se ofere orientare pentru consumatorii care beneficiază de un credit ipotecar pentru prima oară. În acest sens, Comisia ar trebui să identifice exemple de bune practici pentru a facilita dezvoltarea viitoare de măsuri destinate să crească nivelul de conștientizare a consumatorilor în domeniul financiar.

---

<sup>1</sup> JO L 9, 15.1.2003, p. 3.

<sup>2</sup> JO L 145, 30.4.2004, p. 1.

- (30) Ca urmare a riscurilor semnificative aferente împrumuturilor în valută străină, este necesar să se prevadă măsuri pentru a asigura faptul că consumatorii sunt conștienți de riscul pe care și-l asumă și că consumatorul are posibilitatea de a își limita expunerea la riscul ratei de schimb valutar pe durata creditului. Riscul ar putea fi limitat fie acordând consumatorului dreptul de a converti moneda creditului, fie prin alte măsuri, cum ar fi plafoane sau, dacă acestea sunt suficiente pentru a limita riscul ratei de schimb valutar, avertismente.
- (31) Cadrul juridic aplicabil ar trebui să le ofere consumatorilor încrederea că atât creditorii, cât și intermediarii de credite și reprezentanții desemnați iau în considerare interesul consumatorilor, ținând seama de informațiile disponibile creditorului, intermediarului de credite și reprezentantului desemnat la momentul respectiv și pe baza unor ipoteze rezonabile privind riscul aferent situației consumatorului pe durata contractului de credit propus. Acest lucru ar putea însemna, printre altele, că creditorul nu ar trebui să facă marketing creditului într-un mod care să afecteze semnificativ sau care este posibil să afecteze capacitatea consumatorului de a evalua cu atenție acceptarea creditului; sau că creditorul nu ar trebui să utilizeze acordarea creditului drept principala metodă de marketing atunci când comercializează mărfuri, servicii sau bunuri imobile consumatorilor. Un element esențial pentru dobândirea încrederii consumatorilor îl constituie cerința de a asigura un nivel ridicat de corectitudine, onestitate și profesionalism în cadrul sectorului, o gestionare corespunzătoare a conflictelor de interese, inclusiv a celor cauzate de remunerare, precum și de a impune acordarea de consiliere în interesul superior al consumatorului.

(32) Este oportun să se asigure faptul că personalul relevant al creditorilor, intermediarilor de credite și al reprezentanților desemnați deține un nivel adecvat de cunoștințe și competență pentru a asigura un nivel ridicat de profesionalism. Prin urmare, prezenta directivă ar trebui să prevadă obligația demonstrării cunoștințelor și a competenței relevante la nivel de societate comercială, pe baza cerințelor minime în materie de cunoștințe și competență prevăzute în prezenta directivă. Statele membre ar trebui să aibă libertatea de a introduce sau de a menține astfel de cerințe și în cazul persoanelor fizice. Statele membre ar trebui să poată permite creditorilor, intermediarilor de credite și reprezentanților desemnați să facă o diferențiere între nivelurile minime ale cerințelor în materie de cunoștințe în funcție de implicarea în desfășurarea unor anumite servicii sau procese. În acest context, personalul include personalul extern, care lucrează pentru sau în cadrul creditorului, al intermediarului de credit sau al reprezentantului desemnat, precum și angajații acestora. În sensul prezentei directive, personalul implicat direct în activități care fac obiectul prezentei directive ar trebui să includă atât personalul care interacționează cu clienții (front-office) cât și personalul administrativ (back-office), inclusiv personalul de conducere, care îndeplinește un rol important în procesul de încheiere a contractului de credit. Persoanele care îndeplinesc funcții de sprijin care nu sunt legate de procesul de încheiere a contractului de credit (de exemplu personalul din domeniul resurselor umane sau din domeniul informației și tehnologiei de comunicare) nu ar trebui considerate personal în temeiul prezentei directive.



- (33) Atunci când un creditor sau intermediar de credite prestează servicii pe teritoriul unui alt stat membru în temeiul libertății de a presta servicii, statului membru de origine ar trebui să îi revină responsabilitatea de a stabili cerințele minime în materie de cunoștințe și competență aplicabile personalului. Totuși, statele membre gazdă care consideră necesar ar trebui să își poată stabili propriile cerințe în materie de competență în anumite domenii specificate aplicabile creditorilor și intermediarilor de credite care prestează servicii pe teritoriul statului membru respectiv în temeiul libertății de a presta servicii.
- (34) Având în vedere importanța asigurării faptului că cerințele în materie de cunoștințe și competențe sunt aplicate în practică, statele membre ar trebui să le impună autorităților competente să supravegheze creditorii, intermediarii de credite și reprezentanții desemnați și să le confere competența de a obține dovezile de care au nevoie pentru a evalua în mod fiabil respectarea cerințelor respective.

(35) Modul în care creditorii, intermediarii de credite și reprezentanții desemnați își remunerează personalul ar trebui să constituie unul dintre aspectele-cheie în asigurarea încrederii consumatorilor în sectorul financiar. Prezenta directivă prevede norme pentru remunerarea personalului, cu scopul de a limita practicile de vânzare neconforme și de a asigura faptul că modul în care este remunerat personalul nu împiedică îndeplinirea obligației de a lua în considerare interesele consumatorului. În speță, creditorii, intermediarii de credite și reprezentanții desemnați nu ar trebui să își elaboreze politicile de remunerare într-un mod care ar stimula personalul lor să încheie un anumit număr sau tip de contracte de credit sau să ofere anumite servicii auxiliare consumatorilor fără a lua în considerare în mod explicit interesele și nevoile consumatorului. În acest context, statele membre pot considera necesar să decidă că o anumită practică, de exemplu perceperea unor tarife de către intermediarii legați, contravine intereselor unui consumator. De asemenea, statele membre ar trebui să poată specifica faptul că remunerația primită de personal nu ar trebui să depindă de rata nominală a dobânzii sau de tipul contractului de credit încheiat cu consumatorul.

- (36) Prezenta directivă prevede norme armonizate în ceea ce privește domeniile de cunoștințe și competență pe care personalul creditorilor, intermediarilor de credite și al reprezentanților desemnați ar trebui să le dețină în legătură cu elaborarea, oferirea, acordarea și intermedierea unui contract de credit. Prezenta directivă nu prevede dispoziții specifice direct legate de recunoașterea calificărilor profesionale obținute de un individ într-un stat membru pentru a îndeplini cerințele în materie de cunoștințe și competență în alt stat membru. Directiva 2005/36/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 7 septembrie 2005 privind recunoașterea calificărilor profesionale<sup>1</sup> ar trebui, prin urmare, să se aplice în continuare cu privire la condițiile pentru recunoaștere și măsurile de compensare pe care un stat membru gazdă le poate solicita unui individ a cărui calificare nu a fost obținută pe teritoriul său.

---

<sup>1</sup> JO L 255, 30.9.2005, p. 22.

(37) Creditorii și intermediarii de credite utilizează frecvent anunțurile publicitare, care conțin adesea termeni și condiții speciale, pentru a atrage consumatorii către un anumit produs. De aceea, consumatorii ar trebui protejați împotriva publicității necinstite sau care poate induce în eroare și ar trebui să poată compara anunțurile publicitare. Pentru ca ofertele să poată fi comparate de către consumatori, sunt necesare dispoziții specifice privind publicitatea contractelor de credit și o listă a elementelor care urmează a fi incluse în anunțurile publicitare și în materialele de marketing destinate consumatorilor, în cazul în care în cadrul materialului publicitar se precizează dobânzile sau orice cifre referitoare la costul creditului. Statele membre ar trebui să dispună de libertatea de a introduce sau a menține în legislația națională obligații de informare privind materialele publicitare care nu indică o rată a dobânzii sau nu conțin nicio cifră referitoare la costul creditului. Orice asemenea dispoziții ar trebui să ia în calcul particularitățile contractelor de credit pentru bunuri imobile rezidențiale. În orice caz, ar trebui să se asigure, în conformitate cu Directiva 2005/29/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 11 mai 2005 privind practicile comerciale neloiale ale întreprinderilor de pe piața internă față de consumator<sup>1</sup>, faptul că publicitatea contractelor de credit nu creează o impresie eronată asupra produsului.

---

<sup>1</sup> JO L 149, 11.6.2005, p. 22.

- (38) Anunțurile publicitare tind să se axeze cu precădere asupra unuia sau mai multor produse, însă consumatorii ar trebui să poată lua deciziile cunoscând întreaga gamă de produse de credit oferite. În sensul respectiv, informațiile generale joacă un rol important în educarea consumatorului cu privire la gama variată de produse și servicii disponibile și la principalele caracteristici ale acestora. Prin urmare, consumatorii ar trebui să aibă în orice moment acces la informațiile generale referitoare la produsele de credit disponibile. Atunci când această cerință nu se aplică intermediarilor de credite care nu sunt legați, acest lucru nu ar trebui să aducă atingere obligației acestora de a furniza consumatorilor informații precontractuale personalizate.
- (39) Pentru asigurarea unor condiții de concurență echitabile și pentru ca decizia consumatorului să se bazeze cu precădere pe detaliile produselor de credit oferite, și nu pe canalul de distribuție prin care are acces la aceste produse, consumatorul ar trebui să primească informații despre credite indiferent dacă interacționează direct cu creditorul sau cu un intermediar de credite.

- (40) Consumatorii ar trebui totodată să primească informații personalizate în timp util înainte de încheierea contractului de credit, care să le permită să compare și să analizeze caracteristicile produselor de credit. În temeiul Recomandării 2001/193/CE a Comisiei din 1 martie 2001 privind informațiile precontractuale care trebuie furnizate consumatorilor de către împrumutătorii care oferă împrumuturi pentru locuințe<sup>1</sup>, Comisia s-a angajat să monitorizeze respectarea Codului de conduită voluntar al informațiilor precontractuale pentru împrumuturile pentru locuințe, care conține FEIS, care oferă informații personalizate pentru consumator despre contractul de credit oferit. Dovezile colectate de Comisie au scos în evidență nevoia modificării conținutului și a prezentării FEIS pentru ca aceasta să fie clară, inteligibilă și să conțină toate informațiile care s-au dovedit relevante pentru consumatori. Conținutul și formatul FEIS ar trebui să încorporeze îmbunătățirile necesare identificate în cursul testării în rândul consumatorilor din toate statele membre. Structura FEIS, în special ordinea elementelor de informare, ar trebui revizuită, formularea ar trebui să fie mai ușor accesibilă pentru utilizatori, iar unele secțiuni, cum ar fi „rata nominală a dobânzii” și „dobânda anuală efectivă” ar trebui comasate; de asemenea, ar trebui adăugate noi secțiuni, cum ar fi „funcții flexibile”. Ar trebui prezentat consumatorilor un tablou de amortizare ilustrativ, în cadrul FEIS, în cazul în care creditul este un credit cu dobândă amânată, pentru care rambursarea principalului este amânată într-o perioadă inițială sau în cazul în care rata dobânzii este fixă pe durata contractului de credit. Statele membre ar trebui să poată prevedea ca un astfel de tablou de amortizare ilustrativ conținut în FEIS să nu fie obligatoriu pentru alte tipuri de contracte de credit.

---

<sup>1</sup> JO L 69, 10.3.2001, p. 25.

- (41) Cercetările în domeniul comportamentului consumatorului au subliniat importanța utilizării unui limbaj simplu și ușor de înțeles în informările oferite consumatorilor. Din acest motiv, termenii utilizați în FEIS nu sunt neapărat identici cu termenii juridici definiți în prezenta directivă, dar au același înțeles.
- (42) Cerințele referitoare la informațiile privind contractele de credit incluse în FEIS nu ar trebui să aducă atingere cerințelor Uniunii sau cele naționale referitoare la informații privind alte produse sau servicii care ar putea fi oferite împreună cu contractul de credit, drept condiții pentru obținerea contractului de credit pentru bunuri imobile, sau oferite pentru obținerea unei rate a dobânzii mai scăzute pentru contractul respectiv, precum asigurările de incendiu sau de viață, ori produsele de investiții. Statelor membre ar trebui să li se acorde libertatea de a menține sau de a introduce legislație națională în cazurile în care nu există dispoziții armonizate, de exemplu cerințe referitoare la informații privind nivelul ratelor dobânzii în etapa precontractuală sau informații care ar putea fi utile în scopul educației financiare sau al soluționării extrajudiciare a conflictelor. Cu toate acestea, orice informații suplimentare ar trebui furnizate într-un document separat care poate fi anexat la FEIS. Statele membre ar trebui să poată utiliza în cadrul FEIS un vocabular diferit, în limba lor națională, fără a modifica conținutul acesteia și ordinea în care sunt prezentate informațiile, atunci când acest lucru este necesar pentru a utiliza un limbaj care ar putea fi mai ușor de înțeles pentru consumatori.

- (43) Pentru a asigura faptul că FEIS oferă consumatorului toate informațiile relevante pentru ca acesta să poată face o alegere în cunoștință de cauză, creditorul ar trebui să urmeze instrucțiunile prevăzute în prezenta directivă la completarea FEIS. Statele membre ar trebui să poată elabora sau detalia suplimentar instrucțiunile pentru completarea FEIS pe baza instrucțiunilor prevăzute în prezenta directivă. De exemplu, statele membre pot indica mai în detaliu informațiile care trebuie oferite pentru a descrie „tipul de rată a dobânzii” astfel încât să țină cont de aspectele specifice ale produselor și pieței naționale. Totuși, asemenea indicații suplimentare nu ar trebui să contravină instrucțiunilor incluse în prezenta directivă și nici să implice vreo modificare a textului modelului de FEIS, care ar trebui reprodus exact de către creditor. Statele membre ar trebui să poată indica, de asemenea, și alte avertismente privind contractele de credit, adaptate pieței și practicilor naționale, în cazul în care asemenea avertismente nu sunt deja acoperite de FEIS. Statele membre ar trebui să poată prevedea că creditorul este obligat de informațiile furnizate în FEIS, în situația în care creditorul decide să acorde creditul.



- (44) Consumatorul ar trebui să primească informații prin intermediul FEIS fără întârzieri nejustificate după ce a prezentat informațiile necesare referitoare la nevoile sale, la situația sa financiară și preferințe și în timp util înainte ca acesta să fie legat prin orice contract de credit sau ofertă, pentru a i se permite să compare și să reflecteze la caracteristicile produselor de credit și să obțină consiliere din partea unui terț, dacă este necesar. În particular, atunci când o ofertă fermă este prezentată consumatorului, aceasta ar trebui să fie însoțită de FEIS, cu excepția cazului în care FEIS a fost deja transmisă consumatorului și caracteristicile ofertei sunt consecvente cu informațiile prezentate în prealabil. Cu toate acestea, statele membre ar trebui să poată dispune furnizarea obligatorie a FEIS atât înainte de prezentarea oricărei oferte ferme, cât și împreună cu oferta fermă, în cazul în care nu a fost furnizată în prealabil o FEIS care să conțină aceleași informații. Deși FEIS ar trebui să fie personalizată și să reflecte preferințele consumatorului, furnizarea de astfel de informații personalizate nu ar trebui să implice o obligație de a oferi consiliere. Contractele de credit ar trebui să fie încheiate numai în cazul în care consumatorul a avut suficient timp pentru a compara oferte, a evalua implicațiile acestora, a obține consiliere din partea unui terț dacă este necesar și a lua o decizie în cunoștință de cauză dacă să accepte o ofertă.
- (45) În cazul în care consumatorul are un contract de credit garantat pentru cumpărarea unui bun imobil sau a unui teren și durata garanției este mai mare decât cea a contractului de credit și dacă consumatorul poate decide să retragă capitalul rambursat, din nou cu condiția semnării unui nou contract de credit, o nouă FEIS care prezintă noua DAE și se bazează pe caracteristicile specifice ale noului contract de credit ar trebui furnizată consumatorului înainte de semnarea noului contract de credit.

- (46) Cel puțin în cazul în care nu există drept de retragere, creditorul sau, după caz, intermediarul de credite sau reprezentantul desemnat ar trebui să ofere consumatorului o copie a proiectului de contract de credit, în momentul prezentării unei oferte ferme. În alte cazuri, consumatorului ar trebui să i se ofere o copie a proiectului de contract de credit cel puțin în momentul în care se prezintă oferta fermă.
- (47) Pentru a asigura un nivel cât mai ridicat de transparență și a preveni abuzurile care pot decurge din eventuale conflicte de interese atunci când consumatorii utilizează serviciile intermediarilor de credite, aceștia din urmă ar trebui să aibă anumite obligații de informare prealabile prestării serviciilor. Aceste obligații ar trebui să includă informații cu privire la identitatea lor și la legăturile cu creditorii, de exemplu să precizeze dacă iau în considerare produse de la o gamă largă de creditori sau numai de la un număr redus de creditori. Existența eventualelor comisioane sau a altor stimulente plătibile de către creditor sau de către părți terțe intermediarului de credite pentru serviciile prestate de acesta în legătură cu contractul de credit ar trebui adusă la cunoștința consumatorilor înainte de prestarea oricăror activități de intermediere de credite și consumatorii ar trebui informați în această etapă fie cu privire la suma aferentă unor astfel de plăți, dacă aceasta este cunoscută, fie cu privire la faptul că suma va fi adusă la cunoștință într-o etapă precontractuală ulterioară în cadrul FEIS, precum și cu privire la dreptul consumatorilor de a primi informații privind nivelul unor astfel de plăți în această etapă. Consumatorii ar trebui, de asemenea, informați cu privire la orice taxe pe care ar trebui să le plătească către intermediarii de credite în legătură cu serviciile acestora. Fără a aduce atingere legislației din domeniul concurenței, statele membre ar trebui să aibă libertatea de a introduce sau de a menține prevederi prin care se interzice plata unor tarife de către consumatori către anumite categorii sau către toate categoriile de intermediari de credite.

- (48) Un consumator poate să aibă nevoie totuși de asistență suplimentară pentru a decide care este contractul de credit, din gama de produse propuse, care se potrivește cel mai bine nevoilor și situației sale financiare. Creditorii și, după caz, intermediarii de credite ar trebui să ofere această asistență în legătură cu produsele de credit pe care le oferă consumatorilor, explicând informațiile relevante, inclusiv și în special caracteristicile esențiale ale produselor propuse, într-o manieră personalizată, astfel încât consumatorul să poată înțelege efectele pe care acestea le pot avea asupra situației sale economice. Creditorii și, după caz, intermediarii de credite ar trebui să adapteze modul în care sunt oferite astfel de explicații la circumstanțele în care se oferă creditul și la nevoia consumatorului de asistență, ținând seama de cunoștințele și experiența consumatorului în materie de credite și de natura fiecărui produs de credit. Aceste explicații nu ar trebui să constituie, în sine, o recomandare personală.
- (49) Pentru promovarea instituirii și a funcționării pieței interne și asigurarea unui nivel înalt de protecție a consumatorilor în întreaga Uniune, este necesar să se asigure în mod uniform comparabilitatea informațiilor referitoare la DAE în întreaga Uniune.

(50) Costul total al creditului pentru consumator ar trebui să includă toate costurile pe care acesta trebuie să le plătească în legătură cu contractul de credit și care sunt cunoscute de către creditor. Prin urmare, acest cost ar trebui să includă dobânda, comisioanele, taxele, tarifele pentru intermediarii de credite, costul evaluării bunului pentru ipotecă și orice alte taxe, cu excepția onorariilor notariale, necesare pentru obținerea creditului, de exemplu asigurarea de viață, sau pentru obținerea creditului în termenii și condițiile din ofertă, de exemplu asigurarea de incendiu. Dispozițiile prezentei directive în ceea ce privește produsele și serviciile auxiliare (de exemplu, privind costul deschiderii și menținerii unui cont bancar) nu ar trebui să aducă atingere Directivei 2005/29/CE și Directivei 93/13/CEE a Consiliului din 5 aprilie 1993 privind clauzele abuzive în contractele încheiate cu consumatorii<sup>1</sup>. Costul total al creditului pentru consumator ar trebui să excludă costurile pe care le plătește consumatorul în legătură cu cumpărarea bunului imobil sau a terenului, cum ar fi taxele asociate cumpărării și costurile notariale sau costurile legate de înregistrarea în registrul funciar. Cunoștințele reale ale creditorului cu privire la costuri ar trebui evaluate obiectiv, avându-se în vedere cerințele de diligență profesională. În acest sens, ar trebui să se pornească de la prezumția că creditorul are cunoștința de costurile serviciilor auxiliare pe care le oferă consumatorului, el însuși sau în numele unui terț, cu excepția cazului în care prețul acestora depinde de caracteristicile sau de situația specifică a consumatorului.

---

<sup>1</sup> JO L 95, 21.4.1993, p. 29.

- (51) În cazul în care se utilizează informații estimative, consumatorului ar trebui să i se aducă la cunoștință acest lucru, precum și faptul că este preconizat ca informațiile respective să fie reprezentative pentru tipul de contract sau practicile avute în vedere. Ipotezele suplimentare pentru calcularea DAE au drept scop să asigure faptul că DAE este calculată în mod consecvent și să asigure comparabilitatea. Pentru tipuri specifice de contracte de credit, precum cele în cazul cărora valoarea, durata sau costul creditului sunt nesigure sau variază în funcție de modul în care este aplicat contractul, sunt necesare ipoteze suplimentare. În cazul în care dispozițiile ca atare nu sunt suficiente pentru a calcula DAE, creditorul ar trebui să utilizeze ipotezele suplimentare prevăzute în Anexa I. Cu toate acestea, având în vedere că calcularea DAE va depinde de termenii contractului individual de credit, ar trebui utilizate doar acele ipoteze necesare și relevante pentru situația unui anumit credit.

- (52) Pentru a asigura un grad încă și mai mare de comparabilitate a DAE între oferte provenind de la diferiți creditori, intervalele dintre datele utilizate la calcul nu ar trebui exprimate în zile atunci când pot fi exprimate într-un număr total de ani, luni sau săptămâni. Este implicit în acest context că, dacă în formula DAE sunt utilizate anumite intervale de timp, respectivele intervale ar trebui să se utilizează de asemenea pentru determinarea valorilor dobânzii și a altor costuri utilizate în formulă. Din acest motiv, creditorii ar trebui să utilizeze metoda măsurării intervalelor de timp descrisă în anexa I pentru obținerea cifrelor referitoare la plata costurilor. Cu toate acestea, această metodă este aplicabilă doar în scopul calculării DAE și nu influențează sumele percepute în realitate de către creditor în temeiul contractului de credit. În cazul în care valorile respective sunt diferite, poate fi necesară explicarea acestora consumatorului pentru a se evita inducerea în eroare a consumatorului. Acest lucru implică că, în absența unor costuri în afara dobânzii și pornind de la prezumția unei metode de calcul identice, DAE va fi egală cu rata efectivă a dobânzii.

(53) Dat fiind faptul că DAE nu poate fi indicată în etapa de publicitate decât printr-un exemplu, acest exemplu ar trebui să fie reprezentativ. Prin urmare, aceasta ar trebui să corespundă, de exemplu, duratei medii și valorii totale a creditului acordat pentru tipul de contract de credit în cauză. La stabilirea exemplului reprezentativ ar trebui să se ia în considerare, de asemenea, preponderența anumitor tipuri de contracte de credit pe o anumită piață. Poate fi de preferat ca fiecare creditor să aibă un exemplu reprezentativ bazat pe o sumă a creditului care este reprezentativă pentru întreaga gamă de produse a creditorului respectiv și pentru baza de clienți preconizată, întrucât acestea pot varia în mod semnificativ de la un creditor la altul. Cu privire la DAE comunicată în FEIS, ar trebui luate în considerare, în măsura în care este posibil, preferințele și informațiile furnizate de consumator, iar creditorul și intermediarul de credite ar trebui să precizeze clar dacă informațiile oferite sunt ilustrative sau reflectă preferințele și informațiile furnizate. În orice caz, exemplele reprezentative nu ar trebui să contravină cerințelor din Directiva 2005/29/CE. Este important ca în FEIS să se indice clar consumatorului, după caz, faptul că DAE se bazează pe ipoteze și s-ar putea modifica, astfel încât consumatorii să poată ține seama de acest lucru la compararea mai multor produse. Este important ca DAE să țină seama de toate tragerile în temeiul contractului de credit, plătite fie direct consumatorului, fie unei părți terțe în numele consumatorului.

- (54) Pentru asigurarea consecvenței între calcularea DAE pentru diferite tipuri de contracte de credit, ipotezele utilizate pentru calcularea unor tipuri similare de contracte de credit ar trebui să fie, în general, consecvente. În acest sens, ar trebui încorporate ipotezele prevăzute în Directiva 2011/90/UE a Comisiei din 14 noiembrie 2011 de modificare a anexei I partea II la Directiva 2008/48/CE a Parlamentului European și a Consiliului care prezintă ipotezele suplimentare pentru calculul dobânzii anuale efective<sup>1</sup>, care modifică ipotezele pentru calculul DAE. Deși nu toate ipotezele se vor aplica neapărat contractelor de credit disponibile în prezent, acest sector este activ în ceea ce privește produsele inovatoare și, prin urmare, este necesar să existe ipoteze. Mai mult, pentru calculul DAE, identificarea celui mai obișnuit mecanism de tragere ar trebui să se bazeze pe previziuni rezonabile privind mecanismul de tragere cel mai frecvent utilizat de consumatori pentru tipul de produs oferit de respectivul creditor. Pentru produsele existente, previziunea ar trebui să se bazeze pe perioada celor 12 luni precedente.

---

<sup>1</sup> JO L 296, 15.11.2011, p.35.



(55) Este esențial să se evalueze și să se verifice, înainte de încheierea contractului de credit, capacitatea și predispoziția consumatorului de a rambursa creditul. Această evaluare a bonității ar trebui să ia în considerare toți factorii necesari și relevanți care ar putea influența capacitatea consumatorului de a rambursa creditul pe durata acestuia. În special, capacitatea consumatorului de a plăti dobânzile și de a rambursa în întregime creditul ar trebui evaluată luându-se în calcul și plățile viitoare sau creșterea valorii plăților necesare din cauza amortizării negative sau a amânării plăților capitalului sau dobânzii, și ar trebui evaluată în contextul altor cheltuieli obișnuite, datorii și altor angajamente financiare, precum și al venitului, economilor și activelor. Ar trebui, de asemenea, să se prevadă marje rezonabile pentru evenimente viitoare pe parcursul duratei contractului de credit propus, cum ar fi o reducere a venitului atunci când termenul de rambursare a creditului se extinde după momentul pensionării sau, dacă este cazul, majorarea ratei dobânzii sau evoluția negativă a cursului de schimb. Deși valoarea bunului imobil este un element important în determinarea valorii creditului care poate fi acordat unui consumator în cadrul unui contract de credit garantat, evaluarea bonității ar trebui să se concentreze pe capacitatea consumatorului de a își îndeplini obligațiile în temeiul contractului de credit. În consecință, eventualitatea că valoarea bunului imobil ar putea fi superioară valorii creditului sau ar putea crește în viitor nu ar trebui, în general, să fie o condiție suficientă pentru acordarea creditului în cauză. Cu toate acestea, în cazul în care scopul contractului de credit este de a construi sau de a renova un bun imobil existent, creditorul ar trebui să poată lua în considerare această posibilitate. Statele membre ar trebui să poată emite îndrumări suplimentare cu privire la aceste criterii sau la criteriile suplimentare și cu privire la metodele de evaluare a bonității unui consumator, de exemplu stabilind limite pentru raportul loan-to-value (valoarea împrumutului raportată la valoarea garanției) sau loan-to-income (împrumut/venit) și ar trebui încurajate să pună în aplicare principiile Consiliului pentru Stabilitate Financiară privind bunele practici pentru subscrierea ipotecilor rezidențiale.

- (56) Pot fi necesare dispoziții specifice pentru diferitele elemente care pot fi luate în considerare la evaluarea bonității în cazul anumitor tipuri de contracte de credit. De exemplu, în cazul contractelor de credit referitoare la un bun imobil care precizează în mod explicit că bunul imobil nu urmează să fie ocupat în calitate de casă, apartament sau alt loc de reședință de către consumator sau un membru de familie al acestuia (contracte privind cumpărarea de bunuri în vederea închirierii - „buy-to-let agreements”), statele membre ar trebui să poată specifica că viitorul venit din chirie este luat în considerare la evaluarea capacității consumatorului de a rambursa creditul. În acele state membre în care o asemenea precizare nu este stabilită în prevederile naționale, creditorii pot, de asemenea, să decidă includerea unei evaluări prudente a viitorului venit din chirie. Evaluarea bonității nu ar trebui să implice transferul de responsabilitate către creditor pentru nicio nerespectare viitoare de către consumator a obligațiilor care îi revin în temeiul contractului de credit.
- (57) Decizia creditorului de a acorda sau nu creditul ar trebui să fie în concordanță cu rezultatul evaluării bonității. De exemplu, capacitatea creditorului de a transfera o parte din riscul de credit către un terț nu ar trebui să îl conducă la ignorarea concluziilor evaluării bonității prin punerea unui contract de credit la dispoziția unui consumator care probabil nu este capabil să îl ramburseze. Statele membre ar trebui să poată transpune acest principiu, solicitând autorităților competente să întreprindă acțiunile relevante în cadrul activităților de supraveghere și să monitorizeze respectarea procedurilor de evaluare a bonității de către creditor. Totuși, o evaluare pozitivă a bonității nu ar trebui să ducă la obligația creditorului de a acorda creditul.

(58) În conformitate cu recomandările Consiliului pentru Stabilitate Financiară, evaluarea bonității ar trebui să se bazeze pe informații privind situația financiară și economică a consumatorului, inclusiv venitul și cheltuielile acestuia. Aceste informații pot fi obținute din diverse surse, inclusiv de la consumator, iar creditorul ar trebui să verifice în mod adecvat asemenea informații înainte de a acorda creditul. În acest sens, consumatorii ar trebui să furnizeze informații pentru a facilita evaluarea bonității, întrucât nefurnizarea acestor informații are drept rezultat probabil refuzarea creditului pe care doresc să-l obțină, în afară de cazul în care informațiile pot fi obținute din altă parte. Fără a aduce atingere dreptului contractual privat, statele membre ar trebui să se asigure că creditorii nu pot rezilia un contract de credit pe motiv că au realizat, după semnarea contractului de credit, că evaluarea bonității a fost efectuată defectuos din cauză că informațiile disponibile la momentul evaluării au fost incomplete. Totuși, acest lucru nu ar trebui să aducă atingere posibilității ca statele membre să permită creditorilor să rezilieze contractul de credit în cazul în care se poate stabili că consumatorul a furnizat în mod deliberat informații neconforme sau falsificate la momentul efectuării evaluării bonității sau că nu a furnizat intenționat unele informații care ar fi avut drept rezultat o evaluare a bonității negativă sau în cazul în care există alte motive întemeiate, compatibile cu dreptul Uniunii. Deși nu ar fi oportun să se aplice sancțiuni consumatorului pe motiv că nu este în măsură să ofere anumite informații sau evaluări sau că decide să întrerupă procesul de solicitare a acordării unui credit, statele membre ar trebui să poată prevedea sancțiuni în cazul în care consumatorii furnizează, în cunoștință de cauză, informații incomplete sau incorecte pentru a obține o evaluare a bonității pozitivă, în special în cazul în care informațiile complete și corecte ar fi condus la o evaluare a bonității negativă și, ulterior, consumatorul nu ar fi în măsură să respecte condițiile contractului.

(59) Consultarea unei baze de date privind creditele este un instrument util pentru evaluarea bonității. Unele state membre prevăd obligația evaluării bonității consumatorilor de către creditori pe baza consultării bazei de date relevante. Creditorii ar trebui totodată să poată consulta baza de date privind creditele pe durata creditului, exclusiv pentru a identifica și evalua probabilitatea de neplată. O astfel de consultare a bazei de date privind creditele ar trebui să facă obiectul unor garanții adecvate pentru a asigura faptul că este utilizat pentru identificarea și soluționarea timpurie a riscului de credit în interesul consumatorului și nu pentru furnizarea de informații în cadrul negocierilor comerciale. În temeiul Directivei 95/46/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 24 octombrie 1995 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date<sup>1</sup>, consumatorii ar trebui să fie informați în prealabil de către creditori în legătură cu consultarea bazei de date privind creditele și să aibă dreptul de acces la informațiile care îi privesc aflate în baza de date respectivă pentru a putea rectifica, șterge sau bloca, dacă este cazul, datele lor personale prelucrate de acea bază de date, atunci când ele sunt incorecte sau au fost prelucrate în mod ilegal.

---

<sup>1</sup> JO L 281, 23.11.1995, p. 31.

- (60) Pentru a evita denaturarea concurenței între creditori, ar trebui asigurat faptul că toți creditorii, inclusiv instituții de credit și instituții non-bancare care oferă contracte de credit pentru bunuri imobile, au acces la toate bazele de date de credit publice și private în condiții nediscriminatorii. Astfel de condiții nu ar trebui, prin urmare, să includă o cerință ca creditorii să fie înregistrați ca instituție de credit. Condițiile de acces, cum ar fi costurile de accesare a bazei de date sau cerințele de a oferi informații bazei de date pe bază de reciprocitate ar trebui să se aplice în continuare. Statele membre ar trebui să aibă libertatea de a decide dacă, în jurisdicțiile lor, intermediarii de credite pot avea la rândul lor acces la aceste baze de date.

- (61) În cazul în care o decizie de respingere a unei cereri de credit este bazată pe date obținute prin consultarea unei baze de date sau pe lipsa de date din aceasta, creditorul ar trebui să-l informeze pe consumator cu privire la acest lucru, să-i comunice numele bazei de date consultate și orice alte elemente prevăzute în Directiva 95/46/CE pentru a-i permite consumatorului să își exercite dreptul de a accesa și, dacă acest lucru este justificat, de a rectifica, șterge sau bloca datele sale personale prelucrate de acea bază de date. Dacă o decizie de a refuza o cerere de credit decurge dintr-un rezultat negativ al evaluării bonității, creditorul ar trebui să informeze consumatorul cu privire la respingere fără întârziere nejustificată. Statele membre ar trebui să aibă libertatea de a decide dacă solicită creditorilor să ofere explicații suplimentare cu privire la motivele respingerii. Cu toate acestea, creditorul nu ar trebui să fie obligat să furnizeze aceste informații în cazul în care acest lucru este interzis prin alte acte ale Uniunii, ca de exemplu cele privind spălarea banilor sau finanțarea terorismului. Astfel de informații nu ar trebui furnizate în cazul în care divulgarea lor ar fi contrară obiectivelor de ordine publică sau de siguranță publică, de exemplu prevenirea, cercetarea, depistarea sau urmărirea în justiție a infracțiunilor.
- (62) Prezenta directivă prevede utilizarea datelor cu caracter personal în contextul evaluării bonității unui consumator. Pentru a garanta protecția datelor cu caracter personal, activitățile de prelucrare a datelor efectuate în contextul acestor evaluări ar trebui să intre sub incidența Directivei 95/46/CE.

(63) Oferirea de consiliere sub forma unei recomandări personalizate reprezintă o activitate distinctă, care poate, dar nu trebuie neapărat, să fie combinată cu alte aspecte legate de acordarea sau intermedierea de credite. Prin urmare, pentru a putea înțelege natura serviciilor care le sunt oferite, consumatorilor ar trebui să li se aducă la cunoștință dacă li se oferă sau li se pot oferi servicii de consiliere, cazurile în care acestea nu li se oferă, precum și în ce constă serviciile de consiliere. Ținând seama de importanța pe care consumatorii o acordă termenilor „consiliere” și „consilieri”, este oportun ca statelor membre să li se permită să interzică utilizarea termenilor respectivi sau a unor termeni similari, în cazul în care se oferă servicii de consiliere consumatorilor. Este de asemenea oportun ca statele membre să impună garanții în cazul în care consilierea este descrisă ca fiind independentă, pentru a se asigura că gama de produse analizate și aranjamentele de remunerare corespund așteptărilor consumatorilor cu privire la consilierea respectivă.

- (64) Persoanele care oferă servicii de consiliere ar trebui să respecte anumite standarde pentru a exista certitudinea că i se prezintă consumatorului produse adecvate pentru nevoile și situația sa. Serviciile de consiliere ar trebui să se bazeze pe o analiză corectă și suficient de extinsă a produselor oferite, în cazul în care serviciile de consiliere sunt prestate de creditori și intermediari de credite legați, sau pe o analiză a produselor existente pe piață, în cazul în care serviciile de consiliere sunt prestate de intermediari de credite nelegați. Persoanele care prestează servicii de consiliere ar trebui să fie în măsură să se specializeze în anumite produse „de nișă”, cum ar fi creditele-punte, cu condiția ca acestea să analizeze o gamă de produse din cadrul „nișei” în cauză și ca specializarea acestora în produsele de „nișă” respective să fie precizată în mod clar consumatorului. În orice caz, creditorii și intermediarii de credite ar trebui să dezvăluie consumatorului dacă oferă consiliere numai cu privire la propria gamă de produse sau la o gamă largă din cadrul întregii piețe, pentru a se asigura că consumatorul înțelege pe ce bază se face o recomandare.
- (65) Serviciile de consiliere ar trebui să se bazeze pe o înțelegere corespunzătoare a situației financiare, a preferințelor și a obiectivelor consumatorului, care să aibă la bază informațiile necesare actualizate și ipoteze rezonabile despre riscurile pentru situația consumatorului pe durata acordului de credit. Statele membre ar trebui să poată clarifica modul în care urmează a fi evaluat caracterul adecvat al unui anumit produs în contextul oferirii de servicii de consiliere.



(66) Capacitatea unui consumator de a rambursa creditul înainte de expirarea contractului de credit poate juca un rol important în promovarea concurenței pe piața internă și a libertății de circulație a cetățenilor Uniunii, precum și în contribuirea la o flexibilitate pe durata contractului de credit, care este necesară pentru promovarea stabilității financiare în conformitate cu recomandările Consiliului pentru Stabilitate Financiară. Cu toate acestea, există diferențe considerabile între principiile și condițiile naționale în baza cărora consumatorii au posibilitatea rambursării anticipate a creditului lor și condițiile în care rambursarea anticipată poate avea loc. Deși se recunoaște diversitatea mecanismelor de finanțare ipotecară și a gamei de produse disponibile, este esențial să existe norme la nivelul Uniunii cu privire la rambursarea anticipată a creditului, astfel încât consumatorii să aibă posibilitatea de a-și îndeplini obligațiile înainte de data convenită în contractul de credit și să aibă încredere în a compara ofertele pentru a alege produsele cele mai adaptate la nevoile lor. Statele membre ar trebui așadar să asigure, fie prin legislație, fie prin alte mijloace cum ar fi clauzele contractuale, dreptul consumatorilor de rambursare anticipată. Cu toate acestea, statele membre ar trebui să aibă posibilitatea de a defini condițiile exercitării acestui drept. Aceste condiții pot include limitarea în timp a exercitării dreptului, tratamentul diferit în funcție de tipul de rată a dobânzii sau restricții cu privire la circumstanțele în care poate fi exercitat dreptul. În cazul în care rambursarea anticipată are loc într-o perioadă în care rata dobânzii este fixă, exercitarea dreptului poate fi condiționată de existența unui interes legitim din partea consumatorului, specificat de statul membru. Un asemenea interes legitim poate exista, de exemplu, în cazul divorțului sau al intrării în șomaj. În condițiile stabilite de statele membre se poate prevedea, de asemenea, că creditorul ar trebui să aibă dreptul la o compensație echitabilă și justificată obiectiv pentru costurile potențiale legate de rambursarea anticipată a creditului. În cazurile în care statele membre prevăd că creditorul are dreptul la compensație, aceasta ar trebui să fie o compensație echitabilă și justificată obiectiv pentru eventualele costuri legate în mod direct de rambursarea anticipată a creditului în conformitate cu normele naționale în materie de compensare. Compensația nu ar trebui să depășească pierderea economică suferită de creditor.

(67) De asemenea, este important să se asigure un grad suficient de transparență pentru a oferi claritate consumatorilor în ceea ce privește natura angajamentelor asumate în vederea menținerii stabilității financiare și în ceea ce privește flexibilitatea pe parcursul duratei contractului de credit. De asemenea, consumatorilor ar trebui să li se furnizeze informații cu privire la rata dobânzii, atât în stadiul contractual, cât și în stadiul precontractual. Statele membre ar trebui să poată să mențină sau să introducă restricții sau interdicții în ceea ce privește modificarea unilaterală a ratei dobânzii de către creditor. De asemenea, statele membre ar trebui să poată să prevadă că, în cazul modificării ratei dobânzii, consumatorul are dreptul să primească un tablou de amortizare actualizat.

- (68) Deși intermediarii de credite joacă un rol central în distribuția contractelor de credit pentru bunuri imobile rezidențiale în Uniune, există încă diferențe substanțiale între prevederile naționale în materie de desfășurare a activității de afaceri și de supraveghere a intermediarilor de credite, care creează obstacole în calea accesului la activitate și a desfășurării activității intermediarilor de credite pe piața internă. Incapacitatea intermediarilor de credite de a-și desfășura activitatea liber pe tot teritoriul Uniunii este un obstacol în calea bunei funcționări a pieței interne în domeniul contractelor de credit pentru bunuri imobile rezidențiale. Deși se recunoaște diversitatea tipurilor de actori implicați în intermedierea de credite, este esențială existența unor standarde la nivelul Uniunii pentru a asigura un nivel ridicat al profesionalismului și al serviciilor.

(69) Înainte de a-și putea desfășura activitățile, intermediarii de credite ar trebui să facă obiectul unui proces de admitere de către autoritatea competentă a statului lor membru de origine și să facă obiectul unei supravegheri permanente pentru a se asigura respectarea de către aceștia a unor cerințe profesionale stricte cel puțin în ceea ce privește competența, buna reputație și asigurarea de răspundere civilă profesională. Aceste cerințe ar trebui să se aplice cel puțin la nivel de instituție. Cu toate acestea, statele membre pot clarifica însă dacă aceste cerințe pentru admitere se aplică și personalului intermediarilor de credite. Statul membru de origine poate prevedea cerințe suplimentare, de exemplu ca acționarii intermediarului de credite să aibă o bună reputație sau ca un intermediar de credite care este legat să nu poată fi legat decât de un singur creditor, dacă aceste cerințe sunt proporționale și compatibile cu alte prevederi din dreptul Uniunii. Informațiile relevante referitoare la intermediarii de credite admiși ar trebui, de asemenea, înscrise într-un registru public. Intermediarii de credite legați care lucrează în exclusivitate cu un creditor sub responsabilitatea deplină și necondiționată a acestuia ar trebui să aibă posibilitatea de a fi admiși de către autoritatea competentă sub auspiciile creditorului în numele căruia acționează intermediarii de credite. Statele membre ar trebui să aibă dreptul de a menține sau de a impune restricții referitoare la forma juridică a anumitor intermediari de credite și la posibilitatea acestora de a acționa exclusiv ca persoane juridice sau ca persoane fizice. Statele membre ar trebui, se asemenea, să aibă libertatea de a decide dacă toți intermediarii de credite sunt introduși într-un singur registru sau dacă sunt necesare registre diferite în situația în care intermediarul de credite este legat sau acționează ca intermediar de credite independent. Mai mult, statele membre ar trebui să aibă libertatea de a menține sau de a impune restricții privind posibilitatea intermediarilor de credite legați de unul sau de mai mulți creditori de a percepe orice tarife din partea consumatorilor.

- (70) În unele state membre, intermediarii de credite pot decide să utilizeze serviciile reprezentanților desemnați pentru desfășurarea de activități în numele lor. Statele membre ar trebui să aibă posibilitatea de a aplica regimul specific prevăzut în prezenta directivă pentru reprezentanții desemnați. Cu toate acestea, statele membre ar trebui să aibă libertatea de a introduce un asemenea regim sau de a permite altor entități să îndeplinească un rol comparabil cu rolul reprezentanților desemnați, cu condiția ca aceste entități să facă obiectul aceluiași regim ca și intermediarii de credite. Normele privind reprezentanții desemnați prevăzute în prezenta directivă nu obligă statele membre să permită reprezentanților desemnați să funcționeze pe teritoriul lor dacă reprezentanții desemnați respectivi nu sunt considerați intermediari de credite în temeiul prezentei directive.
- (71) Pentru a asigura o supraveghere eficace a intermediarilor de credite de către autoritățile competente, un intermediar de credite care este o persoană juridică ar trebui admis în statul membru în care își are sediul social. Un intermediar de credite care nu este o persoană juridică ar trebui admis în statul membru în care își are sediul principal. De asemenea, statele membre ar trebui să solicite ca sediul principal al unui intermediar de credite să se afle întotdeauna în mod obligatoriu în statul membru de origine al acestuia și ca intermediarul de credite în cauză să desfășoare efectiv activități pe teritoriul statului membru respectiv.

- (72) Cerințele pentru admitere ar trebui să le permită intermediarilor de credite să funcționeze în alte state membre, în conformitate cu principiile libertății de stabilire și al libertății de a presta servicii, cu condiția respectării procedurii corespunzătoare de notificare către autoritățile competente. Chiar și în cazurile în care statele membre decid admiterea tuturor membrilor personalului intermediarului de credite, notificarea intenției de a presta servicii ar trebui efectuată la nivelul intermediarului de credite, și nu al fiecărui angajat. Cu toate acestea, deși prezenta directivă prevede cadrul pentru toți intermediarii de credite admiși, inclusiv pentru intermediarii de credite legați de un singur creditor, pentru a își desfășura activitatea pe tot teritoriul Uniunii, prezenta directivă nu prevede un astfel de cadru pentru reprezentanții desemnați. În astfel de cazuri, reprezentanții desemnați care doresc să își desfășoare activitatea în alt stat membru ar trebui să îndeplinească cerințele pentru admiterea intermediarilor de credite prevăzute în prezenta directivă.
- (73) În unele state membre, intermediarii de credite își pot desfășura activitățile cu privire la contractele de credit oferite de instituțiile non-bancare și de instituțiile de credit. În principiu, intermediarilor de credite admiși ar trebui să li se permită să funcționeze pe tot teritoriul Uniunii. Totuși, admiterea din partea autorităților competente ale statelor membre de origine nu ar trebui să permită intermediarilor de credite să presteze servicii în legătură cu contractele de credit oferite de instituții non-bancare unui consumator dintr-un stat membru în care unor astfel de instituții non-bancare nu le este permis să își desfășoare activitatea.

(74) Statele membre ar trebui să poată dispune ca persoanele care desfășoară activități de intermediere a creditelor doar ocazional în cursul activității lor profesionale, cum ar fi avocații sau notarii, să nu facă obiectul procedurii de admitere prevăzute în prezenta directivă, cu condiția ca această activitate profesională să fie reglementată și ca normele relevante să nu interzică desfășurarea ocazională a unor activități de intermediere de credite. O astfel de derogare de la procedura de admitere prevăzută în prezenta directivă ar trebui totuși să însemne că aceste persoane nu pot beneficia de regimul de pașapoarte prevăzut în prezenta directivă. Persoanele care doar prezintă sau recomandă unui consumator un creditor sau un intermediar de credite în mod ocazional în cursul activității lor profesionale, de exemplu indicând existența unui anumit creditor sau intermediar de credite consumatorului sau un tip de produs al respectivului creditor sau intermediar de credite consumatorului fără a face altă publicitate sau a se angaja în prezentarea, ofertarea, lucrările pregătitoare sau încheierea contractului de credit, nu ar trebui considerate intermediari de credite în sensul prezentei directive. De asemenea, nu ar trebui considerați intermediari de credite în sensul prezentei directive împrumutații care doar transferă un contract de credit unui consumator printr-un proces de subrogare, fără a desfășura nicio altă activitate de intermediere de credite.

- (75) Pentru a asigura existența unor condiții de concurență echitabile între creditori și a promova stabilitatea financiară, până la o armonizare mai aprofundată, statele membre ar trebui să vegheze la adoptarea măsurilor corespunzătoare pentru admiterea și supravegherea instituțiilor non-bancare care oferă contracte de credit pentru bunuri imobile rezidențiale. În conformitate cu principiul proporționalității, prezenta directivă nu ar trebui să prevadă condiții detaliate de admitere sau supraveghere a creditorilor care oferă astfel de contracte de credit și care nu sunt instituții de credit conform definiției din Regulamentul UE) nr. 575/2013 al Parlamentului European și al Consiliului din 26 iunie 2013 privind cerințele prudențiale pentru instituțiile de credit și societățile de investiții<sup>1</sup>. Numărul instituțiilor de acest tip active în Uniune în prezent este limitat, la fel și cota lor de piață și numărul statelor membre în care își desfășoară activitatea, în special de la declanșarea crizei financiare. Din același motiv, nu este oportună nici introducerea unui „pașaport” pentru aceste instituții în prezenta directivă.
- (76) Statele membre ar trebui să stabilească norme privind sancțiunile aplicabile în cazul încălcării dispozițiilor de drept intern adoptate în temeiul prezentei directive și să se asigure că acestea sunt aplicate. Deși alegerea sancțiunilor rămâne la latitudinea statelor membre, sancțiunile prevăzute ar trebui să fie eficiente, proporționale și cu efect de descurajare.

---

<sup>1</sup> JO L 176, 27.6.2013, p. 1.



- (77) Consumatorii ar trebui să aibă acces la proceduri extrajudiciare de plângere și reparație în cazul disputelor care decurg din drepturile și obligațiile prevăzute în prezenta directivă apărute între creditori și consumatori și între intermediarii de credite și consumatori. Statele membre ar trebui să se asigure că participarea la astfel de proceduri alternative de soluționare a litigiilor nu este opțională pentru creditori și intermediarii de credite. Pentru a asigura buna funcționare a procedurilor de soluționare alternativă a litigiilor în cazurile de activități transfrontaliere, statele membre ar trebui să solicite organismelor responsabile de soluționarea extrajudiciară a plângerilor și de reparație și să le încurajeze să coopereze. În acest context, organismele pentru plângeri și reparații extrajudiciare din statele membre ar trebui încurajate să participe la FIN-NET, o rețea de soluționare a disputelor financiare a sistemelor naționale extrajudiciare care sunt responsabile de rezolvarea disputelor dintre consumatori și furnizorii de servicii financiare.
- (78) Pentru a asigura o armonizare consecventă și pentru a ține cont de evoluția pieței contractelor de credit sau a produselor de credit sau a condițiilor economice, precum și pentru a oferi specificații suplimentare referitoare la anumite cerințe din cadrul prezentei directive, ar trebui delegată Comisiei competența de a adopta acte în conformitate cu articolul 290 din TFUE cu privire la modificarea formulelor standard sau instrucțiunilor pentru completarea FEIS și modificarea comentariilor sau actualizarea presupunerilor folosite la calcularea DAE. Este deosebit de important ca, în timpul lucrărilor sale pregătitoare, Comisia să organizeze consultări adecvate, inclusiv la nivel de experți. Atunci când pregătește și elaborează acte delegate, Comisia ar trebui să asigure transmiterea simultană, la timp și adecvată a documentelor relevante către Parlamentul European și Consiliu.

- (79) Pentru a facilita capacitatea intermediarilor de credite de a furniza servicii la nivel transfrontalier, în scopul cooperării, al schimbului de informații și al soluționării litigiilor între autoritățile competente, autoritățile competente responsabile de admiterea intermediarilor de credite ar trebui să fie autoritățile care acționează sub auspiciile Autorității europene de supraveghere (Autoritatea Bancară Europeană) (ABE), în conformitate cu Regulamentul (UE) nr. 1093/2010 al Parlamentului European și al Consiliului din 24 noiembrie 2010 de instituire a Autorității europene de supraveghere (Autoritatea bancară europeană)<sup>1</sup> sau alte autorități naționale, cu condiția ca acestea să coopereze cu autoritățile care acționează sub auspiciile ABE pentru a își îndeplini sarcinile în temeiul prezentei directive.
- (80) Statele membre ar trebui să desemneze autoritățile competente abilitate să asigure aplicarea prezentei directive și să se asigure că acestea dispun de toate competențele de investigare și de asigurare a aplicării/respectării, precum și de resursele necesare pentru a-și îndeplini sarcinile. Autoritățile competente ar putea acționa referitor la anumite aspecte ale prezentei directive cerând instanțelor judecătorești competente să pronunțe o hotărâre judecătorească, inclusiv, dacă este cazul, prin căi de atac. Acest lucru ar putea permite statelor membre, în special în cazul în care dispozițiile prezentei directive au fost transpuse în dreptul civil, să delege aplicarea respectivelor dispoziții organelor și instanțelor sus-menționate. Statele membre ar trebui să poată desemna mai multe autorități competente pentru aplicarea gamei variate de obligații prevăzute de prezenta directivă. De exemplu, în cazul unor dispoziții, statele membre ar putea desemna autoritățile competente responsabile de asigurarea respectării protecției consumatorilor, în timp ce în cazul altora, acestea ar putea decide să desemneze supraveghetori prudențiali. Opțiunea de a desemna diferite autorități competente nu ar trebui să aducă atingere obligațiilor de supraveghere și de cooperare continuă între autoritățile competente, astfel cum este prevăzut în prezenta directivă.

---

<sup>1</sup> JO L 331, 15.12.2010, p. 12.

- (81) Funcționarea eficientă a prezentei directive va trebui să facă obiectul unei reexaminări, la fel ca progresele înregistrate în crearea unei piețe interne cu un nivel ridicat de protecție a consumatorilor pentru contractele de credit pentru bunuri imobile rezidențiale. Reexaminarea ar trebui să includă, printre altele, o evaluare a respectării prezentei directive și a impactului acesteia, o evaluare a menținerii caracterului adecvat al domeniului de aplicare a prezentei directive, o analiză a acordării de credite de către instituțiile non-bancare, o evaluare a necesității unor noi măsuri, inclusiv a unui pașaport pentru instituții non-bancare, precum și o examinare a necesității de a introduce drepturi și obligații suplimentare în etapa postcontractuală a contractelor de credit.
- (82) Intervenția exclusiv la nivelul statelor membre poate genera seturi de norme diferite, care pot afecta buna funcționare a pieței interne sau pot crea noi obstacole. Deoarece obiectivul prezentei directive, și anume crearea unei piețe interne a contractelor de credit pentru bunuri imobile rezidențiale care să fie eficientă și competitivă și care să ofere în același timp un nivel ridicat de protecție a consumatorilor nu poate fi realizată în mod satisfăcător de statele membre, iar în consecință, acțiunea la nivelul Uniunii ar fi mai eficace, Uniunea poate adopta măsuri în conformitate cu principiul subsidiarității prevăzut la articolul 5 din Tratatul privind Uniunea Europeană. În conformitate cu principiul proporționalității, astfel cum este enunțat la articolul respectiv, prezenta directivă nu depășește ceea ce este necesar pentru atingerea obiectivului respectiv.

- (83) Statele membre pot decide să transpună anumite aspecte reglementate de prezenta directivă în dreptul intern prin norme prudențiale, de exemplu evaluarea bonității consumatorului, în timp ce altele sunt transpuse în dreptul penal, de exemplu obligațiile referitoare la împrumutatul responsabil.
- (84) În conformitate cu declarația politică comună a statelor membre și a Comisiei cu privire la documentele explicative din 28 septembrie 2011<sup>1</sup>, statele membre s-au angajat să anexeze, în cazuri justificate, la notificarea măsurilor lor de transpunere, unul sau mai multe documente care explică relația dintre componentele unei directive și părțile corespunzătoare din instrumentele naționale de transpunere. În ceea ce privește prezenta directivă, organul legislativ consideră că transmiterea unor astfel de documente este justificată.
- (85) Autoritatea Europeană pentru Protecția Datelor a dat un aviz la 25 iulie 2011<sup>2</sup> în baza articolului 28 alineatul (2) din Regulamentul (CE) nr. 45/2001 al Parlamentului European și al Consiliului din 18 decembrie 2000 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal de către instituțiile și organele comunitare și libera circulație a acestor date<sup>3</sup>,

ADOPTĂ PREZENTA DIRECTIVĂ:

---

<sup>1</sup> JO C 369, 17.12.2011, p. 14.

<sup>2</sup> JO C 377, 23.12.2011, p. 5.

<sup>3</sup> JO L 8, 12.1.2001, p. 1.

## Capitolul I

### Obiect, domeniu de aplicare, definiții și autorități competente

#### *Articolul 1*

##### *Obiectul*

Prezenta directivă prevede un cadru comun pentru anumite aspecte ale actelor cu putere de lege și actelor administrative ale statelor membre referitoare la contractele care acoperă credite pentru consumatori garantate prin ipotecă sau legate în alt mod de bunuri imobile rezidențiale, inclusiv obligația de a efectua o evaluare a bonității înainte de acordarea unui credit, ca bază pentru elaborarea unor standarde de subscriere eficace în legătură cu bunurile imobile rezidențiale în statele membre, precum și referitor la anumite cerințe prudențiale și de supraveghere, inclusiv pentru înființarea și supravegherea intermediarilor de credite, a reprezentanților desemnați și a instituțiilor non-bancare.

#### *Articolul 2*

##### *Nivelul de armonizare*

- (1) Prezenta directivă nu împiedică statele membre să mențină sau să introducă dispoziții mai stricte în scopul de a proteja consumatorii, cu condiția ca dispozițiile respective să fie coerente cu obligațiile acestora în temeiul dreptului Uniunii.

- (2) Fără a aduce atingere alineatului (1), statele membre nu mențin și nu introduc în legislația lor națională dispoziții diferite de cele prevăzute la articolul 14 alineatul (2) și în anexa II partea A în ceea ce privește informațiile precontractuale standardizate prin intermediul unei fișe europene de informații standardizate (FEIS) și la articolul 17 alineatele (1) - (5), (7) și (8) și în anexa I cu privire la un standard al Uniunii comune, consecvent, pentru calcularea dobânzii anuale efective (DAE).

### *Articolul 3*

#### *Domeniul de aplicare*

- (1) Prezenta directivă se aplică:
- (a) contractelor de credit garantate fie prin ipotecă, fie printr-o altă garanție comparabilă, utilizată în mod curent într-un stat membru asupra unui bun imobil rezidențial, fie printr-un drept legat de un bun imobil rezidențial; și
  - (b) contractelor de credit al căror scop este dobândirea sau păstrarea drepturilor de proprietate asupra unui teren sau asupra unei clădiri existente sau proiectate.

- (2) Prezenta directivă nu se aplică:
- (a) contractelor de credit „equity release” în care creditorul:
    - (i) contribuie cu o sumă forfetară, cu plăți periodice sau cu alte forme de plată a creditului în schimbul unei sume obținute din vânzarea viitoare a unui bun imobil rezidențial sau al unui drept cu privire la bunuri imobile rezidențiale; și
    - (ii) nu va solicita rambursarea integrală a creditului până la producerea în viața consumatorului a unuia sau mai multor evenimente specificate, astfel cum sunt definite de către statele membre, cu excepția cazului în care consumatorul își încalcă obligațiile contractuale, ceea ce permite creditorului să rezilieze contractul de credit;
  - (b) contractelor de credit acordate de către un angajator angajaților săi ca activitate secundară, atunci când aceste credite sunt acordate fără dobândă sau cu o DAE mai mică decât cea practică în mod obișnuit pe piață și care nu sunt propuse în general publicului;
  - (c) contractelor de credit în care creditul este acordat fără dobândă și fără alte taxe, cu excepția celor aplicate pentru recuperarea costurilor legate în mod direct de garantarea creditului;
  - (d) contractelor de credit sub forma unei facilități de tip „descoperit de cont” și în baza cărora creditul trebuie rambursat în termen de o lună;

- (e) contractelor de credit care sunt rezultatul unei hotărâri pronunțate de o instanță sau de o altă autoritate oficială;
  - (f) contractelor de credit privind amânarea, cu titlu gratuit, a plății unei datorii existente și care nu intră în domeniul de aplicare al alineatului (1) litera (a).
- (3) Statele membre pot decide să nu aplice:
- (a) articolele 11 și 14 și anexa II în cazul contractelor de credit pentru consumatori, garantate fie prin ipotecă, fie printr-o altă garanție comparabilă, utilizată în mod curent într-un stat membru asupra unui bun imobil rezidențial, fie printr-un drept legat de un bun imobil rezidențial, al căror scop nu este dobândirea sau păstrarea dreptului de proprietate asupra unui bun imobil rezidențial, cu condiția ca statele membre să aplice în cazul unor asemenea contracte de credit articolele 4 și 5 și anexele II și III la Directiva 2008/48/CE;
  - (b) prezenta directivă în cazul contractelor de credit referitoare la un bun imobil în cazul în care contractul de credit prevede că bunul imobil nu poate fi ocupat în orice moment în calitate de casă, apartament sau alt loc de reședință de către consumator sau un membru de familie al acestuia și trebuie ocupat în calitate de casă, apartament sau alt loc de reședință în baza unui contract de închiriere;



- (c) prezenta directivă în cazul contractelor de credit referitoare la credite acordate unui public restrâns în baza unei dispoziții legale de interes general, fără dobândă sau la rate ale dobânzii mai mici decât cele practicate în mod obișnuit pe piață ori în condiții care sunt mai avantajoase pentru consumator decât cele obișnuite de pe piață și cu rate ale dobânzii care să nu fie mai mari decât cele practicate în mod normal pe piață;
  - (d) prezenta directivă în cazul creditelor-punte;
  - (e) prezenta directivă în cazul contractelor de credit în care creditorul este o organizație care face obiectul articolului 2 alineatul (5) din Directiva 2008/48/CE.
- (4) Statele membre care utilizează opțiunea menționată la litera (b) de la alineatul (3) asigură aplicarea unui cadru adecvat la nivel național în ceea ce privește acest tip de credit.
- (5) Statele membre care utilizează opțiunea menționată la litera (c) sau la litera (e) de la alineatul (3) asigură aplicarea unor măsuri alternative adecvate prin care să se asigure faptul că consumatorii primesc în timp util informații cu privire la principalele caracteristici, riscuri și costuri aferente unor astfel de contracte de credit în etapa precontractuală și că informările publicitare privind aceste contracte de credit sunt corecte, clare și nu induc în eroare.

## *Articolul 4*

### *Definiții*

În înțelesul prezentei directive, se aplică următoarele definiții:

1. „consumator” înseamnă un consumator în înțelesul definiției de la articolul 3 litera (a) din Directiva 2008/48/CE.
2. „creditor” înseamnă o persoană fizică sau juridică care acordă sau promite să acorde credite care se încadrează în domeniul de aplicare al articolului 3 în cursul exercitării activității sale comerciale sau profesionale.
3. „contract de credit” înseamnă un contract prin care un creditor acordă sau promite să acorde unui consumator un credit în cadrul domeniului de aplicare al articolului 3 sub formă de amânare la plată, împrumut sau alte facilități financiare similare.
4. „serviciu auxiliar” înseamnă un serviciu oferit consumatorului în legătură cu contractul de credit.
5. „intermediar de credite” înseamnă o persoană fizică sau juridică care nu acționează în calitate de creditor sau notar și care nu doar face legătura, fie în mod direct fie indirect, unui consumator cu un creditor sau cu un intermediar de credite și care, în cursul exercitării activității sale comerciale, a afacerii sau a profesiei sale, în schimbul unui onorariu care poate lua formă pecuniară sau orice altă formă de plată convenită:
  - (a) prezintă sau oferă consumatorilor contracte de credit;

- (b) oferă asistență consumatorilor prin organizarea de activități pregătitoare sau alte activități administrative precontractuale privind contractele de credit, altele decât cele menționate la punctul (a); sau
  - (c) încheie contracte de credit cu consumatorii în numele creditorului.
6. „grup” înseamnă un grup de creditori care urmează a fi consolidați în scopul întocmirii unor conturi consolidate, conform definiției Directiva 2013/34/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 26 iunie 2013 privind situațiile financiare anuale, situațiile financiare consolidate și rapoartele conexe ale anumitor tipuri de întreprinderi, de modificare a Directivei 2006/43/CE a Parlamentului European și a Consiliului și de abrogare a Directivelor 78/660/CEE și 83/349/CEE ale Consiliului<sup>1</sup>.
7. „intermediar de credite legat” înseamnă un intermediar de credite care acționează în numele și sub răspunderea deplină și necondiționată:
- (a) a unui singur creditor;
  - (b) a unui singur grup; sau
  - (c) a unui număr de creditori sau de grupuri care nu reprezintă majoritatea pieței.
8. „reprezentant desemnat” înseamnă o persoană fizică sau juridică care desfășoară activități menționate la punctul 5, care acționează în numele sau sub responsabilitatea deplină și necondiționată a unui singur intermediar de credite.
9. „instituție de credit” înseamnă o instituție de credit conform definiției de la articolul 4 alineatul (1) punctul 1 din Regulamentul (UE) nr. 575/2013.

---

<sup>1</sup> JO L 182, 29.6.2013, p. 19.

10. „instituție non-bancară” înseamnă orice creditor care nu este instituție de credit.
11. „personal” înseamnă:
- (a) orice persoană fizică care lucrează pentru creditor sau intermediarul de credite și care este implicată direct în activitățile reglementate de prezenta directivă sau intră în contact cu consumatorii în cursul unor activități reglementate de prezenta directivă;
  - (b) orice persoană fizică care lucrează pentru un reprezentant desemnat și care intră în contact cu consumatorii în cadrul unor activități reglementate de prezenta directivă;
  - (c) orice persoană fizică care gestionează sau supraveghează în mod direct persoanele fizice menționate la punctele (a) și (b).
12. „valoarea totală a creditului” înseamnă valoarea totală a creditului astfel cum este definită la articolul 3 litera (l) din Directiva 2008/48/CE.
13. „costul total al creditului pentru consumator” înseamnă costul total al creditului pentru consumator, conform definiției de la articolul 3 litera (g) din Directiva 2008/48/CE, incluzând costul evaluării bunului, în cazul în care o astfel de evaluare este necesară pentru obținerea creditului, dar excluzând taxele de înregistrare pentru transferul dreptului de proprietate asupra bunului imobil. Acesta exclude orice taxe plătibile de către consumator pentru nerespectarea angajamentelor prevăzute în contractul de credit.
14. „suma totală plătibilă de către consumator” înseamnă valoarea totală plătibilă de către consumator, conform definiției de la articolul 3 litera (h) din Directiva 2008/48/CE.

15. „dobânda anuală efectivă” (DAE) înseamnă costul total al creditului pentru consumator, exprimat în procent anual din valoarea totală a creditului, după caz, inclusiv costurile menționate la articolul 17 alineatul (2) și este egală, pe o perioadă de un an, cu valoarea actuală a tuturor angajamentelor (trageri, rambursări și costuri), viitoare sau prezente, convenite de creditor și de consumator.
16. „rata dobânzii” înseamnă rata dobânzii în înțelesul definiției de la articolul 3 litera (j) din Directiva 2008/48/CE.
17. „evaluarea bonității” înseamnă evaluarea probabilității ca datoria rezultată din contractul de credit să fie achitată.
18. „suport durabil” înseamnă un suport durabil în înțelesul definiției de la articolul 3 litera (m) din Directiva 2008/48/CE.
19. „stat membru de origine” înseamnă:
  - (a) în cazul în care creditorul sau intermediarul de credite este o persoană fizică, statul membru în care este situat sediul său principal;
  - (b) în cazul în care creditorul sau intermediarul de credite este o persoană juridică, statul membru în care se află sediul său social sau, dacă, potrivit dreptului său intern, acesta nu are sediu social, statul membru în care se află sediul său principal.

20. „stat membru gazdă” înseamnă statul membru, altul decât statul membru de origine, în care creditorul sau intermediarul de credite are o sucursală sau în care prestează servicii.
21. „servicii de consiliere” înseamnă oferirea de recomandări personalizate unui consumator cu privire la una sau mai multe operațiuni legate de contracte de credit și constituie o activitate separată față de acordarea unui credit și față de activitățile de intermediere de credite menționate la punctul 5.
22. „autoritate competentă” înseamnă o autoritate desemnată drept competentă de către un stat membru în conformitate cu articolul 5.
23. „credit-punte” înseamnă un contract de credit, fie pe durată nelimitată, fie care trebuie rambursat în 12 luni, utilizat de consumator drept soluție de finanțare temporară în momentul tranzacționării unui alt contract financiar pentru bunul imobil respectiv.
24. „datorie sau garanție contingentă” înseamnă un contract de credit care funcționează drept garanție pentru o altă tranzacție separată dar auxiliară, și în care capitalul garantat cu un bun imobil este tras numai în cazul în care se produce un eveniment sau se produc evenimente specificate în contract.
25. „contract de credit cu partajare de proprietate” înseamnă un contract de credit în care capitalul de rambursat este bazat pe un procent stabilit contractual din valoarea bunului imobil la momentul rambursării sau rambursărilor capitalului.

26. „practică de legare” înseamnă oferirea sau vânzarea contractului de credit în cadrul unui pachet împreună cu alte produse sau servicii financiare distincte, contractul de credit nefiind pus la dispoziția consumatorului în mod separat.
27. „practică de grupare” înseamnă oferirea sau vânzarea contractului de credit în cadrul unui pachet împreună cu alte produse sau servicii financiare distincte, contractul de credit fiind de asemenea pus la dispoziția consumatorului în mod separat, dar nu neapărat în aceiași termeni sau în aceleași condiții ca atunci când este oferit grupat cu serviciile auxiliare.
28. „împrumut în valută” înseamnă un contract de credit atunci când creditul este:
- (a) în altă monedă decât cea în care consumatorul primește veniturile sau deține activele pe baza cărora urmează să fie rambursat creditul; sau
  - (b) în altă monedă decât moneda statului membru în care consumatorul își are reședința.

*Articolul 5*  
*Autorități competente*

- (1) Statele membre desemnează autoritățile naționale competente abilitate să asigure aplicarea și respectarea prezentei directive și veghează ca acestea să dispună de toate prerogativele aferente investigării și executării și de resursele adecvate necesare pentru a-și îndeplini atribuțiile în mod eficient și eficace.

Autoritățile menționate la primul paragraf sunt fie autorități sau organe publice recunoscute în dreptul intern sau de către autorități publice abilitate în mod expres în acest sens prin legislația internă. Acestea nu sunt creditori, intermediari de credite sau reprezentanți desemnați.

- (2) Statele membre se asigură că autoritățile competente, toate persoanele care exercită sau au exercitat activități pentru autoritățile competente, precum și auditorii și experții instruiți de autoritățile competente se supun obligației de a păstra secretul profesional. Nicio informație confidențială care ar putea fi primită pe parcursul desfășurării activității lor nu poate fi divulgată niciunei persoane sau autorități, decât într-o formă rezumată sau agregată, fără a se aduce atingere cazurilor reglementate de dreptul penal sau de prezenta directivă. Acest lucru nu împiedică, totuși, autoritățile competente să facă schimb de informații confidențiale sau să le transmită în conformitate cu dreptul național și cu dreptul Uniunii.



- (3) Statele membre se asigură că autoritățile desemnate drept competente pentru asigurarea aplicării și respectării articolelor 9, 29, 32, 33, 34 și 35 din prezenta directivă sunt, fie alternativ fie ambele:
- (a) autorități competente definite la articolul 4 alineatul (2) din Regulamentul (UE) nr. 1093/2010;
  - (b) autorități, altele decât autoritățile competente menționate la litera (a), cu condiția ca actele cu putere de lege și actele administrative naționale să impună respectivelor autorități să coopereze cu autoritățile competente menționate la litera (a) oricând acest lucru este necesar pentru a își îndeplini sarcinile în temeiul prezentei directive, inclusiv în vederea cooperării cu Autoritatea europeană de supraveghere (Autoritatea bancară europeană) (ABE) în conformitate cu dispozițiile prezentei directive.
- (4) Statele membre informează Comisia și ABE în legătură cu desemnarea autorităților competente și cu orice modificări aduse acestei desemnări, indicând eventualele repartizări ale atribuțiilor între mai multe autorități competente. Prima asemenea notificare se face cât mai curând posibil și nu mai târziu de ...\*.

---

\* JO: a se introduce data: doi ani de la data intrării în vigoare a prezentei directive.

- (5) Autoritățile competente își exercită competențele în conformitate cu dreptul național fie:
- (a) direct sub autoritatea lor proprie sau sub controlul autorităților judiciare; sau
  - (b) cerând instanțelor judecătorești care sunt competente, să pronunțe hotărârile necesare, inclusiv, după caz, prin formularea unei căi de atac, în cazul în care nu se dă curs cererii de pronunțare a deciziei necesare, cu excepția articolelor 9, 29, 32, 33, 34 și 35.
- (6) Statele membre care au pe teritoriul lor mai mult de o autoritate competentă se asigură că respectivele sarcini ale acestora sunt clar definite și că autoritățile respective cooperează îndeaproape, astfel încât fiecare să își îndeplinească sarcinile în mod eficient.
- (7) Comisia publică cel puțin o dată pe an în *Jurnalul Oficial al Uniunii Europene* o listă cu autoritățile competente și o actualizează în mod continuu pe site-ul său internet.

## Capitolul 2

### Educația financiară

#### *Articolul 6*

#### *Educația financiară a consumatorilor*

- (1) Statele membre promovează măsuri care sprijină educația consumatorilor cu privire la practicile responsabile de împrumut și de gestionare a datoriilor, îndeosebi cu privire la contractele de credit ipotecar. Sunt necesare informații clare și generale cu privire la procesul de acordare a creditelor pentru a oferi orientări consumatorilor, mai ales celor care contractează un credit ipotecar pentru prima oară. Sunt necesare de asemenea și informații privind orientarea care poate fi oferită consumatorilor de către organizațiile de consumatori și autoritățile naționale.
- (2) Comisia publică o evaluare a educației financiare disponibile pentru consumatori în statele membre și identifică exemple de bune practici care ar putea fi dezvoltate în continuare pentru creșterea nivelului de cunoștințe financiare.

## **Capitolul 3**

### **Condiții aplicabile creditorilor, intermediarilor de credite și reprezentanților desemnați**

#### *Articolul 7*

##### *Norme de conduită pentru acordarea de credite consumatorilor*

- (1) Statele membre impun creditorilor și intermediarilor de credite sau reprezentanților desemnați obligația ca, în momentul elaborării produselor de credit sau al acordării, intermedierei sau prestării serviciilor de consiliere privind creditele și, după caz, a serviciilor auxiliare către consumatori sau în momentul executării unui contract de credit, să acționeze cu onestitate, corectitudine, transparență și profesionalism, ținând seama de drepturile și interesele consumatorilor. În ceea ce privește) acordarea, intermedierea sau prestarea de servicii de consiliere privind creditul și, după caz, a serviciilor auxiliare, activitățile se bazează pe informații referitoare la situația specifică a consumatorului și la orice cerință specifică adusă la cunoștință de către acesta, precum și pe ipoteze rezonabile cu privire la riscurile aferente situației consumatorului pe durata contractului de credit. În ceea ce privește prestarea de servicii de consiliere, activitatea se bazează, de asemenea, pe informațiile impuse la articolul 22 alineatul (3) litera (a).

- (2) Statele membre veghează ca modul în care creditorii își remunerază personalul și intermediarii de credite și modul în care aceștia din urmă își remunerază propriul personal și reprezentanții desemnați să nu afecteze respectarea obligației prevăzute la alineatul (1).
- (3) Statele membre se asigură că, la stabilirea și aplicarea politicilor de remunerare pentru personalul responsabil cu evaluarea bonității, creditorii respectă principiile de mai jos într-un mod și într-o măsură adecvate în raport cu dimensiunea lor, cu organizarea lor internă, precum și cu natura, sfera și complexitatea activităților lor:
- (a) politica de remunerare promovează și este compatibilă cu o administrare a riscurilor solidă și eficientă și nu încurajează asumarea unor riscuri care depășesc nivelul de risc tolerat de creditor;
  - (b) politica de remunerare este conformă cu strategia de afaceri, obiectivele, valorile și interesele pe termen lung ale creditorului și cuprinde măsuri pentru evitarea conflictelor de interese, în special prevăzând ca remunerația să nu depindă de numărul sau ponderea cererilor acceptate.

- (4) Statele membre se asigură că atunci când creditorii, intermediarii de credite sau reprezentanții desemnați oferă servicii de consiliere, sistemul de remunerare a personalului implicat nu aduce atingere capacității acestora de a acționa în interesul consumatorului și, în special, nu depinde de realizarea unor obiective de vânzări. Pentru a atinge acest obiectiv, statele membre pot, în plus, să interzică comisioanele plătite de către creditor intermediarului de credite.
- (5) Statele membre pot interzice sau impune restricții asupra plăților din partea unui consumator către un creditor sau intermediar de credite înainte de încheierea unui contract de credit.

#### *Articolul 8*

##### *Obligația de a furniza informații gratuit consumatorilor*

Statele membre se asigură că atunci când sunt furnizate informații consumatorilor în conformitate cu cerințele stabilite în prezenta directivă, respectivele informații sunt oferite în mod gratuit.

## *Articolul 9*

### *Cerințe în materie de cunoștințe și competență ale personalului*

- (1) Statele membre se asigură că creditorii, intermediarii de credite și reprezentanții desemnați impun personalului lor să dețină și să își actualizeze constant un nivel adecvat de cunoștințe și competență în raport cu elaborarea, oferirea sau acordarea contractelor de credit și cu efectuarea de activităților de intermediere de credite în sensul articolului 4 punctul 5 sau furnizarea de servicii de consiliere. Atunci când încheierea unui contract de credit include un serviciu auxiliar legat de acesta, se impun cerințe în materie de cunoștințe și competență referitoare la respectivul serviciu auxiliar.
- (2) Cu excepția situațiilor prevăzute la alineatul (3), statele membre de origine stabilesc cerințele minime în materie de cunoștințe și competență pentru personalul creditorilor, al intermediarilor de credite și al reprezentanților desemnați în conformitate cu principiile prevăzute în anexa III.
- (3) Atunci când un creditor sau un intermediar de credite își prestează serviciile pe teritoriul unuia sau mai multor alte state membre:
  - (i) printr-o sucursală, statului membru gazdă îi revine responsabilitatea de a stabili cerințele minime în materie de cunoștințe și competență aplicabile personalului unei sucursale;

- (ii) în temeiul libertății de a presta servicii, statul membru de origine este responsabil cu stabilirea cerințelor minime de cunoștințe și competență aplicabile personalului în conformitate cu anexa III; totuși, statele membre gazdă pot stabili cerințele minime în materie de cunoștințe și competență în cazul cerințelor menționate în anexa III punctul (1) literele (b), (c), (e) și (f).
- (4) Statele membre se asigură că autoritățile competente supraveghează respectarea cerințelor prevăzute la alineatul (1) și că au competența de a impune creditorilor, intermediarilor de credite și reprezentanților desemnați să furnizeze dovezile pe care autoritatea competentă le consideră necesare pentru a face posibilă respectiva supraveghere.
- (5) În scopul supravegherii eficiente a creditorilor și a intermediarilor de credite care prestează servicii pe teritoriul altui stat membru/altor state membre în temeiul libertății de a presta servicii, autoritățile competente ale statelor membre gazdă și de origine cooperează îndeaproape în vederea supravegherii și aplicării eficiente a cerințelor minime în materie de cunoștințe și competență de către statul membru gazdă. În acest scop, acestea își pot delega reciproc sarcini și responsabilități.



## **Capitolul 4**

### **Informații și practici**

### **preliminare încheierii contractului de credit**

#### *Articolul 10*

#### *Dispoziții generale aplicabile publicității și marketingului*

Fără a aduce atingere Directivei 2005/29/CE, Statele membre solicită ca toate informările publicitare și de marketing privind contractele de credit să fie corecte, clare și să nu inducă în eroare. În special, trebuie interzise formulările care pot crea așteptări neîntemeiate din partea consumatorului în ceea ce privește disponibilitatea sau costul unui credit.

#### *Articolul 11*

#### *Informații standard care trebuie incluse în materialele publicitare*

- (1) Statele membre se asigură că orice formă de publicitate referitoare la contractele de credit care indică o rată a dobânzii sau orice cifre referitoare la costul creditului pentru consumator cuprinde informații standard în conformitate cu prezentul articol.

Statele membre pot prevedea că primul paragraf nu se aplică în situațiile în care dreptul intern prevede indicarea DAE în cazul publicității privind contractele de credit în care nu se menționează rata dobânzii și nici alte cifre referitoare la orice cost al creditului pentru consumator în sensul primului paragraf.

- (2) Informațiile standard indică într-un mod clar, concis și vizibil:
- (a) identitatea creditorului sau, după caz, a intermediarului de credite sau a reprezentantului desemnat;
  - (b) dacă este cazul, faptul că contractul de credit va fi garantat fie prin ipotecă, fie printr-o altă garanție comparabilă, utilizată în mod curent într-un stat membru asupra unui bun imobil rezidențial, fie printr-un drept legat de un bun imobil rezidențial;
  - (c) rata dobânzii, indicând dacă este fixă sau variabilă sau o combinație a amândurora, împreună cu informații privind toate costurile incluse în costul total al creditului pentru consumator;
  - (d) valoarea totală a creditului;
  - (e) DAE, care se include în materialul publicitar cel puțin la fel de vizibil ca orice rată a dobânzii;
  - (f) dacă este cazul, durata contractului de credit;
  - (g) dacă este cazul, valoarea ratelor;
  - (h) dacă este cazul, suma totală plătită de către consumator;
  - (i) dacă este cazul, numărul ratelor;
  - (j) dacă este cazul, un avertisment referitor la faptul că posibilele fluctuații ale ratei de schimb valutar ar putea afecta suma care trebuie plătită de consumator.

- (3) Informațiile enumerate la alineatul (2), în afară de cele enumerate la literele (a), (b) sau (j) din acesta, sunt furnizate prin intermediul unui exemplu reprezentativ și sunt conforme cu respectivul exemplu reprezentativ de la început până la sfârșit. Statele membre adoptă criteriile pentru determinarea unui exemplu reprezentativ.
- (4) În cazul în care încheierea unui contract referitor la un serviciu auxiliar, în particular o asigurare, este obligatorie pentru obținerea creditului sau pentru obținerea creditului conform clauzelor și condițiilor prezentate în ofertă, iar costul aceluia serviciu nu poate fi determinat în prealabil, obligația de a încheia un asemenea contract este, de asemenea, menționată în mod clar, concis și vizibil, împreună cu DAE.
- (5) Informațiile menționate la alineatele (2) și (4) sunt ușor de citit sau clar audibile, după caz, în funcție de suportul utilizat pentru publicitate.
- (6) Statele membre pot solicita includerea unui avertisment concis și proporționat privind riscurile specifice asociate contractelor de credit. Statele membre notifică respectivele cerințe Comisiei fără întârziere.
- (7) Prezentul articol se aplică fără a aduce atingere Directivei 2005/29/CE.

## *Articolul 12*

### *Practici de legare și de grupare*

- (1) Statele membre permit practicile de grupare, dar interzic practicile de legare.
- (2) Fără a aduce atingere alineatului (1), statele membre pot dispune că creditorii au posibilitatea să solicite consumatorului sau unui membru de familie al acestuia ori unei rude apropiate a acestuia:
  - (a) să deschidă sau să mențină un cont de plăți sau un cont de economii în cazul în care acesta are ca unic scop acumularea de capital destinat rambursării creditului, administrării acestuia, acumulării de resurse în vederea obținerii creditului sau furnizării unei garanții suplimentare pentru creditor în caz de neplată;
  - (b) să achiziționeze sau să mențină un produs de investiții sau de pensii private, în cazul în care respectivul produs, care oferă investitorului în principal un venit pe perioada pensionării, are drept scop și furnizarea unei garanții suplimentare pentru creditor în caz de neplată sau acumularea de capital în vederea rambursării creditului, a administrării acestuia sau a acumulării de resurse în vederea obținerii creditului;
  - (c) să încheie un contract de credit distinct, împreună cu un contract de credit cu partajare de proprietate, în vederea obținerii creditului.

- (3) Fără a aduce atingere alineatului (1), statele membre pot, de asemenea, să permită practicile de legare în cazul în care creditorul poate demonstra autorității sale competente că produsele legate sau categoriile de produse oferite, în termeni și condiții similare, care nu sunt disponibile separat, au drept rezultat un beneficiu clar pentru consumatori, ținând seama în mod adecvat de disponibilitatea și prețurile produselor relevante oferite pe piață. Prezentul alineat se aplică exclusiv produselor care urmează să fie comercializate după ... \*
- (4) Statele membre pot permite creditorilor să solicite consumatorului să dețină o poliță de asigurare relevantă în legătură cu contractul de credit. În astfel de cazuri, statele membre se asigură că creditorul acceptă polița de asigurare de la un furnizor diferit de furnizorul preferat de acesta, în cazul în care respectiva poliță are un nivel de garantare echivalent cu cel propus de creditor.

### *Articolul 13*

#### *Informații generale*

- (1) Statele membre se asigură că creditorii sau, dacă este cazul, intermediarii de credite legați sau reprezentanții desemnați ai acestora pun în permanență la dispoziție informații generale clare și ușor de înțeles legate de contractele de credit, pe hârtie ori pe un alt suport durabil sau în formă electronică. În plus, statele membre pot dispune ca informațiile generale să fie puse la dispoziție de către intermediarii de credite care nu sunt legați.

---

\* JO: a se introduce data intrării în vigoare a prezentei directive.

Aceste informații generale includ cel puțin următoarele:

- (a) identitatea și adresa fizică a sursei care emite informațiile;
- (b) scopurile în care poate fi utilizat creditul;
- (c) formele garanției, inclusiv, dacă este cazul, posibilitatea ca aceasta să se afle într-un alt stat membru;
- (d) durata posibilă a contractelor de credit;
- (e) tipurile de rată a dobânzii disponibile, indicând dacă este fixă și/sau variabilă, împreună cu o scurtă descriere a caracteristicilor unei rate fixe și ale unei rate variabile, inclusiv a implicațiilor pentru consumator;
- (f) în cazul în care împrumuturile într-o monedă străină sunt disponibile, indicarea monedei (monedelor) străine, inclusiv o explicație a implicațiilor pentru consumator atunci când creditul este în valută;
- (g) un exemplu reprezentativ al valorii totale a creditului, al costului total al creditului pentru consumator, al sumei totale plătibile de către consumator și al DAE;
- (h) o indicație privind posibile costuri suplimentare, care nu sunt incluse în costul total al unui credit pentru consumator, de plătit în legătură cu un contract de credit;

- (i) gama de diferite modalități disponibile de rambursare a creditului (inclusiv numărul, frecvența și cuantumul ratelor periodice);
  - (j) dacă este cazul, o declarație clară și concisă conform căreia respectarea termenilor și condițiilor contractului de credit nu garantează rambursarea valorii totale a creditului în temeiul contractului de credit;
  - (k) o descriere a condițiilor direct legate de rambursarea anticipată;
  - (l) dacă este necesară o evaluare a bunului și, în caz afirmativ, cine este responsabil să asigure efectuarea evaluării și dacă aceasta implică eventuale costuri conexe pentru consumator;
  - (m) o indicație privind serviciile auxiliare pe care consumatorul este obligat să le achiziționeze pentru a obține creditul sau pentru a îl obține în conformitate cu termenii și condițiile prezentate și, după caz, o clarificare a serviciilor auxiliare care pot fi cumpărate de la un alt furnizor decât creditorul; și
  - (n) un avertisment general privind posibilele consecințe ale nerespectării angajamentelor legate de contractul de credit.
- (2) Statele membre pot impune creditorilor obligația de a include alte tipuri de avertismente care sunt relevante într-un anumit stat membru. Statele membre notifică respectivele cerințe Comisiei fără întârziere.

## *Articolul 14*

### *Informații precontractuale*

- (1) Statele membre se asigură că creditorul și, dacă este cazul, intermediarul de credite sau reprezentantul desemnat îi oferă consumatorului informațiile personalizate de care acesta are nevoie pentru a compara produsele de credit disponibile pe piață, a evalua implicațiile lor și a decide în cunoștință de cauză dacă să încheie sau nu un contract de credit:
  - (a) fără întârzieri nejustificate, după ce consumatorul a furnizat informațiile necesare cu privire la nevoile sale, situația sa financiară și preferințe, în conformitate cu articolul 20; și
  - (b) în timp util înainte ca consumatorul să fie obligat printr-un contract de credit sau o ofertă.
- (2) Informațiile personalizate menționate la alineatul (1) se furnizează, pe hârtie sau pe alt suport durabil, prin intermediul FEIS, care figurează în anexa II.
- (3) Statele membre se asigură că, atunci când creditorul îi prezintă consumatorului o ofertă fermă, aceasta este furnizată pe hârtie sau pe alt suport durabil și este însoțită de o FEIS, în cazul în care:
  - (a) consumatorului nu i-a fost transmisă nicio FEIS în prealabil; sau
  - (b) caracteristicile ofertei sunt diferite față de informația cuprinsă în FEIS furnizată anterior.



- (4) Statele membre pot prevedea furnizarea obligatorie a unei FEIS înainte de prezentarea unei oferte ferme pentru creditor. În cazul în care un stat membru dispune astfel, acesta solicită ca furnizarea FEIS să fie impusă din nou numai în cazul în care este îndeplinită condiția menționată la alineatul (3) litera (b).
- (5) Statele membre care, înainte de ...<sup>\*</sup>, au implementat o fișă de informații care îndeplinește cerințe în materie de informații echivalente cu cele prevăzute în anexa II pot utiliza în continuare respectiva fișă în scopul respectării prezentului articol până la ...<sup>\*\*</sup>.
- (6) Statele membre precizează o perioadă de cel puțin șapte zile în care consumatorul va avea suficient timp pentru a compara ofertele, a evalua implicațiile acestora și a lua o decizie în cunoștință de cauză.

Statele membre precizează faptul că perioada menționată la primul paragraf este fie o perioadă de reflecție înainte de încheierea contractului de credit, fie o perioadă pentru exercitarea unui drept de retragere după încheierea contractului de credit sau o combinație între cele două.

În cazul în care un stat membru precizează o perioadă de reflecție înainte de încheierea unui contract de credit:

- (a) oferta este fermă pentru creditor pe durata perioadei de reflecție și
- (b) consumatorul poate accepta oferta în orice moment pe parcursul perioadei de reflecție.

---

\* JO: a se introduce data intrării în vigoare a prezentei directive.

\*\* JO: a se introduce data: cinci ani de la data intrării în vigoare a prezentei directive.

Statele membre pot prevedea ca consumatorii să nu poată accepta oferta înainte de încheierea unei perioade care nu depășește primele 10 zile din perioada de reflecție.

În cazul în care stabilirea ratei dobânzii sau a altor costuri aplicabile ofertei depinde de rezultatul vânzării obligațiunilor subiacente sau a altor instrumente de finanțare pe termen lung, statele membre pot prevedea ca rata dobânzii sau alte costuri să poată fi diferite față de cele menționate în ofertă în conformitate cu valoarea obligațiunii subiacente sau a altui instrument de finanțare pe termen lung.

În cazul în care consumatorul are un drept de retragere în conformitate al doilea paragraf de la prezentul alineat, articolul 6 din Directiva 2002/65/CE nu se aplică.

- (7) Se consideră că creditorul și, după caz, intermediarul de credite sau reprezentantul desemnat care a furnizat FEIS consumatorului a îndeplinit cerințele privind furnizarea de informații consumatorului înainte de încheierea unui contract la distanță conform prevederilor de la articolul 3 alineatul (1) din Directiva 2002/65/CE și că a îndeplinit cerințele prevăzute la articolul 5 alineatul (1) din respectiva directivă numai dacă aceștia au furnizat consumatorului cel puțin FEIS înainte de încheierea contractului.
- (8) Statele membre nu modifică modelul FEIS în alt mod decât cel prevăzut în anexa II. Eventualele informații suplimentare pe care creditorul sau, după caz, intermediarul de credite sau reprezentantul desemnat le poate oferi consumatorului sau este obligat să le ofere consumatorului în temeiul dreptului intern trebuie furnizate într-un document separat care poate fi anexat la FEIS.

- (9) Comisia este împuternicită să adopte acte delegate în conformitate cu articolul 40 pentru a modifica formularea standard prevăzută în partea A din anexa II sau instrucțiunile prevăzute în partea B din aceasta, pentru a răspunde necesității de a include informații sau avertismente referitoare la produse noi care nu se comercializau înainte de ...<sup>\*</sup>. Cu toate acestea, respectivele acte delegate nu modifică structura sau formatul FEIS.
- (10) În cazul comunicațiilor prin telefonie vocală, menționate la articolul 3 alineatul (3) din Directiva 2002/65/CE, descrierea principalelor caracteristici ale serviciului financiar care urmează să fie prestat, în temeiul articolului 3 alineatul (3) litera (b) a doua liniuță din directiva respectivă, include cel puțin elementele menționate în partea A, secțiunile (3) - (6) din anexa II la prezenta directivă.
- (11) Statele membre se asigură că, cel puțin în cazul în care nu există drept de retragere, creditorul sau, dacă este cazul, intermediarul de credite sau reprezentantul desemnat oferă consumatorului o copie a proiectului de contract de credit, în momentul prezentării unei oferte ferme pentru creditor. În cazul în care există un drept de retragere, statele membre se asigură că creditorul sau, dacă este cazul, intermediarul de credite sau reprezentantul desemnat oferă consumatorului o copie a proiectului de contract de credit, în momentul prezentării unei oferte ferme pentru creditor.

---

\* JO: a se introduce data intrării în vigoare a prezentei directive.

## *Articolul 15*

### *Cerințe de informare aplicabile intermediarilor de credite și reprezentanților desemnați*

- (1) Statele membre se asigură că, în timp util înainte de desfășurarea oricăreia dintre activitățile de intermediere a creditelor enumerate la articolul 4 punctul 5, intermediarul de credite sau reprezentantul desemnat îi furnizează consumatorului, pe hârtie sau pe alt suport durabil, cel puțin următoarele informații:
- (a) identitatea și adresa fizică a intermediarului de credite;
  - (b) registrul în care a fost înscris, numărul de înregistrare, dacă este cazul, și modalitățile prin care se poate verifica respectiva înregistrare;
  - (c) dacă intermediarul de credite este legat sau lucrează exclusiv pentru unul sau mai mulți creditori. În cazul în care intermediarul de credite este legat sau lucrează exclusiv pentru unul sau mai mulți creditori, acesta furnizează numele creditorului/creditorilor în numele căruia/căroră acționează. Intermediarul de credite poate declara că este independent în cazul în care îndeplinește condițiile prevăzute în conformitate cu articolul 22 alineatul (4);
  - (d) dacă intermediarul de credite oferă servicii de consiliere;
  - (e) dacă este cazul, onorariul pe care consumatorul trebuie să îl achite intermediarului de credite pentru serviciile prestate de acesta sau, dacă acest lucru nu este posibil, metoda utilizată pentru calculul onorariului;

- (f) procedurile pe care consumatorii sau alte părți interesate le au la dispoziție pentru a depune reclamații la nivel intern împotriva intermediarilor de credite și, dacă este cazul, modalitățile de acces la proceduri extrajudiciare de reclamație și soluționare;
  - (g) dacă este cazul, existența și, dacă aceasta este cunoscută, valoarea eventualelor comisioane sau a altor stimulente plătibile de către creditor sau de către părți terțe intermediarului de credite pentru serviciile prestate de acesta în legătură cu contractul de credit. În cazul în care nu se cunoaște suma la momentul furnizării informațiilor, intermediarul de credite informează consumatorul că suma reală va fi furnizată la un moment ulterior în FEIS.
- (2) La cererea consumatorului, intermediarii de credite care nu sunt legați dar care primesc un comision de la unul sau mai mulți creditori furnizează informații despre variațiile nivelului comisiunelor plătibile de diferiții creditori care oferă contractele de credit propuse consumatorului. Consumatorul este informat că are dreptul de a cere aceste informații.
- (3) În cazul în care intermediarul de credite percepe un onorariu de la consumator și primește, în plus, comisioane din partea creditorului sau de la o terță parte, intermediarul de credite explică consumatorului dacă comisionul va fi compensat de onorariu, parțial sau integral.

- (4) Statele membre se asigură că eventualul comision pe care trebuie să îl achite consumatorul intermediarului de credite pentru serviciile prestate este adus la cunoștința creditorului de către intermediarul de credite în vederea calculării DAE.
- (5) Statele membre cer intermediarilor de credite să se asigure că, pe lângă informările cerute la prezentul articol, reprezentanții desemnați ai acestora comunică consumatorului, atunci când îl contactează sau înainte de a interacționa cu acesta, capacitatea în care acționează și intermediarul de credite pe care îl reprezintă.

#### *Articolul 16*

#### *Explicații adecvate*

- (1) Statele membre se asigură că atât creditorii, cât și, atunci când este cazul, intermediarii de credite sau reprezentanții desemnați oferă consumatorului explicații adecvate cu privire la contractul sau contractele de credit propuse și la eventualele servicii auxiliare, pentru a-i permite acestuia să evalueze dacă contractele de credit și serviciile auxiliare propuse sunt adaptate la nevoile și la situația sa financiară.

Explicațiile includ, dacă este cazul, în special următoarele:

- (a) informațiile precontractuale furnizate în conformitate cu:
    - (i) articolul 14 în cazul creditorilor;
    - (ii) articolele 14 și 15 în cazul intermediarilor de credite sau al reprezentanților desemnați;
  - (b) caracteristicile esențiale ale produselor propuse;
  - (c) efectele specifice pe care produsele propuse le pot avea asupra consumatorului, inclusiv consecințele în eventualitatea neplății de către consumator; și
  - (d) în cazul în care există servicii auxiliare grupate cu un contract de credit, se precizează dacă componentele pot fi reziliate separat și implicațiile pentru consumator în cazul în care acesta procedează astfel.
- (2) Statele membre pot adapta modul și măsura în care se prezintă explicațiile menționate la alineatul (1), precum și identitatea părții care o acordă, la circumstanțele situației în care este oferit contractul de credit, la persoana căreia îi este oferit și la tipul de credit oferit.

## **Capitolul 5**

### **Dobânda anuală efectivă**

#### *Articolul 17*

#### *Calcularea DAE*

- (1) DAE se calculează în conformitate cu formula matematică stabilită în anexa I.
- (2) Costurile deschiderii și menținerii unui anumit cont, costurile utilizării unui mijloc de plată atât pentru tranzacții, cât și pentru trageri din acel cont, precum și alte costuri legate de operațiunile de plată sunt incluse în costul total al creditului pentru consumator, ori de câte ori deschiderea unui cont sau menținerea acestuia este obligatorie pentru obținerea creditului sau pentru obținerea acestuia în conformitate cu termenii și condițiile oferite.
- (3) Calculul DAE se bazează pe ipoteza conform căreia contractul de credit urmează să rămână valabil pe perioada convenită, iar creditorul și consumatorul își vor îndeplini obligațiile în condițiile și în termenele convenite în contractul de credit.



- (4) În cazul contractelor de credit care cuprind clauze care permit variații ale ratei dobânzii și, după caz, ale cheltuielilor incluse în DAE, dar necuantificabile la momentul calculării, DAE se calculează pe baza ipotezei conform căreia rata dobânzii și celelalte costuri vor rămâne fixe în raport cu nivelul stabilit în momentul încheierii contractului.
- (5) Pentru contractele de credit în cadrul cărora s-a convenit o rată fixă a dobânzii pentru o perioadă inițială de cel puțin cinci ani, la sfârșitul căreia are loc o negociere în vederea stabilirii unei noi rate fixe a dobânzii pentru o perioadă suplimentară, calculul DAE suplimentare, cu caracter ilustrativ, menționate în FEIS, acoperă doar perioada inițială pe care se aplică rata fixă și se bazează pe ipoteza că, la sfârșitul perioadei cu rată fixă a dobânzii, capitalul rămas de rambursat este plătit.

- (6) În cazul contractelor de credit care permit variații ale ratei dobânzii, statele membre se asigură că consumatorul este informat cu privire la posibilul impact al variațiilor asupra sumelor de plată și asupra DAE, cel puțin prin intermediul FEIS. Acest lucru se realizează prin furnizarea către consumator a unei DAE suplimentare care ilustrează eventualele riscuri aferente unei creșteri semnificative a ratei dobânzii. În cazul în care rata dobânzii nu este plafonată, această informație este însoțită de un avertisment care evidențiază faptul că costul total al creditului consumatorului, arătat de DAE, se poate schimba. Această dispoziție nu se aplică contractelor de credit în cadrul cărora rata dobânzii este fixată pentru o perioadă inițială de cel puțin cinci ani, la sfârșitul căreia are loc o negociere privind rata dobânzii, în vederea convenirii unei noi rate fixe a dobânzii pentru o perioadă suplimentară, pentru care se menționează în FEIS o DAE suplimentară, cu caracter ilustrativ.
- (7) Dacă sunt aplicabile, ipotezele suplimentare prevăzute în anexa I trebuie utilizate la calcularea DAE.
- (8) Comisia este împuternicită să adopte acte delegate în conformitate cu articolul 40 pentru a modifica observațiile sau a actualiza ipotezele utilizate pentru calcularea DAE, astfel cum se prevede în anexa I, în special dacă observațiile sau ipotezele menționate în acest articol și în anexa I nu sunt suficiente pentru a calcula DAE în mod uniform sau nu mai sunt adaptate la situația comercială a pieței.

## **Capitolul 6**

### **Evaluarea bonității**

#### *Articolul 18*

##### *Obligația de a evalua bonitatea consumatorului*

- (1) Statele membre se asigură că, înainte de încheierea unui contract de credit, creditorul efectuează o evaluare amănunțită a bonității consumatorului. Evaluarea respectivă ține seama în mod adecvat de factorii care sunt relevanți pentru a verifica probabilitatea îndeplinirii de către consumator a obligațiilor care îi revin în temeiul contractului de credit.
- (2) Statele membre se asigură că sunt instituite, documentate și menținute procedurile și informațiile pe care se bazează evaluarea.
- (3) Evaluarea bonității nu se bazează predominant pe faptul că valoarea bunului imobil rezidențial depășește valoarea creditului sau pe ipoteza potrivit căreia valoarea bunului imobil rezidențial va crește, cu excepția cazului în care scopul contractului de credit este de a construi sau renova bunul imobil rezidențial.

- (4) Statele membre se asigură că, atunci când un creditor a încheiat un contract de credit cu un consumator, creditorul nu anulează sau modifică ulterior contractul de credit în detrimentul consumatorului pe motiv că evaluarea bonității a fost incorectă. Prezentul alineat nu se aplică în cazurile în care se demonstrează că consumatorul a furnizat cu bună știință informații incomplete sau false în sensul articolului 20.
- (5) Statele membre se asigură că:
- (a) creditorul pune creditul la dispoziția consumatorului numai în cazul în care rezultatul evaluării bonității evidențiază că este probabil ca obligațiile care rezultă în urma contractului de credit să fie îndeplinite în temeiul contractului respectiv;
  - (b) în conformitate cu articolul 10 din Directiva 95/46/CE, creditorul îl informează în prealabil pe consumator că urmează să fie consultată o bază de date;
  - (c) atunci când cererea de credit este respinsă, creditorul informează consumatorul fără întârziere în legătură cu respingerea și, după caz, îi comunică acestuia dacă decizia este bazată pe prelucrarea automatizată a datelor. În cazul în care respingerea cererii de credit se bazează pe consultarea unei baze de date, creditorul îl informează de asemenea pe consumator în legătură cu rezultatul acestei consultări și cu caracteristicile bazei de date consultate.

- (6) Statele membre se asigură că bonitatea consumatorului este reevaluată pe baza unor informații actualizate înainte de acordarea oricărei majorări semnificative a valorii totale a creditului ulterior încheierii contractului de credit, cu excepția cazului în care acest credit suplimentar a fost prevăzut și inclus în evaluarea inițială a bonității.
- (7) Prezentul articol nu aduce atingere Directivei 95/46/CE.

### *Articolul 19*

#### *Evaluarea bunului*

- (1) Statele membre se asigură că, pe teritoriul lor, sunt elaborate standarde fiabile de evaluare a bunului imobil rezidențial în vederea împrumuturilor ipotecare. Statele membre impun creditorilor să se asigure că respectivele standarde sunt utilizate atunci când evaluarea unui bun este realizată de către ei sau să ia măsurile necesare pentru a se asigura că respectivele standarde sunt aplicate atunci când evaluarea este efectuată de o parte terță. În cazul în care autoritățile naționale sunt responsabile de reglementarea evaluatorilor independenți care realizează evaluări ale bunurilor, acestea se asigură că respectivii evaluatori respectă normele naționale în vigoare.
- (2) Statele membre se asigură că evaluatorii interni și externi care realizează evaluări ale bunurilor sunt competenți din punct de vedere profesional și suficient de independenți în raport cu procesul de subscriere a creditului pentru a efectua o evaluare imparțială și obiectivă, care să fie păstrată pe un suport durabil, iar o copie a acesteia să fie păstrată de creditor.

## *Articolul 20*

### *Publicarea și verificarea informațiilor referitoare la consumator*

- (1) Evaluarea bonității menționată la articolul 18 se efectuează pe baza informațiilor referitoare la venitul și cheltuielile consumatorului și pe baza altor circumstanțe financiare și economice care sunt necesare, suficiente și proporționale. Informațiile se obțin de către creditor din surse interne sau externe relevante, inclusiv din partea consumatorului, și includ informații furnizate intermediarului de credit sau reprezentantului desemnat în cursul procesului de solicitare a creditului. Informațiile se verifică în mod corespunzător, inclusiv prin trimiteri la documente din surse care pot fi verificate independent, dacă este cazul.
- (2) Statele membre se asigură că intermediarii de credite sau reprezentanții desemnați transmit cu acuratețe informațiile necesare obținute de la consumator creditorului relevant, în scopul de a permite efectuarea evaluării bonității.
- (3) Statele membre se asigură că creditorii precizează în mod clar și ușor de înțeles, în etapa precontractuală, informațiile necesare și documentele din surse care pot fi verificate independent, pe care consumatorul trebuie să le furnizeze, precum și termenul exact în care consumatorul trebuie să furnizeze informațiile respective. O astfel de solicitare de informații este proporțională și limitată la ceea ce este necesar în scopul efectuării unei evaluări corespunzătoare a bonității. Statele membre permit creditorilor să solicite, atunci când este necesar, clarificarea informațiilor primite ca răspuns la solicitarea respectivă, pentru a permite evaluarea bonității.

Statele membre nu permit creditorilor să rezilieze contracte de credit pe motiv că informațiile furnizate de consumator înainte de încheierea contractelor de credit respective au fost incomplete.

Al doilea paragraf nu trebuie să împiedice statele membre să permită rezilierea de contracte de credit de către creditori în cazurile în care se demonstrează că consumatorul a furnizat cu bună știință informații incomplete sau false.

- (4) Statele membre instituie măsuri pentru a se asigura că consumatorii sunt conștienți de necesitatea de a furniza informații corecte ca răspuns la solicitarea menționată la alineatul (3) primul paragraf și ca informațiile respective să fie pe cât de complete se impune pentru a efectua o evaluare corespunzătoare a bonității. Creditorul, intermediarul de credite sau reprezentantul desemnat avertizează consumatorul că, în cazul în care creditorul nu este în măsură să efectueze o evaluarea a bonității din cauză că consumatorul decide să nu furnizeze informațiile sau verificarea necesare pentru evaluarea bonității, creditul nu poate fi acordat. Acest avertisment poate fi transmis într-un format standardizat.
- (5) Prezentul articol nu aduce atingere Directivei 95/46/CE, în special a articolului 6.

## **Capitolul 7**

### **Accesul la baze de date**

#### *Articolul 21*

#### *Accesul la baze de date*

- (1) Fiecare stat membru asigură accesul tuturor creditorilor din toate statele membre la bazele de date utilizate în statul membru respectiv pentru evaluarea bonității consumatorilor și pentru scopul exclusiv de a monitoriza respectarea de către consumatori a obligațiilor legate de credit pe toată durata contractului de credit. Condițiile de acces sunt nediscriminatorii.
- (2) Alineatul (1) se aplică atât bazelor de date care sunt administrate de birouri de credit private sau de agenții de informații privind creditele, cât și registrelor publice.
- (3) Prezentul regulament nu aduce atingere Directivei 95/46/CE.



## **Capitolul 8**

### **Servicii de consiliere**

#### *Articolul 22*

#### *Standarde pentru serviciile de consiliere*

- (1) Statele membre se asigură că creditorul, intermediarul de credite sau reprezentantul desemnat îl informează în mod explicit pe consumator, în contextul unei anumite tranzacții, dacă i se oferă sau i se pot oferi servicii de consiliere consumatorului.
- (2) Statele membre se asigură că, înainte de furnizarea de servicii de consiliere sau, după caz, înainte de încheierea unui contract de furnizare de servicii de consiliere, creditorul, intermediarul de credite sau reprezentantul desemnat pune următoarele informații la dispoziția consumatorului, pe hârtie sau pe un alt suport durabil:
  - (a) dacă recomandarea va fi făcută ținând seama doar de gama sa de produse în conformitate cu alineatul (3) litera (b) sau de o gamă largă de produse de pe întreaga piață în conformitate cu alineatul (3) litera (c), astfel încât consumatorul să poată înțelege pe ce bază se face recomandarea;
  - (b) după caz, tariful datorat de consumator pentru furnizarea serviciilor de consiliere, sau, dacă suma nu poate fi determinată la momentul aducerii la cunoștință, metoda utilizată pentru calcularea acesteia.

Informațiile menționate la primul paragraf literele (a) și (b) pot fi puse la dispoziția consumatorului sub forma unor informații precontractuale suplimentare.

- (3) În cazul în care se furnizează servicii de consiliere consumatorilor, statele membre se asigură că, pe lângă cerințele prevăzute la articolele 7 și 9:
- (a) creditorii, intermediarii de credite sau reprezentanții desemnați obțin informațiile necesare referitoare la situația personală și financiară a consumatorului, la preferințele și obiectivele acestuia, pentru a putea recomanda contracte de credit adecvate. O astfel de analiză se bazează pe informații actualizate la momentul respectiv și ține seama de ipoteze rezonabile cu privire la riscurile pentru situația consumatorului pe durata contractului de credit propus;
  - (b) creditorii, intermediarii de credite legați și reprezentanții desemnați ai intermediarilor de credite legați analizează un număr suficient de mare de contracte de credit din gama lor de produse și recomandă, din gama lor de produse, un contract de credit adecvat sau mai multe contracte de credit adecvate nevoilor, situației financiare și circumstanțelor personale ale consumatorului;
  - (c) intermediarii de credite nelegați sau reprezentanții desemnați ai intermediarilor de credite nelegați analizează un număr suficient de mare de contracte de credit disponibile pe piață și recomandă un contract de credit adecvat sau mai multe contracte de credit adecvate nevoilor, situației financiare și circumstanțelor personale ale consumatorului;

- (d) creditorii, intermediarii de credite sau reprezentanții desemnați acționează în interesul superior al consumatorului:
    - (i) informându-se în legătură cu nevoile și circumstanțele consumatorului; și
    - (ii) recomandând contracte de credit adecvate în conformitate cu literele (a), (b) și (c); și
  - (e) creditorii, intermediarii de credite sau reprezentanții desemnați furnizează consumatorului o copie pe suport de hârtie sau pe alt suport durabil a recomandării oferite.
- (4) Statele membre pot interzice utilizarea termenilor „consiliere” și „consilier” sau a termenilor similari în cazul în care serviciile de consiliere sunt prestate consumatorilor de către creditori, intermediari de credite legați sau reprezentanți desemnați ai intermediarilor de credite legați.

În cazul în care statele membre nu interzic utilizarea termenilor „consiliere” și „consilier”, acestea impun următoarele condiții asupra utilizării termenilor „consiliere independentă” și „consilier independent” de către creditori, intermediari de credite sau reprezentanți desemnați care prestează servicii de consiliere:

- (a) creditorii, intermediarii de credite sau reprezentanții desemnați analizează un număr suficient de mare de contracte de credit disponibile pe piață; și
- (b) creditorii, intermediarii de credite sau reprezentanții desemnați nu sunt remunerați pentru serviciile de consiliere respective de către unul sau mai mulți creditori.

Al doilea paragraf litera (b) se aplică numai în cazul în care numărul de creditori analizați reprezintă mai puțin de majoritatea pieței.

Statele membre pot impune cerințe mai stricte în legătură cu utilizarea termenilor „consiliere independentă” și „consilier independent” de către creditori, intermediari de credite sau reprezentanți desemnați, inclusiv o interdicție asupra primirii de remunerație din partea unui creditor.

- (5) Statele membre pot impune creditorilor, intermediarilor de credite și reprezentanților desemnați obligația de a avertiza consumatorul atunci când, în contextul situației financiare a consumatorului, un contract de credit poate determina un anumit risc pentru consumator.
- (6) Statele membre se asigură că serviciile de consiliere sunt prestate numai de creditori, intermediari de credite sau reprezentanți desemnați.

Statele membre pot decide să nu aplice primul paragraf în cazul persoanelor:

- (a) care desfășoară activitățile menționate la articolul 4 punctul 5 sau care prestează servicii de consiliere, în cazul în care activitățile sunt desfășurate sau serviciile respective sunt prestate ocazional în cursul unei activități profesionale, iar activitatea respectivă este reglementată de acte cu putere de lege ori acte normative sau de un cod deontologic al profesiei care nu exclude desfășurarea activităților sau prestarea serviciilor respective;

- (b) care prestează servicii de consiliere în contextul gestionării datoriilor existente, care sunt practicieni în domeniul insolvenței, în cazul în care activitatea respectivă este reglementată prin acte cu putere de lege ori acte normative sau care prestează servicii voluntare de consiliere în domeniul îndatorării și care nu funcționează în regim comercial; sau
- (c) care furnizează servicii de consiliere care nu sunt creditori, intermediari de credite sau reprezentanți desemnați, în cazul în care persoanele respective sunt admise și supravegheate de autoritățile competente, în conformitate cu cerințele pentru intermediarii de credite în temeiul prezentei directive.

Persoanele care beneficiază de excepția de la al doilea paragraf nu beneficiază de dreptul menționat la articolul 32 alineatul (1) de a furniza servicii pentru întreg teritoriul Uniunii.

- (7) Prezentul articol nu aduce atingere articolului 16 sau competenței statelor membre de a se asigura că se furnizează consumatorilor servicii care să îi ajute să își evalueze nevoile financiare și să înțeleagă ce tipuri de produse pot răspunde nevoilor respective.

## **Capitolul 9**

### **Împrumuturi în monedă străină**

#### **și împrumuturi cu rată variabilă a dobânzii**

##### *Articolul 23*

##### *Împrumuturile în monedă străină*

- (1) Statele membre se asigură că, în cazul în care un contract de credit se referă la un împrumut în monedă străină, un cadru de reglementare corespunzător este instituit la momentul în care contractul de credit este încheiat, pentru a asigura cel puțin că:
  - (a) consumatorul are dreptul de a converti contractul de credit într-o monedă alternativă, în condiții specificate; sau
  - (b) sunt în vigoare alte aranjamente pentru a limita riscul ratei de schimb valutar căruia i se expune consumatorul în temeiul contractului de credit.
  
- (2) Moneda alternativă menționată la alineatul (1) litera (a) este fie:
  - (a) moneda în care, în principal, consumatorul își primește venitul sau deține activele care finanțează plata creditului, astfel cum este indicat la momentul în care a fost realizată cea mai recentă evaluare a bonității în raport cu contractul de credit; sau
  - (b) moneda în care statul membru în care consumatorul fie și-a avut reședința la momentul la care a fost încheiat contractul de credit, fie își are reședința în prezent.

Statele membre pot specifica dacă amândouă ori numai una dintre variantele menționate la primul paragraf literele (a) și (b) sunt disponibile pentru consumator sau pot permite creditorilor să specifice dacă ambele posibilități menționate la literele (a) și (b) din primul paragraf sunt disponibile pentru consumator sau doar una dintre ele.

- (3) În cazul în care un consumator are dreptul să convertească un contract de credit într-o monedă alternativă în conformitate cu alineatul (1) litera (a), statul membru se asigură că cursul de schimb la care se efectuează conversia este rata de schimb a pieței aplicabilă în ziua aplicării conversiei, dacă contractul de credit nu specifică altfel.
- (4) Statele membre se asigură că, în cazul în care un consumator deține un împrumut într-o monedă străină, creditorul avertizează consumatorul periodic, pe suport de hârtie sau pe alt suport durabil, cel puțin în cazurile în care valoarea cuantumului total plătit de către consumator care rămâne de rambursat sau al ratelor periodice variază cu mai mult de 20 % în raport cu valoarea la care s-ar ridica dacă s-ar aplica cursul de schimb aplicabil la momentul încheierii contractului între moneda contractului de credit și moneda statului membru. Avertizarea îl informează pe consumator în legătură cu o creștere a cuantumului total plătit de către consumator, prezintă, după caz, dreptul de conversie într-o monedă alternativă și condițiile în care se poate efectua acesta și explică orice alt mecanism aplicabil pentru limitarea riscului ratei de schimb valutar căruia i se expune consumatorul.
- (5) Statele membre pot să reglementeze mai în detaliu împrumuturile în monedă străină, cu condiția ca o astfel de reglementare să nu fie aplicată cu efect retroactiv.

- (6) Aranjamentele aplicabile în temeiul prezentului articol se aduc la cunoștința consumatorului în FEIS și în contractul de credit. În cazul în care în contractul de credit nu există dispoziții în vederea limitării riscului ratei de schimb valutar căruia i se expune consumatorul la o fluctuație a ratei de schimb valutar de sub 20 %, FEIS include un exemplu ilustrativ al impactului pe care îl are o fluctuație valutară de 20 %.

#### *Articolul 24*

##### *Credite cu ratele variabile ale dobânzii*

Atunci când contractul de credit este un credit cu dobândă variabilă, statele membre se asigură că:

- (a) orice indicii sau rate de referință utilizate pentru calcularea ratei împrumutului sunt clare, accesibile, obiective și verificabile de către părțile la contractul de credit și de către autoritățile competente; și
- (b) se păstrează înregistrări ale indicilor pentru calcularea ratei dobânzii fie de către furnizorii indicilor respectivi, fie de către creditorii.



## Capitolul 10

### Buna executare a contractelor de credit și buna exercitare a drepturilor aferente

#### *Articolul 25*

#### *Rambursarea anticipată*

- (1) Statele membre se asigură că consumatorul are dreptul de a-și îndeplini integral sau parțial obligațiile care îi revin în temeiul unui contract de credit înainte de expirarea acestuia. În aceste cazuri, consumatorul trebuie să aibă dreptul la o reducere a costului total al creditului pentru consumator, care constă în dobânda și în costurile aferente duratei restante a contractului.
- (2) Statele membre pot prevedea anumite condiții pentru exercitarea dreptului menționat la alineatul (1). Aceste condiții pot include limitarea în timp a exercitării dreptului, un tratament diferit în funcție de tipul de rată a dobânzii ori de momentul la care consumatorul își exercită dreptul sau restricții cu privire la circumstanțele în care poate fi exercitat dreptul.

- (3) Statele membre pot prevedea că creditorul are dreptul, atunci când este justificat, la o compensație echitabilă și obiectivă pentru eventualele costuri legate direct de rambursarea anticipată a creditului, dar nu impun o penalizare pentru consumator. În această privință, compensația nu depășește pierderea financiară suportată de creditor. În aceste condiții, statele membre pot prevedea că compensația nu poate depăși un anumit nivel sau poate fi permisă numai pentru o anumită perioadă.
- (4) Atunci când un consumator urmărește să-și îndeplinească obligațiile în temeiul unui contract de credit înainte ca acesta să expire, creditorul furnizează consumatorului fără întârziere, după primirea solicitării, pe hârtie sau pe alt suport durabil, informațiile necesare pentru analizarea opțiunii respective. Aceste informații cuprind cel puțin cuantificarea implicațiilor pe care le are pentru consumator îndeplinirea obligațiilor înainte de expirarea contractului de credit și o evidențiere clară a oricăror ipoteze utilizate. Ipotezele utilizate sunt rezonabile și justificabile.
- (5) În cazul în care rambursarea anticipată are loc într-o perioadă în care rata dobânzii este fixă, statele membre pot prevedea ca exercitarea dreptului menționat la alineatul (1) să fie condiționată de existența unui interes legitim din partea consumatorului.

## *Articolul 26*

### *Piețe flexibile și fiabile*

- (1) Statele membre instituie mecanisme corespunzătoare pentru a se asigura că pretențiile asupra garanției pot fi executate de către creditorii sau în numele acestora. Statele membre se asigură de asemenea că creditorii țin evidențe corespunzătoare ale tipurilor de bunuri imobile acceptate ca garanție, precum și a polițelor aferente de subscriere a ipotecilor care sunt utilizate.
- (2) Statele membre iau măsurile necesare pentru a asigura o monitorizare statistică corespunzătoare a pieței de bunuri imobile rezidențiale, inclusiv pentru scopuri de supraveghere a pieței, după caz prin încurajarea elaborării și utilizării de indici de prețuri specifici care pot fi publici sau privați sau ambele.

## *Articolul 27*

### *Informații privind modificări ale ratei dobânzii*

- (1) Statele membre se asigură că creditorul îl informează pe consumator, pe hârtie sau pe alt suport durabil, în legătură cu orice modificare a ratei dobânzii înainte ca modificarea să intre în vigoare. Informațiile trebuie să conțină cel puțin quantumul plăților de efectuat după ce noua rată a dobânzii produce efecte și, dacă numărul sau frecvența plăților se modifică, detalii în acest sens.

- (2) Cu toate acestea, statele membre pot permite părților să convină în contractul de credit ca informațiile la care se face referire la alineatul (1) să fie transmise periodic consumatorului, atunci când modificarea ratei dobânzii este corelată cu o modificare a unei rate de referință și noua rată de referință este făcută publică prin mijloace corespunzătoare, iar informațiile privind noua rată de referință sunt puse la dispoziție la sediul creditorului și comunicate personal consumatorului, împreună cu valoarea noilor rate periodice.
- (3) Creditorii pot continua să informeze consumatorii periodic atunci când modificarea ratei dobânzii nu este corelată cu o modificare a ratei de referință, în cazul în care acest lucru a fost permis în temeiul dreptului intern înainte de ...\* .
- (4) Atunci când modificările ratei dobânzii se fac prin licitații pe piețele de capital, fiind, prin urmare, practic imposibil pentru creditor să-l informeze pe consumator în legătură cu orice modificare înainte ca aceasta să producă efecte, creditorul informează consumatorul pe suport de hârtie sau pe un alt suport durabil, cu suficient timp înainte de licitație, despre procedura ce urmează a fi aplicată și despre nivelul estimat al viitoarei rate a dobânzii.

---

\* JO: a se introduce data intrării în vigoare a prezentei directive.

## *Articolul 28*

### *Arierate și executare silită*

- (1) Statele membre adoptă măsuri de încurajare a creditorilor să exercite indulgență rezonabilă înainte de inițierea procedurii de executare silită.
- (2) Statele membre pot impune ca, în cazurile în care se permite creditorului să stabilească și să impună costuri asupra consumatorului în temeiul nerespectării obligației de plată, costurile respective să nu depășească quantumul necesar pentru a compensa creditorul pentru costurile suportate în urma nerambursării.
- (3) Statele membre pot permite creditorilor să impună costuri suplimentare asupra consumatorului în caz de nerespectare a obligației de plată. În astfel de cazuri, statele membre pot stabili un plafon pentru costurile respective.
- (4) Statele membre nu împiedică părțile la un contract de credit să convină în mod explicit că returnarea sau transferul către creditor al garanției sau al veniturilor obținute din vânzarea garanției este suficient pentru a rambursa creditul.
- (5) În cazul în care prețul obținut pentru bun imobil afectează suma datorată de către consumator, statele membre instituie proceduri sau măsuri pentru a se permite depunerea tuturor eforturilor în vederea obținerii celui mai bun preț pentru bunul imobil care face obiectul executării silite.

În cazul în care rămâne datorie de rambursat în urma procedurii de executare silită, statele membre asigură instituirea de măsuri în vederea facilitării rambursării, cu scopul de a proteja consumatorii.

## Capitolul 11

### Cerințe în materie de înființare și supraveghere a intermediarilor de credite și a reprezentanților desemnați

#### *Articolul 29*

##### *Admiterea intermediarilor de credite*

- (1) Pentru a desfășura integral sau parțial activitățile de intermediere a creditelor prevăzute la articolul 4 punctul 5 sau pentru a presta servicii de consiliere din partea unei autorități competente din statul membru de origine, intermediarii de credite primesc admiterea corespunzătoare. Dacă un stat membru permite desemnarea de reprezentanți în temeiul articolului 31, nu este necesar ca un astfel de reprezentant desemnat să primească admiterea pentru calitatea de intermediar de credite în temeiul prezentului articol.
- (2) Statele membre se asigură că admiterea intermediarilor de credite este condiționată, pe lângă condițiile prevăzute la articolul 9, și de îndeplinirea cel puțin a următoarelor condiții profesionale:
  - (a) intermediarii de credite dețin o asigurare de răspundere civilă profesională care acoperă teritoriile în care oferă servicii sau o altă garanție comparabilă pentru răspunderea care decurge din neglijența profesională. Cu toate acestea, în cazul intermediarilor de credite legați, statele membre de origine pot prevedea ca această asigurare sau garanție comparabilă să poată fi furnizată de un creditor în numele căruia intermediarul de credite este împuternicit să acționeze.

Comisiei îi este delegată competența de a adopta și, dacă este necesar, de a modifica standardele tehnice de reglementare pentru a prevedea suma minimă a asigurării de răspundere civilă profesională sau a garanției comparabile menționate la primul paragraf din prezentul punct. Respectivetele standarde tehnice de reglementare se adoptă în conformitate cu articolele 10-14 din Regulamentul (UE) nr. 1093/2010.

ABE elaborează proiecte de standarde tehnice de reglementare pentru a prevedea suma minimă a asigurării de răspundere civilă profesională sau a garanției comparabile menționate la primul paragraf din prezentul punct și le înaintează Comisiei în termen de ...<sup>\*</sup>. ABE revizuieste și, dacă este necesar, elaborează proiecte de standarde tehnice de reglementare pentru a modifica suma minimă a asigurării de răspundere civilă profesională sau a garanției comparabile menționate la primul paragraf din prezentul punct și le înaintează Comisiei pentru prima dată în termen de ...<sup>\*\*</sup> și în continuare din doi în doi ani.

- (b) o persoană fizică care a înființat un intermediar de credite, membrii consiliului unui intermediar de credite înființat ca persoană juridică și persoanele fizice care efectuează sarcini echivalente în cadrul unui intermediar de credite care este o persoană juridică, dar nu are un consiliu trebuie să aibă o bună reputație. Aceștia trebuie cel puțin să nu aibă cazier judiciar sau un alt document național echivalent pentru infracțiuni grave în legătură cu infracțiuni împotriva proprietății sau alte infracțiuni în domeniul financiar și nu trebuie să fi fost declarați anterior în faliment, cu excepția cazului în care au fost reabilitați în conformitate cu legislația internă.

---

\* A se introduce data în JO: 6 luni de la intrarea în vigoare a prezentei directive.

\*\* A se introduce data în JO: 4 ani de la intrarea în vigoare a prezentei directive.

- (c) o persoană fizică care a înființat un intermediar de credite, membrii consiliului unui intermediar de credite înființat ca persoană juridică și persoanele fizice care efectuează sarcini echivalente în cadrul unui intermediar de credite care este o persoană juridică, dar nu are un consiliu trebuie să dispună de un nivel corespunzător de cunoștințe și competență în materie de contracte de credit. Statul membru de origine stabilește nivelul corespunzător de cunoștințe și competență în conformitate cu principiile prevăzute în anexa III.
- (3) Statele membre se asigură că criteriile stabilite pentru a evalua dacă personalul creditorilor sau al intermediarilor de credite îndeplinește cerințele profesionale sunt făcute publice.
- (4) Statele membre se asigură că toți intermediarii de credite care au primit admiterea, fie că au fost înființați ca persoane fizice sau ca persoane juridice, sunt introduși într-un registru menținut de o autoritate competentă din statul membru de origine. Statele membre se asigură că registrul intermediarilor de credite este actualizat și este disponibil publicului online.

Registrul intermediarilor de credite conține cel puțin următoarele informații:

- (a) numele persoanelor din conducerea acestora care sunt responsabile de activitatea de intermediere. Statele membre pot cere de asemenea înregistrarea tuturor persoanelor fizice care exercită o activitate care presupune interacțiune directă cu clienții în cadrul unei întreprinderi care desfășoară activitatea de intermediere de credite;



- (b) statul membru sau statele membre în care intermediarul de credite își desfășoară activitatea în conformitate cu normele privind libertatea de stabilire sau libertatea de a presta servicii și despre care intermediarul de credite a informat autoritatea competentă a statului membru de origine, în conformitate cu articolul 32 alineatul (3);
- (c) dacă intermediarul de credite este legat sau nu.

Statele membre care decid să recurgă la opțiunea menționată la articolul 30 se asigură că registrul indică creditorul în numele căruia acționează intermediarul de credite legat.

Statele membre care decid să recurgă la opțiunea menționată la articolul 31 se asigură că registrul indică intermediarul de credite sau, în cazul unui reprezentant desemnat al unui intermediar de credite legat, creditorul în numele căruia acționează reprezentantul desemnat.

(5) Statele membre se asigură că:

- (a) orice intermediar de credite care este persoană juridică își are sediul central în același stat membru ca cel în care are sediul social, dacă acesta are un sediu social în temeiul dreptului intern aplicabil și
- (b) orice intermediar de credite care nu este persoană juridică sau orice intermediar de credite care este persoană juridică, dar care, în conformitate cu dreptul intern aplicabil, nu are sediu social, are sediul principal în statul membru în care își exercită efectiv activitatea principală.

- (6) Fiecare stat membru înființează un punct unic de informare, care să permită un acces public ușor și rapid la informațiile provenind din registrul național, informații care sunt compilate electronic și actualizate în permanență. Aceste puncte de informare oferă totodată elementele de identificare ale autorităților competente din fiecare stat membru.

ABE publică pe site-ul său internet trimiteri sau legături către punctul de informare respectiv.

- (7) Statele membre de origine se asigură că toți intermediarii de credite și reprezentanții desemnați admiși respectă în permanență cerințele stabilite la alineatul (2). Prezentul alineat nu aduce atingere prevederilor de la articolele 30 și 31.
- (8) Statele membre pot decide să nu aplice prezentul articol în cazul persoanelor care desfășoară activitățile de intermediere de credite menționate la articolul 4 punctul 5, în cazul în care activitățile sunt desfășurate ocazional în cursul unei activități profesionale, iar activitatea respectivă este reglementată de acte cu putere de lege ori acte administrative sau de un cod deontologic al profesiei care nu exclude desfășurarea activităților respective.
- (9) Prezentul articol nu se aplică instituțiilor de credit autorizate în conformitate cu Directiva 2013/36/UE sau altor instituții financiare care, în temeiul dreptului intern, fac obiectul unei admiteri și al unui regim de supraveghere echivalente.

### *Articolul 30*

#### *Intermediarii de credite legați de un singur creditor*

- (1) Fără a aduce atingere articolului 31 alineatul (1), statele membre pot permite intermediarilor de credite legați menționați la articolul 4 punctul 7 litera (a) să fie admise de către autoritățile competente prin intermediul creditorului în numele căreia intermediarii de credite legați acționează în mod exclusiv.

În astfel de cazuri, creditorului îi revine responsabilitatea deplină și necondiționată pentru orice acțiune sau omisiune din partea intermediarului de credite legat care acționează în numele creditorului în domeniul reglementat prin prezenta directivă. Statele membre impun creditorului să se asigure că intermediarii de credite legați respectă cel puțin cerințele profesionale prevăzute la articolul 29 alineatul (2).

- (2) Fără a aduce atingere articolului 34, creditorii monitorizează activitățile intermediarilor de credite legați menționați la articolul 4 punctul 7 subpunctul (i), cu scopul de a se asigura că aceștia continuă să respecte prevederile prezentei directive. În special, creditorul este responsabil de monitorizarea respectării cerințelor în materie de cunoștințe și competență ale intermediarului de credite legat și ale personalului acestuia.

*Articolul 31*  
*Reprezentanți desemnați*

- (1) Statele membre pot decide să permită unui intermediar de credite să desemneze reprezentanți desemnați.

În cazul în care reprezentantul desemnat este desemnat de un intermediar de credite legat menționat la articolul 4 punctul 7 litera (a), creditorului să îi revină responsabilitatea deplină și necondiționată pentru orice acțiune sau omisiune din partea reprezentantului desemnat care acționează în numele intermediarului de credite legat în domenii reglementate prin prezenta directivă. În alte cazuri, intermediarului de credite îi revine responsabilitatea deplină și necondiționată pentru orice acțiune sau omisiune din partea reprezentantului desemnat care acționează în numele intermediarului de credite în domenii reglementate prin prezenta directivă.

- (2) Intermediarii de credite se asigură că reprezentanții lor desemnați respectă cel puțin cerințele prevăzute la articolul 29 alineatul (2). Cu toate acestea, statul membru de origine poate prevedea că asigurarea de răspundere civilă profesională sau o garanție comparabilă poate fi furnizată de către un intermediar de credite în numele căruia reprezentantul desemnat este împuternicit să acționeze.
- (3) Fără a se aduce atingere articolului 34, intermediarii de credite monitorizează activitățile reprezentanților lor desemnați, cu scopul de a asigura respectarea deplină a prevederilor prezentei directive. În special, intermediarii de credite sunt responsabili de monitorizarea respectării cerințelor în materie de cunoștințe și competență ale reprezentantului desemnat și ale personalului lor.

- (4) Statele membre care decid să permită unui intermediar de credite să desemneze reprezentanți desemnați, instituie un registru public care conține cel puțin informațiile menționate la articolul 29 alineatul (4). Reprezentanții desemnați sunt înregistrați în registrul public din statul membru în care sunt stabiliți. Registrul se actualizează periodic. Acesta este disponibil publicului pentru consultare online.

### *Articolul 32*

#### *Libertatea de stabilire și libertatea de a presta servicii de către intermediarii de credite*

- (1) Admiterea unui intermediar de credite de către autoritatea competentă din statul său membru de origine, astfel cum se prevede la articolul 29 alineatul (1), produce efecte pe întreg teritoriul Uniunii, fără a fi necesară altă admitere din partea autorităților competente din statele membre gazdă pentru desfășurarea activităților și prestarea serviciilor la care se referă admisia, cu condiția ca activitățile pe care un intermediar de credite intenționează să le desfășoare în statele membre gazdă să fie acoperite de admitere. Cu toate acestea, intermediarilor de credite le este interzis să-și presteze serviciile în legătură cu contracte de credit oferite de o instituție non-bancară consumatorilor într-un stat membru în care astfel de instituții non-bancare au interdicție de a funcționa.
- (2) Reprezentanților desemnați care au fost desemnați în state membre care recurg la opțiunea disponibilă în temeiul articolului 31 le este interzis să desfășoare, în parte sau în totalitate, activitățile de intermediere de credite menționate la articolul 4 punctul 5 sau să presteze servicii de consiliere în statele membre în care astfel de reprezentanți desemnați au interdicție de a funcționa.

- (3) Orice intermediar de credite admis care intenționează să își desfășoare pentru prima dată activitatea într-unul sau mai multe state membre, în baza libertății de a presta servicii sau care înființează o sucursală, informează autoritățile competente din statul membru de origine.

În termen de o lună de la această informare, autoritățile competente respective notifică autoritățile competente ale statului sau statelor membre gazdă în cauză în legătură cu intenția intermediarului de credite, informându-l totodată pe acesta din urmă cu privire la respectiva notificare. De asemenea, acestea notifică autoritățile competente ale statului membru sau ale statelor membre gazdă în cauză cu privire la creditorii de care intermediarul de credite este legat, precum și dacă creditorii respectivi își asumă responsabilitatea deplină și necondiționată pentru activitățile intermediarului de credite. Statul membru gazdă utilizează informarea primită de la statul membru de origine pentru a introduce informațiile necesare în registrul său.

Intermediarul de credite își poate începe activitatea la o lună de la data la care a fost informat de autoritățile competente din statul membru de origine cu privire la notificarea menționată la al doilea paragraf.

- (4) Înainte ca o sucursală a intermediarului de credite să își înceapă activitatea sau în termen de două luni de la primirea notificării menționate la alineatul (3) al doilea paragraf, autoritățile competente din statul membru gazdă se pregătesc pentru supravegherea intermediarului de credite în conformitate cu articolul 34 și, dacă este cazul, îi indică intermediarului de credite condițiile în care, în domeniile care nu sunt armonizate cu legislația Uniunii, activitățile respective pot fi desfășurate în statul membru gazdă.

### *Articolul 33*

#### *Retragerea admiterii intermediarilor de credite*

- (1) Autoritatea competentă a statului membru gazdă poate retrage admiterea acordată unui intermediar de credite în conformitate cu articolul 29, în cazul în care intermediarul de credite respectiv:
- (a) renunță în mod explicit la admitere sau nici nu a desfășurat activități de intermediere de credite menționate la articolul 4 punctul 5, nici nu a prestat servicii de consiliere în cele șase luni precedente, cu excepția cazului în care statul membru în cauză a prevăzut că admiterea își pierde valabilitatea în astfel de cazuri;
  - (b) a obținut admiterea prin declarații false sau înșelătoare sau prin orice alte mijloace nelegitime;
  - (c) nu mai îndeplinește cerințele în temeiul cărora i-a fost acordată admiterea;
  - (d) se încadrează în oricare dintre cazurile în care dreptul intern prevede retragerea admiterii pentru aspecte care nu intră în domeniul de aplicare al prezentei directive;
  - (e) a încălcat grav sau sistematic dispozițiile adoptate în temeiul prezentei directive, care reglementează condițiile de funcționare aplicabile intermediarilor de credite.

- (2) În cazul în care admiterea unui intermediar de credite este retrasă de autoritatea competentă a statului membru de origine, acesta din urmă notifică autoritățile competente din statul membru sau statele membre gazdă cu privire la retragere cât mai curând posibil și cel târziu în termen de 14 zile, prin orice mijloace corespunzătoare.
- (3) Statele membre se asigură că intermediarii de credite a căror admitere a fost retrasă sunt radiați din registru fără întârzieri nejustificate.

#### *Articolul 34*

##### *Supravegherea intermediarilor de credite și a reprezentanților desemnați*

- (1) Statele membre se asigură că intermediarii de credite fac obiectul supravegherii activităților lor de către autoritățile competente din statul membru gazdă.

Statele membre de origine pot prevedea că intermediarii de credite legați fac obiectul supravegherii în mod direct sau în cadrul supravegherii creditorului în numele căruia acționează, dacă acesta este o instituție de credit autorizată în conformitate cu Directiva 2013/36/UE sau o altă instituție financiară care, în temeiul dreptului intern, face obiectul unei admiteri și al unui regim de supraveghere echivalente. Cu toate acestea, dacă intermediarul de credite legat prestează servicii într-un alt stat membru decât statul membru de origine, intermediarul de credite face în mod direct obiectul supravegherii.



Statele membre de origine care permit intermediarilor de credite să desemneze reprezentanți în conformitate cu articolul 31 se asigură că reprezentanții desemnați respectivi fac obiectul supravegherii fie direct, fie în cadrul supravegherii intermediarului de credite în numele căruia acționează.

- (2) Autoritățile competente ale statelor membre în care un intermediar de credite deține o sucursală sunt responsabile de asigurarea conformității serviciilor prestate de intermediarul de credite pe teritoriul său cu obligațiile prevăzute la articolul 7 alineatul (1) și la articolele 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 22 și 39 și în măsurile adoptate în temeiul acestora.

În cazul în care autoritățile competente ale unui stat membru gazdă recunosc faptul că un intermediar de credite care deține o sucursală pe teritoriul acestuia încalcă măsurile adoptate în statul membru respectiv în temeiul articolului 7 alineatul (1) și al articolelor 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 22 și 39, autoritățile respective impun intermediarului de credite în cauză să pună capăt situației necorespunzătoare.

În cazul în care intermediarul de credite în cauză nu adoptă dispozițiile necesare, autoritățile competente ale statului membru gazdă iau toate măsurile corespunzătoare pentru a se asigura că acesta pune capăt situației sale necorespunzătoare. Caracterul măsurilor respective se comunică autorităților competente ale statului membru de origine.

În cazul în care, în ciuda măsurilor luate de statul membru gazdă, intermediarul de credite continuă să încalce măsurile menționate la primul paragraf care sunt în vigoare în statul membru gazdă, acesta din urmă poate lua, după ce a informat autoritățile competente ale statului membru de origine în această privință, măsurile corespunzătoare pentru a preveni sau sancționa și alte nereguli și, în măsura în care este nevoie, pentru a împiedica intermediarul de credite respectiv să efectueze alte operațiuni pe teritoriul său. Comisia este informată fără întârzieri nejustificate în legătură cu adoptarea unor astfel de măsuri.

În cazul în care autoritatea competentă din statul membru de origine nu este de acord cu măsurile luate de statul membru gazdă, aceasta poate sesiza ABE și poate solicita asistența acesteia în conformitate cu articolul 19 din Regulamentul (UE) nr. 1093/2010. În situația respectivă, ABE poate acționa conform competențelor care îi sunt conferite în temeiul articolului respectiv.

- (3) Autoritățile competente ale statului membru sau ale statelor membre în care se găsește sucursala sunt abilitate să examineze modalitățile de organizare ale sucursalei și să solicite modificarea lor, în cazul în care o asemenea modificare este strict necesară pentru a-și îndeplini obligațiile în temeiul alineatului (2) și pentru a le permite autorităților competente din statul membru de origine să asigure respectarea obligațiilor prevăzute la articolul 7 alineatele (2), (3) și (4) și a măsurilor adoptate în conformitate cu aceste dispoziții, în ceea ce privește serviciile prestate de sucursală.

- (4) În cazul în care autoritatea competentă a statului membru gazdă are motive clare și demonstrabile să estimeze că un intermediar de credite care operează în cadrul regimului libertății de a presta servicii pe teritoriul său sau care deține o sucursală pe teritoriul său încalcă obligațiile care îi revin în temeiul măsurilor adoptate în conformitate cu prezenta directivă, altele decât cele menționate la alineatul (2), aceasta comunică aceste aspecte autorității competente a statului membru de origine, care ia măsurile corespunzătoare.

În cazul în care autoritatea competentă a statului membru gazdă nu ia nicio măsură în termen de o lună de la obținerea acestor constatări sau în cazul în care, în pofida măsurilor luate de autoritatea competentă a statului membru gazdă, un intermediar de credite continuă să acționeze într-un mod care dăunează în mod clar intereselor consumatorilor din statul membru gazdă sau bunei funcționări a piețelor, autoritatea competentă din statul membru gazdă:

- (a) după informarea autorității competente din statul membru de origine, ia măsurile corespunzătoare pentru a proteja consumatorii și pentru a asigura buna funcționare a piețelor, inclusiv împiedicându-i pe intermediarii de credite care nu se conformează să inițieze noi operațiuni pe teritoriul său. Comisia și ABE sunt informate fără întârzieri nejustificate cu privire la aceste măsuri;
- (b) poate sesiza ABE și poate solicita asistența acesteia în conformitate cu articolul 19 din Regulamentul (UE) nr. 1093/2010. În această situație, ABE poate acționa în conformitate cu competențele care îi sunt conferite prin articolul respectiv.

- (5) Statele membre prevăd că, în cazul în care un intermediar de credite admis într-un alt stat membru și-a înființat o sucursală pe teritoriul său, autoritățile competente ale statului membru de origine pot efectua, în exercitarea responsabilităților lor și după ce au informat autoritățile competente ale statului membru gazdă, verificări la fața locului la sucursala respectivă.
- (6) Alocarea sarcinilor între statele membre specificată la prezentul articol nu aduce atingere competențelor statelor membre în privința domeniilor care nu sunt reglementate prin prezenta directivă în conformitate cu obligațiile lor în temeiul legislației Uniunii.

## **Capitolul 12**

### **Admiterea și supravegherea instituțiilor non-bancare**

#### *Articolul 35*

#### *Admiterea și supravegherea instituțiilor non-bancare*

Statele membre se asigură că instituțiile non-bancare fac obiectul unui proces de admitere corespunzător, care include introducerea instituției non-bancare într-un registru, precum și mecanisme de supraveghere de către o autoritate competentă.

## Capitolul 13

### Cooperarea între autorități competente din state membre diferite

#### *Articolul 36*

#### *Obligația de a coopera*

- (1) Autoritățile competente din state membre diferite cooperează între ele ori de câte ori este necesar pentru îndeplinirea sarcinilor lor prevăzute în prezenta directivă, utilizându-și competențele prevăzute fie în prezenta directivă, fie în dreptul intern.

Autoritățile competente acordă asistență autorităților competente ale celorlalte state membre. Concret, autoritățile competente fac schimb de informații și cooperează în cadrul investigațiilor și al activităților de supraveghere.

Pentru a facilita și accelera cooperarea, și în special schimbul de informații, statele membre desemnează o autoritate competentă unică, pentru a servi ca punct de contact în sensul prezentei directive. Statele membre comunică Comisiei și celorlalte state membre numele autorităților desemnate să primească cererile de schimburi de informații sau de cooperare în temeiul prezentului alineat.

- (2) Statele membre adoptă măsurile administrative și organizatorice necesare pentru a facilita asistența prevăzută la alineatul (1).
- (3) Autoritățile competente ale statelor membre care au fost desemnate ca puncte de contact în sensul prezentei directive, în conformitate cu alineatul (1), își comunică reciproc fără întârzieri nejustificate informațiile necesare în scopul îndeplinirii sarcinilor atribuite autorităților competente desemnate în conformitate cu articolul 5 și prevăzute în măsurile adoptate în temeiul prezentei directive.

Autoritățile competente care fac schimb de informații cu alte autorități competente în temeiul prezentei directive pot preciza, în momentul comunicării, că informațiile respective nu pot fi divulgate fără acordul lor expres, caz în care respectivele informații pot fi transmise doar în scopurile pentru care autoritățile respective și-au dat acordul.

Autoritatea competentă care a fost desemnată ca punct de contact poate transmite informațiile primite celorlalte autorități competente, însă nu transmite informațiile celorlalte organe sau persoane fizice ori juridice fără acordul expres al autorităților competente care au comunicat informațiile și face acest lucru exclusiv în scopurile pentru care autoritățile respective și-au dat acordul, cu excepția circumstanțelor justificate corespunzător, caz în care, acesta informează de îndată punctul de contact care a transmis informațiile.

- (4) O autoritate competentă nu poate refuza să dea curs unei cereri de cooperare la desfășurarea unei investigații sau activități de supraveghere sau să facă schimb de informații, în conformitate cu alineatul (3), decât în cazul în care:
- (a) această investigație, verificare la fața locului, activitate de supraveghere sau schimb de informații riscă să afecteze suveranitatea, securitatea sau politicile publice ale statului membru respectiv;
  - (b) a fost deja angajată o procedură judiciară pentru aceleași fapte și împotriva aceluiași persoane pe lângă autoritățile statului membru respectiv;
  - (c) a fost deja pronunțată o hotărâre definitivă în statul membru respectiv pentru aceleași fapte sau împotriva aceluiași persoane.

În caz de refuz întemeiat pe respectivele motive, autoritatea competentă solicitată informează autoritatea competentă solicitantă într-un mod cât mai detaliat.

### *Articolul 37*

#### *Soluționarea dezacordurilor dintre autoritățile competente ale diferitelor state membre*

Autoritățile competente pot sesiza ABE atunci când este refuzată o cerere de cooperare, în special un schimb de informații, sau când nu i s-a dat curs într-un termen rezonabil, solicitând asistența ABE în conformitate cu articolul 19 din Regulamentul (UE) nr. 1093/2010. În această situație, ABE poate acționa în conformitate cu competențele care îi sunt conferite prin articolul respectiv și orice decizii cu caracter obligatoriu luate de ABE în conformitate cu articolul respectiv obligă autoritățile competente în cauză indiferent dacă acestea sunt membre ale ABE sau nu.

## **Capitolul 14**

### **Dispoziții finale**

### *Articolul 38*

#### *Sanțiuni*

- (1) Statele membre stabilesc regimul sancțiunilor aplicabile în cazul încălcării dispozițiilor naționale adoptate pe baza prezentei directive și iau toate măsurile necesare pentru asigurarea punerii în aplicare a acestora. Sancțiunile respective sunt eficiente, proporționale și disuasive.



- (2) Statele membre prevăd că autoritățile competente pot face publică orice sancțiune administrativă aplicată în caz de încălcare a actelor adoptate în transpunerea prezentei directive, în afara cazurilor în care această publicare riscă să perturbe în mod grav piețele financiare sau să aducă un prejudiciu disproporționat părților implicate.

### *Articolul 39*

#### *Mecanisme de soluționare a litigiilor*

- (1) Statele membre asigură instituirea unor proceduri adecvate și eficiente de reclamație și soluționare pentru soluționarea extrajudiciară a disputelor consumatorilor cu creditori, intermediari de credite și reprezentanți desemnați având ca obiect contracte de credit, utilizând, dacă este cazul, organisme deja existente. Statele membre se asigură că procedurile respective se aplică creditorilor și intermediarilor de credite și acoperă de asemenea activitățile desfășurate de reprezentanții desemnați.
- (2) Statele membre impun ca organismele responsabile cu soluționarea litigiilor privind consumatorii în afara instanței să coopereze astfel încât să fie posibilă soluționarea litigiilor transfrontaliere privind contractele de credit.

## *Articolul 40*

### *Exercitarea delegării de competențe*

- (1) Competența de a adopta acte delegate îi este conferită Comisiei sub rezerva condițiilor prevăzute la prezentul articol.
- (2) Competența de a adopta acte delegate menționate la articolul 14 alineatul (9) și articolul 17 alineatul (8) se conferă Comisiei pentru o perioadă de timp nedeterminată, începând cu ...\*.
- (3) Delegarea de competențe menționată la articolul 14 alineatul (9) și articolul 17 alineatul (8) poate fi revocată în orice moment de Parlamentul European sau de Consiliu. O decizie de revocare pune capăt delegării de competențe specificate în decizia respectivă. Aceasta produce efecte în ziua următoare datei publicării deciziei în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene sau la o dată ulterioară precizată în respectiva decizie. Decizia nu afectează validitatea actelor delegate care sunt deja în vigoare.
- (4) Imediat ce adoptă un act delegat, Comisia îl notifică simultan Parlamentului European și Consiliului.
- (5) Un act delegat adoptat în temeiul articolului 14 alineatul (9) și al articolului 17 alineatul (8) intră în vigoare numai în cazul în care nici Parlamentul European și nici Consiliul nu au formulat obiecții în termen de trei luni de la notificarea acestuia către Parlamentul European și Consiliu sau în cazul în care, înainte expirării termenului respectiv, Parlamentul European și Consiliul au informat Comisia că nu vor formula obiecții. Termenul menționat se prelungește cu trei luni la inițiativa Parlamentului European sau a Consiliului.

---

\* JO: a se introduce data intrării în vigoare a prezentei directive.

*Articolul 41*  
*Caracterul imperativ al directivei*

Statele membre se asigură că:

- (a) consumatorii nu pot renunța la drepturile care le-au fost conferite prin dreptul intern care transpune prezenta directivă;
- (b) măsurile pe care le adoptă pentru transpunerea prezentei directive nu pot fi eludate într-un mod care ar putea conduce la pierderea de către consumatori a protecției garantate prin prezenta directivă, ca urmare a modului în care sunt formulate contractele, în special prin integrarea contractelor de credit care intră sub incidența prezentei directive în contracte de credit al căror caracter sau scop ar face posibilă evitarea aplicării respectivelor măsuri.

*Articolul 42*  
*Transpunere*

- (1) Statele membre adoptă și publică până la ...\* actele cu putere de lege și actele administrative necesare pentru a se conforma prezentei directive. Statele membre comunică de îndată Comisiei textele acestor acte.

---

\* JO: a se introduce data: doi ani de la intrarea în vigoare a prezentei directive.

- (2) Statele membre aplică măsurile menționate la alineatul (1) începând cu ...<sup>\*</sup>.

Atunci când statele membre adoptă măsurile respective, ele conțin o trimitere la prezenta directivă sau sunt însoțite de o asemenea trimitere la data publicării lor oficiale. Statele membre stabilesc modalitatea de efectuare a acestei trimiteri.

- (3) Comisiei îi sunt comunicate de către statele membre textele principalelor dispoziții de drept intern pe care acestea le adoptă în domeniul reglementat de prezenta directivă.

### *Articolul 43*

#### *Dispoziții tranzitorii*

- (1) Prezenta directivă nu se aplică contractelor de credit existente înainte de ...<sup>\*</sup>.
- (2) Intermediarii de credite care desfășoară deja activitățile de intermediere de credite menționate la articolul 4 punctul 5 litera (e) înainte de ...<sup>\*</sup> și care nu au fost deja admiși în conformitate cu condițiile prevăzute în dreptul intern al statului membru de origine care transpune prezenta directivă pot continua să desfășoare activitățile care se conformează dreptului intern până la ...<sup>\*\*</sup>. În cazul în care un intermediar de credite recurge la derogarea menționată, acesta poate desfășura activități numai în statul său membru de origine, cu excepția cazului în care acesta se conformează de asemenea cerințelor de ordin juridic ale statelor membre gazdă.
- (3) Creditorii, intermediarii de credite sau reprezentanților desemnați care desfășoară activități reglementate prin prezenta directivă înainte de ...<sup>\*\*\*</sup> respectă dreptul intern care transpun articolul 9 până la ...<sup>\*\*</sup>.

---

\* JO: a se introduce data: doi ani de la intrarea în vigoare a prezentei directive.

\*\* JO: a se introduce data: trei ani de la intrarea în vigoare a prezentei directive.

\*\*\* JO: a se introduce data intrării în vigoare a prezentei directive.

*Articolul 44*  
*Clauză de revizuire*

Comisia efectuează o reexaminare a prezentei directive până la ...<sup>\*</sup>. În cadrul acestei reexaminări se vor analiza eficacitatea și caracterul adecvat al dispozițiilor privind consumatorii și piața internă.

Reexaminarea include următoarele elemente:

- (a) o evaluare a utilizării și a nivelului de înțelegere și de satisfacție ale consumatorilor în ceea ce privește FEIS;
- (b) o analiză a altor informații precontractuale;
- (c) o analiză a activității transfrontaliere a intermediarilor de credite și a creditorilor;
- (d) o analiză a evoluției pieței în ce privește instituțiile non-bancare care oferă contracte de credit pentru bunuri imobile rezidențiale;
- (e) o evaluare a necesității de a adopta noi măsuri, inclusiv un pașaport pentru instituțiile non-bancare care oferă contracte de credit pentru bunuri imobile rezidențiale;
- (f) o analiză a necesității de a introduce drepturi și obligații suplimentare cu privire la etapa postcontractuală a contractelor de credit;

---

<sup>\*</sup> JO: a se introduce data: 5 ani de la intrarea în vigoare a prezentei directive.

- (g) o evaluare a menținerii caracterului adecvat al domeniului de aplicare a prezentei directive, ținând seama de impactul acesteia asupra altor forme de credit asimilabile;
- (h) o evaluare a necesității unor măsuri suplimentare pentru a garanta trasabilitatea contractelor de credit garantate cu bunuri imobile rezidențiale;
- (i) o evaluare a disponibilității datelor cu privire la tendințele prețurilor bunurilor imobile rezidențiale și cu privire la nivelul de comparabilitate a datelor;
- (j) o evaluare a menținerii caracterului oportun al aplicării Directivei 2008/48/CE pentru creditele negarantate contractate în scopul renovării de bunuri imobile rezidențiale care implică o sumă totală a creditului care depășește suma maximă specificată la articolul 2 alineatul (2) litera (c) din respectiva directivă;
- (k) o evaluare a caracterului suficient al transparenței pe care o generează aranjamentele pentru publicarea sancțiunilor în temeiul articolului 38 alineatul (2);
- (l) o evaluare a caracterului proporțional al avertizărilor menționate la articolul 11 alineatul (6) și la articolul 13 alineatul (2) și a potențialului de armonizare suplimentară a avertizărilor referitoare la riscuri.

#### *Articolul 45*

##### *Alte inițiative privind practicile de împrumut responsabile*

Până la ...<sup>\*</sup>, Comisia prezintă un raport cuprinzător în care examinează problemele mai extinse ridicate de îndatorarea excesivă legată direct de activitatea de creditare. Comisia analizează de asemenea necesitatea de a supraveghea registrele de credite și posibilitatea de a dezvolta piețe mai flexibile și mai fiabile. Raportul este însoțit, atunci când este cazul, de propuneri legislative.

#### *Articolul 46*

##### *Modificare adusă Directivei 2008/48/CE*

La articolul 2 din Directiva 2008/48/CE se introduce următorul alineat:

„(2a) Fără a aduce atingere alineatului (2) litera (c), prezenta directivă se aplică de asemenea contractelor de credit negarantate încheiate în scopul renovării de bunuri imobile rezidențiale, care implică o valoare totală a creditului de peste 75 000 EUR.”

---

<sup>\*</sup> JO: a se introduce data: 5 ani de la intrarea în vigoare a prezentei directive.

*Articolul 47*  
*Modificare adusă Directivei 2013/36/UE*

În Directiva 2013/36/UE se introduce următorul articol:

*„Articolul 54a*

Articolele 53 și 54 nu aduc atingere competențelor de investigare conferite Parlamentului European prin articolul 226 TFUE.”

*Articolul 48*  
*Modificare adusă Regulamentului (UE) nr. 1093/2010*

Regulamentul (UE) nr. 1093/2010 se modifică după cum urmează:

(1) Articolul 13 alineatul (1) al doilea paragraf se înlocuiește cu următorul text:

„Atunci când Comisia adoptă un standard tehnic de reglementare identic cu proiectul de standard tehnic de reglementare transmis de Autoritate, termenul în care Parlamentul European și Consiliul pot formula obiecțiuni la acesta este de o lună de la data notificării. La inițiativa Parlamentului European sau a Consiliului, termenul respectiv se prelungește pentru o perioadă inițială de o lună și poate fi prelungit pentru o perioadă suplimentară de o lună.”



(2) Articolul 17 alineatul (2) al doilea paragraf se înlocuiește cu următorul text:

„Fără a aduce atingere competențelor stabilite la articolul 35, autoritatea competentă pune la dispoziția Autorității, fără întârziere, toate informațiile pe care Autoritatea le consideră necesare pentru ancheta sa, inclusiv privind modul în care actele la care se face referire la articolul 1 alineatul (2) sunt aplicate în conformitate cu dreptul Uniunii.”

#### *Articolul 49*

##### *Intrarea în vigoare*

Prezenta directivă intră în vigoare în a douăzecea zi de la data publicării în *Jurnalul Oficial al Uniunii Europene*.

#### *Articolul 50*

##### *Destinatari*

Prezenta directivă se adresează statelor membre.

Adoptată la Strasbourg,

*Pentru Parlamentul European*

*Președintele*

*Pentru Consiliu*

*Președintele*

## ANEXA I

### CALCULAREA DOBÂNZII ANUALE EFECTIVE (DAE)

- I. Ecuția de bază care exprimă echivalența dintre trageri, pe de o parte, și rambursări și costuri, pe de altă parte.

Ecuția de bază care stabilește dobânda anuală efectivă (DAE), exprimă, pe perioada unui an, egalitatea dintre valoarea totală prezentă a tragerilor, pe de o parte, și valoarea totală prezentă a rambursărilor și a costurilor suportate, pe de altă parte, adică:

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

unde:

- $X$  este DAE
- $m$  este numărul ultimei trageri
- $k$  este numărul unei trageri, așadar  $1 \leq k \leq m$
- $C_k$  este valoarea tragerii  $k$
- $t_k$  este intervalul, exprimat în ani și fracțiuni de an, dintre data primei trageri și data fiecărei trageri ulterioare, așadar  $t_1 = 0$
- $m'$  este numărul ultimei rambursări sau plăți

- $l$  este numărul unei rambursări sau plăți
- $D_l$  este cuantumul unei rambursări sau plăți
- $s_l$  este intervalul, exprimat în ani și fracțiuni de an, între data primei trageri și data fiecărei rambursări sau plăți următoare.

Observații:

- (a) Sumele plătite de ambele părți la diferite momente nu trebuie neapărat să fie egale și nu trebuie să fie plătite neapărat la intervale egale.
- (b) Data inițială este cea a primei trageri.
- (c) Intervalele dintre datele utilizate în calcule sunt exprimate în ani sau în fracțiuni de an. Un an se consideră a avea 365 de zile (sau 366 de zile pentru anii bisecți), 52 de săptămâni sau 12 luni egale. O lună egală se consideră a avea 30,41666 zile (adică  $365/12$ ), indiferent dacă este sau nu un an bisect.

În cazul în care intervalele dintre datele utilizate pentru calculare nu pot fi exprimate ca numere întregi de săptămâni, luni sau ani, intervalele sunt exprimate ca numere întregi de una dintre aceste perioade, în combinație cu un număr de zile. Atunci când se utilizează zile:

- (i) se numără fiecare zi, inclusiv zilele de sfârșit de săptămână și zilele nelucrătoare;

- (ii) perioadele egale și, apoi, zilele se numără înapoi până la data tragerii inițiale;
  - (iii) perioada de zile se obține prin excludere primei zile și includerea ultimei zile și se exprimă în ani prin împărțirea perioadei respective la numărul de zile (365 sau 366 de zile) ale anului întreg numărate înapoi de la ultima zi la aceeași zi din anul precedent.
- (d) Rezultatul calculului trebuie exprimat cu o precizie de cel puțin o zecimală. Dacă a doua zecimală este mai mare sau egală cu 5, la zecimala precedentă se adăugă unu.
- (e) Ecuația poate fi rescrisă folosind o singură sumă și conceptul de fluxuri ( $A_k$ ), care vor fi pozitive sau negative, cu alte cuvinte plătite sau primite în perioade de la 1 la  $n$ , exprimate în ani, adică:

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

S fiind balanța de fluxuri prezentă. În cazul în care scopul este păstrarea echivalenței fluxurilor, valoarea va fi zero.

## II. Ipoteze suplimentare necesare pentru calculul DAE

- (a) În cazul în care prin contractul de credit se acordă consumatorului libertate în privința efectuării tragerilor, se consideră că suma totală a creditului este trasă imediat și în întregime.
- (b) În cazul în care un contract de credit prevede modalități de tragere diferite, cu costuri diferite sau cu rate ale dobânzii diferite, suma totală a creditului se consideră a fi trasă la nivelul cel mai mare al costurilor și al ratei dobânzii aplicate mecanismului de tragere cel mai frecvent utilizat pentru respectivul tip de contract de credit.
- (c) În cazul în care un contract de credit dă consumatorului libertate în privința efectuării tragerilor în general, dar impune, printre diferitele modalități de tragere, o limitare în ceea ce privește suma creditului și perioada de timp, suma creditului se consideră a fi trasă la prima dată prevăzută în contractul de credit și în conformitate cu respectivele limite de tragere.
- (d) În cazul în care sunt oferite rate ale dobânzii și costuri diferite pentru o perioadă sau sumă limitată, rata dobânzii și costurile cele mai ridicate se consideră a fi rata dobânzii și costuri pentru întreaga durată a contractului de credit.

- (e) Pentru contractele de credit în cadrul cărora s-a convenit o rată fixă a dobânzii pentru perioada inițială, la sfârșitul căreia se stabilește o nouă rată a dobânzii care este ulterior ajustată periodic în funcție de un indicator convenit sau de rata de referință internă, calculul DAE pornește de la ipoteza că, la sfârșitul perioadei cu rată fixă a dobânzii, rata dobânzii este aceeași ca la momentul calculării DAE, pe baza valorii indicatorului convenit sau a ratei de referință internă la acel moment, dar nu este inferioară ratei fixe a dobânzii.
  
- (f) În cazul în care plafonul creditului nu a fost încă convenit, acesta este considerat a fi de 170 000 EUR. În cazul contractelor de credit, altele decât datorii sau garanții contingente, al căror scop nu este de a achiziționa sau menține un drept asupra unui bun imobil sau teren, al descoperitului de cont, al cardurilor de debit cu amânare la plată sau al cardurilor de credit, plafonul este implicit de 1 500 EUR.

- (g) În cazul contractelor de credit, altele decât descoperitul de cont, creditele-punte, contractele de credit cu partajare de proprietate, datoriile sau garanțiile contingente și contractele de credit pe durată nedeterminată menționate în ipotezele prevăzute la literele (i), (j), (k), (l) și (m):
- (i) în cazul în care data sau suma unei rambursări de capital, care trebuie să fie efectuată de către consumator, nu pot fi stabilite, se presupune că rambursarea se efectuează la prima dată prevăzută în contractul de credit și pentru suma cea mai mică prevăzută în acest contract;
  - (ii) în cazul în care intervalul dintre data tragerii inițiale și data primei plăți care trebuie efectuată de către consumator nu poate fi stabilit, acesta se consideră a fi intervalul cel mai scurt.
- (h) În cazul în care data sau suma unei plăți care trebuie să fie efectuată de către consumator nu pot fi stabilite pe baza contractului de credit sau a ipotezelor menționate la literele (g), (i), (j), (k), (l) și (m) se presupune că plata se efectuează în conformitate cu datele și condițiile solicitate de către creditor și, atunci când acestea nu sunt cunoscute:
- (i) dobânzile sunt achitate împreună cu rambursările de capital;
  - (ii) costuri care nu sunt purtătoare de dobânzi, exprimate sub forma unei sume unice, sunt achitate la data încheierii contractului de credit;

- (iii) costurile care nu sunt purtătoare de dobânzi, exprimate sub forma mai multor plăți, sunt achitate la intervale regulate, începând cu data primei rambursări de capital și, în cazul în care suma acestor plăți nu este cunoscută, se presupune că reprezintă sume egale;
  - (iv) plata finală lichidează soldul capitalului, dobânzile și alte costuri eventuale.
- (i) În cazul unei facilități de tip descoperit de cont, se consideră că suma totală a creditului a fost trasă în totalitate și pentru întreaga durată a contractului de credit. În cazul în care durata facilității de tip descoperit de cont nu este cunoscută, DAE se calculează în baza ipotezei că durata creditului este de trei luni.
  - (j) În cazul unui credit punte, se consideră că suma totală a creditului a fost trasă în totalitate și pentru întreaga durată a contractului de credit. În cazul în care durata contractului de credit nu este cunoscută, DAE se calculează în baza ipotezei că durata creditului este de 12 luni.



- (k) În cazul unui contract de credit cu durată nedeterminată, altul decât o facilitate de tip descoperit de cont și decât un credit-punte, se presupune că:
- (i) pentru contractele de credit, al căror scop este de a achiziționa sau menține drepturi asupra unor bunuri imobile, creditul este furnizat pentru o perioadă de 20 de ani de la data primei trageri și cu condiția ca plata finală efectuată de consumator să lichideze soldul capitalului, dobânzile și alte costuri eventuale; în cazul contractelor de credit al căror scop nu este de a achiziționa sau menține drepturi asupra unor bunuri imobile sau care sunt trase prin carduri de debit cu amânare la plată sau carduri de credit, perioada respectivă este de un an;
  - (ii) capitalul este rambursat de consumator în tranșe lunare egale, începând cu o lună de la data tragerii inițiale. Totuși, în cazurile în care capitalul trebuie să fie rambursat în totalitate, într-o singură tranșă, în cadrul fiecărei perioade de plată, tragerile și rambursările succesive ale întregului capital efectuate de către consumator sunt considerate a fi efectuate de-a lungul unei perioade de un an. Dobânzile și alte costuri se aplică în conformitate cu aceste trageri și rambursări de capital și astfel cum se prevede în contractul de credit.

În sensul prezentului punct, un contract de credit cu durată nedeterminată este un contract de credit fără durată fixă și cuprinde creditele care trebuie să fie rambursate în totalitate în cadrul unei perioade de timp sau după o perioadă de timp dar care, odată ce au fost rambursate, devin disponibile pentru o altă tragere.

- (l) În cazul datoriilor sau al garanțiilor contingente:
- (i) suma totală a creditului este considerată trasă integral ca sumă unică, la data care survine mai devreme dintre:
    - (a) ultima dată de tragere permisă în temeiul contractului de credit care reprezintă principala sursă a datoriei sau a garanției contingente; sau
    - (b) în cazul unui contract de credit cu posibilitate de reînnoire, sfârșitul perioadei inițiale înainte de reînnoirea contractului
  
  - (m) În cazul contractelor de credit cu partajare de proprietate:
    - (i) plățile efectuate de consumatori sunt considerate a fi efectuate la ultima dată sau la ultimele date permise în temeiul contractului de credit;
  
    - (ii) creșterile procentuale ale valorii bunului imobil prin care se garantează contractul de credit cu partajare de proprietate și rata indicelui de inflație menționat în contract, se consideră a fi un procentaj egal cu valoarea cea mai mare dintre rata țintă de inflație actuală a băncii centrale și nivelul inflației în statul membru în care se găsește bunul imobil la momentul încheierii contractului de credit sau 0 % în cazul în care procentele menționate anterior sunt negative.
-

## ANEXA II

### FIȘA EUROPEANĂ DE INFORMAȚII STANDARDIZATE (FEIS)

#### PARTEA A

Textul din acest model se reproduce exact în FEIS. Indicațiile dintre parantezele pătrate se înlocuiesc cu informațiile corespunzătoare. În partea B sunt furnizate instrucțiuni pentru creditor sau, după caz, pentru intermediarul de credite în vederea completării FEIS.

Ori de câte ori se menționează textul „după caz”, creditorul furnizează informația cerută dacă aceasta este pertinentă pentru contractul de credit. Dacă informația nu este pertinentă, creditorul o șterge sau elimină întreaga secțiune (de exemplu, în cazul în care secțiunea nu este aplicabilă). În cazul în care întreaga secțiune este eliminată, numerotarea secțiunilor FEIS se modifică în mod corespunzător.

Informațiile de mai jos se furnizează într-un singur document. Caracterele utilizate trebuie să fie ușor lizibile. Pentru informațiile care trebuie scoase în evidență, se utilizează caractere aldine, mai mari sau umbrite. Se evidențiază toate avertismentele aplicabile legate de riscuri.

## Model de FEIS

(Text introductiv)

Prezentul document a fost elaborat pentru [numele consumatorului] la [data curentă].

Prezentul document a fost elaborat pe baza informațiilor pe care le-ați oferit până în acest moment și a condițiilor actuale de pe piața financiară.

Informațiile de mai jos rămân valabile până la [data de valabilitate], (după caz) exceptând rata dobânzii și alte costuri. După data respectivă, acestea pot fi modificate în funcție de evoluția pieței.

(După caz) Prezentul document nu constituie o obligație pentru [numele creditorului] de a vă acorda un împrumut.

## 1. Împrumutătorul

[Denumire]

[Numărul de telefon]

[Adresa fizică]

(Opțional) [Adresa de e-mail]

(Opțional) [Numărul de fax]

(Opțional) [Adresa web]

(Opțional) [Punct/persoană de contact]

(După caz, informații despre posibilitatea prestării de servicii de consiliere:) [(În urma evaluării nevoilor și a situației dumneavoastră, recomandăm să contractați acest credit ipotecar/Nu recomandăm un anumit credit ipotecar pentru dumneavoastră. Totuși, pe baza răspunsurilor dumneavoastră la unele întrebări, vă oferim informații despre acest credit ipotecar pentru ca dumneavoastră să puteți lua o decizie pe cont propriu.)]

2. (După caz) Intermediarul de credite

[Denumire]

[Numărul de telefon]

[Adresa fizică]

(Opțional) [Adresa de e-mail]

(Opțional) [Numărul de fax]

(Opțional) [Adresa web]

(Opțional) [Punct/persoană de contact]

(După caz [informații despre posibilitatea prestării de servicii de consiliere]) [(În urma evaluării nevoilor și a situației dumneavoastră, recomandăm să contractați acest credit ipotecar/Nu recomandăm un anumit credit ipotecar pentru dumneavoastră.

Totuși, pe baza răspunsurilor dumneavoastră la unele întrebări, vă oferim informații despre acest credit ipotecar pentru ca dumneavoastră să puteți lua o decizie pe cont propriu.)]

[Remunerarea]

### 3. Principalele caracteristici ale împrumutului

Suma și moneda împrumutului care urmează să fie acordat: [suma][moneda]

(După caz) Acest împrumut nu este în [moneda națională a împrumutatului].

(După caz) Suma împrumutului dumneavoastră în [moneda națională a împrumutatului] s-ar putea modifica.

(După caz) De exemplu, dacă valoarea [monedei naționale a împrumutatului] ar scădea cu 20 % în raport cu [moneda împrumutului], suma împrumutului dumneavoastră ar crește la [a se introduce suma în moneda națională a împrumutatului]. Cu toate acestea, suma ar putea depăși nivelul respectiv în cazul în care valoarea [monedei naționale a împrumutatului] scade cu mai mult de 20 %.

(După caz) Suma maximă a împrumutului dumneavoastră va fi [a se introduce suma în moneda națională a împrumutatului]. (După caz) Veți primi o avertizare dacă suma creditului atinge [a se introduce suma în moneda națională a împrumutatului]. (După caz) Veți avea oportunitatea să [a se introduce dreptul de a renegocia împrumutul în monedă străină sau dreptul de a converti împrumutul în [moneda relevantă], precum și condițiile].

Durata împrumutului: [durata]

[Tipul împrumutului]

[Tipul ratei dobânzii aplicabile]

Suma totală care trebuie rambursată:

Aceasta înseamnă că veți rambursa [suma] pentru fiecare [unitate de monedă] împrumutată.

(După caz) [Acesta/o parte din acesta] este un împrumut la care se rambursează inițial numai dobânda. Veți datora în continuare [a se introduce suma împrumutului la care se rambursează inițial numai dobânda] la sfârșitul creditului ipotekar.

(După caz) Valoarea bunului, prezumată în scopul de a pregăti prezenta fișă: [a se introduce suma]

(După caz) Suma maximă disponibilă a împrumutului în raport cu valoarea bunului [a se introduce procentul] sau valoarea minimă a bunului necesară pentru împrumutarea sumei menționate spre exemplificare [a se introduce suma]

(După caz) [Garanție]



#### 4. Rata dobânzii și alte costuri

Dobânda anuală efectivă (DAE) reprezintă costul total al împrumutului exprimat ca procentaj anual. DAE este indicată pentru a vă ajuta să comparați diferite oferte.

DAE aplicabilă împrumutului dumneavoastră este [DAE].

Ea cuprinde:

Rata dobânzii [valoarea exprimată ca procent sau, după caz, indicarea unei rate de referință și a valorii procentuale a marjei creditorului]

[Alte componente ale DAE]

Costuri de achitat o singură dată

(După caz) Va trebui să plățiți o taxă pentru înregistrarea împrumutului ipotecar. [A se introduce valoarea taxei, în cazul în care aceasta este cunoscută, sau baza de calcul.]

Costuri de plătit în mod regulat

(După caz) Această DAE este calculată utilizând ipotezele privind rata dobânzii.

(După caz) Întrucât [o parte din] împrumutul dumneavoastră este un împrumut cu rată variabilă a dobânzii, DAE reală ar putea diferi de această DAE în cazul în care rata dobânzii dumneavoastră se modifică. De exemplu, dacă rata dobânzii ar crește la [scenariul descris în partea B], DAE ar putea crește la [a se introduce DAE ilustrativă corespunzătoare scenariului respectiv].

(După caz) Vă atragem atenția asupra faptului că această DAE este calculată în ipoteza că rata dobânzii rămâne la nivelul fixat pentru perioada inițială pe toată durata contractului.

(După caz) Următoarele costuri nu sunt cunoscute de împrumutător și, în consecință, nu sunt incluse în DAE: [Costuri]

(După caz) Va trebui să plătiți o taxă pentru înregistrarea împrumutului ipotecar.

Vă rugăm să vă asigurați că sunteți la curent cu toate celelalte taxe și costuri asociate împrumutului dumneavoastră.

#### 5. Numărul și frecvența plăților

Frecvența rambursărilor: [frecvență]

Numărul de plăți: [număr]

## 6. Suma fiecărei rate

[suma][moneda]

Veniturile dumneavoastră pot varia. Vă rugăm să vă asigurați că veți putea achita ratele [frecvență], în cazul în care veniturile dumneavoastră vor scădea.

(După caz) Întrucât [acesta/o parte din acesta] este un împrumut la care se rambursează inițial numai dobânda, va trebui să luați măsuri separate pentru a rambursa [a se introduce suma împrumutului în regimul în care se plătește inițial numai dobânda] pe care îi veți datora la sfârșitul creditului ipotecar. Nu uitați să adăugați orice plăți suplimentare pe care va trebui să le efectuați pe lângă suma ratei menționată aici.

(După caz) Rata dobânzii aferente [unei părți a] acestui împrumut se poate modifica. Aceasta înseamnă că valoarea ratelor dumneavoastră ar putea crește sau scădea. De exemplu, dacă rata dobânzii ar crește la [scenariul descris în partea B], plățile dumneavoastră ar putea crește la [a se introduce suma ratei corespunzătoare scenariului respectiv].

(După caz) Suma pe care o aveți de plătit în [moneda națională a împrumutatului] în fiecare [frecvența ratelor] s-ar putea modifica. (După caz) Plățile dumneavoastră ar putea crește la [a se introduce suma maximă în moneda națională a împrumutatului] în fiecare [a se introduce perioada]. (După caz) De exemplu, dacă valoarea [monedei naționale a împrumutatului] ar scădea cu 20 % în raport cu [moneda împrumutului], ați avea de plătit [a se introduce suma în moneda națională a împrumutatului] în plus în fiecare [a se introduce perioada]. Plățile dumneavoastră ar putea crește cu mai mult decât atât.

(După caz) Cursul de schimb utilizat pentru conversia ratei dumneavoastră din [moneda împrumutului] în [moneda națională a împrumutului] va fi cel publicat de [numele instituției care publică cursul de schimb] la [data] sau va fi calculat la [data] utilizând [a se introduce numele criteriului de referință sau al metodei de calcul].

(După caz) [Detalii cu privire la produse de economisire legate, împrumuturi cu dobânda amânată]

#### 7. (După caz) Tablou de rambursare ilustrativ

Acest tablou prezintă suma de plată la fiecare [frecvență].

Ratele (coloana [nr. relevant]) reprezintă suma dobânzii de plătit (coloana [nr. relevant]), după caz, a capitalului rambursat (coloana [nr. relevant]) și, după caz, a altor costuri (coloana [nr. relevant]). (După caz) Costurile din coloana „alte costuri” se referă la [lista costurilor]. Capitalul rămas de rambursat (coloana [nr. relevant]) este suma din împrumut care rămâne de rambursat după fiecare rată.

[Tablou]

## 8. Obligații suplimentare

Pentru a beneficia de condițiile de împrumut descrise în prezentul document, împrumutatul trebuie să îndeplinească următoarele obligații.

[Obligații]

(După caz) Vă atragem atenția că, dacă aceste obligații nu sunt îndeplinite, condițiile de împrumut descrise în prezentul document (inclusiv rata dobânzii) pot fi modificate.

(După caz) Vă atragem atenția asupra eventualelor consecințe ale anulării într-un stadiu ulterior a oricăruia dintre serviciile auxiliare aferente împrumutului:

[Consecințe]

9. Rambursarea anticipată
<p>Aveți posibilitatea să rambursați anticipat acest împrumut, total sau parțial.</p> <p>(După caz) [Condiții]</p> <p>(După caz) Cost de lichidare: [a se introduce suma sau, în cazul în care nu este posibil, metoda de calcul]</p> <p>(Dacă este cazul) În cazul în care decideți să rambursați anticipat acest împrumut, vă rugăm să ne contactați pentru a cunoaște valoarea exactă a costurilor de lichidare în acel moment.</p>
10. Funcții flexibile
<p>(După caz) [Informații privind transferabilitatea/subrogarea] Aveți posibilitatea de a transfera acest împrumut la un alt [împrumutător] [sau] [bun]: [A se introduce condițiile]</p> <p>(După caz) Nu aveți posibilitatea de a transfera acest împrumut la un alt [împrumutător] [sau] [bun].</p> <p>(După caz) Funcții suplimentare: [a se introduce explicația funcțiilor suplimentare enumerate în partea B și, în mod opțional, orice alte funcții oferite de împrumutător în cadrul contractului de credit și nemenționate în secțiunile anterioare].</p>

## 11. Alte drepturi ale împrumutatului

(După caz) Aveți la dispoziție [perioada de reflecție] de la [momentul la care începe perioada de reflecție] pentru a reflecta înainte de a vă angaja în contractarea acestui împrumut. (După caz) După ce ați primit contractul de credit din partea împrumutătorului, nu îl puteți accepta înainte de sfârșitul [perioada de reflecție].

(După caz) Dispuneți de o perioadă de [perioada de retragere] de la data de [începutul perioadei de retragere] în care vă puteți exercita dreptul de a anula contractul.

[Condiții] [A se introduce procedura]

(După caz) Vă puteți pierde dreptul de a anula contractul dacă, în cursul perioadei respective, cumpărați sau vindeți un bun care are legături cu acest contract de credit.

(După caz) În cazul în care decideți să vă exercitați dreptul de retragere [din contractul de credit], vă rugăm să verificați dacă rămâneți supus celorlalte obligații aferente împrumutului pe care le aveți [inclusiv serviciile auxiliare aferente împrumutului, menționate în secțiunea 8].

12. Plângeri
<p>Dacă aveți o plângere, vă rugăm să contactați [a se introduce punctul de contact intern sau sursa de informații privind procedura].</p> <p>(După caz) Termenul maxim pentru tratarea plângerii [perioada]</p> <p>(După caz) [Dacă nu sunteți satisfăcut de modul în care am răspuns plângerii dumneavoastră la nivel intern], puteți contacta de asemenea: [a se introduce numele organismului extern pentru plângeri și remedieri extrajudiciare] (După caz) sau puteți contacta FIN-NET pentru informații despre organismul echivalent din țara dumneavoastră.</p>
13. Nerespectarea angajamentelor legate de împrumut: consecințe pentru împrumutat
<p>[Tipuri de nerespectare]</p> <p>[Consecințe financiare și/sau juridice]</p> <p>În cazul în care vă confrunțați cu dificultăți în efectuarea plăților dumneavoastră [frecvența], vă rugăm să ne contactați imediat pentru a explora potențiale soluții.</p> <p>(Dacă este cazul) Vă atragem atenția că, în ultimă instanță, locuința dumneavoastră poate fi confiscată dacă nu veți achita ratele.</p>



(După caz) 14. Informații suplimentare
(După caz) [Precizarea dreptului aplicabil contractului de credit].  (În cazul în care împrumutătorul intenționează să utilizeze o limbă diferită de cea în care este redactată FEIS) Informațiile și termenii contractuali vor fi puși la dispoziție în [limba]. Cu consimțământul dumneavoastră, intenționăm să comunicăm în [limba/limbile] pe durata contractului de credit.  [A se introduce declarația privind dreptul de a se furniza sau oferi, după caz, un proiect de contract de credit]
15. Supraveghetor
Acest împrumutător este supravegheat de [Denumire/denumiri și adresă web/adrese web a/ale autorității/autorităților de supraveghere]  (După caz) Acest intermediar de credite este supravegheat de [Denumire și adresă web a autorității de supraveghere].

## PARTEA B

### Instrucțiuni pentru completarea FEIS

Pentru completarea FEIS se respectă cel puțin următoarele instrucțiuni. Cu toate acestea, statele membre pot elabora sau specifica mai în detaliu instrucțiunile pentru completarea FEIS.

#### Secțiunea „Text introductiv”

- (1) Data de valabilitate se scoate în evidență în mod corespunzător. În sensul prezentei secțiuni, „data de valabilitate” înseamnă perioada în cursul căreia informațiile, cum ar fi rata dobânzii, cuprinse în FEIS rămân neschimbate și se aplică în cazul în care creditorul decide să acorde creditul în cursul respectivei perioade. În cazul în care stabilirea ratei aplicabile a dobânzii și a altor costuri depinde de rezultatul vânzării obligațiunilor suport, dobânda eventuală și alte costuri pot diferi de cele declarate. În astfel de circumstanțe, se menționează faptul că data de valabilitate nu se aplică ratei dobânzii și altor costuri prin adăugarea cuvintelor: „exceptând rata dobânzii și alte costuri”.

## Secțiunea „1. Împrumutătorul”

- (1) Denumirea, numărul de telefon și adresa fizică a creditorului se referă la datele de contact pe care consumatorul le poate utiliza în viitor pentru corespondență.
- (2) Informațiile cu privire la adresa de e-mail, numărul de fax, adresa web și persoana/punctul de contact sunt facultative.
- (3) În conformitate cu articolul 3 din Directiva 2002/65/CE, atunci când tranzacția este oferită la distanță, creditorul indică, după caz, numele și adresa fizică a reprezentantului său în statul membru de rezidență al consumatorului. Indicarea numărului de telefon, a adresei de e-mail și a adresei web a reprezentantului creditorului este facultativă.
- (4) În cazul în care secțiunea 2 nu este aplicabilă, creditorul informează consumatorul cu privire la posibilitatea prestării de servicii de consiliere și regimul în care se prestează, utilizând formularea din partea A.

(După caz) Secțiunea „2. Intermediarul de credite”

În cazul în care informațiile despre produs sunt furnizate consumatorului de către un intermediar de credite, intermediarul respectiv include următoarele informații:

- (1) Denumirea, numărul de telefon și adresa fizică a intermediarului de credite se referă la datele de contact pe care consumatorul le poate utiliza în viitor pentru corespondență.
- (2) Informațiile cu privire la adresa de e-mail, numărul de fax, adresa web și persoana/punctul de contact sunt facultative.
- (3) Intermediarul de credite informează consumatorul cu privire la posibilitatea prestării de servicii de consiliere și regimul în care se prestează, utilizând formularea din partea A.
- (4) O explicație a modului în care este remunerat intermediarul de credite. În cazurile în care acesta primește comision din partea unui creditor, se furnizează suma, precum și denumirea creditorului în cazurile în care este diferită de cea care apare în secțiunea 1.

### Secțiunea „3. Principalele caracteristici ale împrumutului”

- (1) Prezenta secțiune explică în mod clar principalele caracteristici ale creditului, inclusiv suma și moneda, precum și riscurile potențiale asociate ratei dobânzii, inclusiv cele menționate la punctul (8), și sistemul de amortizare.
- (2) În cazul în care moneda împrumutului este diferită de moneda națională a consumatorului, creditorul indică faptul că consumatorul va primi avertismente periodice, cel puțin atunci când cursul de schimb fluctuează cu mai mult de 20 % și, după caz, va beneficia de dreptul de a converti moneda contractului de credit sau posibilitatea de a renegocia condițiile și orice alte aranjamente aflate la dispoziția consumatorului pentru a-și limita expunerea la riscul ratei de schimb valutar. Atunci când în contractul de credit există o dispoziție pentru a limita riscul ratei de schimb valutar, creditorul indică cuantumul maxim pe care consumatorul ar putea să îl aibă de rambursat. Atunci când în contractul de credit nu există o dispoziție pentru a limita riscul ratei de schimb valutar la care consumatorul este expus la fluctuație în rata de schimb valutar de mai puțin de 20%, creditorul indică un exemplu al efectului pe care l-ar avea asupra sumei împrumutului o scădere de 20 % a valorii monedei naționale a consumatorului în raport cu moneda creditului.
- (3) Durata creditului se exprimă în ani sau în luni, în funcție de care dintre aceste perioade este mai pertinentă. Dacă perioada pe care este acordat creditul poate varia în cursul duratei contractului, creditorul explică în ce moment și în ce condiții se poate întâmpla acest lucru. În cazul în care creditul se acordă pe o durată nedeterminată, de exemplu, pentru un card de credit garantat, creditorul indică cu claritate acest lucru.

- (4) Tipul de credit trebuie indicat în mod clar (de exemplu credit ipotecar, împrumut pentru locuință, card de credit garantat). Descrierea tipului de credit indică cu claritate modul de rambursare a capitalului și a dobânzii pe durata creditului (de exemplu, sistemul de amortizare) specificând cu claritate dacă contractul de credit este pe bază de rambursare de capital sau pe bază de rambursare inițială numai a dobânzii sau o combinație a ambelor tipuri.
- (5) În cazul în care întregul credit sau o parte a acestuia este cu rambursarea inițială numai a dobânzii, o declarație care indică în mod clar acest fapt se introduce și se evidențiază la sfârșitul prezentei secțiuni, utilizând formularea din partea A.
- (6) Prezenta secțiune explică de asemenea dacă rata dobânzii este fixă sau variabilă și, după caz, precizează perioadele în care aceasta rămâne fixă, frecvența revizuirilor ulterioare și eventualele limite în ceea ce privește variabilitatea ratei dobânzii, de exemplu plafoane sau praguri.

Se explică formula utilizată pentru revizuirea ratei dobânzii și diferitele componente ale acesteia (de exemplu, rata de referință, marja ratei dobânzii). Creditorul indică de asemenea, de exemplu prin intermediul unei adrese web, unde sunt disponibile informații suplimentare privind indicii sau ratele utilizate în formulă, de exemplu Euribor sau rata de referință a băncii centrale.

- (7) În cazul în care se aplică rate diferite ale dobânzii, în circumstanțe diferite, se furnizează informații cu privire la toate ratele aplicabile.

- (8) „Suma totală care trebuie rambursată” corespunde sumei totale plătibile de către consumator. Aceasta se exprimă ca suma dintre valoarea creditului și costul total al creditului. În cazul în care rata dobânzii nu este fixată pe durata contractului, se evidențiază faptul că suma respectivă are caracter ilustrativ și poate varia, în special în raport cu variația ratei dobânzii.
- (9) În cazul în care creditul urmează să fie garantat printr-o ipotecă asupra bunului imobil sau prin altă garanție comparabilă sau printr-un drept asupra bunului imobil, creditorul îi atrage atenția consumatorului asupra acestui lucru. După caz, creditorul indică de asemenea valoarea prezumată a bunului imobil sau a unui alt tip de garanție, utilizată în scopul pregătirii prezentei fișe.
- (10) Creditorul indică, după caz, fie:
- a) „suma maximă disponibilă a împrumutului în raport cu valoarea bunului”, indicând ponderea creditelor în valoarea garanțiilor ipotecare. Acest raport trebuie însoțit de un exemplu în valoare absolută al sumei maxime care poate fi împrumutată pentru o anumită valoare a bunului; fie
  - b) „valoarea minimă a bunului impusă de creditor pentru a acorda un împrumut în suma ilustrată.”
- (11) În cazul în care creditul este un credit în mai multe părți (de exemplu, în mod simultan o parte cu rată fixă și o parte cu rată variabilă a dobânzii), acest lucru se reflectă în indicarea tipului de credit și se furnizează informațiile necesare pentru fiecare parte a creditului.

#### Secțiunea „4. Rata dobânzii și alte costuri”

- (1) Referirea la „rata dobânzii” corespunde ratei sau ratelor dobânzii.
- (2) Rata dobânzii se menționează ca valoare procentuală. În cazul în care rata dobânzii este variabilă și se bazează pe o rată de referință, creditorul poate indica rata dobânzii prin precizarea unei rate de referință și a unei valori procentuale a marjei creditorului. Cu toate acestea, creditorul indică valoarea ratei de referință care este valabilă în ziua emiterii FEIS.



În cazul în care rata dobânzii este variabilă, informațiile includ de asemenea: (a) ipotezele utilizate pentru calcularea DAE;(b) în cazul în care este relevant, plafoanele și pragurile aplicabile și (c) un avertisment cu privire la faptul că variabilitatea ar putea afecta nivelul real al DAE. Pentru a atrage atenția consumatorului, mărimea caracterelor utilizate pentru avertizare este mai mare și iese în evidență din corpul principal al FEIS. Avertismentul se însoțește de un exemplu ilustrativ al DAE. În cazul în care există un plafon pentru rata dobânzii, exemplul presupune că rata dobânzii crește cu prima oportunitate posibilă la cel mai înalt nivel prevăzut în contractul de credit. În cazul în care nu există un plafon, exemplul ilustrează DAE la cea mai ridicată rată a dobânzii din ultimii cel puțin 20 de ani sau, în cazul în care datele utilizate pentru calcularea ratei dobânzii sunt disponibile pentru o perioadă mai scurtă de 20 de ani, din cea mai lungă perioadă pentru care sunt disponibile datele respective, pe baza valorii maxime a oricărei rate de referință externe utilizate în calcularea ratei dobânzii, după caz, sau pe baza valorii maxime a ratei de referință specificate de o autoritate competentă ori de ABE, în cazul în care creditorul nu utilizează o rată de referință externă. Aceste cerințe nu se aplică contractelor de credit pentru care rata dobânzii este fixă pentru o perioadă inițială de mai mulți ani și poate ulterior să fie fixă pentru o perioadă suplimentară, în urma negocierii dintre creditor și consumator. În cazul creditelor pentru care rata dobânzii este fixă pentru o perioadă inițială de mai mulți ani și poate ulterior să fie fixă pentru o perioadă suplimentară, în urma negocierii dintre creditor și consumator, informațiile includ un avertisment cu privire la faptul că DAE este calculată pe baza ratei dobânzii pentru perioada inițială. Avertismentul se însoțește de o altă DAE cu caracter ilustrativ, calculată în conformitate cu articolul 17 alineatul (4). În cazul în care creditele sunt credite cu mai multe părți (de exemplu, în mod simultan o parte cu rată fixă și o parte cu rată variabilă a dobânzii), se furnizează informații pentru fiecare parte a creditului.

- (3) În secțiunea privind „alte componente ale DAE” se listează toate celelalte costuri incluse în DAE, inclusiv costurile de achitat o singură dată, cum ar fi taxele de administrare, precum și costurile obișnuite, cum ar fi taxele de administrare anuale. Creditorul listează fiecare cost pe categorii (costurile de achitat o singură dată, costurile de achitat în mod regulat și incluse în rate, costurile care trebuie achitate în mod regulat dar nu sunt incluse în rate), indicând valoarea acestora, cui trebuie plătite și în ce moment. Aceasta nu trebuie să includă costurile suportate pentru încălcările obligațiilor contractuale. În cazul în care valoarea nu este cunoscută, creditorul furnizează o indicație cu privire la valoare dacă acest lucru este posibil sau, în cazul în care nu este posibil, modul în care se va calcula valoarea, specificând că valoarea furnizată este numai cu caracter indicativ. În cazul în care anumite costuri nu sunt incluse în DAE, deoarece nu sunt cunoscute creditorului, acest lucru se evidențiază.

În cazul în care consumatorul a informat creditorul în legătură cu una sau mai multe componente ale creditului preferat, precum durata contractului de credit și suma totală a creditului, creditorul utilizează aceste componente, în măsura în care este posibil; în cazul în care un contract de credit prevede modalități de tragere diferite, cu costuri diferite sau cu rate ale dobânzii diferite, și creditorul folosește ipoteza din anexa I partea II, contractul indică faptul că aplicarea altor mecanisme de tragere pentru acest tip de contract de credit poate avea drept rezultat aplicarea unei DAE mai mari. În cazul în care condițiile pentru tragere sunt utilizate pentru calcularea DAE, creditorul evidențiază tarifele asociate altor mecanisme de tragere, care nu sunt în mod necesar aceleași utilizate la calcularea DAE.

- (4) În cazul în care se aplică o taxă pentru înregistrarea ipotecii sau a unei garanții comparabile, acest lucru se dezvăluie în această secțiune precizând valoarea, în cazul în care este cunoscută, sau, în cazul în care nu este posibil, baza utilizată pentru determinarea sumei. În cazul în care taxele sunt cunoscute și sunt incluse în DAE, existența și valoarea taxei se listează în rubrica „Costuri de achitat o singură dată”. În cazul în care taxele nu sunt cunoscute de către creditor și, prin urmare, nu sunt incluse în DAE, existența taxelor se menționează în mod clar în lista costurilor care nu sunt cunoscute de creditor. În ambele cazuri, se utilizează formularea standardizată din partea A în rubrica corespunzătoare.

#### Secțiunea „5. Numărul și frecvența plăților”

- (1) În cazul în care plățile urmează să fie efectuate periodic, se indică frecvența acestora (de exemplu, lunar). În cazul în care frecvența plăților va fi neregulată, acest lucru trebuie explicat cu claritate consumatorului.
- (2) Numărul plăților indicate acoperă întreaga durată a creditului.

## Secțiunea „6. Valoarea fiecărei rate”

- (1) Moneda creditului și moneda ratelor se indică cu claritate.
- (2) În cazul în care valoarea ratelor se poate schimba pe durata creditului, creditorul specifică perioada în care valoarea inițială a ratei va rămâne neschimbată și precizează când și cu ce frecvență se va modifica ulterior.
- (3) În cazul în care întregul credit sau o parte a acestuia este cu rambursare inițială numai a dobânzii, o declarație care indică în mod clar acest fapt se introduce și se evidențiază la sfârșitul prezentei secțiuni, utilizând formularea din partea A.

Dacă există o cerință ca consumatorul să contracteze un produs de economisire legat, drept condiție pentru a primi un credit la care se plătește inițial doar dobânda, garantat printr-o ipotecă sau altă garanție comparabilă, se menționează de asemenea valoarea și frecvența plăților pentru acest produs.

- (4) În cazul în care rata dobânzii este variabilă, informațiile includ și o declarație care indică acest fapt, utilizând formularea din partea A și o ilustrare a sumei maxime a ratei. În cazul în care există un plafon, ilustrarea indică suma ratei în cazul în care rata dobânzii crește la nivelul plafonului. În cazul în care nu există un plafon, scenariul cel mai defavorabil ilustrează nivelul ratei pentru cea mai ridicată rată a dobânzii din ultimii 20 de ani sau, în cazul în care datele utilizate pentru calcularea ratei dobânzii sunt disponibile pentru o perioadă mai scurtă de 20 de ani, din cea mai lungă perioadă pentru care sunt disponibile datele respective, pe baza valorii maxime a oricărei rate de referință externe utilizate în calcularea ratei dobânzii, după caz, sau pe baza valorii maxime a ratei de referință specificate de o autoritate competentă ori de ABE, în cazul în care creditorul nu utilizează o rată de referință externă. Această cerință de a furniza un exemplu ilustrativ nu se aplică contractelor de credit pentru care rata dobânzii este fixă pentru o perioadă inițială de mai mulți ani și poate ulterior să fie fixă pentru o perioadă suplimentară, în urma negocierii dintre creditor și consumator. În cazul în care creditele sunt credite cu mai multe părți (de exemplu, în mod simultan o parte cu rată fixă și o parte cu rată variabilă a dobânzii), se oferă informații pentru fiecare parte a creditului și pentru total.

- (5) (După caz) În cazul în care moneda creditului este diferită de moneda națională a consumatorului sau în cazul în care creditul este indexat la o monedă diferită de moneda națională a consumatorului, creditorul include exemple numerice care să arate cu claritate modul în care modificările cursului de schimb relevant pot afecta cuantumul ratelor, utilizând formularea din partea A. Respectivul exemplu se bazează pe o reducere de 20 % a valorii monedei naționale a consumatorului, însoțit de o declarație pusă în evidență care precizează că ratele ar putea înregistra o creștere superioară celei presupuse în acest exemplu. În cazul în care există un plafon care limitează acea creștere la mai puțin de 20 %, se furnizează în schimb suma maximă a plăților în moneda consumatorului și se omite declarația privind posibilitatea unor creșteri suplimentare.
- (6) În cazul în care creditul este integral sau parțial un credit cu rată variabilă a dobânzii și se aplică punctul 5, exemplul de la punctul 3 se furnizează pe baza sumei ratei menționate la punctul 1.

- (7) În cazul în care moneda utilizată pentru plata ratelor este diferită de moneda creditului sau în cazul în care cuantumul fiecărei rate exprimat în moneda națională a consumatorului depinde de valoarea corespunzătoare într-o monedă diferită, prezenta secțiune precizează data la care este calculat cursul de schimb aplicabil și fie cursul de schimb, fie baza utilizată pentru calculare, precum și frecvența ajustării acestora. După caz, precizarea respectivă include denumirea instituției care publică cursul de schimb.
- (8) În cazul în care creditul este un credit cu dobândă amânată, pentru care dobânda datorată nu este achitată integral prin rate și se adaugă la cuantumul total al creditului care a rămas de rambursat, se explică: cum și când dobânda amânată se adaugă la credit ca sumă în numerar și care sunt implicațiile pentru consumator în ceea ce privește datoria rămasă.

## Secțiunea „7. Tablou de rambursare ilustrativ”

- (1) Prezenta secțiune se include în cazul în care creditul este un credit cu dobândă amânată, pentru care dobânda datorată nu se rambursează integral prin rate și se adaugă la cuantumul total al creditului rămas de rambursat sau în cazul în care rata dobânzii este fixă pe durata contractului de credit. Statele membre pot prevedea că tabloul de amortizare ilustrativ este obligatoriu în alte cazuri.

În cazul în care consumatorul are dreptul de a primi un tablou de amortizare revizuit, acest lucru se indică, împreună cu condițiile în care consumatorul beneficiază de dreptul respectiv.

- (2) Statele membre pot impune ca, în cazul în care rata dobânzii poate varia pe durata creditului, creditorul să indice perioada în care această rată inițială va rămâne neschimbată.
- (3) Tabloul care trebuie inclus în această secțiune conține următoarele coloane: „calendar de rambursare” (de exemplu, luna 1, luna 2, luna 3), „valoarea ratei”, „dobânda plătită per rată”, „alte costuri incluse în rată” (după caz), „capital rambursat per rată” și „capital rămas de rambursat după fiecare rată”.



- (4) Pentru primul an de rambursare, informațiile se indică pentru fiecare rată, iar pentru fiecare coloană se indică un subtotal la sfârșitul aceluși prim an. Pentru anii următori, detaliile pot fi furnizate la nivel anual. La sfârșitul tabloului se adaugă un rând pentru totalul general, care indică sumele totale pentru fiecare coloană. Costul total al creditului plătit de consumator (altfel spus, suma globală pentru coloana „valoarea ratei”) se evidențiază cu claritate și se prezintă ca atare.
- (5) Dacă rata dobânzii poate fi revizuită și valoarea ratei după fiecare revizuire nu este cunoscută, creditorul poate indica în tabloul de amortizare aceeași valoare a ratelor pentru întreaga durată a creditului. În acest caz, creditorul aduce acest lucru la cunoștința consumatorului, diferențind vizual sumele care sunt cunoscute de cele ipotetice (de exemplu, utilizând caractere cu dimensiuni diferite, borduri sau umbre). În plus, se explică într-un text lizibil care sunt perioadele în care sumele indicate în tablou pot varia și din ce motive.

## Secțiunea „8. Obligații suplimentare”

- (1) Creditorul face trimitere în această secțiune la obligații, cum ar fi obligația de a asigura bunul, de a încheia o asigurare de viață, de a avea un salariu vărsat într-un cont deschis la creditor sau de a cumpăra orice alte produse sau servicii. Pentru fiecare obligație, creditorul specifică data până la care aceasta trebuie îndeplinită și față de cine există obligația respectivă.
- (2) Creditorul specifică de asemenea durata obligației, de exemplu până la sfârșitul contractului de credit. Pentru fiecare obligație, creditorul specifică eventualele costuri care nu sunt incluse în DAE, dar care trebuie achitate de consumator.
- (3) Creditorul menționează dacă este obligatoriu pentru consumator să dețină vreun tip de servicii auxiliare pentru a obține creditul în condițiile enunțate și, în caz afirmativ, dacă consumatorul este obligat să le achiziționeze de la furnizorul preferat al creditorului sau dacă acestea pot fi contractate de la un furnizor la alegerea consumatorului. În cazul în care această posibilitate este condiționată de respectarea anumitor caracteristici minime de către serviciile auxiliare, caracteristicile respective trebuie descrise în prezenta secțiune.

În cazul în care contractul de credit este grupat cu alte produse, creditorul menționează funcțiile principale ale produselor respective și precizează în mod clar dacă consumatorul are dreptul de a rezilia în mod separat contractul de credit și/sau produsele grupate, precum și condițiile și consecințele unei astfel de rezilieri și, după caz, potențialele consecințe ale rezilierii serviciilor auxiliare cerute în legătură cu contractul de credit.

## Secțiunea „9. Rambursare anticipată”

- (1) Creditorul indică eventualele condiții în care consumatorul poate rambursa creditul anticipat, în totalitate sau parțial.
- (2) În secțiunea cu privire la costurile de lichidare, creditorul atrage atenția consumatorului asupra eventualelor costuri de lichidare sau a altor costuri plătibile în cazul rambursării anticipate pentru a compensa creditorul și, în funcție de posibilitate, precizează cuantumul acestora. În cazul în care cuantumul compensației depinde de mai mulți factori, de exemplu de suma rambursată sau de rata dobânzii care prevalează la momentul rambursării anticipate, creditorul indică modul în care va fi calculată compensația și indică suma maximă la care s-ar putea ridica costul sau, în cazul în care acest lucru nu este posibil, un exemplu edificator pentru a-i ilustra consumatorului nivelul compensației în funcție de diverse scenarii posibile.

## Secțiunea „10. Funcții flexibile”

- (1) După caz, creditorul explică posibilitatea de a transfera creditul la un alt creditor sau la un alt bun imobil și condițiile în care se poate realiza aceasta.
- (2) (După caz) Funcții suplimentare: Dacă produsul conține oricare dintre funcțiile enumerate la punctul 5, prezenta secțiune trebuie să enumere aceste funcții și să ofere o scurtă explicație privind: circumstanțele în care consumatorul poate utiliza funcția; eventualele condiții anexate funcției; dacă funcția care este parte a unui credit garantat printr-o ipotecă sau o garanție comparabilă înseamnă că un consumator își pierde orice protecții statutare sau alte protecții de obicei asociate cu funcția respectivă; societatea care furnizează funcția (dacă nu este chiar creditorul).
- (3) Dacă funcția conține un credit suplimentar, atunci prezenta secțiune trebuie să explice consumatorului: suma totală a creditului (incluzând creditul garantat prin ipotecă sau o garanție comparabilă); dacă creditul suplimentar este garantat sau nu; ratele relevante ale dobânzilor; și dacă creditul este reglementat sau nu. O astfel de sumă a creditului suplimentar fie este inclusă în evaluarea inițială a bonității, fie, în cazul în care nu este, prezenta secțiune precizează clar că disponibilitatea sumei suplimentare depinde de o evaluare suplimentară a capacității de rambursare a consumatorului.

- (4) Dacă funcția implică un instrument pentru economii, trebuie să se explice rata relevantă a dobânzii.
- (5) Funcțiile suplimentare posibile sunt: „plățile în exces/în minus” [plăți prin care se achită o sumă superioară sau inferioară ratei impuse în mod obișnuit de sistemul de amortizare]; „perioadele fără plăți” [perioade în care consumatorul nu trebuie să efectueze plăți]; „împrumutul din fonduri rambursate” [posibilitatea pe care o are consumatorul de a împrumuta din nou fonduri deja trase și rambursate]; „împrumutul suplimentar disponibil fără alte aprobări”; „împrumutul suplimentar garantat sau negarantat” [în conformitate cu punctul 3 de mai sus]; „cardul de credit”; „contul curent conex”; și „contul de economii conex”.
- (6) Creditorul poate include orice alte funcții oferite de creditor în cadrul contractului de credit și nemenționate în secțiunile anterioare.

## Secțiunea „11. Alte drepturi ale împrumutatului”

- (1) Creditorul clarifică dreptul sau drepturile, de exemplu de retragere, de reflecție și, după caz, alte drepturi existente, cum ar fi de transferabilitate (inclusiv de subrogare), specifică condițiile cărora dreptul sau drepturile respective le sunt supuse, procedura care trebuie urmată de consumator pentru a exercita dreptul sau drepturile respective, printre altele, adresa la care se trimite notificarea de retragere, precum și taxele corespunzătoare (după caz).
- (2) În cazul în care se aplică o perioadă de reflecție sau un drept de retragere pentru consumator, acest lucru se menționează în mod clar.
- (3) În conformitate cu articolul 3 din Directiva 2002/65/CE, atunci când tranzacția este oferită la distanță, consumatorul este informat cu privire la existența sau absența unui drept de retragere.

## Secțiunea „12. Plângeri”

- (1) Prezenta secțiune indică punctul de contact intern [numele departamentului relevant] și un mijloc de contact în scopul depunerii unei plângeri [adresă fizică] sau [număr de telefon] sau [persoana de contact]: [informații de contact] și un link către procedura de plângere pe pagina relevantă a site-ului web sau o sursă de informații similară.
- (2) Aceasta indică de asemenea numele organismului extern competent pentru plângeri și reparații extrajudiciare și, în cazul în care utilizarea procedurii de plângere interne reprezintă o condiție prealabilă pentru accesul la organismul respectiv, indică de asemenea acest lucru utilizând formularea din partea A.
- (3) În cazul contractelor de credit încheiate cu un consumator care își are reședința într-un alt stat membru, creditorul face trimitere la existența FIN-NET ([http://ec.europa.eu/internal\\_market/fin-net/](http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/)).

Secțiunea „13. Nerespectarea angajamentelor legate de credit:  
consecințe pentru împrumutat”

- (1) În cazul în care nerespectarea de către consumator a unei obligații legate de credit poate avea consecințe financiare sau juridice pentru acesta, creditorul descrie în prezenta secțiune diferitele cazuri principale (de exemplu, plată întârziată/neplată, nerespectarea obligațiilor prevăzute în secțiunea 8 „Obligații suplimentare”) și indică de unde se pot obține informații suplimentare.
- (2) Pentru fiecare dintre aceste cazuri, creditorul indică în termeni clari, ușor de înțeles, sancțiunile sau consecințele cărora acestea le pot da naștere. Trimiterile la consecințe grave se scot în evidență.
- (3) În cazul în care bunul imobil utilizat pentru garantarea creditului ar putea fi returnat sau transferat către creditor, dacă consumatorul nu respectă obligațiile, prezenta secțiune include de asemenea o declarație care indică acest lucru utilizând formularea din partea A.



#### Secțiunea „14. Informații suplimentare”

- (1) În cazul comercializării la distanță, prezenta secțiune include orice clauză care precizează legea aplicabilă contractului de credit și/sau instanța competentă.
- (2) În cazul în care creditorul intenționează să comunice cu consumatorul pe durata contractului într-o limbă diferită de limba FEIS, se precizează acest fapt și se menționează limba de comunicare. Aceasta nu aduce atingere articolului 3 alineatul (1) punctul 3 litera (g) din Directiva 2002/65/CE.
- (3) Creditorul sau intermediarul de credite precizează dreptul consumatorului de a primi sau de a i se oferi, după caz, o copie a proiectului de contract de credit, cel puțin odată ce s-a făcut o ofertă fermă pentru creditor.

#### Secțiunea „15. Supraveghetor”

- (1) Se precizează autoritatea competentă sau autoritățile competente pentru supravegherea etapei precontractuale a împrumutului.
-

### ANEXA III

#### Cerințele minime în materie de cunoștințe și competență

1. Cerințele minime în materie de cunoștințe și competență pentru personalul creditorilor, al intermediarilor de credite și al reprezentanților desemnați, menționat la articolul 9, și pentru persoanele implicate în gestionarea intermediarilor de credite sau a reprezentanților desemnați, menționate la articolul 29 alineatul (2) litera (c) și la articolul 31 alineatul (2), trebuie să includă cel puțin:
  - (a) cunoștințe corespunzătoare cu privire la produsele de credit în sensul articolului 3 și la serviciile auxiliare oferite în mod obișnuit cu acestea;
  - (b) cunoștințe adecvate privind legislația din domeniul contractelor de credit pentru consumatori, inclusiv din domeniul protecției consumatorilor;
  - (c) cunoștințe corespunzătoare cu privire la procesul de achiziționare de bunuri imobile și înțelegerea acestuia;
  - (d) cunoștințe corespunzătoare cu privire la evaluarea garanțiilor;
  - (e) cunoștințe corespunzătoare cu privire la organizarea și funcționarea registrelor funciare;
  - (f) cunoștințe corespunzătoare cu privire la piața din statul membru relevant;
  - (g) cunoștințe corespunzătoare cu privire la standardele de etică în afaceri;

- (h) cunoștințe corespunzătoare cu privire la procesul de evaluare a bonității consumatorilor sau, după caz, competență în evaluarea bonității consumatorilor;
  - (i) un nivel corespunzător de competență în domeniile financiar și economic.
2. La stabilirea cerințelor minime în materie de cunoștințe și competență, statele membre pot diferenția între nivelurile și tipurile de cerințe aplicabile personalului creditorilor, al intermediarilor de credite sau al reprezentanților desemnați, precum și conducerii intermediarilor de credite sau reprezentanților desemnați.
3. Statele membre stabilesc nivelul corespunzător de cunoștințe și competență pe baza:
- (a) calificărilor profesionale, de exemplu, diplome, certificate, formări profesionale, teste de competență sau
  - (b) experienței profesionale, care poate fi definită ca un număr minim de ani de muncă în domeniul ce ține de elaborarea, distribuirea sau intermedierea de produse de credit.

După ...<sup>\*</sup>, stabilirea nivelului de cunoștințe și competențe corespunzătoare nu se bazează exclusiv pe metodele enumerate la primul paragraf litera (b).

---

<sup>\*</sup> JO: a se introduce data: 5 ani de la intrarea în vigoare a prezentei directive.