



**EUROPÄISCHE VEREINBARUNG
EINES FREIWILLIGEN VERHALTENSKODEX
ÜBER VORVERTRAGLICHE INFORMATIONEN
FÜR WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KREDITE**

**EUROPEAN AGREEMENT
ON A VOLUNTARY CODE OF CONDUCT
ON PRE-CONTRACTUAL INFORMATION
FOR HOME LOANS**

**ACCORD EUROPÉEN
SUR UN CODE DE CONDUITE VOLONTAIRE
RELATIF À L'INFORMATION PRÉCONTRACTUELLE
CONCERNANT LES PRÊTS AU LOGEMENT**

5-03-2001

EUROPÄISCHE VEREINBARUNG EINES FREIWILLIGEN VERHALTENSKODEX ÜBER VORVERTRAGLICHE INFORMATIONEN FÜR WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KREDITE (“VEREINBARUNG”)

Diese Vereinbarung wurde zwischen den Europäischen Verbraucherorganisationen und den Europäischen kreditwirtschaftlichen Verbänden, deren Mitglieder wohnungswirtschaftliche Kredite anbieten (siehe unten) ausgehandelt und angenommen. Die Vereinbarung unterstützt einen freiwilligen Verhaltenskodex (“Kodex”), der von jedem Kreditinstitut umgesetzt werden sollte, das dem Verbraucher wohnungswirtschaftliche Kredite anbietet.

Eine Liste der Unterzeichner liegt der Vereinbarung in der Anlage bei.

Die Vereinbarung ist in zwei Teile gegliedert:

- *Teil I:* Die Maßnahmen zur Umsetzung und Kontrolle des freiwilligen Kodexes;
- *Teil II:* Der Inhalt des freiwilligen Kodexes über Informationen, die dem Verbraucher zur Verfügung gestellt werden sollten:
 - in Form allgemeiner Informationen über angebotene wohnungswirtschaftliche Kredite;
 - in Form personalisierter Informationen, die in der vorvertraglichen Phase im Rahmen eines „Europäischen Standardisierten Merkblatts“ unterbreitet werden sollten.

Mit dem Kodex soll die Transparenz der Informationen und deren Vergleichbarkeit sichergestellt werden.

Anwendungsbereich des freiwilligen Verhaltenskodex

Der Kodex betrifft Verbraucherinformationen für national wie grenzüberschreitend angebotene wohnungswirtschaftliche Kredite.

Definition des “wohnungswirtschaftlichen Kredits” im Sinne des Kodex

Ein wohnungswirtschaftlicher Kredit ist ein Kredit, der einem Verbraucher für den Kauf oder Umbau einer privaten Wohnimmobilie, die in seinem Eigentum steht, oder die er erwerben will, ausgereicht wird, und die entweder durch eine Hypothek / ein Grundpfandrecht auf das unbewegliche Eigentum oder durch eine Sicherheit, die in einem Mitgliedstaat gewöhnlich zu diesem Zweck genutzt wird, gesichert ist.

Wohnungswirtschaftliche Kredite, die von der Verbraucherkreditrichtlinie (87/102/EWG) erfaßt sind, sind vom Anwendungsbereich des Kodex ausgeschlossen.

TEIL I: UMSETZUNGSVORGABEN

Der freiwillige Kodex wird nach folgendem Verfahren umgesetzt werden:

1. Die europäischen kreditwirtschaftlichen Verbände, die den Kodex zeichnen, werden ihre Umsetzungsabsicht öffentlich erklären.
2. Jeder der europäischen kreditwirtschaftlichen Verbände wird eine offizielle Empfehlung an seine nationalen Mitglieder senden und diese einladen:
 - 2.1. eine öffentliche Erklärung abzugeben, dass sie den Kodex zeichnen;
 - 2.2. alle nötigen Maßnahmen zu ergreifen, die einer effizienten Umsetzung des Kodexes dienen. Dazu werden die einzelnen Kreditinstitute, die sich für eine Anwendung des Kodexes entscheiden, gebeten:
 - 2.2.1. ihre Zustimmung zum Kodex binnen 6 Monaten nach Ratifizierung der Vereinbarung bekanntzugeben;
 - 2.2.2. ihre Unterzeichnung des Kodex zu veröffentlichen; und
 - 2.2.3. ihre Zustimmung zur Anwendung des Kodex gemeinsam mit dem Datum der Umsetzung an das Zentralregister zu melden (siehe 7.2);

Die Umsetzung des Kodex sollte binnen 12 Monaten nach der Meldung an das Zentralregister erfolgen.

3. Der Kodex wird veröffentlicht und in allen Filialen der zeichnenden Kreditinstitute für den Kunden verfügbar sein.
4. Die zur Verfügung gestellten Exemplare des Kodex werden stets Auskunft über Namen, Adresse und Telefonnummer des zuständigen Streitschlichtungsorgans enthalten.
5. Die Verbraucher werden über die Existenz und Verfügbarkeit des Kodex durch einen speziellen Hinweis im Europäischen Standardisierten Merkblatt informiert.
6. Die europäischen kreditwirtschaftlichen Verbände werden einen jährlichen „Fortschrittsbericht“ über die Umsetzung des Kodex veröffentlichen.

7. Die Europäische Kommission hat angekündigt, daß sie folgende Maßnahmen einleiten will:

- 7.1. die Akzeptanz bei der Umsetzung sowie die Effizienz des Kodex beobachten; und
- 7.2. sicherstellen, daß ein zentrales Register eingerichtet wird, aus dem zu entnehmen sein wird, welche Kreditinstitute wohnungswirtschaftliche Kredite anbieten und, soweit dies der Fall ist, welche den Kodex angenommen haben und welche nicht;
- 7.3. eine Empfehlung veröffentlichen, die den freiwilligen Kodex enthält, wie bereits in KOM (1999) 232, vom 11.05.99 vorgesehen;
- 7.4. innerhalb einer Zeitspanne von 2 Jahren nach ihrer Empfehlung, die Anwendung des Kodex auf der Grundlage eigener Kontrollmassnahmen sowie der von den europäischen kreditwirtschaftlichen Verbänden erstellten jährlichen Fortschrittsberichte und sonstiger zusätzlich verfügbarer Informationen begutachten;

Unmittelbar danach und unter der Federführung der Europäischen Kommission wird der Kodex durch alle Dialog-Teilnehmer auf Basis der von der Kommission ermittelten Prüfungsergebnisse überarbeitet.

8. Die Zeichnung des Kodex steht anderen Kreditinstituten frei, die nicht Mitglied der europäischen kreditwirtschaftlichen Verbände sind, die den Kodex angenommen haben.

TEIL II: FREIWILLIGER VERHALTENSKODEX ÜBER VORVERTRAGLICHE INFORMATIONEN FÜR WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KREDITE

Dies ist ein freiwilliger Verhaltenskodex („Kodex“) über außervertragliche Informationen, die dem Verbraucher bei wohnungswirtschaftlichen Krediten zur Verfügung gestellt werden sollten. Der Kodex ist der Kern der Europäischen Vereinbarung eines freiwilligen Verhaltenskodex über wohnungswirtschaftliche Kredite (wie in der Vereinbarung definiert), die von den Europäischen Verbraucherorganisationen und den Europäischen kreditwirtschaftlichen Verbänden ausgehandelt und verabschiedet wurde.

Kreditinstitute, die den Kodex zeichnen, verpflichten sich, dem Verbraucher, in Einklang mit den vereinbarten Umsetzungsmaßnahmen, und in der nachfolgend beschriebenen Form

- allgemeine Informationen über die im Angebot befindlichen wohnungswirtschaftlichen Kredite; sowie
- in einer vorvertraglichen Phase, individuelle Informationen, die in einem „Europäischen Standardisierten Merkblatt“ dargestellt werden sollten,

zur Verfügung zu stellen.

Die endgültige Entscheidung, ein Kreditangebot eines Darlehensgebers anzunehmen, obliegt dem Verbraucher.

1. Allgemeine Informationen, die dem Verbraucher zur Verfügung gestellt werden sollten

Die ersten Informationen über wohnungswirtschaftliche Kredite sollten folgende Angaben umfassen oder um sie ergänzt werden. Diese Angaben sollen in derselben Art und Weise zur Verfügung gestellt werden, wie die Informationen selbst.

A – Anbieter:

1. Name und Adresse des Darlehensgebers;
2. Soweit zutreffend, Name und Adresse des Vermittlers.

B – Wohnungswirtschaftlicher Kredit:

1. Zweck für den der wohnungswirtschaftliche Kredit verwendet wird;
2. Art der Sicherheit;
3. Beschreibung der angebotenen wohnungswirtschaftlichen Kredite mit einer kurzen Darstellung der Unterschiede zwischen Produkten mit fester und variabler Verzinsung, einschließlich der sich hieraus ergebenden Auswirkungen für den Verbraucher;
4. Art der Verzinsung – fest, variabel, sowie Varianten hiervon;
5. Hinweis auf die Kosten eines typischen wohnungswirtschaftlichen Kredits für den Verbraucher;
6. Eine Liste der damit verbundenen Kostenelemente wie zum Beispiel Verwaltungskosten, Versicherungskosten, Kosten für Rechtsberatung, Vermittlerkosten...;
7. Die verschiedenen Varianten zur Rückzahlung des Darlehens (einschließlich der Anzahl, Häufigkeit, Höhe der Ratenzahlungen, soweit zutreffend);
8. Möglichkeit der vorzeitigen Rückzahlung (wenn ja, zu welchen Bedingungen);
9. Notwendigkeit einer Beleihungswertermittlung durch Schätzung der Immobilie, und, bejahendenfalls, durch wen diese ausgeführt werden soll;
10. Allgemeine Informationen über Steuervergünstigungen für Zinsen eines wohnungswirtschaftlichen Kredits oder andere geläufige öffentliche Förderungen, bzw. Informationen, wo man weiterführende Beratung erhalten kann;
11. Die Dauer der Bedenkzeit, soweit einschlägig
12. Bestätigung, dass das Kreditinstitut den Kodex gezeichnet hat, und Hinweis, dass eine Kopie des Kodex im Kreditinstitut verfügbar ist.

2. Informationen, die im Rahmen des „Europäischen Standardisierten Merkblatts“ zur Verfügung gestellt werden sollten

Die Inhalte des „Europäischen Standardisierten Merkblatts“ sind nachfolgend dargestellt

Europäisches Standardisiertes Merkblatt	
Diese standardisierte Information ist ein integraler Bestandteil des freiwilligen Verhaltenskodex über vorvertragliche Informationen für wohnungswirtschaftliche Kredite	
INHALT DES STANDARDISIERTEN MERKBLATTS	VOM KREDITINSTITUTE ZU LEISTENDE ANGABEN
<i>Einleitungstext</i>	<p>Dieses Dokument stellt kein rechtsverbindliches Angebot dar.</p> <p>Die Angaben werden nach Treu und Glauben zur Verfügung gestellt und sind eine akkurate Beschreibung des Angebots, das das Kreditinstitut unter aktuellen Marktbedingungen und auf der Basis der vom Kunden bereitgestellten Information machen würde. Es sollte allerdings beachtet werden, daß sich die Angaben, je nach Marktentwicklung, ändern können.</p> <p>Die Aushändigung dieses Informationsmerkblattes verpflichtet den Darlehensgeber nicht automatisch zur Kreditbewilligung.</p>
1. Anbieter	
2. Produktbeschreibung	<p>In diesem Absatz sollte eine kurze aber deutliche Beschreibung des Produkts erfolgen.</p> <p>Dabei sollte verdeutlicht werden, ob</p> <ul style="list-style-type: none"> • das Darlehen hypothekarisch/grundpfandrechlich oder durch eine im betroffenen Mitgliedstaat gewöhnlich verwendete Sicherheit gesichert ist; • es sich bei dem angebotenen Produkt um ein tilgungsfreies wohnungswirtschaftliches Darlehen handelt (d.h. der Kreditnehmer zahlt während der Darlehenslaufzeit nur die Zinsen und am Ende der Laufzeit den vollen Darlehensbetrag zurück) oder um ein wohnungswirtschaftliches Annuitätendarlehen (d.h. der Kunde zahlt über die gesamte Laufzeit des wohnungswirtschaftlichen Darlehens Raten, die sowohl die Zinsen als auch den Tilgungsanteil enthalten); • die Bedingungen des wohnungswirtschaftlichen Darlehens vom vorhandenen Eigenkapital des Verbrauchers abhängig sind (eventuell beschrieben als Prozentsatz des Wohneigentumswertes); • die Bedingungen des wohnungswirtschaftlichen Darlehens von der Bürgschaft eines Dritten abhängig sind.
3. Nominalzinssatz (anzugeben ist die Art des Zinssatzes und die Zinsbindungsfrist)	<p>Dieser Abschnitt sollte Information zur Hauptbedingung des wohnungswirtschaftlichen Darlehens liefern – dem Zinssatz.</p> <p>Soweit relevant, sollte die Beschreibung Einzelheiten beinhalten, wie der Zinssatz sich ändern kann, einschließlich z. B. der Angabe der Anpassungsperioden sowie etwaiger Zinsober- und Zinsuntergrenzen etc.</p> <p>Die Beschreibung sollte beinhalten, ob ein variabler Zinssatz indexiert wird oder nicht und, soweit relevant, Details zur Indexierung beinhalten.</p>
4. Effektiver Jahreszins auf der Basis der nationalen Bestimmungen oder Effektivzins, soweit relevant	<p>Falls es keine nationalen Regelungen zum effektiven Jahreszins gibt, sollte der äquivalente Effektivzins verwendet werden.</p>

5. Höhe des Kreditbetrags und Währung	
6. Gesamtdauer des wohnungswirtschaftlichen Darlehens	
7. Anzahl und Häufigkeit der Ratenzahlung (kann variieren)	
8. Bei Annuitätendarlehen - Höhe der Ratenzahlung (kann variieren)	
9. Bei tilgungsfreiem wohnungswirtschaftlichem Darlehen <ul style="list-style-type: none"> • Höhe jeder regelmäßigen Zinsrate • Höhe der regelmäßig an das Tilgungsinstrument zu leistenden Zahlungen 	<p>Der Anbieter sollte - konkrete oder beispielhafte - Angaben</p> <p>a) zur Höhe und Anzahl jeder regelmäßigen Zinsrate (vgl. Angaben unter Ziffer 7) sowie</p> <p>b) zur Höhe und Anzahl der an das Tilgungsinstrument zu leistenden regelmäßigen Zahlungen (vgl. Angaben unter Ziffer 7) liefern.</p> <p>Soweit erforderlich sollte der Anbieter darauf hinweisen, daß das Tilgungsinstrument möglicherweise nicht die vollständige Rückzahlung des Kredits garantiert.</p> <p>Falls ein Darlehensgeber ein Tilgungsinstrument als Teil eines tilgungsfreien Darlehens anbietet, sollte klargestellt werden, ob das Angebot an das vom Anbieter vorgeschlagene Tilgungsinstrument gebunden ist.</p>
10. Zusätzliche einmalige Kosten, soweit anfallend	<p>Eine Liste aller anfänglichen einmaligen Kosten, die der Verbraucher zum Zeitpunkt der Aufnahme des wohnungswirtschaftlichen Kredits zahlen muss, muß vorgelegt werden.</p> <p>Falls diese Kosten unter direkter oder indirekter Kontrolle des Anbieters stehen, sollte eine Schätzung der Kosten erfolgen.</p> <p>Soweit dies relevant ist, sollte klargestellt werden, ob die Kosten auch unabhängig von der Bewilligung des wohnungswirtschaftlichen Kredits entrichtet werden müssen.</p> <p>Solche Kosten könnten z.B. umfassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verwaltungskosten • Kosten für Rechtsberatung • Schätz-/Sachverständigenkosten <p>Wenn ein Angebot daran gebunden ist, daß der Verbraucher die genannten Dienstleistungen vom Darlehensanbieter in Anspruch nimmt (soweit dies nach nationalem Recht zulässig ist), sollte deutlich auf diese Tatsache hingewiesen werden.</p>

<p>11. Zusätzliche wiederkehrende Kosten (soweit nicht bereits in Punkt 8 berücksichtigt)</p>	<p>Diese Liste sollte z.B. beinhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Versicherung für den Fall der Zahlungsunfähigkeit (Arbeitslosigkeit / Todesfall) • Feuerversicherung • Gebäude- und Hausratsversicherung <p>Wenn ein Angebot daran gebunden ist, daß der Verbraucher die genannten Dienstleistungen vom Darlehensanbieter in Anspruch nimmt (soweit dies nach nationalem Recht zulässig ist), sollte deutlich auf diese Tatsache hingewiesen werden.</p>
<p>12. Vorzeitige Rückzahlung</p>	<p>Der Darlehensgeber sollte Hinweise geben zu</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Möglichkeit und den Bedingungen der vorzeitigen Rückzahlung • inkl. eines Hinweises auf alle damit zusammenhängenden Kosten <p>In Fällen, in denen eine genaue Angabe der Kosten zu diesem Zeitpunkt nicht möglich ist, sollte der Hinweis erfolgen, daß der Verbraucher die Summe zu zahlen hat, die der Darlehensgeber zum Ausgleich seines Schadens aus der vorzeitigen Rückzahlung benötigt.</p>
<p>13. Internes Beschwerdesystem</p>	<p>Name, Anschrift und Telefonnummer der Kontaktstelle</p>
<p>14. Beispiel eines Tilgungsplans</p>	<p>Der Darlehensgeber sollte einen beispielhaften und zusammenfassenden Tilgungsplan vorlegen, der mindestens folgende Angaben enthalten sollte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Monatliche oder (soweit dies der Fall ist) vierteljährliche Raten für das erste Jahr; • Gefolgt von Jahresraten für die gesamte (Rest-)Laufzeit des Darlehens. <p>Die Tabelle sollte Angaben enthalten</p> <ul style="list-style-type: none"> • zur Höhe der Tilgungszahlungen, • zur Höhe der Zinszahlungen, • zum zu zahlenden Restkapital • zur Höhe jeder Rate • zur Summe des Kapitals und der Zinsen <p>Es sollte deutlich darauf hingewiesen werden, daß die Tilgungstabelle lediglich beispielhaft ist und eine Warnung enthalten, falls der angebotene wohnungswirtschaftliche Kredit variabel verzinst wird.</p>
<p>15. Verpflichtung das Bank- und Gehaltskonto beim Darlehensgeber zu führen</p>	

**EUROPEAN AGREEMENT
ON A VOLUNTARY CODE OF CONDUCT
ON PRE-CONTRACTUAL INFORMATION FOR HOME LOANS
("AGREEMENT")**

This Agreement has been negotiated and adopted by European associations of consumers and the European Credit Sector Associations offering home loans (see below). The Agreement provides backing for a voluntary code of conduct ("Code") to be implemented by any institution offering home loans to the consumer.

A list of signatories to the Agreement is annexed to the Agreement.

The Agreement is divided in two parts:

- *Part I:* The terms of implementation and monitoring of the voluntary Code;
- *Part II:* the contents of the voluntary Code regarding pre-contractual information to be provided to consumers:
 - as general information about home loans on offer;
 - as personalised information at a pre-contractual stage to be presented in a "European Standardised Information Sheet".

The aim of the Code is to ensure transparency of information and comparability.

Coverage of the voluntary Code

The Code covers consumer information for domestic and cross-border home loans.

Definition of a "home loan" for the purposes of the Code

A "home loan" is a credit to a consumer for the purchase or transformation of the private immovable property he owns or aims to acquire, secured either by a mortgage on immovable property or by a surety commonly used in a Member State for that purpose.

Home loans covered by the Consumer Credit Directive(87/102) are excluded from the scope of the Code.

**PART I:
TERMS OF IMPLEMENTATION**

The voluntary Code will be implemented by means of the following procedure:

1. The European Credit Sector Associations subscribing to the Code will make an official public announcement of their commitment to it.

2. Each of the European Credit Sector Associations will send an official recommendation to its national members inviting them to:

- 2.1. make an official public announcement that they subscribe to the Code;
- 2.2. take all necessary measures with a view to the effective implementation of the Code, which means, inter alia, inviting those individual institutions that opt to adhere to the Code to:
 - 2.2.1. within 6 months of the ratification of the Agreement, announce their commitment to the Code; and
 - 2.2.2. publicise their subscription to the Code; and
 - 2.2.3. notify their commitment to apply the Code together with the date of implementation to the central register (see 7.2).

The date of implementation of the Code should be within 12 months from the date of notification of the commitment to apply the Code.

3. The Code will be publicised and copies made available in each branch of the individual institutions subscribing to the Code.
4. The copies of the Code made available will always contain the identification, address and telephone number of the competent body to which the consumers can refer if they face difficulties in relation to the application of the Code.
5. The consumers will be informed of the code's existence and availability by a special notice in the European Standardised Information Sheet.
6. The European Credit Sector Associations will publish an annual progress report on the implementation of the Code.
7. The European Commission has indicated that it will:
 - 7.1. monitor the uptake and effectiveness of the Code; and
 - 7.2. ensure that a central register is established indicating which institutions are offering home loans and, if so, which have and which have not adopted the Code;

- 7.3. issue a Recommendation containing the voluntary Code as foreseen in COM (1999) 232, 11.05.99;
- 7.4. within two years of its Recommendation, review the operation of the Code on the basis of the results of its monitoring activity, annual progress reports produced by the European Credit Sector Associations and any additional information available.

Immediately thereafter, and under the aegis of the European Commission, the Code will then be reviewed by all dialogue participants on the basis of the Commission's review findings.

8. Adherence to the Code will be open to other institutions which are not members of the European Credit Sector Associations having adopted it.

PART II: VOLUNTARY CODE OF CONDUCT ON PRE-CONTRACTUAL INFORMATION FOR HOME LOANS

This is a voluntary Code of conduct ("Code"), which deals with pre-contractual information to be provided to the consumer regarding home loans. The Code is the core of the European Agreement on a voluntary Code of conduct on pre-contractual information for home loans (as defined in the Agreement) negotiated and agreed between European associations of consumers and the European Credit Sector Associations.

Institutions subscribing to the Code undertake to provide to the consumer, in accordance with the agreed terms of implementation and in the form described below:

- general information about home loans on offer;
- personalised information at a pre-contractual stage to be presented in a "European Standardised Information Sheet".

The final decision to accept a credit offer from a lender belongs to the consumer.

1. General Information to be provided to the consumer

Initial information about home loans should include or be accompanied by the following information in the same format as that initial information is itself provided:

A – Lender:

1. Identification and address of the lender;
2. Where appropriate, identification and address of the intermediary.

B – Home Loan:

1. Purposes for which the home loan may be used;
2. Form of surety;
3. Description of the types of home loans available with short description of the differences between fixed and variable rate products, including related implications for the consumer;
4. Types of interest rate – fixed, variable, and combinations thereof;
5. An indication of the cost of a typical home loan for the consumer;
6. A list of related cost elements, such as, administrative costs, insurance costs, legal costs, intermediaries costs...;
7. The different options available for reimbursing the credit to the lender (including the number, frequency, amount of repayment instalments if any);
8. Whether there is a possibility of early repayment (if so, its conditions);
9. Whether a valuation of the property is necessary and, if so, by whom it has to be carried out;
10. General information on tax relief on home loan interest or other public subsidies prevailing, or information on where one can obtain further advice;
11. The duration of the reflection period, where relevant;
12. Confirmation that the institution subscribes to the Code, and indication that a copy of the Code is available in the institution.

2. Information to be presented in a “European Standardised Information Sheet”

The contents of the European Standardised Information Sheet are set out below.

EUROPEAN STANDARDISED INFORMATION SHEET This standardised information is an integral part of the “Voluntary Code of Conduct on Pre-contractual Information for Home Loans”, a copy of which can be obtained from your lender.	
ITEM	DESCRIPTION
<i>Up front text</i>	<p>“This document does not constitute a legally binding offer.</p> <p>The figures are provided in good faith and are an accurate representation of the offer that the lender would make under current market conditions based on the information that has been provided. It should be noted, however, that the figures could fluctuate with market conditions.</p> <p>The provision of this information does not oblige the lender to grant a credit.”</p>
1. Lender	
2. Description of product	<p>This section should provide a brief but clear description of the product.</p> <p>It should be made clear whether it is a mortgage on a property or another commonly used surety.</p> <p>It should be made clear whether the product on offer is an interest only home loan (ie. that it involves servicing the debt with a lump sum payment at the end) or a repayment home loan (ie. That it involves paying interest and capital over the lifetime of the home loan).</p> <p>It should be made clear whether the home loan terms are dependent on the consumer supplying a certain amount of capital (perhaps expressed as a percentage of house value).</p> <p>Where the home loan terms are dependant on a third party guarantee, this should be clearly stated..</p>
3. Nominal rate (indicate type of rate and duration of fixed period)	<p>This section should provide information on the key condition of the home loan – the interest rate. Where relevant, the description should include details of how the interest rate will vary including, for example, review periods, lock-in periods and related penalty clauses, collars and caps etc.</p> <p>The description should include:</p> <ul style="list-style-type: none"> • whether or not a variable rate is indexed; and • provide details of indexation, where appropriate.
4. Annual percentage rate of charge (APRC) based on national regulation or effective rate, where relevant	<p>Where a national figure for APRC is not set in legislation, the equivalent effective rate should be used.</p>
5. Amount of credit advanced and currency	

6. Duration of home loan agreement	
7. Number and frequency of payments (may vary)	
8. For repayment home loan, amount of each instalment (may vary)	
9. For interest only home loan: <ul style="list-style-type: none"> • amount of each regular interest payment; • amount of each regular payment to the repayment vehicle 	<p>The lender should provide an indication – real or illustrative - of:</p> <p><i>a)</i> the amount of each regular interest repayment in accordance with the frequency of the payments (see point 7);</p> <p><i>b)</i> the amount of each regular payment towards the repayment vehicle, in accordance with the frequency of the payments (see point 7).</p> <p>Where appropriate, a warning should be given that the repayment vehicle may not cover the amount borrowed.</p> <p>If the lender provides the repayment vehicle and has included this in part of the offer then it should be clear whether or not the offer is tied to the consumer's agreement on that repayment vehicle.</p>
10. Additional non-recurring costs, where applicable	<p>A list of initial non-recurring costs which the consumer is expected to pay upon taking out the home loan must be provided.</p> <p>Where these costs are under the direct or indirect control of the lender, an estimate of the costs should be provided.</p> <p>Where relevant, it should be made clear if the cost is to be paid regardless of the outcome of the home loan application.</p> <p>Such costs might include, for example:</p> <ul style="list-style-type: none"> • administrative costs; • legal fees; • property valuation. <p>Where an offer would be dependent on the consumer's receiving these services through the lender (provided this is permitted in national legislation), it should be clearly stated.</p>
11. Additional recurrent costs (not included in 8)	<p>This list should include, for example:</p> <ul style="list-style-type: none"> • insurance against default on payments (unemployment/death); • fire insurance; • building and contents insurance. <p>Where an offer would be dependent on the consumer's receiving these services through the lender (provided this is permitted in national legislation), it should be clearly stated.</p>

<p>12. Early repayment</p>	<p>The lender should provide an indication of:</p> <ul style="list-style-type: none"> • the possibility and terms of early repayment; • including an indication of any charges applicable. <p>Where it is not possible to stipulate the charge at this stage, an indication should be provided that a sum sufficient to recoup the lender's costs in unwinding the transaction would be payable.</p>
<p>13. Internal complaint schemes</p>	<p>Name, address and telephone number of contact point.</p>
<p>14. Illustrative amortisation table</p>	<p>The lender should provide an illustrative and summarised amortisation table which includes, at least:</p> <ul style="list-style-type: none"> • monthly or quarterly payments (if it is the case) for the first year; • to be followed by yearly figures over the total duration of the loan. <p>The table should contain figures on:</p> <ul style="list-style-type: none"> • amount of capital reimbursed; • amount of interest; • outstanding capital; • amount of each instalment; • sum of capital and interest. <p>It should be clearly indicated that the table is illustrative only and contain a warning if the home loan proposed has a variable interest rate.</p>
<p>15. Obligation to domicile bank account and salary with lender</p>	

**ACCORD EUROPÉEN
SUR UN CODE DE CONDUITE VOLONTAIRE
RELATIF À L'INFORMATION PRÉCONTRACTUELLE
CONCERNANT LES PRÊTS AU LOGEMENT
(CI-APRÈS "L'ACCORD")**

L'accord a été négocié et adopté par les associations européennes de consommateurs et les associations européennes du secteur du crédit offrant des prêts au logement. Il constitue le fondement d'un code de conduite volontaire (ci-après "le code") destiné à être appliqué par toute institution financière proposant de tels prêts aux consommateurs.

La liste des signataires est jointe en annexe.

L'accord comprend deux parties:

- *Partie I*: les modalités d'application et de surveillance du code;
- *Partie II*: les stipulations du code en ce qui concerne les informations à fournir aux consommateurs, à savoir:
 - des informations de caractère général sur les prêts au logement proposés;
 - au stade précontractuel, des informations personnalisées présentées sous la forme d'une "fiche européenne d'information standardisée".

L'objectif du code est de garantir la transparence et la comparabilité des informations.

Champ d'application du code

Le code couvre les informations à fournir aux consommateurs pour des prêts au logement souscrits tant au niveau national qu'au niveau transfrontalier.

Définition d'un "prêt au logement" aux fins du code

Un prêt au logement est un crédit octroyé à un consommateur pour l'acquisition ou la transformation d'un bien immobilier privé dont il est propriétaire ou qu'il cherche à acquérir, et qui est garanti soit par une hypothèque sur un immeuble, soit par une sûreté communément utilisée à cette fin dans un État membre.

Les prêts au logement couverts par la directive 87/102/CEE sur le crédit à la consommation sont exclus du champ d'application du code.

**PARTIE I:
MODALITÉS D'APPLICATION**

Le code sera mis en application conformément à la procédure suivante:

1. Les associations européennes du secteur du crédit adhérant au code feront une déclaration publique officielle annonçant leur engagement.
2. Chacune de ces associations adressera une recommandation officielle à ses institutions membres nationales pour les inviter à:
 - 2.1. faire une déclaration publique officielle annonçant leur adhésion au code;
 - 2.2. prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir une application effective du code, ce qui suppose notamment:
 - 2.2.1. d'annoncer leur adhésion au code dans les six mois suivant la ratification de l'accord;
 - 2.2.2. rendre publique cette adhésion;
 - 2.2.3. notifier au registre central (cf. point 7.2) leur engagement à appliquer le code, ainsi que la date retenue pour sa mise en application.
3. Le code sera publié, et des exemplaires seront disponibles dans chacune des succursales des institutions qui y adhèrent.
4. Lesdits exemplaires mentionneront toujours le nom, l'adresse et le numéro de téléphone de l'organe compétent auquel les consommateurs pourront s'adresser en cas de difficultés liées à l'application du code.
5. Les consommateurs seront informés de l'existence du code et de la possibilité de se le procurer par une mention spéciale dans la fiche européenne d'information standardisée.
6. Les associations européennes du secteur du crédit publieront un rapport annuel sur l'état de mise en œuvre du code.
7. La Commission européenne:
 - 7.1. contrôlera la mise en place du code et son efficacité;
 - 7.2. veillera à l'établissement d'un registre central énumérant les institutions qui offrent des prêts au logement, et parmi celles-ci, lesquelles ont adopté le code;

- 7.3. publiera une recommandation énonçant le code, comme le prévoit le document COM(1999)232 du 11.05.1999;
- 7.4. dans un délai de deux ans suivant la publication de cette recommandation, évaluera le fonctionnement du code sur la base du résultat de ses contrôles, des rapports annuels présentés par les associations européennes du secteur du crédit et de toute autre information disponible.

Aussitôt après, sous l'égide de la Commission européenne et sur la base des conclusions de son évaluation, le code sera révisé par l'ensemble des parties prenantes.

8. L'adhésion au code sera également ouverte aux institutions qui ne sont pas membres des associations européennes du secteur du crédit qui l'ont adopté.

PARTIE II: CODE DE CONDUITE VOLONTAIRE CONCERNANT LES PRÊTS AU LOGEMENT

Le présent document est un code de conduite volontaire (ci-après "le code"), qui traite des informations non contractuelles à fournir au consommateur en matière de prêts au logement. Il constitue l'objet de l'Accord européen sur un code de conduite volontaire relatif à l'information précontractuelle concernant les prêts au logement (tels que définis dans l'accord), négocié et approuvé par les associations européennes de consommateurs et les associations européennes du secteur du crédit.

Les institutions adhérant au code s'engagent à fournir au consommateur, dans le respect des modalités d'application fixées d'un commun accord, et sous la forme décrite ci-après:

- des informations de caractère général sur les prêts au logement proposés;
- au stade précontractuel, des informations personnalisées présentées sous la forme d'une "fiche européenne d'information standardisée".

La décision finale d'accepter ou non une offre de crédit présentée par un prêteur appartient au consommateur.

1. Informations générales à fournir au consommateur

Les informations préliminaires sur les prêts au logement doivent inclure ou être assorties des informations suivantes, présentées selon le même format:

A – Prêteur:

1. Identité et adresse du prêteur;
2. Le cas échéant, identité et adresse de l'intermédiaire.

B – Prêt au logement:

1. Destinations possibles du prêt;
2. Forme de la sûreté;
3. Description des types de prêts au logement proposés, assortie d'un bref exposé des différences entre produits à taux fixe et à taux variable, avec leurs implications pour le consommateur;
4. Types de taux d'intérêt – fixe, variable et combinaisons des deux;
5. Coût indicatif d'un prêt au logement type pour le consommateur;
6. Liste des frais connexes (frais administratifs, frais juridiques, frais d'assurance, frais d'intermédiation, etc.);
7. Modalités de remboursement possibles (y compris le nombre, la périodicité et le montant des versements, le cas échéant);
8. Possibilité éventuelle d'un remboursement anticipé (le cas échéant, à quelles conditions);
9. Nécessité éventuelle d'expertiser le bien immobilier concerné (le cas échéant, par quel expert);
10. Information générale sur la déductibilité fiscale des intérêts payés au titre d'un prêt au logement ou sur les autres dispositifs d'aide publique existants, ou bien indication du lieu où obtenir de plus amples renseignements;
11. Durée du délai de réflexion, le cas échéant;
12. Confirmation que l'institution prêteuse adhère bien au code et indication que des exemplaires sont disponibles dans ses locaux.

2. Informations à fournir dans la "fiche européenne d'information standardisée"

Le contenu de la fiche européenne d'information standardisée est exposé ci-après

FICHE EUROPÉENNE D'INFORMATION STANDARDISÉE	
L'information standardisée ci-après fait partie intégrante de l'Accord européen sur un code de conduite volontaire relatif à l'information précontractuelle concernant les prêts au logement, dont vous pouvez demander un exemplaire à votre prêteur.	
RUBRIQUE	DESCRIPTION
Remarques préliminaires	<p>"Le présent document ne constitue pas une offre juridiquement contraignante.</p> <p>Les données chiffrées sont fournies de bonne foi, pour donner une représentation exacte de l'offre que pourrait faire le prêteur dans les conditions actuelles prévalant sur le marché et sur la base des informations fournies. Ces données peuvent toutefois fluctuer en fonction de l'évolution du marché.</p> <p>La communication de ces informations n'oblige pas le prêteur à octroyer un crédit."</p>
1. Prêteur	
2. Description du produit	<p>Cette rubrique vise à fournir une description concise, mais claire du produit.</p> <p>Il doit être précisé:</p> <ul style="list-style-type: none">• si la sûreté exigée est une hypothèque sur un bien immobilier ou une autre forme de sûreté couramment utilisée;• s'il s'agit d'un prêt au logement par reconstitution (qui suppose le service de la dette, avec remboursement global du principal à l'échéance) ou d'un prêt au logement avec amortissement du capital (qui suppose le paiement d'intérêts et le remboursement du principal sur toute la durée du prêt);• si les conditions du prêt dépendent de l'apport d'un certain capital par le consommateur (ce capital pouvant être exprimé en pourcentage de la valeur du bien immobilier);• et enfin, si les conditions du prêt dépendent de la garantie d'un tiers.
3. Taux d'intérêt nominal (indiquer le type de taux et les échéances fixées)	<p>Cette rubrique vise à fournir des informations sur la condition essentielle du prêt, à savoir le taux d'intérêt. Le cas échéant, elle doit préciser son mode de variabilité (périodicité des révisions, période de verrouillage et clauses de pénalité correspondantes, taux plancher et taux plafond, etc.).</p> <p>Lorsque le prêt est à taux variable, il convient également de préciser:</p> <ul style="list-style-type: none">• si le taux est indexé;• le cas échéant, le mécanisme d'indexation retenu.
4. Taux annuel effectif global (TAEG) sur la base de la législation nationale ou, le cas échéant, taux réel	<p>Lorsque la législation nationale ne prévoit pas de TAEG, c'est le taux réel équivalent qui s'applique.</p>
5. Montant du crédit consenti et devise	

6. Durée du prêt au logement	
7. Nombre et périodicité des versements (peut varier)	
8. Pour un prêt au logement avec amortissement du principal, montant de chaque versement (peut varier)	
9. Pour les prêts au logement par reconstitution: <ul style="list-style-type: none"> • montant de chaque paiement périodique d'intérêts • montant de chaque versement périodique à la structure de reconstitution 	<p>Le prêteur doit fournir une indication, réelle ou illustrative:</p> <p><i>a)</i> du montant des paiements périodiques d'intérêts, en fonction de la périodicité de ces paiements (cf. point 7);</p> <p><i>b)</i> du montant des versements périodiques de reconstitution à la structure destinataire, en fonction de la périodicité de ces versements (cf. point 7).</p> <p>Le cas échéant, un avertissement doit signaler que cette structure peut ne pas couvrir le montant emprunté.</p> <p>Si le prêteur fournit la structure de reconstitution et l'inclut en tant que telle dans son offre, une mention spéciale doit clairement indiquer si celle-ci est subordonnée ou non à l'accord du consommateur sur cette structure.</p>
10. Frais additionnels non récurrents, le cas échéant	<p>Il convient de fournir la liste des frais additionnels non récurrents que le consommateur doit acquitter lorsqu'il souscrit un prêt au logement.</p> <p>Lorsque ces coûts dépendent directement ou indirectement du prêteur, une estimation doit en être donnée.</p> <p>Le cas échéant, il doit être précisé si ces coûts sont à acquitter indépendamment du résultat de la demande de prêt.</p> <p>Il peut s'agir, par exemple:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de frais administratifs; • d'honoraires juridiques; • de frais d'expertise du bien immobilier. <p>Lorsqu'une offre est subordonnée à la condition que les services susmentionnés soient fournis au consommateur par le prêteur (sous réserve que la législation nationale l'autorise), cela doit être clairement mentionné.</p>
11. Frais additionnels récurrents (non inclus au point 8)	<p>La liste des frais additionnels récurrents doit inclure, par exemple:</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'assurance défaut de paiement (en cas de chômage/décès); • l'assurance incendie; • l'assurance immeuble et contenu. <p>Lorsqu'une offre est subordonnée à la condition que les services susmentionnés soient fournis au consommateur par le prêteur (sous réserve que la législation nationale l'autorise), cela doit être clairement mentionné.</p>

<p>12. Remboursement anticipé</p>	<p>Le prêteur doit indiquer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • s'il existe ou non une possibilité de remboursement anticipé et, le cas échéant, les conditions qui s'appliquent en la matière; • les frais imputables, le cas échéant. <p>Lorsqu'il n'est pas possible, à ce stade, de déterminer le montant de ces frais, il convient de mentionner que le consommateur devra acquitter une somme d'un montant suffisant pour couvrir la perte encourue par le prêteur du fait de la liquidation de la transaction.</p>
<p>13. Dispositif de recours interne</p>	<p>Nom, adresse et numéro de téléphone du point de contact.</p>
<p>14. Tableau d'amortissement illustratif</p>	<p>Le prêteur doit fournir, à titre d'illustration, un tableau d'amortissement résumé qui indique, au minimum:</p> <ul style="list-style-type: none"> • le montant des versements mensuels ou trimestriels (le cas échéant) pour la première année; • suivi des montants annuels pour la durée totale du prêt. <p>Le tableau doit mentionner:</p> <ul style="list-style-type: none"> • le montant du capital remboursé; • le montant des intérêts; • le montant du capital restant dû; • le montant de chaque versement périodique; • le montant correspondant à la somme du principal et des intérêts. <p>Il doit être précisé que le tableau a une valeur purement indicative. Si le prêt au logement proposé est à taux variable, un avertissement doit être inséré.</p>
<p>15. Obligation de domicilier son compte bancaire et son salaire auprès du prêteur</p>	

CEREMONIE 5TH MARCH, 2001

ASSOCIATIONS EUROPEENNES DE CONSOMMATEURS:

M. Jim MURRAY

Directeur
BEUC

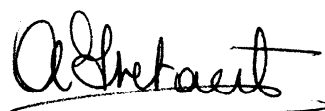
Bureau Européen des Unions des Consommateurs
The European Consumers' Organisation



Mme Ann DE ROECK

Présidente de la Commission Consommation
et Affaires économiques de la COFACE
COFACE

Confédération des Organisations Familiales
de la Communauté Européenne



Mme Mireille LEROY

Vice-Présidente
IEIC

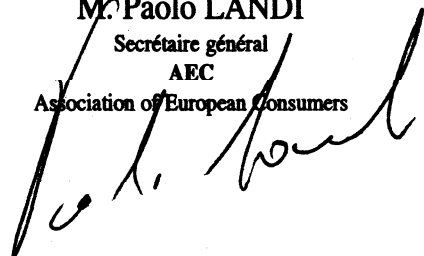
Institut Européen Interrégional de la Consommation



M. Paolo LANDI

Secrétaire général
AEC

Association of European Consumers



Mme Caroline NAETT

Secrétaire général
Euro Coop

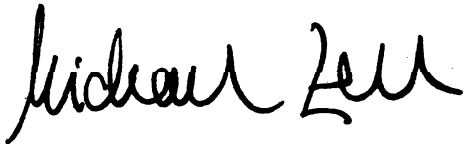
Communauté Européenne des Coopératives
European Community of Consumer Cooperatives



ASSOCIATIONS EUROPEENNES
DU SECTEUR DU CREDIT OFFRANT DES PRETS AU LOGEMENT:

M. Michael ZELL

Président
Fédération Hypothécaire Européenne
European Mortgage Federation
Europäischer Hypothekenverband



M. Gerhard DRESSLER

Président
EUROFINAS
Fédération Européenne des Associations des Instituts de Crédit
European Federation of Finance House Association
Europäische Vereinigung der Verbände von Finanzierungsbanken



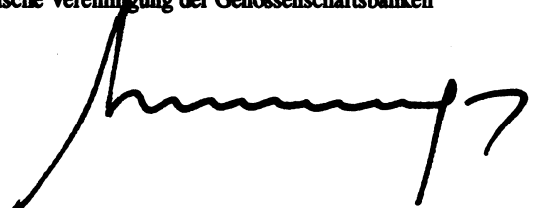
M. Raymond KIRSCH

Président
Groupement Européen des Caisses d'Epargne
European Savings Banks Group
Europäische Sparkassenvereinigung



M. Wim MEIJER

Président
Groupement Européen des Banques Coopératives
European Association of Cooperative Banks
Europäische Vereinigung der Genossenschaftsbanken



M. Andreas J. ZEHNDER

Secrétaire général
Fédération Européenne d'Epargne et de Crédit pour le Logement
European Federation of Building Societies
Europäische Bausparkassenvereinigung



M. Maurizio SELLA

Administratore Delegato, Banca Sella
Fédération Bancaire de l'Union Européenne
European Banking Federation

