

# ΕΘΕΛΟΝΤΙΚΟΣ ΚΩΔΙΚΑΣ ΣΥΜΠΕΡΙΦΟΡΑΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΥΜΒΑΤΙΚΗ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΓΙΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ

## Εισαγωγή

Οι τράπεζες μέλη του Συνδέσμου Εμπορικών Τραπεζών Κύπρου («ΣΕΤΚ»), μέσα στα πλαίσια παροχής όσο το δυνατό πιο ολοκληρωμένης πληροφόρησης στους πελάτες τους, υιοθέτησαν τον Ευρωπαϊκό Κώδικα Συμπεριφοράς για στεγαστικά δάνεια (στη συνέχεια «ο Κώδικας Στεγαστικών Δανείων») ο οποίος αναφέρεται στις προσυμβατικές πληροφορίες που πρέπει να παρέχονται στους καταναλωτές από τους πιστωτές οι οποίοι χορηγούν στεγαστικά δάνεια.

Στόχος του Κώδικα Στεγαστικών Δανείων είναι η προστασία των καταναλωτών στον τομέα της στεγαστικής πίστης. Αυτό επιτυγχάνεται με την παροχή στους καταναλωτές σχετικού εντύπου στο οποίο περιγράφονται τα κάτωθι:

- I. Γενικές πληροφορίες για τα στεγαστικά δάνεια που προσφέρονται.
- II. Εξατομικευμένες πληροφορίες σε προσυμβατικό στάδιο, που παρέχονται με τη μορφή ενός «τυποποιημένου Ευρωπαϊκού δελτίου πληροφοριών».

Σημειώνεται ότι ο Κώδικας Στεγαστικών Δανείων καλύπτει όλων των ειδών τις πιστώσεις που χορηγούνται σε καταναλωτές για την απόκτηση ή τη διαμόρφωση ιδιωτικού ακινήτου, του οποίου ο καταναλωτής είναι ιδιοκτήτης ή το οποίο σκοπεύει να αγοράσει, και εξασφαλίζεται είτε με υποθήκη σε ακίνητο είτε με ασφάλεια που χρησιμοποιείται συνήθως για το σκοπό αυτό και δεν καλύπτει πιστώσεις που χορηγούνται για επαγγελματική δραστηριότητα.

\*\*\*\*

## I. ΓΕΝΙΚΗ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΠΟΥ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΠΑΡΕΧΕΤΑΙ ΣΤΟΝ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ

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

### A. ΠΙΣΤΩΤΗΣ

1. Επωνυμία και διεύθυνση πιστωτικού ιδρύματος.
2. Επωνυμία και διεύθυνση του μεσάζοντα, αν υπάρχει.

### B. ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟ ΔΑΝΕΙΟ

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

## II. ΤΥΠΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΔΕΛΤΙΟ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

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

ΘΕΜΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ
<b>Προκαταρτικές παρατηρήσεις</b>	Το παρόν έγγραφο δεν αποτελεί νομικά δεσμευτική προσφορά. Τα αριθμητικά στοιχεία παρέχονται με καλή πίστη και αποτελούν ακριβή εικόνα της προσφοράς που ο πιστωτής μπορεί να προτείνει ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς και βάσει των πληροφοριών που του έχουν παρασχεθεί. Πρέπει ωστόσο να σημειωθεί ότι τα στοιχεία αυτά μπορούν να μεταβληθούν ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς. Η παροχή αυτών των πληροφοριών δεν συνεπάγεται υποχρέωση του πιστωτή να χορηγήσει πίστωση.
<b>1. Δανειστής</b>	
<b>2. Περιγραφή του προϊόντος</b>	<p>Το κεφάλαιο αυτό πρέπει να παρέχει σύντομη αλλά σαφή περιγραφή του προϊόντος.</p> <p>Πρέπει να διευκρινίζεται αν η προβλεπόμενη ασφάλεια είναι υποθήκη σε ακίνητο ή άλλη συνήθης ασφάλεια.</p> <p>Πρέπει να διευκρινίζεται αν το προσφερόμενο προϊόν είναι στεγαστικό δάνειο εξοφλούμενο εφάπαξ (δηλ. εξόφληση κατά τη λήξη με καταβολή των τόκων ενδιάμεσα) ή τοκοχρεολυτικό στεγαστικό δάνειο (δηλ. αποπληρωμή των τόκων και του κεφαλαίου σε όλη τη διάρκεια του δανείου).</p> <p>Πρέπει να διευκρινίζεται αν οι όροι του δανείου εξαρτώνται από τη συμμετοχή του καταναλωτή σε μέρος του κεφαλαίου (το οποίο μπορεί να εκφράζεται σε ποσοστό της αξίας του ακινήτου).</p> <p>Αν οι όροι του δανείου εξαρτώνται από την εγγύηση ενός τρίτου μέρους, αυτό θα πρέπει να αναφέρεται σαφώς.</p>
<b>3. Ονομαστικό επιτόκιο (να αναφέρεται το είδος του επιτοκίου και η διάρκεια της σταθερής περιόδου)</b>	<p>Το κεφάλαιο αυτό πρέπει να παρέχει πληροφορίες για το ουσιαστικότερο στοιχείο του δανείου, δηλαδή το επιτόκιο. Κατά περίπτωση, η περιγραφή πρέπει να περιλαμβάνει διευκρινίσεις για τον τρόπο διακύμανσης του επιτοκίου, ειδικότερα την περιοδικότητα των αναθεωρήσεων, τις περιόδους παγώματος των επιτοκίων και τις σχετικές επιβαρύνσεις, τα ανώτατα και κατώτατα όρια κτλ.</p> <p>Η περιγραφή αυτή πρέπει:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ να διευκρινίζει αν το κυμαινόμενο επιτόκιο συνδέεται με ένα δείκτη ή όχι και</li> <li>▪ να παρέχει λεπτομέρειες σχετικά με το μηχανισμό προσαρμογής στο δείκτη, αν υπάρχει.</li> </ul>
<b>4. Συνολική ετήσια ποσοστιαία επιβάρυνση (είτε βάση εθνικής νομοθεσίας, όπου υπάρχει, είτε τελικό επιτόκιο- effective rate)</b>	Όταν η εθνική νομοθεσία δεν προβλέπει Συνολικό Ετήσιο Ποσοστό Επιβάρυνσης (ΣΕΠΕ), πρέπει να χρησιμοποιηθεί το αντίστοιχο τελικό επιτόκιο (effective rate).

<b>5. Ύψος παρεχόμενης πίστωσης και νόμισμα</b>	
<b>6. Διάρκεια του στεγαστικού δανείου</b>	
<b>7. Αριθμός και περιοδικότητα των δόσεων (μπορεί να διαφέρει)</b>	
<b>8. Ύψος κάθε δόσης τοκοχρεολυτικού στεγαστικού δανείου (ποικίλει)</b>	
<b>9. Για δάνειο εφάπαξ εξοφλούμενο</b>	<p>Ο πιστωτής πρέπει να αναφέρει- πραγματικά ή ενδεικτικά:</p> <p>(α) το ύψος κάθε τακτικής καταβολής τόκων ανάλογα με την περιοδικότητα των δόσεων (βλ. θέμα 7),</p> <p>(β) το ύψος κάθε τακτικής καταβολής προς τον φορέα αποπληρωμής ανάλογα με την περιοδικότητα των δόσεων (βλ. θέμα 7).</p> <p>Αν είναι απαραίτητο θα πρέπει να υπάρχει ειδοποίηση που να διευκρινίζει ότι ο φορέας αποπληρωμής μπορεί να μην καλύπτει το ύψος του δανείου.</p> <p>Αν ο πιστωτής παρέχει το φορέα αποπληρωμής και το έχει περιλάβει με την ιδιότητα αυτή στην προσφορά του, μια ένδειξη πρέπει να αναφέρει σαφώς ότι η προσφορά εξαρτάται ή όχι από την αποδοχή του φορέα αποπληρωμής από τον καταναλωτή.</p>
<b>10. Πρόσθετα μη επαναλαμβανόμενα (εφάπαξ) έξοδα (αν υπάρχουν)</b>	<p>Πρέπει να παρέχεται κατάλογος με τα αρχικά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα που θα πρέπει να καταβάλει ο καταναλωτής για τη λήψη του στεγαστικού δανείου.</p> <p>Όταν το κόστος αυτό εξαρτάται άμεσα ή έμμεσα από τον πιστωτή, πρέπει να παρέχεται η εκτίμηση του.</p> <p>Πρέπει να αναφέρεται το γεγονός ότι το κόστος αυτό πρέπει να καταβάλλεται ανεξάρτητα από το αποτέλεσμα της αίτησης για δάνειο, αν ισχύει κάτι τέτοιο.</p> <p>Το κόστος αυτό μπορεί να περιλαμβάνει, για παράδειγμα:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ διοικητικά έξοδα,</li> <li>▪ νομικά έξοδα,</li> <li>▪ εκτίμηση ακινήτου,</li> <li>▪ τέλη χαρτοσήμων πληρωτέα στον Έφορο Τελών Χαρτοσήμων,</li> <li>▪ έξοδα κτηματολογίου, πληρωτέα στο Κτηματολόγιο.</li> </ul> <p>Όταν μια προσφορά εξαρτάται από τον όρο ότι οι υπηρεσίες αυτές παρέχονται στον καταναλωτή από τον πιστωτή (εφόσον το επιτρέπει η εθνική νομοθεσία), ο όρος αυτός πρέπει να αναφέρεται σαφώς.</p>
<b>11. Πρόσθετα επαναλαμβανόμενα έξοδα (μη συμπεριλαμβανόμενα στο 10)</b>	<p>Ο κατάλογος αυτός πρέπει να περιλαμβάνει, για παράδειγμα:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ την ασφάλεια αποπληρωμής του δανείου (ανεργία/ ζώης),</li> <li>▪ την ασφάλεια πυρός,</li> <li>▪ την ασφάλεια κατοικίας και εξοπλισμού.</li> </ul> <p>Όταν μια προσφορά εξαρτάται από τον όρο ότι οι υπηρεσίες αυτές παρέχονται στον καταναλωτή από τον πιστωτή (εφόσον το επιτρέπει η</p>

	εθνική νομοθεσία), ο όρος αυτός πρέπει να αναφέρεται σαφώς.
<b>12. Πρόωρη αποπληρωμή</b>	<p>Ο πιστωτής πρέπει να παρέχει πληροφορίες:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ σχετικά με τη δυνατότητα και τους όρους πρόωρης αποπληρωμής,</li> <li>▪ για τυχόν πρόσθετα σχετικά έξοδα.</li> </ul> <p>Όταν το ύψος των εξόδων αυτών δεν μπορεί να καθοριστεί στο συγκεκριμένο στάδιο, πρέπει να αναφέρεται ότι θα είναι πληρωτέο ένα ποσό, το οποίο να καλύπτει το κόστος για τον πιστωτή λόγω της πρόωρης λύσης της σύμβασης του στεγαστικού δανείου.</p>
<b>13. Όργανα εσωτερικού ελέγχου παραπόνων</b>	Επωνυμία, διεύθυνση και αριθμός τηλεφώνου της αρμόδιας υπηρεσίας.
<b>14. Ενδεικτικός πίνακας αποπληρωμής</b>	<p>Ο πιστωτής πρέπει να παρέχει ενδεικτικό και συνοπτικό πίνακα αποπληρωμής που να περιλαμβάνει τουλάχιστον:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ τις μηνιαίες ή τριμηνιαίες (κατά περίπτωση) δόσεις αποπληρωμής για το πρώτο έτος,</li> <li>▪ τα ετήσια ποσά για τη συνολική διάρκεια του δανείου.</li> </ul> <p>Ο πίνακας πρέπει να περιέχει στοιχεία για:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ την αποπληρωμή του κεφαλαίου,</li> <li>▪ την πληρωμή των τόκων,</li> <li>▪ το οφειλόμενο κεφάλαιο,</li> <li>▪ το ύψος κάθε δόσης,</li> <li>▪ το σύνολο του κεφαλαίου και των τόκων.</li> </ul> <p>Θα πρέπει να αναφέρεται ότι ο πίνακας είναι αποκλειστικά και μόνο ενδεικτικός και πρέπει να περιέχει σχετική μνεία, αν το προτεινόμενο στεγαστικό δάνειο είναι με κυμαινόμενο επιτόκιο.</p>
<b>15. Υποχρέωση ανοίγματος τραπεζικού λογαριασμού &amp; πίστωσης της μισθοδοσίας του καταναλωτή στον πιστωτή</b>	