Σεπτέμβριος 2010

ΠΑΝΤΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ

ΠΜΣ ΔΙΕΘΝΩΝ ΚΑΙ ΕΥΡΩΠΑΪΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ

ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ: ΔΙΕΘΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ, ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ & ΤΡΑΠΕΖΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ

ΠΔΣ
2129
14/01/2020

Θέμα διπλωματικής εργασίας:

Προσυμβατική ενημέρωση καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης σε κοινοτικό επίπεδο: τάσεις και προοπτικές

Επιβλέπων: Αν. Καθηγητής Χρήστος Βλ. Γκόρτσος

Εισηγήτρια: Σπυριδούλα Π. Σαλεμή (Α.Μ: 1208 Μ 015)

"Regulation which is based on force and fear undermines the moral base of business dealings"
Alan Greenspan, 1963

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ ..... **XI**

Α. Ελληνικές XI

Β. Ξενόγλωσσες XII

ΕΙΣΑΓΩΓΗ **1**

ΜΕΡΟΣ Α΄

Το κοινοτικό ρυθμιστικό πλαίσιο για την προστασία του καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης κατά το προσυμβατικό στάδιο (Σύσταση 2001/193/ΕΚ)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ι°

Πεδίο εφαρμογής και περιεχόμενο της Σύστασης

1. Εισαγωγικές παρατηρήσεις 9

2. Πεδίο εφαρμογής 11

2.1. Υποκειμενικό πεδίο εφαρμογής [rationae personae] 11

2.1.1. Ο καταναλωτής 12

2.1.2. Ο πιστωτής 16

2.2. Αντικειμενικό πεδίο εφαρμογής [rationae materiae] 18

3. Περιεχόμενο της Σύστασης 19

3.1. Γενικές Πληροφορίες 19

3.2. Τυποποιημένο Ευρωπαϊκό Δελτίο Πληροφοριών 20

3.2.1. Ο ρόλος του Τυποποιημένου Ευρωπαϊκού Δελτίου Πληροφοριών 20

3.2.2. Τα στοιχεία που απαρτίζουν το Τυποποιημένο Ευρωπαϊκό Δελτίο Πληροφοριών 21

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2ο

Νομική φύση και κριτική θεώρηση της Σύστασης

1. Εισαγωγικές παρατηρήσεις 24

2. Έννομες συνέπειες – Νομική φύση Σύστασης 27

3. Έλλειψη νομικά εξαναγκαστού χαρακτήρα 31

3.1. Πράξεις «ήπιου» κοινοτικού δικαίου 32

3.2. Η αντιδιαστολή νομικά εξαναγκαστικού χαρακτήρα από έννομες συνέπειες 33

4. Κριτική θεώρηση της Σύστασης 35

ΜΕΡΟΣ Β΄

Ευρύτερο κοινοτικό ρυθμιστικό πλαίσιο για την προστασία του καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης κατά το προσυμβατικό στάδιο - Τάσεις και προοπτικές

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1ο

Ευρύτερο κοινοτικό ρυθμιστικό πλαίσιο για την προστασία του καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης κατά το προσυμβατικό στάδιο

1. Εισαγωγικές παρατηρήσεις 40

2. Γενικό κοινοτικό ρυθμιστικό πλαίσιο 41

2.1. Γενικές παρατηρήσεις..... 41

2.2. Οδηγία 2002/65/ΕΚ 42

2.2.1. Εισαγωγικές παρατηρήσεις 42

2.2.2. Πεδίο εφαρμογής 44

2.2.2.1. Υποκειμενικό πεδίο εφαρμογής 44

2.2.2.2. Αντικειμενικό πεδίο εφαρμογής 45

2.2.3. Προσυμβατική ενημέρωση καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης 46

2.3. Οδηγία 2005/29/ΕΚ 49

2.3.1. Εισαγωγικές παρατηρήσεις 49

2.3.2. Πεδίο εφαρμογής 51

2.3.2.1. Υποκειμενικό πεδίο εφαρμογής 51

2.3.2.2. Αντικειμενικό πεδίο εφαρμογής 52

2.3.3. Προστασία καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης κατά το προσυμβατικό στάδιο 54

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2ο

Τάσεις και προοπτικές

1. Πρόκριση της επιλογής λήψης μέτρων κοινοτικού θετικού δικαίου; 59

1.1. Η Σύσταση ως προβαθμίδα για τη λήψη μέτρων κοινοτικού θετικού δικαίου; 59

1.2. Η Οδηγία 2008/48/ΕΚ ως εφαλτήριο για τη λήψη μέτρων κοινοτικού θετικού δικαίου; 60

2. Πιθανολογούμενο κοινοτικό πλαίσιο προστασίας του καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης κατά το προσυμβατικό στάδιο 62

2.1. Εισαγωγικές παρατηρήσεις 62

2.2. Πεδίο εφαρμογής 64

2.2.1. Υποκειμενικό πεδίο εφαρμογής 64

2.2.2. Αντικειμενικό πεδίο εφαρμογής 66

2.3. Περιεχόμενο 67

2.3.1. Γενικές πληροφορίες 68

2.3.2. Τυποποιημένο Ευρωπαϊκό Δελτίο Πληροφοριών 69

ΕΠΙΛΟΓΟΣ 76

ΠΗΓΕΣ 77

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ 90

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η μελέτη αυτή πραγματεύεται το ζήτημα της προστασίας του καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης κατά το προσυμβατικό στάδιο. Ενόψει της προσπάθειας που καταβάλλεται σε ευρωπαϊκό επίπεδο για την επίτευξη χρηματοπιστωτικής ολοκλήρωσης και δεδομένου ότι από τις πιο σημαντικές - ίσως η σημαντικότερη – χρηματοπιστωτικές δεσμεύσεις που πρόκειται να αναλάβει ένας καταναλωτής στη διάρκεια της ζωής του είναι η λήψη ενός στεγαστικού δανείου, το συγκεκριμένο θέμα παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον. Πλην όμως η ρύθμιση της εν λόγω θεματικής σε κοινοτικό επίπεδο βρίσκεται σε πρώιμο στάδιο, κάτι που οφείλεται τόσο στη σωρεία των φραγμών που υφίστανται προς την κατεύθυνση της ενοποίησης των δικαίων στον τομέα της ενυπόθηκης πίστης όσο ειδικότερα και στην εγγενή πολυπλοκότητα που χαρακτηρίζει τον τομέα αυτό, ιδίως ως προς το στοιχείο της εξασφάλισης του ενυπόθηκου δανείου.

Η σπουδαιότητα του ζητήματος αυτού σε συνδυασμό με το ότι η ρύθμισή του σε κοινοτικό επίπεδο παραμένει σε εμβρυϊκή κατάσταση επιτείνει το ενδιαφέρον. Το «οξύμωρο» αυτό αποτέλεσε άλλωστε και το έναυσμα της επιλογής προς ανάπτυξη της παρούσας θεματικής και ώθησε στη μελέτη του ζητήματος αυτού, που χαρακτηρίζεται από ολιγογραφία και είναι κάθε άλλο παρά στατικό, του οποίου το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο τελεί υπό αναθεώρηση ενώ προδιαγράφονται ευκρινείς τάσεις και προοπτικές για τις επιλογές και πρωτοβουλίες του κοινοτικού νομοθέτη.

Δεδομένης της δυσχέρειας στη συγγραφή της παρούσας διπλωματικής εργασίας, λόγω των ιδιαιτεροτήτων του θέματός της, ευχαριστίες οφείλονται στον επιβλέποντα Αν. Καθηγητή στο Πάντειο Πανεπιστήμιο κ. Χρήστο Γκόρτσο και στην Λέκτορα στο Τμήμα Νομικής Ν.Ο.Π.Ε. κα. Χριστίνα Λιβαδά για την καταλυτική συμβολή τους στην ολοκλήρωση της εργασίας μου, καθώς και στον Αν. Καθηγητή Νομικής Δ.Π.Θ. κ. Κωνσταντίνο Παναγόπουλο για την αρωγή του στην επιλογή μιας θεματικής διπλωματικής εργασίας που ανταποκρίνεται στα επιστημονικά μου ενδιαφέροντα και τις κατευθύνσεις που μου έδωσε πριν την εκκίνηση της συγγραφής της διπλωματικής μου εργασίας.

Αθήνα, 30.09.2010

Σπυριδούλα Π. Σαλεμή

ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

Α. Ελληνικές

αιτ. σκ.	αιτιολογική σκέψη
ΑΚ	Αστικός Κώδικας
αρθρ.	αρθρογραφία
(υπ΄) αριθμ.	(υπ΄) αριθμό
βιβλ.	βιβλιογραφία
Βλ.	Βλέπε / Βλέπετε
ΔΕΕ	Δίκαιο Επιχειρήσεων & Εταιρειών
ΔΕΚ	Δικαστήριο Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων
ΔΙΜΜΕ	Δίκαιο Μέσων Μαζικής Ενημέρωσης
Ε.Ε.	Ευρωπαϊκή Ένωση
ε/ε	εγγυητική επιστολή
ΕΕμπΔ	Επιθεώρηση Εμπορικού Δικαίου
επ.	επόμενα
ΕΖΕΣ	Ευρωπαϊκή Ζώνη Ελεύθερων Συναλλαγών
Ε.Κ.Τ.	Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα
Ε.Κ.	Ευρωπαϊκή Κοινότητα
ΕλλΔικ	Ελληνική Δικαιοσύνη
ΕΟΧ	Ευρωπαϊκός Οικονομικός Χώρος
ΕΤΑξΧρΔ	Επιθεώρηση Τραπεζικού, Αξιογραφικού και Χρηματιστηριακού Δικαίου
ΕφΑΔ	Εφαρμογές Αστικού Δικαίου
κ.λπ.	και λοιπά
κ.ο.κ.	και ούτω καθεξής
λ.χ.	λόγου χάρη
Ν.	Νόμος
ό.π.	όπως παραπάνω
παρ.	παράγραφος
παραπ.	παραπομπή
ΠΔ/ΤΕ	Πράξη του Διοικητή της ΤτΕ
περ.	περίπτωση
π.χ.	παραδείγματος χάριν
σελ.	σελίδα / σελίδες
ΣΕΠΕ	Συνολικό ετήσιο πραγματικό επιτόκιο
ΣΕΠΠΕ	Συνολικό ετήσιο πραγματικό ποσοστό επιβάρυνσης

σκ.	σκεπτικό
στ.	στοιχείο
ΣυνθΕΚ	Συνθήκη περί ίδρυσης Ευρωπαϊκής Κοινότητας
τελ.	τελικό
ΤτΕ	Τράπεζα της Ελλάδος
υποσ.	υποσημείωση
ΧρηΔικ	Χρηματοπιστωτικό Δίκαιο

Β. Ξενόγλωσσες

ELR	European Law Review
EMF	European Mortgage Federation
ESIS	European Standardised Information Sheet
fin.	final
GATS	General Aggreement on Trade in Services
i.e.	id est (that is)
J.B.L.	Journal of Business Law
O.J.	Official Journal
p.	page
RevDrUnEur	Revue de Droit de l' Union Européenne
RevEurDrConsom	Revue Européenne de Droit de la Consommation
RHDI	Revue Hellenique de Droit International
vol.	volume

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ένα από τα πιο κεντρικά και ακανθώδη ζητήματα του ευρωπαϊκού γίγνεσθαι είναι εκείνο της ευρωπαϊκής οικονομικής ολοκλήρωσης, το οποίο και συνδέεται άρρηκτα με το ζήτημα της προστασίας του καταναλωτή.[1] Υπαγωγικά - σε επίπεδο χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών -[2] ο βαθμός ολοκλήρωσης της αγοράς χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών[3] συμπλέει παράλληλα με το βαθμό προστασίας του καταναλωτή χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών.

Συγκεκριμένα ως προς την υλοποίηση μιας ολοκληρωμένης αγοράς χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών προς ιδιώτες,[4] έχουν σημειωθεί σε ορισμένους τομείς σημαντικά βήματα,[5] όχι όμως αρκετά ώστε η εν λόγω αγορά να αναπτύξει πλήρως τη δυναμική της και να δίνει τη δυνατότητα στους καταναλωτές και ειδικότερα στους

---

[1] Βλ. Weatherill Stephen (2005), σελ. 1 ο οποίος τονίζει χαρακτηριστικά: "Consumer protection [...] has a bearing on what is probably the most central issue of European economic integration [...]To understand the problematic of consumer protection in the common market context is to understand the core issue of European market integration".

[2] Σημειωτέον πως συστηματική καταγραφή των χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών δε συναντάται σε κανένα νομικό κείμενο, εξαιρουμένου του Πρώτου Παραρτήματος της Γενικής Συμφωνίας για τις Συναλλαγές στον Τομέα των Υπηρεσιών [GATS]. Η έννοια των «χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών» στο Παράρτημα είναι η ευρύτερη δυνατή, καλύπτοντας δεκαέξι (16) κατηγορίες υπηρεσιών που παρέχονται στο χρηματοπιστωτικό σύστημα, ανάμεσα στις οποίες διακρίνονται και οι τραπεζικές, στις οποίες συναντάται και η χορήγηση ενυπόθηκου δανείου. Οι κατηγορίες αυτές υπηρεσιών έχουν ομαδοποιηθεί για συστηματικούς λόγους στο σύγγραμμα Στεφάνου, Κ.Α. – Γκόρτσος, Χρ. Βλ. (2006), σελ.114 – 115 από το συγγραφέα Χρ. Γκόρτσο. Βλ. επίσης σχετικά Γκόρτσο, Χρ. Βλ. (2007), σελ. 162.

[3] Για την έννοια της χρηματοπιστωτικής ολοκλήρωσης και τη νομοτεχνική υπαγωγή της σε ευρύτερες έννοιες βλ. Γκόρτσο, Χρ. Βλ. (2008), σελ. 285 επ., Gortsos, Chr. Vl. (2009), σελ. 4 – 5 καθώς και European Central Bank (2008), σελ. 6, σύμφωνα με την οποία *η αγορά για ένα συγκεκριμένο σύνολο χρηματοπιστωτικών μέσων ή υπηρεσιών είναι πλήρως ενοποιημένη, όταν όλοι οι δυνητικοί συμμετέχοντες στην εν λόγω αγορά:*

- υπόκεινται σε ένα ενιαίο πλαίσιο κανόνων όταν αποφασίζουν να κάνουν χρήση αυτών των χρηματοπιστωτικών μέσων ή υπηρεσιών

- έχουν ίσους όρους πρόσβασης σε αυτά τα χρηματοπιστωτικά μέσα ή τις υπηρεσίες και

- έχουν ίσους όρους μεταχείρισης στην αγορά.

Περαιτέρω για την ανάλυση των τριών αυτών συνθηκών, βλ. European Central Bank (2008), σελ. 64-65.

[4] Βλ. COM (2005) 177 τελικό, όπου οι χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες προς ιδιώτες ορίζονται ως οι *υπηρεσίες με τη μορφή λογαριασμών όψεως, πληρωμών, προσωπικών δανείων, δανείων* ***ενυπόθηκης πίστης****, αποταμιεύσεων, συντάξεων, επενδύσεων και ασφαλιστικών προϊόντων, παρεχόμενων σε ιδιώτες πελάτες, στους οποίους συμπεριλαμβάνονται και οι ιδιώτες επενδυτές.*

[5] Βλ. ενδεικτικά COM (2007) 226, η οποία αποσκοπεί στη βελτίωση και την εμβάθυνση της κατανόησης των προβλημάτων που αντιμετωπίζουν οι καταναλωτές και ο κλάδος στον τομέα των χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών προς ιδιώτες (χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες «λιανικής» τραπεζικής), καθώς και στον προσδιορισμό του πεδίου περαιτέρω πρωτοβουλιών στον συγκεκριμένο τομέα. Βέβαια σε ορισμένους τομείς, όπως στα επενδυτικά κεφάλαια, τις ασφαλίσεις και την ενυπόθηκη πίστη, έχουν δρομολογηθεί ή επίκεινται κοινοτικές πρωτοβουλίες, σε άλλους όμως τομείς, όπως η χρηματοπιστωτική εκπαίδευση (financial education), οι εργασίες βρίσκονται ακόμη σε πρώιμο στάδιο.

ενυπόθηκους δανειζόμενους στην Ε.Ε. να εκμεταλλευτούν όλα τα οφέλη μίας ενιαίας αγοράς. Οι λόγοι δε μη ολοκλήρωσής της ποικίλουν.[6]

Ως προς την ενυπόθηκη πίστη[7] συγκεκριμένα η Ευρωπαϊκή Επιτροπή έχει ξεκινήσει εδώ και αρκετά χρόνια διεξοδική εξέταση της αντίστοιχης αγοράς στην ΕΕ. Η επισκόπηση αυτή καλύπτει τις συμφωνίες δανεισμού που εξασφαλίζονται με υποθήκη ή με άλλη παρεμφερή εξασφάλιση που χρησιμοποιείται ευρέως σε ακίνητη περιουσία.

Η ενυπόθηκη πίστη, και κυρίως εκείνη που είναι συνυφασμένη με την αγορά κατοικίας, είναι από τις μεγαλύτερες - αν όχι η μεγαλύτερη - χρηματική επένδυση στην οποία προβαίνει ο ευρωπαίος καταναλωτής στη διάρκεια της ζωής του ενώ σε παγκόσμια κλίμακα είναι θεμελιώδους σημασίας για την ανταγωνιστικότητα της Ε.Ε. Δεν είναι τυχαίο επομένως ότι στην ενυπόθηκη πίστη των στεγαστικών δανείων αντανακλάται ένα σημαντικό τμήμα της ευρωπαϊκής οικονομίας.[8]

Τα εμπόδια που ορθώνονται προς την κατεύθυνση της ενοποίησης της ενυπόθηκης πίστης[9] συνίστανται κυρίως στην περιορισμένη ποικιλία προϊόντων –

---

[6] Μία εσωτερική αγορά χαρακτηρίζεται από απουσία οιωνδήποτε φραγμών στην ελεύθερη κυκλοφορία αγαθών, προσώπων, υπηρεσιών και κεφαλαίων. Αναφορικά με τους φραγμούς στην αγορά λιανικών χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών βλ. COM (2007) 226 τελικό.

[7] Για λόγους νομοτεχνικής κατάταξης της ενυπόθηκης πίστης στην αγορά χρηματοπιστωτικών αγορών κρίνεται σκόπιμο να επισημανθούν τα εξής.

Οι λειτουργίες, οι οποίες επιτελούνται στους κόλπους ενός χρηματοπιστωτικού συστήματος στα πλαίσια της οικονομίας της αγοράς, είναι η πραγματοποίηση πληρωμών χωρίς τη χρήση μετρητών και η άμεση και έμμεση χρηματοδότηση των αρνητικών αποταμιευτών, η οποία έμμεση χρηματοδότηση διενεργείται μέσω διαμεσολαβούντων χρηματοπιστωτικών φορέων. Ο δίαυλος της έμμεσης χρηματοδότησης ("indirect finance") ή χρηματοπιστωτικής διαμεσολάβησης ("financial intermediation") περιλαμβάνει τη χορήγηση πιστώσεων στους αρνητικούς αποταμιευτές (δανειολήπτες), η οποία χορήγηση αλιεύεται – εκ μέρους των πιστωτικών φορέων – κατά κύριο λόγο από τις καταθέσεις των θετικών αποταμιευτών (καταθέτες). Υπογραμμίζεται πως ενώ στην άμεση χρηματοδότηση τα χρηματικά κεφάλαια είναι ιδία ("own funds"), στην έμμεση χρηματοδότηση είναι δανειακά ("borrowed funds"). Βλ. αναλυτικότερα σχετικά με τις λειτουργίες που επιτελούνται στο πλαίσιο του χρηματοπιστωτικού συστήματος Γκόρτσο, Χρ. Βλ. (2007), σελ. 161.

Η χρηματοδότηση «προϊόντων» **ενυπόθηκης πίστης** συνιστά έμμεση χρηματοδότηση, καθόσον ο καταναλωτής υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης (αρνητικός αποταμιευτής), στα πλαίσια της έμμεσης χρηματοδότησης, λαμβάνει ενυπόθηκο δάνειο από τον πιστωτικό φορέα, στη συντριπτική πλειοψηφία των περιπτώσεων από το πιστωτικό ίδρυμα, το οποίο αντλεί τα δανειακά αυτά κεφάλαια από τις πιστώσεις, υπό τη μορφή καταθέσεων, των θετικών αποταμιευτών προς την Τράπεζα.

[8] Σύμφωνα με το εκπονηθέν έγγραφο εργασίας της Ευρωπαϊκής Επιτροπής σχετικά με τον υπεύθυνο ενυπόθηκο δανεισμό, το οποίο και εξεδόθη την 22.07.2010, ο δανεισμός ενυπόθηκης πίστης είναι ζωτικής σημασίας για την ευρωπαϊκή οικονομία, αντιπροσωπεύοντας σχεδόν το 50% του κοινοτικού ΑΕΠ. Οι εκκρεμείς δε οφειλές ενυπόθηκης πίστης ανέρχονται στο 47% περίπου του ΑΕΠ της ΕΕ. (HYPOSTAT 2005: A review of Europe's Mortgage and Housing Markets , EMF, Νοέμβριος 2006, σ. 140) ενώ μελέτες [βλ. π.χ. The Costs and Benefits of Integration of EU Mortgage Markets , London Economics, Αύγουστος 2005, σ. 5· Study on the Financial Integration of European Mortgage Markets , Mercer Oliver Wyman and the EMF, Οκτώβριος 2003, σ. 5· Risk and Funding in European Residential Mortgages , Mercer Oliver Wyman and the Mortgage Insurance Trade Association, Απρίλιος 2005, σ. 5.] έχουν καταλήξει στο συμπέρασμα ότι είναι δυνατόν να υπάρξουν οφέλη με την ολοκλήρωση των αγορών ενυπόθηκης πίστης της ΕΕ, με άνοδο του ΑΕΠ της ΕΕ και της ιδιωτικής κατανάλωσης στην ΕΕ.

[9] Βλ. σχετικά COM (2007) 807 τελικό.

υπηρεσιών,[10] στο χαμηλό επίπεδο εμπιστοσύνης των καταναλωτών,[11] στην περιορισμένη κινητικότητά τους[12] και σε υφιστάμενους φραγμούς ως προς την άσκηση διασυνοριακής δραστηριότητας από τους ενυπόθηκους δανειστές.[13] Κύριο δε στοιχείο της ενυπόθηκης πίστης είναι η πολυπλοκότητα που τη χαρακτηρίζει.[14] Η

---

[10] Η γενικότερη ανάπτυξη της αγοράς χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών έχει οδηγήσει και στην ειδικότερη ανάπτυξη της αγοράς ενυπόθηκης πίστης, με αποτέλεσμα οι καταναλωτές στεγαστικών δανείων στην Ε.Ε. να έχουν πρόσβαση σε μεγαλύτερο φάσμα προϊόντων εντός της χώρας τους. Ωστόσο κανένα κράτος μέλος δεν είναι δυνατόν να θεωρηθεί ότι διαθέτει μία πλήρη και ευρεία γκάμα χρηματοπιστωτικών προϊόντων και αυτό οφείλεται κυρίως στις διαφορετικές προτιμήσεις των καταναλωτών κάθε κράτους μέλους που είναι άμεσα συνυφασμένες με το ιδιαίτερο πολιτισμικό υπόβαθρο κάθε χώρας καθώς και στην διαφορετική αντιμετώπιση του κινδύνου που ενέχει η χορήγηση στεγαστικού δανείου εκ μέρους του ενυπόθηκου δανειστή. Επομένως χρειάζεται να διευρυνθεί το φάσμα των προσφερόμενων προϊόντων και υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης, ώστε να είναι σε θέση να ικανοποιήσουν τις ανάγκες των καταναλωτών, κάτι που μπορεί να επιτευχθεί με άρση των φραγμών στη διανομή και πώληση των «προϊόντων» και αύξηση του βαθμού καινοτομίας στην Ευρώπη.

[11] Ο ευρωπαίος καταναλωτής εξακολουθεί να απολαμβάνει υπηρεσίες ενυπόθηκης πίστης από το κράτος μέλος κατοικίας του και να μην προτιμά να απευθυνθεί στην αντίστοιχη αγορά άλλου κράτους μέλους, γεγονός που εδράζεται κυρίως στην έλλειψη ενημέρωσης σε προσυμβατικό στάδιο για τις δυνατότητες λήψης στεγαστικού δανείου και σε άλλα κράτη μέλη καθώς και στην έλλειψη εμπιστοσύνης. Αφήνει εντούτοις ανοικτό το ενδεχόμενο να ξεπεράσει τα κρατικά σύνορα, ως προς τη χορήγηση στεγαστικών δανείων, στο μέλλον, σύμφωνα με διενεργούμενες μελέτες. Η έλλειψη εμπιστοσύνης είναι δυνατόν να έχει τροφοδοτηθεί από μη επαρκή ή ακόμη και κακή πληροφόρηση, μη γνώση του νομικού πλαισίου του άλλου κράτους μέλους και ελλιπή νομική προστασία σε περίπτωση που ανακύψουν προβλήματα καθώς και μη γνώση της γλώσσας του κράτους μέλους που του οποίου η αγορά στεγαστικής πίστης είναι υποψήφια για αγορά χρηματοπιστωτικών «προϊόντων». Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή έθεσε ως στόχο, προκειμένου να ενισχυθεί η εμπιστοσύνη των καταναλωτών, να ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα ώστε να αρθούν οι εν λόγων φραγμοί και να είναι σε θέση πλέον οι καταναλωτές να αποκομίζουν οφέλη από ένα υψηλό επίπεδο προστασίας.

[12] Η κινητικότητα των καταναλωτών, που εκφράζεται με την αλλαγή ενυπόθηκου δανειστή, αποτελεί έναν από τους πιο σημαντικούς παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά της ενυπόθηκης πίστης. Η κινητικότητα αυτή έχει άμεση αλληλεπίδραση αφενός με την τάση των καταναλωτών να μην αλλάζουν τη σύμβαση του ενυπόθηκου δανείου τους και ειδικότερα τον τοπικό τους πάροχο και αφετέρου με το υψηλό κόστος της αλλαγής. Γι΄ αυτό λοιπόν αδήριτη είναι η ανάγκη να καταργηθούν αδικαιολόγητοι φραγμοί, είτε νομικοί είτε οικονομικοί, που επηρεάζουν αρνητικά την απόφαση των καταναλωτών στεγαστικών δανείων να αλλάξουν ενυπόθηκο δανειστή.

[13] Ως προς την άσκηση διασυνοριακής δραστηριότητας από ενυπόθηκους δανειστές, εντοπίζονται κυρίως εμπόδια οικονομικής και νομικής φύσης. Οι επιπτώσεις των οικονομικών εμποδίων διαφαίνονται κυρίως στο υψηλό κόστος άσκησης της εν λόγω δραστηριότητας σε άλλο κράτος μέλος, αποθαρρύνοντας με τον τρόπο αυτό την είσοδο σε εξωχώριες αγορές ενυπόθηκης πίστης, περιορίζοντας συνεπώς τον ανταγωνισμό και αυξάνοντας τις τιμές για τους καταναλωτές. Με άλλα λόγια οι καταναλωτές γίνονται αποδέκτες πολύ λιγότερο ανταγωνιστικών προσφορών και περιορισμένου φάσματος προϊόντων ενώ ορισμένες κατηγορίες δανειζομένων είναι δυνατόν να περιθωριοποιηθούν ή και να αποκλειστούν από την αγορά αυτή. Η έλλειψη εναρμόνισης της νομοθεσίας περί ενυπόθηκης πίστης των κρατών μελών, ως προς την προστασία των καταναλωτών, συνιστά ανασταλτικό παράγοντα στην πρόσβαση στις υποδομές της αγοράς και στην ποικιλία των προσφερόμενων υπηρεσιών, με σημαντικότερη απόρροια να δέχεται πλήγμα τόσο ο ανταγωνισμός όσο και η καινοτομία, ήτοι περιορισμένη ποικιλία προϊόντων-υπηρεσιών και υψηλότερο κόστος για τους καταναλωτές. Συνεπώς χρήζει άμεσης διευκόλυνσης η διασυνοριακή προσφορά και χρηματοδότηση της ενυπόθηκης πίστης με την εξάλειψη των προσκομμάτων και την ελάττωση του κόστους ανάληψης διασυνοριακής δραστηριότητας, ώστε να ενισχυθεί ο ανταγωνισμός και να διευρυνθεί η αγορά.

[14] Σύμφωνα με την υπό στ. (7) παρατήρηση της Πράσινη Βίβλου περί ενυπόθηκης πίστης της Ε.Ε. [COM (2005) 327 τελικό], η «αλυσίδα της αξίας» μιας πράξης ενυπόθηκου δανείου μπορεί να περιλαμβάνει σε κάθε στάδιο πολλούς και διαφορετικούς «ειδικευμένους» φορείς της αγοράς. Σε μία πράξη για την αγορά μίας και μόνο κατοικίας από ένα και μόνο ευρωπαίο καταναλωτή μπορεί να συμμετέχουν φορείς που διαθέτουν πακέτα προϊόντων, δανειοδοτικοί φορείς γενικών εργασιών ή

άρση των φραγμών προς την ολοκλήρωση της ενυπόθηκης πίστης είναι καθοριστικής σημασίας για την ουσιαστική προστασία του καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης καθώς θα είναι ο αποδέκτης μιας ευρύτερης επιλογής των ως άνω υπηρεσιών σε ένα υψηλότερο ποιοτικά επίπεδο και χαμηλότερο επίπεδο τιμών. [15]

Η άρση των φραγμών αυτών που ενυπάρχουν στην αγορά ενυπόθηκης πίστης συνίσταται και στη μεταφορά των ρυθμιστικών αρμοδιοτήτων από το κράτος στην Κοινότητα και επομένως η Ευρωπαϊκή Κοινότητα αναλαμβάνει ένα ρόλο επιλογής των προτύπων προστασίας του καταναλωτή. Όπως ρητά επισημαίνει σε μελέτη της η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα,[16] η ολοκλήρωση αυτή, εν προκειμένω της αγοράς χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών, μπορεί να επιτευχθεί μέσω ενός ρυθμιστικού πλαισίου που εκπορεύεται από διακυβερνητικούς ή υπερεθνικούς φορείς ή μέσω πρωτοβουλιών της ίδιας της αγοράς ή μέσω της αυτορρύθμισης.[17]

Ως προς το ζήτημα της ρύθμισης της προστασίας του καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης κατά το προσυμβατικό στάδιο, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, μετά από μακρά διαπραγματευτική «κυοφορία» μεταξύ φορέων πιστωτικών ιδρυμάτων και καταναλωτών, επέλεξε να εκδώσει ένα εθελοντικό κώδικα με τη μορφή Συστάσεως, και συγκεκριμένα τη Σύσταση της 1ης Μαρτίου 2001, σχετικά με τις προσυμβατικές πληροφορίες που πρέπει να παρέχονται στους καταναλωτές από πιστωτές που χορηγούν στεγαστικά δάνεια. **(Μέρος Α΄)**

Στο σημείο αυτό βέβαια προκύπτει εύλογα το ερώτημα εάν υφίσταται ένα ευρύτερο κοινοτικό κανονιστικό πλαίσιο προστασίας οικονομικών συμφερόντων του καταναλωτή[18] δυνάμενο να προστατεύσει τον καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης

ειδικευμένοι, εκδότες και αγοραστές τίτλων (securities) και ομολογιών (bonds) (συμπεριλαμβανομένων επενδυτών διεθνούς κλίμακας), ασφαλιστές, ακόμη και κυβερνητικοί φορείς. Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την Πράσινη Βίβλο περί ενυπόθηκης πίστης στην Ε.Ε. βλ. Gortsos, Chr. (2005), p. 278-279.

[15] Βλ. σχετικά Weatherill Stephen (2005), σελ. 6.

[16] Βλ. European Central Bank (2008), σελ. 6.

[17] Στο σημείο αυτό ανακύπτουν πολλά ερωτήματα όπως ο τρόπος της επιλογής μεταξύ των διαθεσίμων ρυθμιστικών τεχνικών.

[18] Το ευρωπαϊκό δίκαιο της προστασίας του καταναλωτή χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών νομικά ερείδεται στις διατάξεις του άρθρου 153 της ΣυνθΕΚ το οποίο εισήχθη με τη Συνθήκη του Μάαστριχτ (1992) και αναθεωρήθηκε με τη Συνθήκη του Άμστερνταμ (1998). (Σημειώνεται πως σύμφωνα με τη Συνθήκη της Λισσαβόνας «Στο άρθρο 153, η παράγραφος 2 γίνεται το άρθρο 6α, και οι παράγραφοι 3, 4και 5 αναριθμούνται σε 2, 3 και 4, αντιστοίχως».) Για την ανάλυση του άρθρου 153 βλ. Παππά, Σπ. (2006), σελ. 491 επ. Κατά το άρθρο 153 παρ. 1 της ΣυνθΕΚ, *προκειμένου να προωθήσει τα συμφέροντα των καταναλωτών και να διασφαλίσει υψηλό επίπεδο προστασίας τους, η Κοινότητα συμβάλλει στην* ***προστασία*** *της υγείας, της ασφάλειας* ***και των οικονομικών συμφερόντων των καταναλωτών****, καθώς και στην προώθηση του δικαιώματος για ενημέρωση, εκπαίδευση και οργάνωσή τους για την υπεράσπιση των συμφερόντων τους.* Σύμφωνα με την παρ. 3 του ίδιου άρθρου οι στόχοι αυτοί πραγματοποιούνται είτε με μέτρα που λαμβάνονται κατ΄ εφαρμογή του άρθρου 95 της ΣυνθΕΚ (νυν άρθρο 94 της Συνθήκης της Λισσαβόνας) στο πλαίσιο της υλοποίησης της εσωτερικής αγοράς, ήτοι μέτρα

πίστης κατά το προσυμβατικό στάδιο, πέραν της Σύστασης 2001/193/ΕΚ που το ρυθμίζει ειδικώς.

Για την καλύτερη κατανόηση του ζητήματος αυτού, κρίνεται σκόπιμο να προηγηθεί η αναφορά στις δικαιολογητικές βάσεις της ρυθμιστικής παρέμβασης για την προστασία του καταναλωτή χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών. Οι δικαιολογητικές αυτές βάσεις τελούν υπό την αίρεση ισχύος προεχόντως δύο παραδοχών:[19] ότι υφίσταται κατά τεκμήριο ασυμμετρία πληροφόρησης μεταξύ προμηθευτή και καταναλωτή και ότι ο προμηθευτής διαθέτει[20] κατά κανόνα διαπραγματευτική υπεροπλία έναντι του καταναλωτή χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών.[21] [22]

θεσπιζόμενα σε κοινοτικό επίπεδο για την προστασία του καταναλωτή μέσω της προσέγγισης των εθνικών νομοθεσιών, είτε με μέτρα που στηρίζουν, συμπληρώνουν και παρακολουθούν την πολιτική των κρατών μελών. Σύμφωνα με το άρθρο 153 παρ. 4 της ΣυνθΕΚ για τη λήψη των τελευταίων αυτών μέτρων υιοθετείται η διαδικασία η οριζόμενη στο άρθρο 251 της ΣυνθΕΚ (νυν άρθρο 251 της Συνθήκης της Λισσαβόνας, τροποποιηθέν). Επισημαίνεται δε πως το άρθρο 95 της ΣυνθΕΚ για την εγκαθίδρυση και τη λειτουργία της εσωτερικής αγοράς, το οποίο καθιερώθηκε με την Ενιαία Ευρωπαϊκή Πράξη του 1986, συνιστά τη νομική βάση στην οποία εδράζεται η πλειοψηφία των Οδηγιών που έχουν εκδοθεί στον τομέα της προστασίας του καταναλωτή. Για μια ενδεικτική αναφορά σε ως άνω Οδηγίες, βλ. Λιβαδά, Χρ. (2005), αρθρ., σελ. 1137, παραπ. 4. Σημειωτέον ότι βάσει νομολογίας του ΔΕΚ, η επίκληση και η εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 95 ΣυνθΕΚ πρέπει να συνοδεύεται και από απόδειξη από τον κοινοτικό νομοθέτη της αναγκαιότητας και της αποτελεσματικότητας των κοινοτικών μέτρων στην ενοποίηση της εσωτερικής αγοράς. Για ιστορικούς λόγους, αξίζει να αναφερθεί πως η κοινοτική πολιτική για την προστασία του καταναλωτή έκανε δηλά τα πρώτα της βήματα το 1975. Μάλιστα οι Howells Geraint and Weatherill Stephen (1995) στις σελ. 120 – 121 αναφέρουν πως "*The starting point in the evolution of a Community consumer protection policy is found in the Council Resolution of 14 April 1975 on a preliminary programme for a Community consumer protection and information policy (OJ 1975 C92/1). This was the first attempt to provide a systematic framework for the development of Community consumer policy, although it was necessarily undertaken against the constitutional background of an absence of specific legal base authorizing legislation explicity dedicated to the consumer interest. The Annex to the Resolution, a "Preliminary Programme of the European Economic Community for a Consumer Protection and Information Policy", offered at Point 3 a statement of five basic rights: a. the right to protection of health and safety,* ***b. the right to protection of economic interests****, c. the right of redress, d. the right to information and education, e. the right of representation (the right to be heard)*".

[19] Βλ. Γκόρτσο, Χρ. Βλ. (2007), σελ. 163, παραπ. 12, ο οποίος επισημαίνει πως «η παράθεση των [κατωτέρω] αναφερομένων αιτημάτων πολιτικής δεν έχει εξαντλητικό χαρακτήρα, δεδομένου ότι οι συνθήκες που επικρατούν στην αγορά ενδέχεται να αναδείξουν κατά τη διάρκεια στο μέλλον και νέα ... Το αίτημα για ρυθμιστική παρέμβαση στο χρηματοπιστωτικό σύστημα με στόχο την πρόληψη της υπερχρέωσης των νοικοκυριών αναδείχθηκε μόλις στα τέλη της δεκαετίας 1990, ως αποτέλεσμα της πλήρους απελευθέρωσης της καταναλωτικής πίστης και της συνακόλουθης εκτεταμένης προσφυγής των νοικοκυριών σε δανεισμό».

[20] Βλ. Rasmusen (1989), p. 133 – 153.

[21] Σχετικά με τη δεύτερη δικαιολογητική βάση και τα μέσα υλοποίησής της, βλ. Γκόρτσο, Χρ. Βλ. (2007), σελ. 164 – 166, Δέλλιο, Γ. (2001), σελ. 36 επ., Λιβαδά, Χρ. (2006), σελ. 483, της ιδίας (2005), αρθρ., σελ. 1139 - 1140 και της ιδίας, (Φεβρουάριος 2010), σελ. 13 - 17.

[22] Η προστασία του αδύναμου μέρους αναντίρρητα διαδραματίζει σημαντικό ρόλο. Για προβληματισμούς ωστόσο σχετικά με το εάν έχει τεθεί στην ορθή συλλογιστική βάση το γεγονός ότι εκλαμβάνεται ο καταναλωτής ως αδύναμο μέρος βλ. ενδεικτικά Twigg-Flesner Cristian, Parry Deborah, Howells Geraint, Nordhausen Annette (2007), σελ. 15 όπου χαρακτηριστικά αναφέρεται πως "[...] The question has been raised as to whether the premise of the weak consumer is correct: "les consommateurs sont-ils en position de faibless? (are consumers in a weak position?)' This benchmark will cause problems. Straetmans quotes Calais – Auloy in pointing out that "faiblesse" (weakness) is a contamination of "faire blesser" (to hurt) and "faible" (weak), and this could be very close to being

Η ρυθμιστική παρέμβαση του νομοθέτη, μέσω της έκδοσης της Σύστασης 2001/193/ΕΚ, σχετικά με την πληροφόρηση του καταναλωτή ενυπόθηκης πίστης κατά το προσυμβατικό στάδιο συνιστά το μέσο υλοποίησης του αιτήματος περί αποκατάστασης ή άμβλυνσης της πληροφοριακής ασυμμετρίας που τεκμαίρεται ότι υφίσταται μεταξύ του καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης και του πιστωτικού του φορέα κατά το προσυμβατικό στάδιο. [23]

Για την άρση ή άμβλυνση της πληροφοριακής ασυμμετρίας μεταξύ του καταναλωτή και του προμηθευτή, ο κοινοτικός νομοθέτης θεσπίζει διατάξεις αφενός για τη διασφάλιση στο πρόσωπο του καταναλωτή επαρκούς πληροφόρησης (προσυμβατικό στάδιο, κατά τη σύναψη και κατά τη διάρκεια της σύναψης) και αφετέρου για την απαγόρευση αθέμιτων εμπορικών πρακτικών.

Για την εκπλήρωση του αιτήματος πολιτικής της αποκατάστασης της πληροφοριακής ασυμμετρίας που κατά τεκμήριο υφίσταται μεταξύ προμηθευτή και καταναλωτή έχουν θεσπιστεί στον τομέα του δικαίου της προστασίας του καταναλωτή χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών νομικές πράξεις οι οποίες δύνανται να ταξινομηθούν σε δύο κατηγορίες: αφενός τις νομικές πράξεις των οποίων οι διατάξεις εφαρμόζονται αποκλειστικά στα πιστωτικά ιδρύματα και στις επιχειρήσεις που κατ' επάγγελμα χορηγούν πιστώσεις[24] (κάτωθι πράξεις υπό **i**, **ii** και **iii**) αφετέρου τις

"debile" (i.d.): "En protegeant le plus faible, on finit par l' excuser de son étourderie et sa negligence: on finit par lui donner une mentalité d' assiste. En voulant le protéger contre sa faiblesse, on risque de perpétuer cette faiblesse. (in the end, protection of the most vulnerable persons excuses their thoughtlessness and negligence : in the end, they will acquire an attitude of expecting to be relieved in all events, with the risk of enhancing their weakness). From this perspective, the best approach would be to recognize "collective interest" as the correct basis for consumer protection".

[23] Το εν λόγω αίτημα πολιτικής συνίσταται στην κατά τεκμήριο εκτενέστερη και βαθύτερη πληροφόρηση που διαθέτει ο πιστωτικός φορέας έναντι του καταναλωτή στεγαστικής πίστης κατά το προσυμβατικό στάδιο . Ο καταναλωτής επομένως που ενδιαφέρεται να επιλέξει μεταξύ διαφορετικών στεγαστικών «προϊόντων», προκειμένου να προβεί και στην κατάρτιση αντιστοίχως της σύμβασης ενυπόθηκης πίστης, δεν διαθέτει το γνωστικό εκείνο υπόβαθρο, την εν γένει τεχνογνωσία καθώς και την εξοικείωση με χρηματοπιστωτικές συναλλαγές, τις οποίες διενεργεί αποσπασματικά στη διάρκεια της ζωής του, που θα του επιτρέψουν να γνωρίζει τις ιδιαιτερότητες και τα χαρακτηριστικά που διαφοροποιούν το συγκεκριμένο στεγαστικό «προϊόν» έναντι ενός άλλου. Συνεπώς δεν είναι σε θέση να αξιολογήσει ορθώς και να προβεί σε συγκρίσεις μεταξύ των προσφερόμενων σε αυτόν υπηρεσίες στεγαστικής πίστης και να καταλήξει συνειδητά σε εκείνες που ανταποκρίνονται περισσότερο στις ανάγκες και προσδοκίες του. Ειδικότερα δε δύναται να συγκρίνει τις επιμέρους προσφορές σχετικά με καίρια στοιχεία που απαρτίζουν μία σύμβαση στεγαστικού δανείου, ώστε να μπορεί να γνωρίζει πλήρως τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από την εκάστοτε προσφερόμενη στεγαστική υπηρεσία και να επωφελείται του ανταγωνισμού που υφίσταται μεταξύ των πιστωτικών φορέων, προβαίνοντας στη συμφερότερη για αυτόν επιλογή.
Βλ. μεταξύ άλλων Γεωργιάδη, Γ.Α. (2008), σελ. 865 και 872, Γκόρτσο, Χρ. Βλ. (2007), σελ. 163 επ., Λιβαδά, Χρ. (2005), αρθρ., σελ. 1139, Grundmann, Kerber, Weatherill (2001), p. 21 καθώς και Δέλλιο, Γ. (2001), σελ. 35 επ., ο οποίος υπογραμμίζει πως η αδυναμία του καταναλωτή εστιάζεται στη ιδιότητά του ως «ερασιτέχνη» σε σχέση με τον προμηθευτή.

[24] Σύμφωνα με το στ. β' της παρ. 1 του άρθρου 1 της Οδηγίας 87/102/ΕΟΚ, ως πιστωτικός φορέας νοείται κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο το οποίο με τις δικαιοπραξίες που καλύπτονται από την εν

νομικές πράξεις των οποίων οι διατάξεις εφαρμόζονται σε όλες τις κατηγορίες φορέων παροχής χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών (κάτωθι πράξεις υπό **iv** και **v**).

Συγκεκριμένα σχετικές διατάξεις με την εκπλήρωση του ως άνω στόχου συναντώνται σε τρεις συστάσεις και δύο οδηγίες, ήτοι: **i.** στα άρθρα 4 - 6 και 10 – 12 της **Οδηγίας** 2008/48/ΕΚ, [25] **ii.** στα άρθρα 3 – 4 της Σύστασης 97/489/ΕΚ, **iii.** στη Σύσταση 2001/193/ΕΚ, **iv.** στα άρθρα 3 – 5 της **Οδηγίας** 2002/65/ΕΚ και **v.** στη Σύσταση 90/109/ΕΟΚ.

Ένα εξαιρετικά υπολογίσιμο σύνολο διατάξεων κοινοτικών πράξεων περί προστασίας των οικονομικών συμφερόντων του καταναλωτή, με στόχο την εκπλήρωση του αιτήματος της αποκατάστασης της πληροφοριακής ασυμμετρίας, είναι οριζόντιας εφαρμογής. Ο οριζόντιος χαρακτήρας των διατάξεων αυτών συνίσταται στο ότι εφαρμόζονται σε όλους τους τομείς οι οποίοι εμπίπτουν στο αντικείμενό τους και όχι αποκλειστικά και μόνο στον τομέα των χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών.

Σχετικές με το εν λόγω αίτημα πολιτικής διατάξεις επί φορέων παροχής χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών συναντώνται στις εξής Οδηγίες οριζοντίου χαρακτήρα: i. Οδηγία 84/450/ΕΟΚ, [26] [27] **ii.** Οδηγία 85/577/ΕΟΚ [28] και **iii.** Οδηγία 2005/29/ΕΚ.

λόγω Οδηγία χορηγεί πίστωση στο πλαίσιο της εμπορικής, επιχειρηματικής ή επαγγελματικής του δραστηριότητας.

[25] Βέβαια οι εν λόγω διατάξεις της Οδηγίας δύνανται να αποτελέσουν ένα ευρύτερο ρυθμιστικό πλαίσιο για την προστασία του καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης κατά το προσυμβατικό στάδιο σε **εθνικό επίπεδο** και μόνο εάν ο εθνικός νομοθέτης επιλέξει να επεκτείνει το πεδίο εφαρμογής της Οδηγίας και στην ενυπόθηκη πίστη.

[26] Όπως τροποποιήθηκε από την Οδηγία 97/55/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου «για την τροποποίηση της Οδηγίας 84/450/ΕΟΚ σχετικά με την παραπλανητική διαφήμιση προκειμένου να συμπεριληφθεί η συγκριτική διαφήμιση»

[27] Σημειώνεται πως η διαφήμιση δε θα πρέπει να συγχέεται με την παροχή πληροφόρησης από τον πιστωτικό φορέα προς τον καταναλωτή κατά το προσυμβατικό στάδιο, καθώς η διαφήμιση δε συνιστά παρά μία πρώτη πρόσκληση προς το συναλλακτικό κοινό, προκειμένου να προκαλέσει το ενδιαφέρον του αποδέκτη για το διαφημιζόμενο προϊόν ή υπηρεσία. Για την έννοια της διαφήμισης βλ. Οδηγία 2006/114/ΕΚ άρθρο 2 και μεταξύ πολλών Γαζέτα, Κ. (2002), σελ. 8 ο οποίος υπογραμμίζει πως η διαφήμιση εμπεριλείει ως έννοια όλες τις σύγχρονες μορφές και μεθόδους διαφήμισης, τους διαφημιστικούς φορείς (δημόσιες ή ιδιωτικές επιχειρήσεις), καθώς και τα μέσα που χρησιμοποιούνται (π.χ. κινηματογράφος, τύπος, ραδιόφωνο, τηλεόραση). Συνεχίζει δε επισημαίνοντας πως η δραστηριότητα του εκάστοτε συγκεκριμένου διαφημιζόμενου πρέπει να είναι οικονομική και να διενεργείται στο πλαίσιο της εμπορικής, βιομηχανικής, βιοτεχνικής ή επαγγελματικής δραστηριότητάς του και να αποβλέπει στην προώθηση της προμήθειας αγαθών ή παροχής υπηρεσιών. Αντιθέτως το προσυμβατικό στάδιο χαρακτηρίζεται από το στοιχείο της «διαπραγμάτευσης». [Βλ. Γεωργιάδη, Α. (1997), σελ. 452 ο οποίος αναφέρει πως οι διαπραγματεύσεις αρχίζουν όταν εκδηλωθεί με οποιονδήποτε τρόπο, ακόμη και προφορικώς ή σιωπηρώς, ενδιαφέρον για τη σύναψη της σύμβασης. Αυτό μπορεί να συμβεί ακόμη και πριν από την υποβολή πρότασης ή πρόσκλησης για την υποβολή πρότασης, αρκεί δηλαδή οποιαδήποτε συναλλακτική επαφή.] Δεν ευσταθεί επομένως οποιοδήποτε τυχόν επιχείρημα υπέρ της άποψης πως η διαφήμιση υπάγεται στο διαπραγματευτικό στάδιο, καθώς

Από τις ως άνω κοινοτικές πράξεις κρίθηκε σκόπιμο να αναλυθούν εκείνες οι οποίες ενέχουν το στοιχείο της νομικής δεσμευτικότητας[29] και μπορούν να αποτελέσουν θεσμικό πλαίσιο για την προστασία του καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης κατά το προσυμβατικό στάδιο σε κοινοτικό επίπεδο, ήτοι οι Οδηγίες 2002/65/ΕΚ και 2005/29/ΕΚ **(Μέρος Β΄ Κεφάλαιο 1ο).**

Τέλος **στο Μέρος Β΄ Κεφάλαιο 2ο**, αξιολογείται το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο και αναλύονται οι τάσεις και προοπτικές του υπό εξέταση ζητήματος, το οποίο και παρουσιάζει εξαιρετική κινητικότητα σε επίπεδο διεργασιών, ενεργειών και πρωτοβουλιών εκ μέρους της Ευρωπαϊκής Επιτροπής.

δεν πληροί τις ως άνω προϋποθέσεις, υπό την έννοια ότι αφενός η πρόσκληση για την κατάρτιση της σύμβασης είναι έμμεση, αφετέρου δε μονομερής, ήτοι προερχόμενη από τον προμηθευτή και μόνο. Υπό την έννοια αυτή λοιπόν είναι σαφώς διακριτό το «στάδιο» της διαφήμισης από το προσυμβατικό στάδιο ενημέρωσης του καταναλωτή. Ωστόσο αξίζει να σημειωθεί πως τεκμαίρεται και στο πεδίο της διαφήμισης η ύπαρξη πληροφοριακής ασυμμετρίας μεταξύ καταναλωτή – αποδέκτη της διαφήμισης και προμηθευτή, η οποία επιχειρείται να αντιμετωπιστεί σε κοινοτικό επίπεδο μέσω των διατάξεων των Οδηγιών περί διαφήμισης και αθέμιτων εμπορικών πρακτικών, ήτοι μέσω των Οδηγιών 2006/114/ΕΚ και 2005/29/ΕΚ αντίστοιχα.

[28] Σημειωτέον πως ο χρηματοοικονομικός χώρος εξαιρείται ρητά από το πεδίο ρύθμισης της Οδηγίας.

[29] Οπότε και δεν αναλύονται οι Συστάσεις, οι οποίες συνιστούν κοινοτικές πράξεις ήπιου δικαίου.

ΜΕΡΟΣ Α΄

Το κοινοτικό ρυθμιστικό πλαίσιο για την προστασία του καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης κατά το προσυμβατικό στάδιο (Σύσταση 2001/193/ΕΚ)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ι°

Πεδίο εφαρμογής και περιεχόμενο της Σύστασης

1. Εισαγωγικές παρατηρήσεις

Δεδομένου ότι από τις σπουδαιότερες χρηματοπιστωτικές συμβάσεις, στην κατάρτιση των οποίων προβαίνει ένας καταναλωτής στη διάρκεια της ζωής του είναι η σύμβαση ενυπόθηκου δανείου,[30] λαμβάνοντας υπόψη την ανάγκη προσφυγής σε δανεισμό, τη φύση των συμβατικών δεσμεύσεων που αναλαμβάνει καθώς και το συνήθως μεγάλο χρονικό διάστημα αποπληρωμής του δανείου, γίνεται αντιληπτή η σημασία που περιβάλλει το ζήτημα της ενημέρωσης του καταναλωτή στεγαστικής πίστης κατά το προσυμβατικό στάδιο. Μάλιστα η άποψη αυτή ενισχύεται εάν συνυπολογιστεί η επίπτωση της προσυμβατικής ενημέρωσης του υποψηφίου καταναλωτή στεγαστικού δανείου στη συμβατική συμπεριφορά του καθόλη τη διάρκεια της εκτέλεσης της σύμβασης, στη δυνατότητα σύγκρισης που προσφέρει μεταξύ των προσφερόμενων στεγαστικών προϊόντων – υπηρεσιών των πιστωτικών φορέων και τον συνακόλουθο ανταγωνισμό μεταξύ τους. Στο πλαίσιο αυτό και ενόψει του γεγονότος πως θεμελιώδη στόχο της Ευρωπαϊκής Ένωσης συνιστά η επίτευξη μιας ενιαίας αγοράς χρηματοοικονομικών υπηρεσιών, η οποία θα είναι σε θέση να προσφέρει στον καταναλωτή υψηλό επίπεδο προστασίας, προκαλεί εντύπωση η μη ρύθμιση του ζητήματος με νομικά δεσμευτική πράξη σε κοινοτικό

[30] Το δάνειο, το οποίο στο ελληνικό δίκαιο ρυθμίζεται στο άρθρο 806 του ΑΚ, ορίζεται ως μία άμεση μορφή πίστωσης κατά την οποία ο ένας συμβαλλόμενος (δανειοδότης) μεταβιβάζει στον άλλο (δανειολήπτη) κατά κυριότητα χρήματα ή άλλα αντικαταστατά πράγματα και ο τελευταίος έχει υποχρέωση να αποδώσει στον πρώτο άλλα πράγματα της ίδιας ποσότητας και ποιότητας. Βλ. σχετικά inter allia Γεωργιάδη, Απ. Σ. (2004), σελ. 572 επ. ο οποίος υπογραμμίζει πως το δάνειο συνιστά ευρύτερη έννοια της πίστωσης καθώς η πιστωτική σύμβαση είναι πάντα χρηματική.

επίπεδο.[31] [32] Αιτιολογική βάση για την μη περιαφή της προσυμβατικής ενημέρωσης καταναλωτή στεγαστικού δανείου με νομικές πράξεις που αποτελούν θετικό κοινοτικό δίκαιο είναι, εκτός των εν γένει προσκομμάτων που ενυπάρχουν στην αγορά της ενυπόθηκης πίστης,[33] η έκδοση προηγηθεισών οδηγιών σχετικά με την προστασία των οικονομικών συμφερόντων του καταναλωτή και ειδικότερα του καταναλωτή χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών.[34]

Ωστόσο το ως άνω πλαίσιο δεν ρυθμίζει ειδικώς και επομένως δε δύναται να αποτελέσει την πηγή από την οποία ο καταναλωτής θα αντλήσει σημαντικά οφέλη, ώστε να προβεί σε διασυνοριακή δραστηριότητα ως προς τη λήψη στεγαστικού δανείου. Μέσα από το πρίσμα των παραπάνω σκέψεων, μπορεί να αναλογιστεί κανείς τους λόγους που ώθησαν την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, σε συνεννόηση με εκπροσώπους των καταναλωτών και των πιστωτικών ιδρυμάτων,[35] να εκδώσει ένα εθελοντικό κώδικα με τη μορφή Συστάσεως, και συγκεκριμένα τη Σύσταση της 1ης Μαρτίου 2001, σχετικά με τις προσυμβατικές πληροφορίες που πρέπει να παρέχονται στους καταναλωτές από πιστωτές που χορηγούν στεγαστικά δάνεια.[36] Αξίζει να σημειωθεί πως ο Εθελοντικός αυτός Κώδικας (στο εξής: Κώδικας) αποτέλεσε το προϊόν ενός ιδιόμορφου αλλά τελεσφόρου «διαύλου επικοινωνίας» - διαπραγματεύσεων μεταξύ φορέων αντιτιθέμενων συμφερόντων (φορείς καταναλωτών – φορείς πιστωτικών ιδρυμάτων) με αναγνωρισμένο σε ευρωπαϊκή εμβέλεια επίσημα αντιπροσωπευτικό έρεισμα, που προέβησαν σε αμοιβαίες υποχωρήσεις και υπερβάσεις προκειμένου να οδηγηθούμε ακώλυτα σε πιο σύγχρονες μορφές αγορών.[37]

Θεμελιώδης σκοπός της εν λόγω Σύστασης είναι, όπως επισημάνθηκε και παραπάνω, η δημιουργία μιας ενιαίας αγοράς χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών σε

---

[31] Σύμφωνα με το άρθρο 249 της Συνθήκης της Λισσαβόνας «Για την άσκηση των αρμοδιοτήτων της Ένωσης, τα θεσμικά όργανα θεσπίζουν κανονισμούς, οδηγίες, αποφάσεις, συστάσεις και γνώμες. [...] Οι συστάσεις και οι γνώμες δεν δεσμεύουν». Αναλυτικότερα ως προς το «ήπιο» κοινοτικό δίκαιο, βλ. ενότητα υπό 3.1.

[32] Μάλιστα άξιο λόγου είναι πως – ενδεικτικά – στις εσωτερικές έννομες τάξεις της Ελλάδας, Σουηδίας, Ουγγαρίας, Ιταλίας, Ολλανδίας, Αυστρίας, Πολωνίας και Πορτογαλίας η προστασία του καταναλωτή ενυπόθηκης πίστης ρυθμίζεται με ειδική νομοθεσία. [EMF STUDY 2007, p. 5]

[33] Βλ. Εισαγωγή, παραπ. 9-14.

[34] Βλ. Εισαγωγή, σελ. 6-8.

[35] Η συμφωνία υπεγράφη από πέντε ευρωπαϊκές ενώσεις καταναλωτών (European Bureau of Consumers' Unions, Confederation of Family Organisations in the European Community, European Interregional Institute of Consumer Affairs, Association of European Consumers) καθώς και από έξι ευρωπαϊκές ενώσεις πιστωτικών ιδρυμάτων που χορηγούν στεγαστικά δάνεια (European Mortgage Federation, European Federation of Finance House Associations, European Savings Bank Group, European Association of Cooperative Banks, European Federation of Building Societies and European Banking Federation). Σημειωτέον ότι χρειάστηκαν διαβουλεύσεις τριών ετών, υπό την αιγίδα της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, μέχρι την κατάληξη στην τελική συμφωνία αυτή, συμφωνία η οποία επικυρώθηκε από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή με τη Σύσταση 2001/193/ΕΚ.

[36] Σύσταση 2001/193/ΕΚ.

[37] Βλ. Παπαϊωάννου, Γ. (2003), σελ. 208.

κοινοτικό επίπεδο, ώστε οι καταναλωτές να είναι σε θέση να αντλήσουν σημαντικό όφελος από μία αυξημένη διασυνοριακή δραστηριότητα, εφόσον έχουν ληφθεί τα απαραίτητα μέτρα προστασίας.[38] Στο τελολογικό πλαίσιο έρχεται να προστεθεί και η επίτευξη διαφάνειας και συγκρισιμότητας ως προς τις προσυμβατικές πληροφορίες για στεγαστικά δάνεια που παρέχονται στους καταναλωτές, η οποία διαφάνεια[39] και συγκρισιμότητα συνιστούν στην ουσία απότοκη συνέπεια του παραπάνω θεμελιώδους σκοπού της Σύστασης.[40] Οι συνθήκες αυτές καθιερώθηκαν ώστε να διευκολυνθεί ο καταναλωτής υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης στην επιλογή μεταξύ των προσφερόμενων ενυπόθηκων «προϊόντων» από τους διάφορους πιστωτικούς φορείς[41] και να μπορέσει να επιλέξει το προϊόν εκείνο που συνάδει με τις προσδοκίες και τις ανάγκες του. Υπό το φως λοιπόν του τελολογικού αυτού πλαισίου, *οι πιστωτές καλούνται να παρέχουν στους καταναλωτές δύο σειρές εναρμονισμένων πληροφοριών, δηλαδή πληροφορίες γενικού χαρακτήρα και εξατομικευμένες πληροφορίες, που πρέπει να παρουσιάζονται με τη μορφή τυποποιημένου εντύπου, γνωστού ως «τυποποιημένου ευρωπαϊκού δελτίου πληροφοριών» / "European Standardized Information Sheet"* [42] και να παρέχονται από τους πιστωτικούς φορείς στους καταναλωτές κατά το προσυμβατικό στάδιο και αποκλειστικά και μόνο για τα στεγαστικά δάνεια.[43]

2. Πεδίο εφαρμογής

2.1. Υποκειμενικό πεδίο εφαρμογής [rationae personae]

Στη Σύσταση δεν γίνεται καμία αναφορά υποκειμενικού πεδίου εφαρμογής, παρά μόνο γίνεται χρήση των όρων «καταναλωτής» και «πιστωτής» προκειμένου να ρυθμιστεί η διμερής έννομη σχέση τους σχετικά με την προσυμβατική ενημέρωση που παρέχει ο δεύτερος στον πρώτο, κατά τη χορήγηση σε αυτόν στεγαστικού

---

[38] Υπ΄ αριθμ. 1 αιτ. σκ. Σύστασης.

[39] Αξίζει να αναφερθεί πως η διαφάνεια σχετίζεται και με την ασυμμετρία της πληροφόρησης, μία σχέση αντιστρόφως ανάλογη καθώς η διαφάνεια στην αγορά στεγαστικής πίστης προϋποθέτει πως ο καταναλωτής των υπηρεσιών αυτών διαθέτει επαρκή πληροφόρηση αναφορικά με το κόστος και την ποιότητα της υποψήφιας παρεχόμενης υπηρεσίας, ώστε να είναι σε θέση να συγκρίνει με ευχέρεια τις επιμέρους προσφορές. Σχετικά με την αντιστρόφως ανάλογη σχέση της διαφάνειας στην αγορά με το εν λόγω αίτημα πολιτικής, υπό την έννοια ότι όσο μικρότερη είναι η ασυμμετρία της πληροφόρησης τόσο αμβλύνεται η διαφάνεια στην αγορά, βλ. Grundmann, Kerber, Weatherill (2001), p. 177.

[40] Υπ΄ αριθμ. 2 αιτ. σκ. Σύστασης.

[41] Συμπεριλαμβανομένων και όσων είναι εγκατεστημένοι σε άλλο κράτος μέλος.

[42] Υπ΄ αριθμ. 2 αιτ. σκ. Σύστασης.

[43] Βλ. ενότητα υπό 2.2.

δανείου. Επομένως, όπως είναι εύλογο και αναμενόμενο, η υιοθέτηση συγκεκριμένης ερμηνευτικής εκδοχής προκειμένου να οριοθετηθούν οι δύο αυτοί όροι, ανάγεται αναμφισβήτητα σε ένα εριζόμενο ζήτημα.

2.1.1. Ο καταναλωτής

Στο πλαίσιο πάντα του ότι η οριοθέτηση του υποκειμενικού πεδίου εφαρμογής της Σύστασης θα πρέπει να συνάδει με το παράγγελμα της αρχής της εξισωτικής συμβατικής δικαιοσύνης[44] - ώστε να απεμπολησταί η συμβατική ανισορροπία που συνήθως συναντάται μεταξύ καταναλωτή και προμηθευτή λόγω υπεροπλίας του δεύτερου έναντι του πρώτου - ερευνάται καταρχήν εάν ο ορισμός του **«καταναλωτή»** απορρέει έμμεσα από τη γραμματική διατύπωση επιμέρους διατάξεων της νομικής αυτής πράξης.[45] [46]

Με σημείο εκκίνησης τη χρήση του όρου «ιδιωτικό ακίνητο» κατά την ερμηνεία του όρου «στεγαστικό δάνειο», θα μπορούσαμε εύλογα να οδηγηθούμε στο συμπέρασμα ότι καταναλωτής, σύμφωνα με το πνεύμα που διαπνέει τη Σύσταση, είναι το φυσικό πρόσωπο, το οποίο λειτουργεί για ιδιωτικούς σκοπούς και όχι για σκοπούς που εμπίπτουν στα πλαίσια της εμπορικής, επιχειρηματικής ή

---

[44] Βλ. αναλυτικότερα για την αρχή της εξισωτικής συμβατικής δικαιοσύνης Παπανικολάου, Π. Α. (1991), σελ. 332 επ.

[45] Σχετικά βλ. Λιβαδά, Χρ. (2005), σελ. 1141, σύμφωνα με την οποία «Αντιπροσωπευτικότερο παράδειγμα [εννοείται για ορισμούς που δεν διατυπώνονται ρητά αλλά απορρέουν από το γράμμα μιας κοινοτικής νομικής πράξης] αποτελεί η διάταξη του άρθρου 9 της Οδηγίας 85/374/ΕΟΚ για θέματα ευθύνης λόγω ελαττωματικών προϊόντων, η οποία αναφέρεται σε ζημία λόγω θανάτου ή σωματικών βλαβών και σε ζημία περιουσιακού στοιχείου υπό την προϋπόθεση ότι το περιουσιακό αυτό στοιχείο είναι από εκείνα που συνήθως προορίζονται για ιδιωτική χρήση ή κατανάλωση και χρησιμοποιήθηκε από τον ζημιωθέντα, κυρίως για ιδιωτική χρήση ή κατανάλωση. Είναι σαφές ότι τόσο η πρώτη όσο και η δεύτερη περίπτωση αναφέρονται σε φυσικά πρόσωπα ...»

[46] Στο σώμα της Σύστασης αναφέρεται πως συνιστά κείμενο που παρουσιάζει ενδιαφέρον για τον ΕΟΧ. Συνάγεται επομένως πως στην έννοια του καταναλωτή συγκαταλέγεται κάθε υποψήφιος καταναλωτής -- αποδέκτης υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης σε κοινοτικό επίπεδο και εντός ΕΟΧ. Σχετικά με τον ΕΟΧ βλ. Σκανδάμη Ν. (2003), σελ. 44, 71 και 73 ο οποίος αναφέρει σχετικά πως «την 4η Ιανουαρίου 1960 υπογραφόταν [...] η Συνθήκη της Στοκχόλμης μεταξύ επτά χωρών -- Ηνωμένο Βασίλειο, Σουηδία, Νορβηγία, Δανία, Αυστρία, Ελβετία και Πορτογαλία – για την ίδρυση της ΕΖΕΣ (Association Européenne de Libre Echange, AELE, European Free Trade Association, EFTA), με έδρα τη Γενεύη. Η Συνθήκη τέθηκε σε ισχύ την 3η Μαΐου 1960. Προσχώρησαν σε αυτήν το Πριγκιπάτο του Λιχτενστάιν το 1960 (ως συνδεόμενο δια τελωνειακής ενώσεως με την Ελβετία), η Φιλανδία το 1961 και η Ισλανδία το 1969. **(σελ. 44)** ... Στη συλλογιστική αυτή εγγράφεται πράγματι η δημιουργία ενός ΕΟΧ με τη Συνθήκη του Πορτό της 2ας Μαΐου 1992 μεταξύ, αφενός, της Ευρωπαϊκής Κοινότητας και των κρατών μελών της, αφετέρου, των επτά χωρών της ΕΖΕΣ. **(σελ. 71)** ... Σήμερα μόνον η Ισλανδία και η Νορβηγία εκπροσωπούν την εκτός Κοινότητας διεπτυγμένη αυτή κοινή αγορά [καθώς τα περισσότερα κράτη μέλη της ΕΖΕΣ έχουν προσχωρήσει στην Ευρωπαϊκή Ένωση]. **(σελ. 73)**»

επαγγελματικής του δραστηριότητας.[47] Μάλιστα μπορεί να γίνει δεκτό πως οι σκοποί που επιδιώκονται από τον καταναλωτή θα πρέπει να είναι ασύνδετοι με οιαδήποτε εμπορική, επιχειρηματική ή επαγγελματική του δραστηριότητα και όχι απλώς να μπορούν να εκληφθούν ως τέτοιοι, ήτοι αποδίδεται έμφαση στην ερασιτεχνική ιδιότητα του αποδέκτη του στεγαστικού προϊόντος.[48] Επί του πρακτέου η διαφοροποίηση αυτή συνίσταται στην περιστολή της έννοιας του προστατευτέου καταναλωτή, καθώς προστατευτέος καταναλωτής στεγαστικού δανείου θα είναι μόνο εκείνος για τον οποίον υφίσταται βεβαιότητα ότι ενεργεί για μη επαγγελματικούς σκοπούς.[49] Άλλωστε πέραν της Οδηγίας 2008/48/ΕΚ για τις συμβάσεις καταναλωτικής πίστης και 85/577/ΕΟΚ σχετικά με την προστασία των καταναλωτών κατά τη σύναψη συμβάσεων εκτός εμπορικού καταστήματος, (η οποία θα καταργηθεί εφόσον υιοθετηθεί η Πρόταση Οδηγίας για τα συμβατικά δικαιώματα των καταναλωτών),[50] η χρήση της διατύπωσης αυτής, ότι δηλαδή είναι δυνατό να εκληφθεί ως καταναλωτής το φυσικό πρόσωπο που ενεργεί για σκοπούς που μπορεί να θεωρηθούν ξένοι προς την επαγγελματική του δραστηριότητα, δεν εντοπίζεται παρά μόνο στους Κανονισμούς βάσει των οποίων κρίνεται προδικαστικά η έννοια του καταναλωτή.[51]

Επομένως τα συστατικά στοιχεία του καταναλωτή, όπως μπορεί να υποστηριχθεί ότι προκύπτει από το πνεύμα Σύστασης, είναι δύο: μία θετική προϋπόθεση αναφορικά με την ιδιότητα του καταναλωτή ως φυσικό πρόσωπο και μία αρνητική σχετικά με το πλαίσιο στο οποίο ενεργεί ο καταναλωτής (εκτός της επαγγελματικής του δραστηριότητας).

Προς επίρρωση του προηγηθέντος συμπεράσματος σημειώνεται πως στην συντριπτική πλειοψηφία των κοινοτικών πράξεων σχετικών με την προστασία των οικονομικών συμφερόντων του καταναλωτή,[52] όπου παρατίθεται ειδικά ορισμός

---

[47] Βλ. Λιβαδά, Χρ. (2005), αρθρ., σελ. 1142. Επίσης βλ. περαιτέρω Κοτσίρη, Λ.Ε. (2005), σελ. 1128 επ, Καράκωστα, Ι. (2004), σελ. 73, Καλαμπούκα, Π. (2000), σελ. 12 επ. και Περάκη (1995), σελ. 32 επ.

[48] Βλ. Σταθόπουλο, Μ. – Χιωτέλλη, Αρ. – Αυγουστιανάκη, Μ. (1995), σελ. 40 επ.

[49] Βλ. Λιβαδά, Χρ. (Φεβρουάριος 2010), σελ. 21.

[50] Σχετικά με μία κριτική επισκόπηση των μεταρρυθμίσεων που εισάγει η νέα Πρόταση Οδηγίας [COM (2008) 614 τελικό], βλ. Παπαρσενίου Π. (2010), σελ.142-154

[51] Κανονισμός 44/2001/ΕΚ (άρθρο 15 παρ. 1) με σχετικές αναφορές από Δέλλιο, Γ. Ι. (2005), σελ. 89 επ., Κανονισμός 593/2008/ΕΚ (άρθρο 6 παρ. 1) με σχετική αναφορά από Λιβαδά, Χρ. (2008) και Κανονισμός 805/2004/ΕΚ.

[52] Στην κατηγορία αυτή υπάγονται οι κοινοτικές πράξεις αφορώσες κυρίως τη διαφήμιση, τους καταχρηστικούς όρους συμβάσεων, την καταναλωτική και στεγαστική πίστη, τις αθέμιτες εμπορικές πρακτικές, τις συμβάσεις που καταρτίζονται εκτός εμπορικού καταστήματος και τις συμβάσεις εξ αποστάσεως.

αυτού, ως καταναλωτής νοείται κάθε φυσικό πρόσωπο,[53] το οποίο κατά τις συμβάσεις ή τις συναλλαγές που καλύπτονται από αυτές ενεργεί για σκοπούς, οι οποίοι δεν εντάσσονται στο πλαίσιο της εμπορικής ή επιχειρηματικής του δραστηριότητας. Το εν λόγω δε ρυθμιστικό πρότυπο υιοθετεί και η Πρόταση Οδηγίας του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου για τα δικαιώματα των καταναλωτών.[54]

Επιπροσθέτως η ερμηνεία του ΔΕΚ στο άρθρο 13 της Σύμβασης των Βρυξελλών, το οποίο καθιερώνει ειδική βάση διεθνούς δικαιοδοσίας, υιοθετεί την άποψη πως η έννοια του καταναλωτή δεν μπορεί να καθορισθεί βάσει μιας προϋφιστάμενης υποκειμενικής κατάστασης καθώς το ίδιο φυσικό πρόσωπο δύναται υπό διαφορετικές συνθήκες άλλοτε να συναλλάσσεται ως καταναλωτής και άλλοτε ως επαγγελματίας. Συγκεκριμένα στην πολύκροτη υπόθεση Gruber [55] το ΔΕΚ έκρινε πως το πρόσωπο που συνάπτει μια σύμβαση για χρήση, η οποία έχει εν μέρει σχέση με την επαγγελματική του δραστηριότητα, δε μπορεί να επικαλεστεί την ιδιότητά του ως καταναλωτή, παρά μόνο στην περίπτωση που ο σύνδεσμος της συμβάσεως αυτής με την επαγγελματική δραστηριότητα του ενδιαφερομένου είναι τόσο ισχνός, ώστε να έχει αμελητέο ρόλο στο πλαίσιο της συναλλαγής για την οποία συνήφθη η σύμβαση.[56] Ως εκ τούτου ιδιαίτερη βαρύτητα χρειάζεται να αποδίδεται όχι στις προσωπικές συνθήκες του υποκειμένου, αλλά στη θέση του στο πλαίσιο ορισμένης σύμβασης σε συνάρτηση και με το σκοπό και τους όρους της σύμβασης αυτής.[57]

Όπως διαφαίνεται και από τις ως άνω διαπιστώσεις, θα μπορούσε εύλογα να υποστηριχθεί πως οι συντάκτες της Σύστασης συντάσσονται υπέρ της υιοθέτησης μιας στενής ερμηνείας της έννοιας του καταναλωτή, ώστε καταναλωτής στεγαστικού δανείου να νοείται μόνον το πρόσωπο εκείνο που αποκτά τα σχετικά προϊόντα ή

---

[53] Η προστασία του καταναλωτή ενυπόθηκης πίστης περιορίζεται στα φυσικά πρόσωπα – ενδεικτικά - στις εθνικές έννομες τάξεις του Βελγίου, Δανίας, Γερμανίας, Ισπανίας, Γαλλίας, Ιταλίας, Ολλανδίας, Αυστρίας, Πολωνίας, Πορτογαλίας, Σουηδίας και Ηνωμένου Βασιλείου. [EMF STUDY, p. 5]

[54] COM (2008) 614 τελικό.

[55] C – 464/2005.

[56] Σύμφωνα με το σκ. 54 της απόφασης του ΔΕΚ «το πρόσωπο που έχει συνάψει σύμβαση, η οποία αφορά ένα αγαθό που προορίζεται εν μέρει για επαγγελματική χρήση και εν μέρει για χρήση ξένη προς την επαγγελματική δραστηριότητα του προσώπου αυτού δεν έχει δικαίωμα να επικαλεστεί το ευεργέτημα των κανόνων διεθνούς δικαιοδοσίας που περιέχονται στα άρθρα 13 έως 15 της Συμβάσεως αυτής, εκτός εάν η επαγγελματική χρήση είναι περιθωριακή μέχρι το σημείο να έχει αμελητέο ρόλο στο όλο πλαίσιο της σχετικής οικονομικής πράξεως, ενώ εν προκειμένω δεν έχει σημασία το γεγονός ότι προέχει η εξωεπαγγελματική πτυχή».

[57] Αναλυτικότερα περί του άρθρου 13 της Σύμβασης των Βρυξελλών και αντιδιαστολή της ιδιότητας που καταναλωτή και του επαγγελματία που μπορεί να φέρει το ίδιο και το αυτό φυσικό πρόσωπο σε διαφορετικές περιστάσεις, βλ. Καράκωστα, Γ. Κ. (2003), σελ 98 επ.

υπηρεσίες για την εξυπηρέτηση των ιδιωτικών του αποκλειστικά αναγκών, ήτοι για σκοπούς άσχετους με την επαγγελματική του ιδιότητα.[58]

Η υιοθέτηση της ως άνω ερμηνευτικής εκδοχής για την έννοια του προστατευτέου καταναλωτή στεγαστικού δανείου τελεί, κατά τη γράφουσα, υπό δύο όρους. Αφενός ότι στο πρόσωπο του δανειολήπτη στεγαστικού δανείου ισχύουν οι παραδοχές στις οποίες ερείδονται τα αιτήματα πολιτικής στο δίκαιο προστασίας του καταναλωτή[59] και αφετέρου ότι γίνεται λόγος για ένα *μέσο καταναλωτή*[60] που διαθέτει *τη συνήθη πληροφόρηση και είναι ευλόγως προσεκτικός και ενημερωμένος*,[61] σύμφωνα με σχετική ερμηνεία του ΔΕΚ,[62] το οποίο και σκιαγραφεί με τον τρόπο αυτό τα rationae personae όρια της ευκταίας, στα πλαίσια εξέτασης του συγκεκριμένου αιτήματος πολιτικής, νομικής προστασίας του καταναλωτή στεγαστικής πίστης. Με άλλα λόγια επομένως ως καταναλωτή εκλαμβάνει εκείνον που *διαθέτει πληροφόρηση, αλλά ταυτόχρονα την αναζητά και την αξιοποιεί καταλλήλως*.[63] [64] Συμπερασματικά λοιπόν ως καταναλωτής ενυπόθηκης πίστης εκλαμβάνεται εκείνος που πληροί επιπροσθέτως τα δύο κριτήρια που έχει θέσει το ΔΕΚ.

---

[58] Βλ. inter allia Κοτσίρη Α. (1995), σελ. 1128 και 1130 δίνοντας έμφαση στη αντιδιαστολή των όρων «καταναλωτή» και «επαγγελματία», την οποία αναλύει το ΔΕΚ στην υπόθεση Cape Snc κατά Idealservice και Idealservice MNRE Sas κατά OMAI Srl της 22.11.2001. Σημειωτέον ότι στην απόφαση αυτή γίνεται ιδιαίτερη μνεία στον ισχυρισμό της Ισπανική Κυβέρνησης ότι ναι μεν το κοινοτικό δίκαιο θεωρεί, καταρχήν, ότι τα νομικά πρόσωπα δεν είναι καταναλωτές κατά την έννοια της Οδηγίας, δεν αποκλείει όμως να αποδοθεί ερμηνευτικά σε αυτά η ιδιότητα του καταναλωτή». Βλ. σχετικά με την υπόθεση Idealservice Δέλλιο, Γ. Ι. (2005), σελ. 81 επ. Περαιτέρω ως προς το ζήτημα της ορθότητας του αποκλεισμού των νομικών προσώπων από τον κοινοτικό ορισμό του καταναλωτή βλ. Λιβαδά, Χρ. (Φεβρουάριος 2010), σελ. 24 – 25.

[59] Βλ. σχετικά Γκόρτσο, Χρ. Βλ. (2007), σελ. 168

[60] Η συναλλακτική συμπεριφορά κάθε καταναλωτή, που διαμορφώνεται ως συνισταμένη – ενδεικτικά - του μορφωτικού του επιπέδου, της εξοικείωσής του με χρηματοπιστωτικές συναλλαγές, των εμπειριών και συνηθειών του, της ηλικίας του και πλειάδας άλλων παραγόντων, είναι μοναδική. Γι΄ αυτό λοιπόν το λόγο το ΔΕΚ προέβη στη σκιαγράφηση ενός κοινού παρανομαστή, ο οποίος εμπεριέχει συνδυασμό δύο κριτηρίων, βάσει των οποίων συντίθεται η έννοια του μέσου καταναλωτή.

[61] Βλ. Καράκωστα, Ι. (2004), σελ. 75 επ. και Αλεξανδρίδου Ελ. (2005), σελ. 642, η οποία επισημαίνει πως ρητή αναφορά στον μέσο καταναλωτή γίνεται και στην Οδηγία 2005/29/ΕΚ .

[62] Βλ. Λιβαδά, Χρ. (Φεβρουάριος 2010), σελ. 22, σύμφωνα με την οποία ορθώς το ΔΕΚ οριοθετεί με ακόμη μεγαλύτερη σαφήνεια και ακρίβεια την έννοια του καταναλωτή. Αναλυτικότερα για την ερμηνεία του ΔΕΚ σχετικά με τον «μέσο καταναλωτή», βλ. Vaqué Luis González (2004), p. 69-92.

[63] Βλ. Λιβαδά Χρ. (2005), αρθρ., σελ. 1143, η οποία προσθέτει πως «η χρησιμοποίηση του μέσου όρου ως σημείου αναφοράς συναντάται συχνά στο δίκαιο (χρηστά ήθη, επιμέλεια του συνετού οικογενειάρχη) προκειμένου να παρέχονται οι κατάλληλες κατευθύνσεις ως προς την ορθή ερμηνεία και εφαρμογή των κανόνων, και στο πλαίσιο αυτό, η έννοια του μέσου καταναλωτή εξυπηρετεί τις ίδιες ανάγκες για την ερμηνεία και εφαρμογή των διατάξεων για την προστασία του καταναλωτή».

[64] Ακόμη όμως και ο εύλογα ενημερωμένος και προσεκτικός καταναλωτής διακατέχεται από πληροφοριακή ασυμμετρία, πόσο μάλλον όταν γίνεται λόγος για εξειδικευμένες, σύνθετες ή βαρύνουσας σημασίας χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες όπως η λήψη στεγαστικού δανείου, δεδομένου ότι κατά κανόνα δε διαθέτει την απαιτούμενη οικονομική επάρκεια, ώστε να καλύψει το κενό αυτό με τη συνδρομή λ.χ. ενός νομικού ή τεχνικού συμβούλου.

Ωστόσο χρήζει επισήμανσης πως εναπόκειται στη διακριτική ευχέρεια του πιστωτή που προσχωρεί στον Κώδικα να επεκτείνει το υποκειμενικό πεδίο εφαρμογής του, καταλαμβάνοντας και τους καταναλωτές που ενεργούν και στο πλαίσιο της εμπορικής ή επιχειρηματικής τους δραστηριότητας, λαμβάνοντας δάνεια για επαγγελματική στέγη.[65]

2.1.2. Ο πιστωτής

Όπως απορρέει από την υπ΄ αριθμ. 3 αιτιολογική σκέψη της Σύστασης, ως πιστωτής νοείται κάθε οργανισμός που χορηγεί στεγαστικά δάνεια, ανεξάρτητα από το εάν είναι μέλος των ενώσεων και ομοσπονδιών που συμμετείχαν στις διαπραγματεύσεις εκείνες που κατέληξαν στην υπογραφή του Κώδικα.[66]

Προκύπτει στο σημείο αυτό όμως το θέμα της ακριβέστερης οριοθέτησης της έννοιας, καθώς προαπαιτούμενο του να απολαμβάνει ένας καταναλωτής στεγαστικού δανείου την προστασία της Σύστασης είναι η προσχώρηση του πιστωτή στον Κώδικα, η οποία βέβαια προσχώρηση τελεί υπό τον όρο ότι το πρόσωπο αυτό μπορεί να εκληφθεί ως πιστωτής.

Το πρώτο ερώτημα το οποίο τίθεται καταρχήν είναι εκείνο της νομικής μορφής του προσώπου του πιστωτή στη Σύσταση. Για τη διάσταση αυτή της έννοιας του πιστωτή μπορούμε, κατά τη γνώμη της γράφουσας, να δανειστούμε τον σχετικό ορισμό στην Οδηγία 2008/48/ΕΚ - προσαρμόζοντάς τον αντίστοιχα στα δεδομένα της στεγαστικής πίστης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στη Σύσταση - καθώς ο εν λόγω ορισμός αντανακλά την κοινοτική τάση και πνεύμα σχετικά με τον όρο «πιστωτής». Συγκεκριμένα επομένως ως πιστωτικός φορέας στη Σύσταση μπορεί να εκληφθεί κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο που χορηγεί στεγαστικά δάνεια στα πλαίσια της εμπορικής, επιχειρηματικής ή επαγγελματικής του δραστηριότητας.[67] Προς την κατεύθυνση αυτή άλλωστε συνηγορεί και η έννοια που έχει αποδοθεί στο φορέα

---

[65] Βλ. Χριστοπούλου (2008), σελ. 1109, όπου κατά τη γράφουσα αυτή η εξέλιξη θα συνιστούσε «ένα θετικό βήμα προς την επίτευξη της διαφάνειας που πρέπει να διέπει τις συναλλαγές και απαιτείται με βάση την αρχή της καλής πίστη». Σχετικά δε με το ζήτημα της διεύρυνσης του κοινοτικού ορισμού του καταναλωτή κατά τη μεταφορά κοινοτικών νομικών πράξεων στο δίκαιο κρατών – μελών βλ. Λιβαδά, Χρ. (Φεβρουάριος 2010), σελ. 26 – 28.

[66] Αφ΄ ής στιγμής δε επισημαίνεται στο σώμα της Σύστασης πως συνιστά κείμενο που παρουσιάζει ενδιαφέρον για τον ΕΟΧ, γίνεται τότε δεκτό πως στην ευρεία πλέον έννοια του όρου εμπίπτει κάθε πιστωτικός οργανισμός που χορηγεί στεγαστικά δάνεια σε καταναλωτές σε κοινοτικό επίπεδο και εντός ΕΟΧ. Για τη σημασία της σημείωσης αυτής στο κείμενο της Σύστασης ως προς την έννοια του καταναλωτή βλ. παραπ. υπό 46.

[67] Βλ. Οδηγία 2008/48/ΕΚ, άρθρο 3 στ΄ β).

παροχής χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών στο Παράρτημα του GATS,[68] σύμφωνα με το οποίο ως τέτοιος φορέας ορίζεται κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο ενός μέλους που πρόκειται να παράσχει ή που παρέχει χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες. Επομένως δεν θεωρείται προστατευτέος καταναλωτής στη Σύσταση εκείνος στον οποίο χορηγήθηκε στεγαστικό δάνειο από πρόσωπο το οποίο δεν πληροί τις προϋποθέσεις του ως άνω ορισμού. Άλλωστε ο καταναλωτής στεγαστικού δανείου, στην περίπτωση αυτή, δε θα απολάμβανε την προστασία της Σύστασης καθότι δε θα ήταν δυνατόν να προσχωρήσει στον Κώδικα ένα πρόσωπο το οποίο δε μπορεί να θεωρηθεί ως πιστωτής.

Σχετικά δε με το πλαίσιο στο οποίο χορηγεί ο πιστωτής στεγαστικά δάνεια, γίνεται δεκτό πως η συγκεκριμένη δραστηριότητα θα πρέπει να λαμβάνει χώρα στο πλαίσιο της εμπορικής, επιχειρηματικής ή επαγγελματικής του λειτουργίας. Η εν λόγω θετική προϋπόθεση καλύπτει ένα ευρύτατο φάσμα προσώπων χορηγούντων στεγαστικά προϊόντα είτε κατ΄ επάγγελμα, όπως κατεξοχήν τα πιστωτικά ιδρύματα και οι εταιρείες παροχής πιστώσεων, είτε στο πλαίσιο της άσκησης εμπορικής ή επιχειρηματικής τους δραστηριότητας, όπως ένας έμπορος, αρκεί η παροχή της πίστωσης αυτής να μη γίνεται με τρόπο ευκαιριακό. Το κριτήριο αυτό στην ουσία εδράζεται στην υπεροπλία[69] που τεκμαίρεται ότι διαθέτουν τα πρόσωπα τα οποία καταλαμβάνει. Διαφορετικά, εάν δηλαδή δεν υφίσταται η υπεροχή αυτή του ενός μέρους έναντι του άλλου, τότε οι συμβάσεις στεγαστικού δανείου θεωρείται ότι καταρτίζονται μεταξύ ιδιωτών, ισχυούσης στην περίπτωση αυτή της αρχής "pacta sunt servanda", απορρέουσας από την αρχή της ιδιωτικής αυτονομίας, οπότε στο πλαίσιο αυτό δε δικαιολογείται η παροχή αυξημένης προστασίας σε ένα από τα μέρη της σύμβασης, ει μη μόνον εφόσον τυχόν συντρέχει περίπτωση «ασθενέστερου» συμβαλλομένου με τα παραδοσιακά κριτήρια του αστικού δικαίου. Με άλλα λόγια η Σύσταση δεν καταλαμβάνει ενυπόθηκες πιστώσεις μεταξύ ιδιωτών που δεν χορηγούνται εκ μέρους του δανειοδότη στο πλαίσιο της επαγγελματικής του δραστηριότητας.

---

[68] Πρώτο Παράρτημα, παρ. 5 (β).

[69] Διαπραγματευτική υπεροχή και μεγαλύτερη πληροφόρηση που διαθέτει ο προμηθευτής σε σχέση με τον καταναλωτή.

2.2. Αντικειμενικό πεδίο εφαρμογής [rationae materiae]

Με τη Σύσταση αυτή, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή χαράσσει τις κατευθυντήριες γραμμές για τη σύγκλιση ως προς την ενημέρωση του καταναλωτή στεγαστικής πίστης τόσο σε διασυνοριακό όσο και σε εθνικό επίπεδο, αποκλειομένων από το πεδίο εφαρμογής της των πιστωτικών συμφωνιών που καλύπτονται από την Οδηγία 87/102/ΕΟΚ.[70] Το άρθρο 2 της Σύστασης παραθέτει τον ορισμό του στεγαστικού δανείου, προς αποφυγή παρερμηνειών αναφορικά με το εύρος του πεδίο εφαρμογής του Κώδικα. Συγκεκριμένα ως στεγαστικό δάνειο νοείται *η πίστωση που χορηγείται σε καταναλωτή για την απόκτηση ή τη διαμόρφωση ιδιωτικού ακινήτου του οποίου είναι ιδιοκτήτης ή το οποίο σκοπεύει να αγοράσει, και η οποία εξασφαλίζεται είτε με υποθήκη σε ακίνητο είτε με ασφάλεια που χρησιμοποιείται συνήθως για το σκοπό αυτό σε κράτος μέλος.* Σύμφωνα με τον παραπάνω ορισμό στην έννοια των στεγαστικών δανείων εμπίπτουν όλα τα δάνεια ενυπόθηκης πίστης που παρέχονται για αγορά, ανέγερση, αποπεράτωση, επισκευή, επέκταση, βελτίωση, συντήρηση κατοικιών ή και για αγορά οικοπέδου, προκειμένου να αναγερθεί κατοικία. Κατά μία άποψη ως στεγαστικό δάνειο εκλαμβάνεται και η μεταφορά του από μία τράπεζα σε άλλη με εξόφληση της μεταβιβάζουσας τράπεζας από την τράπεζα στην οποία μεταφέρεται το δάνειο.[71] Στη σφαίρα της έννοιας της «εξασφάλισης» υπάγεται η υποθήκη,[72] η προσημείωση της υποθήκης,[73] η έκδοση εγγυητικής επιστολής από πιστωτικό ίδρυμα απευθυνόμενη προς εκείνο που θα χορηγήσει το στεγαστικό δάνειο με την οποία το πρώτο εγγυάται προς το τελευταίο ότι ο συγκεκριμένος καταναλωτής, υπέρ του οποίου εκδίδεται η εγγυητική επιστολή, θα αποπληρώσει εμπρόθεσμα και προσηκόντως το στεγαστικό δάνειο, η περίπτωση της σύστασης ενεχύρου επί καταθέσεων ή κινητών αξιών του καταναλωτή, αν και σπάνια καθώς εάν τα κεφάλαια του καταναλωτή επαρκούσαν για την απόκτηση κατοικίας, θα παρέλκυε η καταφυγή

---

[70] Όπως αντικαταστάθηκε από την Οδηγία 2008/48/ΕΚ για την καταναλωτική πίστη στο σύστημα των διατάξεων του ευρωπαϊκού δικαίου για την προστασία του καταναλωτή.

[71] Για την ερμηνεία του όρου στεγαστικού δανείου και εξασφάλισής του βλ. Χριστοπούλου (2008), παρ. 23, σελ. 1108, Μπώλο, Α. (2008). Σχετικά στοιχεία διαθέσιμα και στην ιστοσελίδα www.insmoney.gr/lexmortgages.htm

[72] *Η υποθήκη είναι δικαίωμα προνομιακής ικανοποίησης του δανειστή μιας απαίτησης από την αξία ενός ακινήτου.* Βλ. Γεωργιάδη, Απ. Σ. (2008), σελ.379 επ.

[73] *Η προσημείωση είναι υποθήκη υπό την αίρεση της τελεσίδικης επιδίκασης της ασφαλιζόμενης απαίτησης στον προσημειούχο δανειστή και της έγκαιρης τροπής της σε υποθήκη. Μέχρι την πλήρωση της διπλής αυτής αναβλητικής αίρεσης ο προσημειούχος δανειστής αποκτά δικαίωμα προσδοκίας υποθήκης, το οποίο έχει – όπως και το δικαίωμα υποθήκης – παρεπόμενο και παρακολουθηματικό χαρακτήρα.* Βλ. Γεωργιάδη, Απ. Σ. (2008), σελ. 443 επ. Βλ. επίσης Απαλλαγάκη, Χ. Α. (2005), σελ. 11 επ. και Σπυριδάκη, Ι. Σ. (2003), σελ. 4 επ.

του στον τραπεζικό δανεισμό καθώς και κάθε άλλη παρεμφερής με την υποθήκη εξασφάλιση.[74]

Βέβαια χρήζει διευκρίνισης πως για να υπάγεται στο πεδίο εφαρμογής των διατάξεων της Σύστασης μια ενυπόθηκη πίστωση, θα πρέπει να προέρχεται από πιστωτή και να απευθύνεται σε καταναλωτή, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο υποκειμενικό πεδίο εφαρμογής της Σύστασης ενώ, αναλογικά προς την Οδηγία 2008/48/ΕΚ,[75] θα πρέπει να είναι και έντοκη,[76] καθώς ο τόκος συνιστά το αντάλλαγμα της διάθεσης του κεφαλαίου προς τον καταναλωτή εκ μέρους του πιστωτικού φορέα. Διαφορετικά εάν η σύμβαση είναι ετεροβαρής, δηλαδή η σύμβαση στεγαστικού δανείου είναι άτοκη, τότε ο καταναλωτής ενυπόθηκης πίστης δε θα χρειάζεται να τύχει της προστασίας της Σύστασης καθώς η ψαλίδα της τεκμαιρόμενης υπεροπλίας του πιστωτικού φορέα έναντί του θα έχει περιοριστεί κατά πολύ.

3. Περιεχόμενο της Σύστασης

3.1. Γενικές Πληροφορίες

Το Παράρτημα Ι της Σύστασης περιλαμβάνει γενικές πληροφορίες που τα πιστωτικά ιδρύματα, συνεπεία της προσχώρησής τους στον Κώδικα, οφείλουν να παρέχουν στους καταναλωτές. Διαιρεί τις πληροφορίες αυτές σε δύο βασικές κατηγορίες με τη μεν πρώτη να περιέχει πληροφορίες σχετικά με τον πιστωτή[77] και τη δεύτερη να περιέχει πληροφορίες αναφορικά με το στεγαστικό δάνειο. Ιδιαίτερο βάρος αποδίδεται στη σαφή διάκριση και διαφοροποίηση μεταξύ των προσφερόμενων «προϊόντων» – στεγαστικών δανείων εκ μέρους του πιστωτικού ιδρύματος καθώς και στα είδη των επιτοκίων[78] και στο «οικονομικό αντίκτυπο» που αυτά συνεπάγονται για τον καταναλωτή. Η λίστα με τις πληροφορίες που θα πρέπει να παρέχονται σχετικά με το στεγαστικό δάνειο συμπληρώνεται με στοιχεία σχετικά με τους σκοπούς για τους οποίους μπορεί να χρησιμοποιηθεί το δάνειο, το είδος της ασφάλειας, το κόστος για τον καταναλωτή ενός αντιπροσωπευτικού στεγαστικού

[74] Βλ. σχετικά Χριστοπούλου (2008), παρ. 23, σελ. 1108 επ.
[75] Άρθρο 2 στοιχ. στ΄ .
[76] Τόκοι και τυχόν άλλες επιβαρύνσεις.
[77] Επωνυμία και διεύθυνση του πιστωτή, ενδεχομένως δε και επωνυμία και διεύθυνση του μεσάζοντα.
[78] Σταθερό / κυμαινόμενο και συνδυασμός των δύο μορφών.

δανείου, τα σχετικά έξοδα[79] και γενικές πληροφορίες σχετικά με τις δυνατότητες φορολογικών ελαφρύνσεων που συνδέονται με τους τόκους του στεγαστικού δανείου ή άλλες υπάρχουσες δημόσιες επιδοτήσεις και αναφορά της υπηρεσίας που μπορεί να παράσχει περισσότερες πληροφορίες. Τέλος ο καταναλωτής ενυπόθηκης πίστης πρέπει να ενημερώνεται για προσφερόμενες εναλλακτικές λύσεις για την αποπληρωμή του δανείου,[80] τη δυνατότητα πρόωρης αποπληρωμής,[81] τη διάρκεια της περιόδου κατά την οποία ισχύει η προσφορά, εάν υπάρχει, περί του αν είναι απαραίτητη η εκτίμηση του ακινήτου[82] καθώς και για την προσχώρηση του πιστωτή στον Κώδικα και τη διάθεση των αντιτύπων του Κώδικα από τον πιστωτή.

Επομένως με τις γενικές πληροφορίες που παρατίθενται στο Παράρτημα Ι επιζητείται μία σφαιρική, περιληπτική, ευκρινή και κατανοητή παρουσίαση προς τους καταναλωτές των προσφερόμενων προϊόντων στεγαστικής πίστης εκ μέρους κάθε προσχωρήσασας Τράπεζας στον Κώδικα.

3.2.Τυποποιημένο Ευρωπαϊκό Δελτίο Πληροφοριών

3.2.1. Ο ρόλος του Τυποποιημένου Ευρωπαϊκού Δελτίου Πληροφοριών

Το Τυποποιημένο Ευρωπαϊκό Δελτίο Πληροφοριών (εφεξής: Δελτίο), που περιέχεται στο Παράρτημα ΙΙ της Σύστασης, επιτελεί σαφώς διαφορετική λειτουργία από τις γενικές πληροφορίες του Παραρτήματος Ι. Συγκεκριμένα το Δελτίο αφορά την παρουσίαση συγκεκριμένου «προϊόντος» – στεγαστικού δανείου ενός πιστωτικού ιδρύματος που βασίζεται στις ανάγκες, επιθυμίες και ιδιαιτερότητες συγκεκριμένου καταναλωτή καθώς και στα στοιχεία που ο ίδιος παρέσχε στην Τράπεζα. Σε αντίθεση λοιπόν με το τελολογικό πλαίσιο του Παραρτήματος Ι, το οποίο συνίσταται σε μια ευσύνοπτη, σαφή και κατανοητή παρουσίαση προς τους καταναλωτές του συνόλου των προσφερόμενων προϊόντων και υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης ενός πιστωτικού ιδρύματος, το Δελτίο επιδιώκει την επίτευξη συγκρισιμότητας εκ μέρους του καταναλωτή μεταξύ των διαφορετικών προσφορών των τραπεζών, διαμέσου μιας ευκρινούς και περιεκτικής περιγραφής εκ μέρους της τράπεζας προς αυτόν. Απότοκη συνέπεια των ως άνω είναι η απόδοση της ευχέρειας στον καταναλωτή να προβεί

[79] Όπως διοικητικά έξοδα, έξοδα ασφάλισης, νομικά έξοδα, έξοδα μεσαζόντων.
[80] Περιλαμβανομένων του αριθμού, της περιοδικότητας και του ύψους των δόσεων.
[81] Και αν παρέχεται η δυνατότητα αυτή, υπό ποιους όρους.
[82] Και αν είναι απαραίτητη, από ποιον πρέπει να πραγματοποιηθεί.

στην επιλογή της κατάλληλης για τις ανάγκες του και επομένως συμφερότερης προσφοράς, δεδομένου ότι το Δελτίο από κάθε πιστωτικό ίδρυμα του παρέχει πληροφορίες ευκρινείς και ταξινομημένες με την ίδια διάταξη. Μάλιστα αφ΄ ης στιγμής το Δελτίο παρέχει τη δυνατότητα στον καταναλωτή να επιλέξει την πλέον συμφέρουσα προσφορά, το στοιχείο αυτό προσομοιάζει με το ΣΕΠΠΕ της καταναλωτικής πίστης,[83] το οποίο και αποτυπώνει το συνολικό κόστος της πίστωσης για τον καταναλωτή εκφραζόμενο ως ετήσιο ποσοστό του συνολικού ποσού της πίστωσης.

Το Δελτίο δεν είναι τίποτε άλλο από ένα ειδικό έντυπο, στο οποίο η Τράπεζα αποτυπώνει με ορισμένο τρόπο την προσφορά της. Από πλευράς διάταξης, διαιρείται σε δύο στήλες, όπου στη αριστερή παρατίθενται δεκαπέντε (15) ερωτήματα τα οποία καλείται να απαντήσει σύμφωνα με τις επεξηγήσεις που περιέχονται στη δεξιά στήλη.

Μία ενδελεχής επισκόπηση του Δελτίου καθιστά σαφή την απαίτηση από την Τράπεζα μιας σχολαστικής και πλήρους περιγραφής των στοιχείων που απαρτίζουν το συγκεκριμένο «προϊόν» του στεγαστικού δανείου, ώστε ο καταναλωτής να μην έχει κενά. Άλλωστε η πιστή εφαρμογή της υποχρέωσης αυτής από το εκάστοτε πιστωτικό ίδρυμα συνάδει απόλυτα με την αρχή της διαφάνειας.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ως άνω, το Δελτίο είναι σαφώς σημαντικότερο και πιο ουσιώδες, από άποψη προστασίας του καταναλωτή, συγκρίσει με τις γενικές πληροφορίες του Παραρτήματος Ι.[84]

3.2.2. Τα στοιχεία που απαρτίζουν το Τυποποιημένο Ευρωπαϊκό Δελτίο Πληροφοριών

Σύμφωνα με το Δελτίο, η εκάστοτε τράπεζα που προσχωρεί στον Κώδικα, οφείλει να παρέχει στον καταναλωτή στεγαστικού δανείου πληροφορίες σχετικά με την ίδια αλλά και μία σαφή περιγραφή του προϊόντος. Απαραίτητη είναι η διευκρίνιση περί του εάν η προβλεπόμενη ασφάλεια είναι υποθήκη σε ακίνητο ή άλλη

[83] Ήτοι, Συνολικό Ετήσιο Πραγματικό Ποσοστό Επιβάρυνσης (ΣΕΠΠΕ) ή Συνολικό Ετήσιο Πραγματικό Επιτόκιο (ΣΕΠΕ). Βλ. Οδηγία 2008/48/ΕΚ, άρθρο 5, παρ. 1, στ. ζ΄ και Παράρτημα ΙΙ, υπό 3. Για τη σημασία του ΣΕΠΕ σχετικά με τον αντίκτυπό του στη λήψη απόφασης του καταναλωτή και την εμφάνιση σε αυτόν μόνο του επιτοκίου χωρίς το ΣΕΠΕ, ώστε με αυτόν τον τρόπο να φαλκιδεύεται η προστασία του, βλ. Κλαβανίδου, Δ. (1997), σελ. 98 – 99 και Παπαϊωάννου, Γ. (2007), σελ. 175 επ.

[84] Βλ. Χριστοπούλου (2008), σελ. 1114.

συνήθης ασφάλεια[85] ενώ ιδιαίτερη βαρύτητα εκ μέρους του πιστωτικού ιδρύματος πρέπει να αποδίδεται στη διευκρίνιση για το εάν το προσφερόμενο προϊόν είναι στεγαστικό δάνειο εξοφλούμενο εφάπαξ,[86] ήτοι χρεολυτικό στεγαστικό δάνειο,[87] ή τοκοχρεολυτικό,[88] δηλαδή η αποπληρωμή των τόκων και του κεφαλαίου λαμβάνει χώρα καθ΄ όλη τη διάρκεια του δανείου και όχι στη λήξη του. Σημειωτέον πως εάν οι όροι του δανείου που προσφέρει η τράπεζα εναπόκεινται και στην εγγύηση ενός τρίτου μέρους, τότε αυτό θα πρέπει να αναφέρεται με σαφήνεια.

Πέραν του ύψους της παρεχόμενης πίστωσης και το νόμισμα, της διάρκειας του στεγαστικού δανείου[89] και του αριθμού και της περιοδικότητας των δόσεων[90] – σε περίπτωση που διαφέρει – οι εξατομικευμένες αυτές πληροφορίες θα πρέπει να περιλαμβάνουν στοιχεία για την πρόωρη αποπληρωμή, τα όργανα του εσωτερικού ελέγχου παραπόνων καθώς και αναφορά σε έναν ενδεικτικό πίνακα αποπληρωμής και στην υποχρέωση ανοίγματος τραπεζικού λογαριασμού και πίστωσης της μισθοδοσίας του καταναλωτή στον πιστωτή. Σχετικά με έναν ενδεικτικό πίνακα αποπληρωμής, θα πρέπει να περιλαμβάνει κατ΄ ελάχιστον τις μηνιαίες ή τριμηνιαίες – κατά περίπτωση – δόσεις αποπληρωμής για το πρώτο έτος και τα ετήσια ποσά για τη συνολική διάρκεια του δανείου. Επίσης θα πρέπει να περιέχει στοιχεία και για την αποπληρωμή του κεφαλαίου, την πληρωμή των τόκων, το οφειλόμενο κεφάλαιο, το ύψος κάθε δόσης και το σύνολο του κεφαλαίου και των τόκων.[91] Συγκεκριμένα αναφορικά με την πρόωρη αποπληρωμή, ο πιστωτής οφείλει να παρέχει πληροφορίες για τη ύπαρξη σχετικής δυνατότητας και λεπτομέρειες και για τυχόν πρόσθετα έξοδα σε περίπτωση ενεργοποίησης της δυνατότητας αυτής. Όταν δε δεν καθίσταται εφικτός ο καθορισμός του ύψους των εξόδων αυτών στο συγκεκριμένο στάδιο, θα πρέπει να αναφέρεται πως είναι πληρωτέο ένα ποσό, το οποίο θα καλύπτει το κόστος για τον πιστωτή λόγω

---

[85] Η παροχή του στοιχείου αυτού σε προσυμβατικό στάδιο είναι σπουδαίας σημασίας καθώς ο καταναλωτής κατά αυτόν τον τρόπο ενημερώνεται για επιπρόσθετες ενέργειες στις οποίες θα πρέπει ενδεχομένως να προβεί ώστε να λάβει την πίστωση.

[86] Ιδιαίτερα για τα δάνεια εξοφλούμενα εφάπαξ θα πρέπει να επισημαίνεται το ύψος κάθε τακτικής καταβολής τόκων ανάλογα με την περιοδικότητα των δόσεων και το ύψος κάθε τακτικής καταβολής στο φορέα αποπληρωμής του δανείου επίσης ανάλογα με την περιοδικότητα των δόσεων.

[87] Με άλλα λόγια το κεφάλαιο αποδίδεται κατά τη λήξη με την καταβολή ενδιάμεσα των τόκων.

[88] Για το οποίο πρέπει να υπογραμμίζεται το ύψος της κάθε δόσης, σε περίπτωση που διαφέρει.

[89] Η παροχή του πληροφοριακού αυτού στοιχείου εκ μέρους του πιστωτικού φορέα είναι απαραίτητη, προκειμένου ο καταναλωτής να γνωρίζει τη διάρκεια των υποχρεώσεων που αναλαμβάνει.

[90] Το ποσό, ο αριθμός, η περιοδικότητα των καταβολών στις οποίες θα προβαίνει ο καταναλωτής και, ει δυνατόν, ο τρόπος επιμερισμού των πληρωμών εν σχέσει προς το υπολειπόμενο κεφάλαιο βάσει του εκάστοτε εφαρμοζόμενου επιτοκίου και τυχόν σχετικών επιβαρύνσεων συνιστούν στοιχεία εκ των ουκ άνευ ώστε ο καταναλωτής στο προσυμβατικό ακόμη στάδιο να είναι σε θέση να γνωρίζει τις υποχρεώσεις που αναλαμβάνει, προκειμένου να προβεί στους απαραίτητους υπολογισμούς για την αποπληρωμή του δανείου του.

[91] Η επισήμανση στον καταναλωτή ότι ο πίνακας είναι ενδεικτικός είναι απαραίτητη και πρέπει να περιέχεται ιδιαίτερη μνεία αν το επιτόκιο του προτεινόμενου στεγαστικού δανείου είναι κυμαινόμενο.

της λύσης της συναλλαγής. Ομοίως εκ των ουκ άνευ, σύμφωνα με το Δελτίο, είναι η αναγραφή της αρμόδιας υπηρεσίας της τράπεζας που επιλαμβάνεται της εξέτασης παραπόνων,[92] ώστε να δύναται ο καταναλωτής να απευθύνεται σε αυτή πριν από την καταφυγή ίσως στον Τραπεζικό Μεσολαβητή[93] ή την προσφυγή στη δικαιοσύνη.

Επιπροσθέτως ιδιαίτερη αναφορά πρέπει να γίνεται στο ονομαστικό επιτόκιο, το οποίο και συνιστά, σύμφωνα με το Δελτίο, το ουσιαστικότερο στοιχείο του δανείου. Συγκεκριμένα το Δελτίο προβλέπει πως η περιγραφή θα πρέπει να περιλαμβάνει στοιχεία για το είδος του επιτοκίου και τη διάρκεια της σταθερής περιόδου, τον τρόπο διακύμανσής του και ειδικότερα την περιοδικότητα των αναθεωρήσεων, τις περιόδους «παγώματος» των επιτοκίων και τις σχετικές επιβαρύνσεις, τα ανώτατα και κατώτατα όρια κ.λπ. Αξίζει να σημειωθεί πως η εν λόγω περιγραφή θα πρέπει να διευκρινίζει αν το κυμαινόμενο επιτόκιο συνδέεται με κάποιον επιτοκιακό δείκτη[94] καθώς και να προβαίνει σε ανάλυση του μηχανισμού προσαρμογής του δείκτη, εάν υπάρχει. Αξίζει βέβαια να υπογραμμισθεί η σημασία του στοιχείου ΣΕΠΕ[95] που πρέπει να παρέχεται στον καταναλωτή και ενδεχομένως όταν η νομοθεσία δεν το προβλέπει, τότε θα πρέπει να χρησιμοποιείται το αντίστοιχο πραγματικό επιτόκιο. Τέλος το Δελτίο προβλέπει την αναλυτική περιγραφή όλων των εξόδων που σχετίζονται με τη χορήγηση στεγαστικού δανείου, ταξινομώντας τα σε δύο κατηγορίες: στα πρόσθετα μη επαναλαμβανόμενα εφάπαξ έξοδα – εάν υπάρχουν – και στα επαναλαμβανόμενα. Στη μεν πρώτη κατηγορία εμπίπτουν λ.χ. τα διοικητικά έξοδα, τα νομικά έξοδα και η εκτίμηση του ακινήτου. Όταν το κόστος αυτό συνδέεται αρρήκτως με τον πιστωτή, τότε θα πρέπει να παρέχει εκτίμησή του ενώ θα πρέπει να αναφέρεται το γεγονός ότι το κόστος αυτό πρέπει να καταβάλλεται ανεξάρτητα από το εάν τελικώς εγκρίθηκε από τον πιστωτή η χορήγηση δανείου, εφόσον βέβαια ισχύει κάτι τέτοιο. Στη δεύτερη κατηγορία δε εντάσσονται ενδεικτικώς έξοδα για την ασφάλεια αποπληρωμής του δανείου,[96] ασφάλεια πυρός, ασφάλεια κατοικίας και επίπλων κ.ο.κ.

---

[92] Επωνυμία, διεύθυνση και αριθμός τηλεφώνου της αρμόδιας υπηρεσίας

[93] Βλ. σχετικά Μπώλο, Α. (2004), σελ. 1131.

[94] Λ.χ. παρεμβατικά επιτόκια της ΕΚΤ και euribor.

[95] Συνολική Ετήσια Ποσοστιαία Επιβάρυνση, η οποία αποτυπώνει το συνολικό κόστος της πίστωσης για τον καταναλωτή εκφραζόμενο ως ετήσιο ποσοστό του συνολικού ποσού της πίστωσης. Στο ΣΕΠΕ δηλαδή αποτυπώνονται αφενός το συνολικό ποσό της πίστωσης και αφετέρου το σύνολο των επιβαρύνσεων που καλείται να πληρώσει ο καταναλωτής για τη σύμβαση πίστωσης που πρόκειται να του παρασχεθεί σύμφωνα με τους όρους που τη διέπουν και τους οποίους γνωρίζει ο πιστωτικός φορέας, όπως τόκοι, προμήθειες, φόροι κ.ο.κ.

[96] Θανάτου, αναπηρίας, ασθένειας ή ανεργίας.

Τέλος επισημαίνεται πως, κατά την άποψη της γράφουσας, το συνολικό ποσό της πίστωσης που πρόκειται να καταβληθεί στον καταναλωτή σε συνδυασμό με το επιτόκιο και το ΣΕΠΕ που παρέχονται στη συνέχεια αποτελούν ένα από τα σπουδαιότερα στοιχεία πληροφόρησης που πρέπει να λαμβάνει ο καταναλωτής σε προσυμβατικό στάδιο, ώστε να γνωρίζει το συνολικό κόστος των υποχρεώσεων που θα αναλάβει.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2ο

Νομική φύση και κριτική θεώρηση της Σύστασης

1. Εισαγωγικές παρατηρήσεις

Σε μελέτη της η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα επισημαίνει ρητά[97] πως η χρηματοπιστωτική ολοκλήρωση, εν προκειμένω της αγοράς υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης, μπορεί να επιτευχθεί είτε μέσω ενός ρυθμιστικού πλαισίου που εκπορεύεται από διακυβερνητικούς ή υπερεθνικούς φορείς είτε μέσω πρωτοβουλιών της ίδιας της αγοράς είτε μέσω της αυτορρύθμισης.[98]

Το ζήτημα της προσυμβατικής ενημέρωσης του καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης ρυθμίστηκε καταρχήν μέσω ενός εργαλείου αυτορρύθμισης, του Κώδικα Δεοντολογίας,[99] ο οποίος λίγο αργότερα περιβλήθηκε του μανδύα της Σύστασης. Αναντίρρητα η Σύσταση εισάγει κανόνες χωρίς opinio necessitatis, δηλαδή οι πιστωτικοί φορείς που επιλέγουν να προσχωρήσουν στον Κώδικα, και επομένως να «δεσμευθούν» από το περιεχόμενο της Σύστασης, δεν εμφορούνται από την πεποίθηση ότι με την τήρησή της συμμορφώνονται με κανόνες δικαίου. Σημειωτέον πως κατεξοχήν προϋποθέσεις δημιουργίας του εθίμου θεωρείται πέραν

---

[97] Βλ. European Central Bank (2008), σελ. 6.

[98] Στο σημείο βέβαια αυτό ανακύπτουν πολλά ερωτήματα όπως ο τρόπος της επιλογής μεταξύ των διαθεσίμων ρυθμιστικών τεχνικών και η εύρεση του οράματος του καταναλωτή που αποκαλύπτεται από το ευρωπαϊκό νομοθετικό κεκτημένο. Τελευταία δε ιδιαίτερο βάρος έχει αποδοθεί στην συμπληρωματική ερώτηση του κατά πόσον, ανεξαρτήτως τύπου κανόνα που έχει επιλεγεί από την Ευρωπαϊκή Κοινότητα, υπάρχει ή θα πρέπει εμπίπτει στις αρμοδιότητες των κρατών μελών η διεκδίκηση καθιέρωσης αυστηρότερων κανόνων προστασίας του καταναλωτή από εκείνους που επιλέγονται ως κοινός παρανομαστής σύγκλισης σε ευρωπαϊκό επίπεδο.

[99] Σχετικά με την έννοια της δεοντολογίας και το στοιχείο της κοινωνικής ηθικής που περικλείει ως έννοια, σε αντιδιαστολή προς το στοιχείο του νομικού καθήκοντος, βλ. λεξικά Κριάρα (1995), Τεγόπουλου – Φυτράκη (1997) και Μπαμπινιώτη (1998).

της longa usus [100] και η opinio necessitatis ή opinio juris.[101] Η απουσία του στοιχείου αυτού, ήτοι της opinio necessitatis, σηματοδοτεί πως γίνεται λόγος για ήπιο δίκαιο και του λόγου το αληθές στόχος της Σύστασης δεν είναι η συμμόρφωση με ισχύοντες κανόνες δικαίου αλλά η διαμόρφωση και καθιέρωση νέων κανόνων από τους οποίους εκλείπει ο δεσμευτικός χαρακτήρας και οι οποίοι θεσπίζονται ώστε να τεθούν υπό την υπηρεσία συγκεκριμένων αναγκών που έχουν προκύψει και χρήζουν άμεσης ρύθμισης. Ενώ όμως γίνεται λόγος για Σύσταση, ήτοι για κοινοτική πράξη ηπίου δικαίου, εύλογα προκύπτει το ερώτημα ποιες είναι οι έννομες συνέπειες για τον πιστωτικό φορέα που επέλεξε να προσχωρήσει στον Κώδικα.

Η Σύσταση, όπως υπογραμμίστηκε και ανωτέρω, εμπίπτει στις κοινοτικές πράξεις ήπιου δικαίου,[102] [103] οι οποίες συνιστούν για τα κράτη μέλη ερμηνευτικά εργαλεία σχετικά με την εφαρμογή της Συνθήκης, συμβάλλοντας στην άρση των εμποδίων στην εσωτερική αγορά, επιλύοντας συγχρόνως τυχόν αναφυόμενα προβλήματα και καταδεικνύοντας πιθανές λύσεις προκειμένου να αποφευχθούν νομικές διενέξεις ή διαφορές. [104] [105]

---

[100] Μακρά, ομοιόμορφη και αδιάκοπη τήρηση ορισμένης συμπεριφοράς, δηλαδή συμπεριφορά που δεν είναι συμπτωματική.

[101] Βλ. σχετικά Γεωργιάδη, Απ. Σ. (2002), σελ. 20 – 21.

[102] Καθοριστικό στοιχείο για την υπαγωγή ενός κανόνα κοινοτικού δικαίου στη σφαίρα του hard ή του soft law είναι το εάν υπάρχει ή όχι νομική υποχρέωση εφαρμογής ή συμμόρφωσης με τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που περιέχονται σε μια κοινοτική πράξη. Κατά συνέπεια, όταν υπάρχει εθελοντική συμμόρφωση με μία πράξη ήπιου δικαίου, και όχι συμμόρφωση που επιβάλλεται από τον ίδιο το νόμο, τότε γίνεται λόγος καθαρά για de facto επιπτώσεις – έννομες συνέπειες. Βλ. σχετικά Linda Senden (2004), όπου η συγγραφέας επισημαίνει πως " Although the terminology contained in the Treaty is thus differentiated it can be argued that the tenor of the terms used – "binding" and "legal effects" is the same, namely referring to the notion of "legally binding force". This notion is taken to refer to the capability of an act to affect a person' s legal position of itself, ie it ensues from the very nature of the instrument itself that it is legally binding and, on that sole ground, the rights and obligations contained in it can be enforced or have to be complied with **(p. 237)** ... The essential point in this respect can be considered to be whether or not there is a legal obligation to give effect to or to comply with the rights and obligations contained in a Community act. Consequently, when there is voluntary compliance with a soft law act, not compliance imposed by the law itself, we may speak of a purely **de facto effect. (p. 241)** Με άλλα λόγια οι κανόνες κοινοτικού ήπιου δικαίου δεν ιδρύουν δικαιώματα ή υποχρεώσεις σε κοινοτικό επίπεδο, παράγουν εντούτοις έννομες συνέπειες. Βλ. επίσης Λιβαδά, Χρ. (2005), βιβλ., σελ. 165, η οποία παραθέτει πως το κοινοτικό ήπιο δίκαιο δεν είναι παρά ένα σύνολο νομικά μη εξαναγκαστών κανόνων συμπεριφοράς, οι οποίοι όμως ναι μεν δεν έχουν νομικά εξαναγκαστό χαρακτήρα, ωστόσο «σύμφωνα με την πρόθεση των συντακτών τους και μέσω του μηχανισμού της κοινοτικής έννομης τάξης παράγουν έννομες συνέπειες».

[103] Βλ. Howells Geraint and Weatherill Stephen (1995), σύμφωνα με τους οποίους ο όρος «κοινοτικό ήπιο δίκαιο» αναφέρεται σε ευρωπαϊκό επίπεδο σε δύο είδη κανόνων, αφενός στους κανόνες που περιέχονται στις μη δεσμευτικές ευρωπαϊκές νομοθετικές πράξεις, ήτοι στις συστάσεις και τις ανακοινώσεις, που χρησιμοποιούνται για να ενθαρρύνουν την ανάληψη δράσης σε εθνικό επίπεδο, αφετέρου την ενίσχυση της ανάπτυξης εθελοντικών κανόνων αυτορρύθμισης. Βλ. αντιθέτως Λιβαδά, Χρ. (2005), βιβλ., Κεφάλαιο Πρώτο Μέρους Πρώτου, όπου αναλύεται πως οι κώδικες δεοντολογίας δεν ταυτίζονται με το ήπιο δίκαιο ούτε ότι όλοι οι κώδικες δεοντολογίας αποτελούν ήπιο δίκαιο.

[104] Βλ. σχετικά Senden Linda (2004), σελ. 24

[105] Αξίζει να σημειωθεί πως η χρήση τέτοιου είδους νομικών εργαλείων δεν είναι νέα στο δίκαιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης, εντούτοις η προτεινόμενη χρήση τους ως εναλλακτική στη νομοθεσία είναι καινούρια. Καθημερινά η κοινοτική πρακτική δείχνει περισσότερο μια επιβεβαίωση παρά μια

Για την πληρέστερη και σφαιρικότερη εικόνα του αναγνώστη σχετικά με τη νομική φύση της Σύστασης, κρίνεται απαραίτητο να γίνουν προηγουμένως ορισμένες αναφορές και στην διαδικασία προσχώρησης των πιστωτικών φορέων στον Κώδικα. Συγκεκριμένα στην ακροτελεύτια διάταξη της Σύστασης η Ευρωπαϊκή Επιτροπή καλούσε τόσο τα κράτη μέλη όσο και τους πιστωτές που χορηγούν στεγαστικά δάνεια σε κοινοτικό επίπεδο[106] , ανεξαρτήτως εάν είναι μέλη των ενώσεων ή ομοσπονδιών οι οποίες διαπραγματεύτηκαν τον Κώδικα, να συμμορφωθούν προς την Σύσταση το αργότερο έως τις 30 Σεπτεμβρίου 2002.

Στα πλαίσια επιφόρτισής της με την αρμοδιότητα ελέγχου της εφαρμογής και της αποτελεσματικότητας του Κώδικα, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή[107] κατήρτισε, μετά την έκδοση της Σύστασης, κεντρικό μητρώο των πιστωτών που προσφέρουν στεγαστικά δάνεια, στο οποίο και εμφανίζονται οι πιστωτικοί αυτοί φορείς που έχουν

απομάκρυνση από την προτίμηση αυτή για το ήπιο δίκαιο. [βλ. σχετικά Senden Linda (2004), σελ. 23 – 24 η οποία προβάλλει ενδεικτικά ως παράδειγμα τον τομέα της φορολογίας. Συγκεκριμένα αναφέρει πως η – προτεινόμενη – μεγαλύτερη χρήση του ήπιου δικαίου είναι επίσης εμφανής από τα προγράμματα δράσης και παρόμοια έγγραφα, τα οποία καθορίζουν τους στόχους πολιτικής σε διάφορους τομείς του κοινοτικού δικαίου. Χαρακτηριστικό παράδειγμα εν προκειμένω είναι η Ανακοίνωση της Επιτροπής προς το Συμβούλιο, το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο και η ESC «Φορολογική Πολιτική στην Ευρωπαϊκή Ένωση – Προτεραιότητες για τα προσεχή έτη». Στην ανακοίνωση αυτή, η Επιτροπή έκρινε ότι, δεδομένης της δυσκολίας να επιτευχθεί ομόφωνη συμφωνία σχετικά με τις νομοθετικές προτάσεις στον τομέα αυτό, το οποίο θα επιδεινωθεί με την διεύρυνση της ΕΕ, η Κοινότητα πρέπει να εξετάσει τη χρήση εναλλακτικών μέσων όπως το ήπιο δίκαιο, ως βάση για τις πρωτοβουλίες της στον τομέα αυτό. Συγκεκριμένα, έκρινε ότι «η χρήση μη – νομοθετικών προσεγγίσεων ή «ήπιας νομοθεσίας» μπορεί να είναι ένα πρόσθετο μέσο για να σημειωθεί πρόοδος στον φορολογικό τομέα.] Παρόλη όμως τη μακρόχρονη παράδοσή τους στο κοινοτικό δίκαιο, οι κοινοτικές νομικές πράξεις ήπιου δικαίου έχουν προσελκύσει μόνο πενιχρή και μάλλον διάσπαρτη προσοχή στη νομική θεωρία, και αυτό σίγουρα δε συνάδει με την ολοένα αυξανόμενη σημασία του ήπιου δικαίου στη νομική πρακτική, ως αποτέλεσμα της καινούριας νομοθετικής πολιτικής και της επακόλουθης νομολογίας. Πολύ συχνά το ενδιαφέρον επικεντρώνεται μόνο στο περιεχόμενο της πράξης ήπιου δικαίου, και ως προς τα υπόλοιπα, δεν υπάρχει καμία περαιτέρω αναφορά πέραν της παρατήρησης ότι στερείται νομικής δεσμευτικής ισχύος. Ως εκ τούτου το κομμάτι των γνώσεων σχετικά με το φαινόμενο του ήπιου κοινοτικού δικαίου είναι ακόμη μάλλον φτωχό. [βλ. σχετικά Senden Linda (2004), σελ. 25]

[106] Ανεξαρτήτως από την υποκατηγορία στην οποία κατατάσσεται ο πιστωτής με κριτήριο τη φύση των εργασιών του. Στην εσωτερική έννομη τάξη οι υπηρεσίες αυτές παρέχονται από πιστωτικά ιδρύματα. Σχετικά βλ. Χριστοπούλου, (2008), σελ. 1110.

[107] Ο ενεργής ρόλος της Ευρωπαϊκής Επιτροπής καθώς και η σπουδαιότητα με την οποία περιάπτει το ζήτημα της προσυμβατικής ενημέρωσης του καταναλωτή στεγαστικών δανείων διαφαίνονται και από τις δηλώσεις του Επιτρόπου αρμοδίου για την εσωτερική αγορά, κ. Frits Bolkensein, απόσπασμα των οποίων παρατίθεται. «Ο κώδικας αυτός θα συνδράμει σημαντικά στην πράξη τους δανειζόμενους σε ολόκληρη την Ευρώπη και υπογραμμίζει τη δέσμευσή μας να διασφαλίσουμε ότι οι καταναλωτές θα μπορούν να επιλέγουν από ένα ευρύ φάσμα «προϊόντων» έχοντας υπόψη τους όλες τις σχετικές πληροφορίες. Η αγορά ενός διαμερίσματος ή ενός σπιτιού αποτελεί συχνά τη μεγαλύτερη οικονομική δέσμευση στη ζωή ενός νοικοκυριού και έχει σημασία να τα βοηθήσουμε να επιλέξουν τη λύση που είναι περισσότερο συμφέρουσα. Όσο καλύτερη είναι η ενημέρωση που παρέχεται, τόσο περισσότερο θα είναι σίγουρος ο καταναλωτής για την επιλογή του στεγαστικού δανείου που τον εξυπηρετεί. Ταυτόχρονα, ο κώδικας αυτός θα βοηθήσει τα πιστωτικά ιδρύματα που επιθυμούν να πωλήσουν τα δανειακά τους «προϊόντα» σε άλλα κράτη μέλη, αυξάνοντας την εμπιστοσύνη των καταναλωτών. Αντιπροσωπεύει ένα καλό παράδειγμα του πως μπορούν να συνεργαστούν εποικοδομητικά η χρηματοπιστωτική βιομηχανία και οι ενώσεις καταναλωτών προς το κοινό όφελός τους, αναζητώντας λύσεις ώστε να μην χρειαστεί νομοθεσία για την εναρμόνιση τέτοιων θεμάτων».

προσχωρήσει στον Κώδικα ανά κράτος μέλος, καθώς και η ημερομηνία προσχώρησής τους και εκ μέρους τους έναρξης εφαρμογής του Κώδικα.[108]

Όσο δε για τις ενώσεις του χρηματοπιστωτικού τομέα που θα προσυπογράφουν τον Κώδικα, θα προβαίνουν σε επίσημη ανακοίνωση και δημοσίευση της προσχώρησης καθώς και σε κοινοποίηση[109] των δεσμεύσεων που αναλαμβάνουν και των κατάλληλων μέτρων που θα υιοθετήσουν στο πλαίσιο της πρακτικής εφαρμογής του Κώδικα.

Σημειώνεται δε ότι κάθε πιστωτικό ίδρυμα που προσχωρεί στον Κώδικα οφείλει να διαθέτει αντίτυπά του σε κάθε υποκατάστημά του ενώ στο Δελτίο του θα πρέπει να συμπεριλαμβάνεται ειδική αναφορά για την ύπαρξη και τη διαθεσιμότητα του Κώδικα.[110]

2. Έννομες συνέπειες – Νομική φύση Σύστασης

Μπορεί μεν από τη Σύσταση, ως κοινοτική πράξη ήπιου δικαίου, να εκλείπει το στοιχείο της νομικής δεσμευτικότητας, πλην όμως δεν θα πρέπει να ξεχνούμε πως στην ουσία αποτελεί τον θεσμικό μανδύα της Ευρωπαϊκής Επιτροπής σε έναν Κώδικα Δεοντολογίας και επομένως προκύπτει το ζήτημα των εννόμων συνεπειών για τον πιστωτικό φορέα που επέλεξε να προσχωρήσει στον Κώδικα.

Κατά μία άποψη οι κώδικες δεοντολογίας δεν συνιστούν παρά συστήματα κανόνων εγκολπωμένων σε μικρότερες του κράτους κοινωνικές ομάδες ή οργανώσεις, αποτελώντας ως εκ τούτου συμβάσεις ή πολυμερείς δικαιοπραξίες, οι οποίες και λοιπόν επιφέρουν τις αντίστοιχες έννομες συνέπειες.[111]

Γίνεται δεκτό πως δικαιοπραξία είναι *το πραγματικό (αντικειμενική υπόσταση), το οποίο περιέχει δήλωση (ή πράξη) βουλήσεως και το οποίο αναγνωρίζεται από τον νόμο ως λόγος για να επέλθει η έννομη συνέπεια που θέλησε ο δικαιοπρακτών. Ως πραγματικό εννοείται το σύνολο των γεγονότων, από τα οποία ο νόμος εξαρτά ορισμένη έννομη συνέπεια.*[112] Στοιχεία της δικαιοπραξίας είναι επομένως η δήλωση βουλήσεως

---

[108] Βλ. σχετικά Παπαϊωάννου, Γ. Ν. (2003), σελ. 208 παραπ. 15 και Χριστοπούλου (2008), σελ. 1108 παραπ. 11 με περαιτέρω στοιχεία ως προς τη διαμορφούμενη λίστα – κεντρικό μητρώο και τη σχετική ηλεκτρονική διεύθυνση με επικαιροποιημένη σχετική ενημέρωση αναφορικά με τους προσχωρήσαντες πιστωτικούς φορείς.

[109] Εντός προθεσμίας δώδεκα (12) μηνών από της ημερομηνίας κοινοποίησης της προσχώρησης από τον εκάστοτε πιστωτικό φορέα.

[110] Βλ. σχετικά Παπαϊωάννου, Γ. Ν. (2003), σελ. 209.

[111] Βλ. Ψυχομάνη, Σπ. (1999), σελ. 915 και Χριστοπούλου (2008), σελ. 1110.

[112] Βλ. Γεωργιάδη, Απ. Σ. (2002), σελ. 329.

ή πράξη βουλήσεως,[113] η έννομη συνέπεια [114] και μάλιστα ηθελημένη [115] καθώς και η τήρηση του «τύπου» των δικαιοπραξιών. Στο σημείο αυτό επομένως χρήζει διερεύνησης εάν οι συντάκτες και αποδέκτες του Κώδικα με τη δήλωση βούλησής τους, αποτυπωμένη σε αυτόν, επιθυμούν την επέλευση συγκεκριμένης έννομης συνέπειας και έχουν οι μεν πιστωτές πρόθεση νομικής δεσμεύσεως και οι δε καταναλωτές προσδοκία νομικής δεσμεύσεως των πιστωτών. Εάν, με άλλα λόγια, οι **πιστωτικοί φορείς** που έχουν προσχωρήσει στον Κώδικα έχουν αναλάβει συμβατική υποχρέωση προς τους **ενδιαφερόμενους καταναλωτές** στεγαστικού δανείου να τους παρέχουν τις γενικές πληροφορίες που παρατίθενται στο Παράρτημα Ι της Σύστασης και τις εξατομικευμένες πληροφορίες υπό τη μορφή του «Τυποποιημένου Ευρωπαϊκού Δελτίου Πληροφοριών» του Παραρτήματος ΙΙ.

Στο σημείο αυτό κρίνεται σκόπιμο να παρατεθεί και μία άλλη άποψη σύμφωνα με την οποία αφ΄ ης στιγμής η έλλειψη νομικής δεσμευτικότητας του Κώδικα δεν προσιδιάζει σε δικαιοπραξίες, που εννοιολογικά μετέχουν πάντα «εννόμων» αποτελεσμάτων», θα πρέπει να γίνεται λόγος όχι για δικαιοπραξίες αλλά για συμφωνίες κυρίων (gentlemen's agreement), ήτοι συμφωνία εθιμοτυπικής συμπεριφοράς, η οποία και δεν ενέχει κανένα στοιχείο νομικής δέσμευσης.[116]

Σε κάθε περίπτωση βέβαια το στοιχείο της νομικής φύσης του Κώδικα δεν εξετάζεται στο πλαίσιο της σχέσης πιστωτικού φορέα και καταναλωτή.[117] Επομένως με την προσχώρηση ενός πιστωτή στον εν λόγω Κώδικα, θα μπορούσε να υποστηριχθεί, πως αναλαμβάνει συμβατική δέσμευση απέναντι όχι στον καταναλωτή[118] αλλά έναντι της ενώσεώς του που συμβλήθηκε στη συμφωνία για τον

---

[113] *Η εξωτερίκευση ορισμένης βούλησης, έτσι ώστε να καταστεί γνωστή.* Βλ. Γεωργιάδη, Απ. Σ. (2002), σελ. 329.

[114] *Η δήλωση βουλήσεως πρέπει να κατευθύνεται στην παραγωγή μιας έννομης συνέπειας, η οποία συνδέεται από το νόμο με αυτή τη δήλωση βουλήσεως.* Βλ. Γεωργιάδη, Απ. Σ. (2002), σελ. 329.

[115] *Η επερχόμενη με τη δικαιοπραξία έννομη συνέπεια πρέπει να είναι ηθελημένη από τα υποκείμενα της δικαιοπραξίας. Αυτό συνάγεται από την αρχή της ιδιωτικής αυτονομίας. Ο δικαιοπρακτών πρέπει να γνωρίζει και να επιθυμεί, η συγκεκριμένη δήλωσή του να επιφέρει ορισμένο έννομο αποτέλεσμα.* Βλ. Γεωργιάδη, Απ. Σ. (2002), σελ. 331.

[116] Βλ. Ψυχομάνη, Σπ. (1999), σελ. 915. Βλ. επίσης Λιβαδά, Χρ. (2005), βιβλ., σελ. 288, σύμφωνα με την οποία «[...] τα πράγματα δεν είναι απόλυτα ξεκάθαρα ή όσο τουλάχιστον θα ανέμενε κανείς, σχετικά με τη νομική φύση των κωδίκων δεοντολογίας.[...] Σε αρκετές περιπτώσεις οι κώδικες δεοντολογίας αποτελούν πολυμερείς δικαιοπραξίες, χωρίς όμως να αποκλείεται να πρόκειται και για συμφωνίες κυρίων [...] κατά την εξέτασή τους ως κανόνων ήπιου δικαίου».

[117] Βλ. σχετικά Λιβαδά, Χρ. (2005), βιβλ., σελ. 288 σύμφωνα με την οποία «οι κώδικες [δεοντολογίας] δε στερούνται εν γένει νομικής δεσμευτικότητας, καθώς σε κάθε περίπτωση, η προέλευσή τους από την αρμόδια, κατά περίπτωση, ένωση επαγγελματιών, προσδίδει σε αυτούς ανάλογα με τη νομική της μορφή, δεσμευτικό για τα μέλη της χαρακτήρα και παράγει έννομες συνέπειες».

[118] Βέβαια είναι δυνατόν ο πιστωτής, που προσχωρεί στον Κώδικα, να αναλάβει συμβατική δέσμευση έναντι του εκάστοτε ενδιαφερόμενου καταναλωτή στεγαστικού δανείου, όχι όμως ως αυτοφυής συνέπεια υπάρξεως του Κώδικα, αλλά με τη γνωστοποίηση της θέλησης της Τράπεζας, συνεπεία της οποίας θα είναι η αναγωγή του περιεχομένου του Κώδικα σε κείμενο γενικών όρων συναλλαγών.

Κώδικα και έναντι των ευρωπαϊκών ενώσεων καταναλωτών, που υπήρξαν οι αντισυμβαλλόμενοί τους στην ίδια συμφωνία. [119] Γι΄ αυτό άλλωστε το λόγο η Ευρωπαϊκή Επιτροπή επικύρωσε τον Κώδικα με σύσταση, η οποία δεν έχει νομικά εξαναγκαστό χαρακτήρα.[120] Από τη στιγμή λοιπόν που τα πιστωτικά ιδρύματα δεν συμβάλλονται με τον εκάστοτε ενδιαφερόμενο καταναλωτή στεγαστικού δανείου αλλά, από της προσχωρήσεώς τους στον Κώδικα, αναλαμβάνουν δεσμεύσεις έναντι των ως άνω ευρωπαϊκών ενώσεων, οι έννομες συνέπειες θα πρέπει να αναζητηθούν καταρχήν στα καταστατικά των ενώσεων που συμβλήθηκαν.[121]

Η επικύρωση του Κώδικα από την Επιτροπή και η εν γένει ανάμειξή της στην εφαρμογή του Κώδικα από τα κατ΄ ιδίαν πιστωτικά ιδρύματα θα μπορούσε ενδεχομένως να αποτελέσει τη βάση υποστήριξης της άποψης πως καταρτίζεται τοιουτοτρόπως σύμβαση μεταξύ της **Επιτροπής**, ως αρμόδιου οργάνου για τον έλεγχο της εφαρμογής του Κώδικα και του **πιστωτικού ιδρύματος**, το οποίο αναλαμβάνει τη δέσμευση τήρησης του Κώδικα. Εάν αναλογιστεί κανείς πως η Σύσταση δεν αποτελεί παρά «εργαλείο» για την Επιτροπή αλλά και λάβει υπόψη του τη νομική φύση του εντύπου προσχωρήσεως,[122] γίνεται σαφώς αντιληπτό πως η βούληση των μερών συνίσταται στην μη παραγωγή νομικών συνεπειών έναντι της Επιτροπής.

Η νομική φύση του Κώδικα, όπως διαφαίνεται από την προηγηθείσα ανάλυση και θα καταδειχθεί επίσης στη συνέχεια, συνιστά αναντίρρητα ένα εριζόμενο ζήτημα στην επιστημονική κοινότητα. Οι διατυπούμενες λοιπόν απόψεις περί των εννόμων συνεπειών του Κώδικα δεν σταματούν εδώ. Συγκεκριμένα μία μερίδα νομικών υποστηρίζει πως υπό προϋποθέσεις ένα μεγάλο μέρος των κανόνων των Κωδίκων

---

[119] Βλ. ως προς Κώδικα Τραπεζικής Δεοντολογίας , ο οποίος και εγκρίθηκε από την Ένωση Ελληνικών Τραπεζών την 12.03.1997, Ψυχομάνη, Σπ. (1999), σελ. 916 κατά τον οποίο «Ο Κώδικας Τραπεζικής Δεοντολογίας αφορά απλά και μόνο υποχρεώσεις τραπεζών έναντι της ενώσεώς τους να τηρούν συγκεκριμένη συμπεριφορά α) προς τις λοιπές τράπεζες – μέλη της ενώσεως, β) προς τους πελάτες τους και γ) προς τρίτους, «φορείς» και πράκτορες».

[120] Βλ. παρακάτω ενότητα υπό 3.

[121] Βλ. Χριστοπούλου (2008), σελ. 1111. Επίσης σχετικά βλ. Ψυχομάνη, Σπ. (1999), σελ. 916 ο οποίος, ως προς τον Κώδικα Τραπεζικής Δεοντολογίας, αναφέρει πως « [...] αποτελεί απόφαση συλλογικού οργάνου νομικού προσώπου, η νομική δέσμευση απορρέει από τη φύση της απόφασης της συνέλευσης των μελών της ένωσης, ως πολυμερούς δικαιοπραξίας, η μη τήρηση της οποίας συνεπάγεται καταστατικές ή άλλες νομικές κυρώσεις – όπως π.χ. την αποβολή του μέλους που δεν τήρησε τις υποχρεώσεις του (ΑΚ 771) [...] Μόνη πηγή ενοχικών απαιτήσεων παραμένει ο νόμος στα πλαίσια της προβλεπόμενης ρητά προσυμβατικής ευθύνης από τις διαπραγματεύσεις των άρθρων 197 – 198 ΑΚ».

[122] Στη Σύσταση προβλέπεται κατάρτιση από την Επιτροπή κεντρικού μητρώου των πιστωτών, οι οποίοι προσφέρουν στεγαστικά δάνεια, στο οποίο θα αναφέρεται αν οι εν λόγω πιστωτές προσχωρούν στον κώδικα. Για το σκοπό αυτό κάθε πιστωτικό ίδρυμα που επιθυμεί να υιοθετήσει τον κώδικα, καλείται να συμπληρώσει ένα τυποποιημένο έντυπο προσχώρησης, το οποίο πρέπει να αποστείλει απευθείας στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή. Στο ίδιο έντυπο προβλέπεται η αποστολή του στην Ευρωπαϊκή Ομοσπονδία Ενυπόθηκης πίστης (EMF), καθώς επίσης και στην εθνική ένωση τραπεζών της οποίας αποτελεί μέλος.

Δεοντολογίας δύναται να αποτελέσουν εμπορικές συνήθειες ή γενικούς όρους συναλλαγών, συνιστώντας κατά τον τρόπο αυτό δευτερογενείς πηγές του δικαίου.[123]

Η άποψη κατά την οποία ο Κώδικας μπορεί υπό προϋποθέσεις να εμπίπτει στην κατηγορία των συναλλακτικών ηθών ή εμπορικών συνηθειών,[124] τελεί υπό επιφυλάξεις καθώς αφενός η προέλευσή τους είναι διαφορετική[125] αφετέρου μπορεί ως έννοιες να προσομοιάζουν όμως επουδενί δεν ταυτίζονται.[126] [127]

Στην ελληνική θεωρία επίσης έχει υποστηριχθεί πως οι κανόνες των Κωδίκων Δεοντολογίας στον τραπεζικό τομέα δύναται να ενέχουν φύση ΓΟΣ.[128] Κατά μία άποψη λοιπόν ο Κώδικας μπορεί να ισχύει και ως ΓΟΣ ακόμη και στις περιπτώσεις που δεν έχει προηγηθεί ρητά τέτοιους είδους συμφωνία μεταξύ των μερών.[129] Κρατούσα άποψη συνιστά – στην περίπτωση βέβαια πάντα που δεχόμαστε τη φύση των κανόνων του Κώδικα ως ΓΟΣ – πως ο Κώδικας δύναται να αποτελέσει κείμενο

---

[123] Βλ. Λιβαδά, Χρ. (2005), βιβλ., σελ. 162-163 η οποία προβαίνει σε διάκριση των πηγών του ισχύοντος δικαίου σε πρωτογενείς και δευτερογενείς πηγές. Συγκεκριμένα τονίζει πως «Οι πρωτογενείς πηγές είναι εκείνες που αυτοτελώς αποτελούν γενεσιουργούς λόγους ισχύος των κανόνων δικαίου και, κατά το ελληνικό δίκαιο, είναι ο νόμος, το έθιμο, οι γενικά παραδεδεμένοι κανόνες του διεθνούς δικαίου και οι κανονισμοί του ευρωπαϊκού κοινοτικού δικαίου, ενώ δευτερογενείς είναι εκείνες που δεν έχουν αυτοτέλεια με την έννοια ότι δεν παράγουν κανόνες δικαίου, παρά μόνο στην έκταση που παραπέμπει σε αυτές κάποια πρωτογενή πηγή δικαίου. Δευτερογενείς πηγές δικαίου είναι, ενδεικτικά, η καλή πίστη, τα χρηστά ήθη, τα συναλλακτικά ήθη και οι συνήθειες».

[124] Ως εμπορικές συνήθειες ή συναλλακτικά ήθη του εμπορίου ορίζονται *οι εκούσιες πρακτικές, που απαντώνται στις εμπορικές συναλλαγές και έχουν το στοιχείο της επανάληψης και της ομοιομορφίας, αλλά στερούνται της opinion necessitateis.* Βλ. σχετικά Λιβαδά, Χρ. (2005), βιβλ., σελ. 232.

[125] Οι μεν εμπορικές συνήθειες προέρχονται από την αγορά εν γένει, οι δε κώδικες από ορισμένη ομάδα επαγγελματιών, η οποία και δεν εκπροσωπεί απαραίτητα την αγορά του εν λόγω κλάδου στο σύνολό της.

[126] Το σημείο τομής των δύο εννοιών συνίσταται στην περίπτωση που ορισμένοι από τους κανόνες του Κώδικα εκληφθούν ότι αποτυπώνουν συναλλακτικά ήθη ή θεωρηθεί ότι μπορεί να μετεξελιχθούν σε εμπορικές συνήθειες υπό την αίρεση της εδραίωσής τους μέσω της επανάληψης και της ομοιομορφίας.

[127] Βλ. ενδεικτικά σχετικά με την άποψη αυτή, διατυπωμένη συγκεκριμένα εν σχέσει με τον Κώδικα Τραπεζικής Δεοντολογίας, εκδοθέντα τον Μάρτιο του 1997 από την Ελληνική Ένωση Τραπεζών, Γεωργακόπουλο, Λ. (1998), σελ. 773-775.

[128] Ως ΓΟΣ, θεωρούνται από το σύνολο της επιστημονικής κοινότητας, οι συμβατικοί όροι που καθορίζονται εκ των προτέρων, κατά τρόπο γενικό και ενιαίο, προκειμένου να αποτελέσουν τυπικό και ομοιόμορφο περιεχόμενο περισσοτέρων συμβάσεων και τίθενται από τον ένα συμβαλλόμενο (χρήστη) στον άλλο (πελάτη) κατά το στάδιο της κατάρτισης της σύμβαση.

[129] Βλ. Γεωργακόπουλο (1998), σελ. 773 επ. Η άποψη αυτή εδράζεται στη διάταξη της παρ. 5 του άρθρου 2 του Ν. 2251/1994, σύμφωνα με την οποία η ερμηνεία των ΓΟΣ θα πρέπει να γίνεται πάντα προς το συμφέρον του καταναλωτή και επομένως – με μια διασταλτική ερμηνεία – οι διατάξεις του Κώδικα που αφορούν τους καταναλωτές ενέχουν φύση ΓΟΣ και σύμφωνα πάντα με την ίδια άποψη θεωρείται ότι από της προσχωρήσεως των πιστωτικών ιδρυμάτων στον Κώδικα καταρτίζεται μία «γενική τραπεζική σύμβαση» με τους πελάτες των πιστωτικών αυτών ιδρυμάτων. Ο ίδιος συγγραφέας υποστηρίζει ακολούθως πως η γενική αυτή σύμβαση, σε περίπτωση απουσίας ειδικής, συνιστά σύμβαση διαπραγματεύσεων και λόγω επομένως της συμβατικής ισχύος του Κώδικα, οι εν λόγω ΓΟΣ καταλαμβάνουν τις συναλλαγές από το στάδιο των διαπραγματεύσεων, δημιουργώντας αξίωση αποζημίωσης του πελάτη σε περίπτωση παραβάσεώς του, σαν να παραβίαζε συμβατική υποχρέωση. Όπως γλαφυρά τονίζει ο συγγραφέας «[...] Υπαίτια παράβαση του Κώδικα Δεοντολογίας από την τράπεζα – δια των οργάνων ή των βοηθών εκπλήρωσης – συνιστά συμβατικό πταίσμα και υποχρεώνει την τράπεζα σε αποζημίωση του συναλλασσομένου ή τον συναλλασσόμενο σε αποζημίωση της τράπεζας. Παρέπεται δηλαδή ότι η τράπεζα τελεί με το συναλλασσόμενο – παρόντα, μέλλοντα ή παρελθόντα, κατά τα εκτεθέντα – σε συμβατική σχέση αντικείμενο ή περιεχόμενο της οποίας είναι η τήρηση των κανόνων του Κώδικα Δεοντολογίας στις συμβατικές ή προσυμβατικές σχέσεις τους».

ΓΟΣ, από της προσχωρήσεως ενός πιστωτικού ιδρύματος σε αυτόν, από τη χρονική στιγμή που το τελευταίο θα συμπεριλάβει τις διατάξεις του Κώδικα στις μελλοντικές συναλλαγές του και θα κοινοποιήσει τη βούλησή του αυτή στον αντισυμβαλλόμενο.

Από τα προρρηθέντα, συνάγεται κατάφωρα πως το τοπίο της φύσης του Κώδικα, και συνεπώς του κοινοτικού νομικού μανδύα του, δηλαδή της Σύστασης, είναι νεφελώδες. Σε κάθε όμως περίπτωση ο Κώδικας συνιστά ένα μέσο έκφρασης των ενώσεων που έλαβαν μέρος στις διαπραγματεύσεις και ως εκ τούτου συνιστά μέρος μίας sui generis «επαγγελματικής έννομης τάξης», όπου σημαντική είναι η συμβολή του δικαστή στον προσδιορισμό της νομικής της φύσης στην περίπτωση επίκλησης του Κώδικα στις αίθουσες των δικαστηρίων.

3. Έλλειψη νομικά εξαναγκαστού χαρακτήρα

Υπό το πρίσμα της διαπιστώσεως ενός «πληθωρισμού» νομοθετικών ρυθμίσεων στον χρηματοοικονομικό τομέα, με εύλογο συνεπακόλουθο την εμφάνιση προβλημάτων εξαιτίας του όγκου και της πολυπλοκότητας του κοινοτικού κεκτημένου, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή υπογράμμισε [130] πως αντί της νομοθετικής οδού είναι αδήριτη ανάγκη να υπάρξει στροφή προς εναλλακτικές λύσεις, μία εκ των οποίων είναι και η αυτορρύθμιση.[131]

Άλλωστε στην Ανακοίνωση της Επιτροπής - Σχέδιο δράσης «Απλούστευση και βελτίωση του ρυθμιστικού περιβάλλοντος» του 2002,[132] τονίζεται πως *η αυτορρύθμιση αφορά διάφορες πρακτικές, κοινούς κανόνες, κώδικες δεοντολογίας ή εθελοντικές συμφωνίες που καθορίζουν εθελοντικά οι ίδιοι οι οικονομικοί και κοινωνικοί συντελεστές ή οι οργανωμένες ομάδες, με σκοπό τη ρύθμιση και την οργάνωση των ενεργειών τους. Αντίθετα με την από κοινού ρύθμιση [co-regulation], η αυτορρύθμιση δεν συνεπάγεται απαραίτητα μια νομοθετική πράξη. Η Επιτροπή ενδέχεται να κρίνει προτιμητέα την υποβολή νομοθετικής πρότασης όταν υπάρχουν ήδη τέτοιες πρακτικές και επιτρέπουν την επίτευξη των στόχων της Συνθήκης. Μπορεί επίσης να προτείνει, π.χ. μέσω μιας σύστασης, την προσφυγή των ενδιαφερομένων μερών στην αυτορρύθμιση, για να αποφύγει την θέσπιση νομοθεσίας, χωρίς όμως να αποκλείει τη δυνατότητα για νομοθεσία, εάν η αυτορρύθμιση αποδειχθεί ανεπαρκής ή*

[130] Βλ. ενδεικτικά COM (2001) 726 τελικό.
[131] Θεμελιώδες μέσο έκφρασης της οποίας είναι οι κώδικες δεοντολογίας
[132] COM (2002) 278 τελικό, σελ. 12

αποτελεσματική. Σε απόλυτη αρμονία με το πνεύμα της εν λόγω Ανακοίνωσης στην υπ΄ αριθμ. 7 αιτιολογική σκέψη της Σύστασης 2001/193/ΕΚ επισημαίνεται πως *σε περίπτωση μη πλήρους τήρησης των διατάξεων της παρούσας σύστασης, η Επιτροπή θα εξετάσει εάν πρέπει να προτείνει δεσμευτικά νομοθετικά μέτρα.*

Εξετάζοντας ειδικότερα τον τομέα της τραπεζικής δραστηριότητας και δεδομένου ότι τα πιστωτικά ιδρύματα δεν είναι απλά εμπορικές επιχειρήσεις [133] και ως εκ τούτου πρέπει να ιδρύουν ουσιαστικές σχέσεις εμπιστοσύνης με τους πελάτες τους, γίνεται αντιληπτή η ανάγκη τήρησης σαφώς προσδιορισμένων υποχρεώσεων από το πιστωτικό ίδρυμα προς τον πελάτη και αντιστρόφως. Εντούτοις η ιδιαίτερη φύση της σχέσης αυτής επιτάσσει τη μη θέση σε διακινδύνευση του στοιχείου της εμπιστοσύνης που πρέπει να συντρέχει αμφοτέρωθεν και επομένως προσήκει η ρύθμιση των σχετικών ζητημάτων με κώδικες δεοντολογίας. Στο πλαίσιο των παραπάνω σκέψεων, μπορεί να υποστηριχθεί πως η θεωρούμενη ως αδυναμία, κατά ορισμένους, της δεοντολογίας, δηλαδή η απουσία νομικά δεσμευτικού χαρακτήρα των κανόνων της, στο περιβάλλον της προσυμβατικής ενημέρωσης καταναλωτή στεγαστικού δανείου κατά ένα μέρος λειτουργεί ως πλεονέκτημα.

3.1. Πράξεις «ήπιου» κοινοτικού δικαίου

Για λόγους συστηματικότητας υπογραμμίζεται καταρχήν πως οι πηγές του κοινοτικού δικαίου διακρίνονται σε δύο βασικές κατηγορίες, το πρωτογενές και το παράγωγο δίκαιο.[134]

Ως προς τις παράγωγο δίκαιο, στο άρθρο 249 της Συνθήκης της Λισσαβόνας ορίζεται ότι τα θεσμικά όργανα εκδίδουν κανονισμούς, οδηγίες,[135] αποφάσεις, συστάσεις και γνώμες, προσθέτοντας ακολούθως πως οι συστάσεις και οι γνώμες δεν δεσμεύουν. Από τα ως άνω προκύπτει ότι τρεις είναι οι τύποι νομικά δεσμευτικών πράξεων (κανονισμός, οδηγία, απόφαση) καθώς και η προβλεπόμενη από το άρθρο 188ΙΔ Συνθήκης της Λισαβόνας[136] σύναψη συμφωνιών, οι οποίες και συνιστούν το **«θετικό» κοινοτικό δίκαιο**. Τουναντίον δύο είναι οι νομικά μη δεσμευτικές πράξεις του Συμβουλίου ή της Επιτροπής (συστάσεις, αποφάσεις), κατά το άρθρο 249 της

[133] Για την ιδιαιτερότητα της σχέσης τράπεζας και πελάτη βλ. Ρόκα, Ν. Κ. (2002), σελ. 35 επ. με περαιτέρω αναφορές σε αρθρογραφία και νομολογία.
[134] Βλ. Δαγτόγλου, Π. Δ. (1985), σελ. 117 επ. όπου μεταξύ άλλων αναφέρεται πως το πρωτογενές κοινοτικό δίκαιο είναι «το συμβατικό δίκαιο που δημιούργησε ή τροποποίησε τις Κοινότητες».
[135] Για τη νομική φύση των Οδηγιών, βλ. Γαζετά, Κωνσταντίνο (2006), σελ. 1105-1121.
[136] Πρώην άρθρο 300 ΣυνθΕΚ.

Συνθήκης, οι οποίες και αποτελούν το **«ήπιο» κοινοτικό δίκαιο** μαζί με κάθε άλλη πράξη που πληροί τα ίδια κριτήρια και χαρακτηριστικά και δεν προβλέπεται στο άρθρο αυτό, καθώς το τελευταίο δεν προβαίνει σε εξαντλητική παράθεση των νομικών πράξεων που προβλέπονται σε κοινοτικό επίπεδο [137]

3.2. Νομική αντιδιαστολή νομικά εξαναγκαστικού χαρακτήρα από έννομες συνέπειες

Το ερώτημα που εύλογα διατυπώνεται στο σημείο αυτό είναι η φύση της σχέσης που διέπει το θετικό με το ήπιο κοινοτικό δίκαιο σε ένα γενικό πλαίσιο,[138] κυρίως ως προς το στοιχείο της νομικής δεσμευτικότητας. Πρωταρχικό σημείο αναφοράς για την εύρεση απαντήσεων στο υπό κρίση ερώτημα είναι το άρθρο 10 της ΣυνθΕΟΚ, σύμφωνα με το οποίο *τα κράτη μέλη λαμβάνουν κάθε γενικό ή ειδικό μέτρο κατάλληλο να εξασφαλίσει την εκπλήρωση των υποχρεώσεων που απορρέουν από την παρούσα Συνθήκη ή προκύπτουν από πράξεις των οργάνων της Κοινότητος. Διευκολύνουν την Κοινότητα στην εκτέλεση της αποστολής της. Απέχουν από κάθε μέτρο που δύναται να θέσει σε κίνδυνο την πραγματοποίηση των σκοπών της παρούσας Συνθήκης.* Το εν λόγω άρθρο, ερμηνευμένο και από νομολογία του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου, εισάγει σχετικά μία θετική και μία αρνητική υποχρέωση των κρατών μελών. Η θετική συνίσταται στην υποχρέωσή τους να διευκολύνουν την εκπλήρωση της αποστολής της Κοινότητας και η αρνητική στην υποχρέωση αποχής τους από κάθε πράξη, δυνάμενη να θέσει σε κίνδυνο την υλοποίηση των στόχων της, όπως αυτοί σκιαγραφούνται από τη Συνθήκη. Αξιοπρόσεκτο είναι πως το άρθρο αυτό δεν προβαίνει σε διάκριση μεταξύ νομικά δεσμευτικών ή μη δεσμευτικών πράξεων. Ως εκ τούτου, σύμφωνα με το πνεύμα του άρθρου αυτού, καθιερώνεται εμμέσως η υποχρέωση των κρατών μελών να συμμορφώνονται ή τουλάχιστον να μην έρχονται σε αντίθεση με το περιεχόμενο των κανόνων του ήπιου κοινοτικού δικαίου, ώστε να

---

[137] Βλ. Lenaerts Kohen, Van Nuffel Piet, Bray Robert (1999), παρ. 14 επ. Επίσης βλ. σχετικά και Wellens, K.C. - Borchardt, G.M. (1989), p. 289, οι οποίοι επιχειρώντας μια ταξινόμηση των κανόνων ήπιου δικαίου με κριτήριο κατηγοριοποίησης τους συντάκτες τους, το όργανο που θεσπίζει έναν κανόνα ήπιου δικαίου, τη μορφή του καθώς και το περιεχόμενό του καταλήγουν πως κρίσιμα κριτήρια για την υπαγωγή ή μη ενός κοινοτικού κανόνα στο ήπιο δίκαιο είναι αφενός ο νομικά μη εξαναγκαστός χαρακτήρας του αφετέρου η πρόθεση των κοινοτικών οργάνων – συντακτών του να επηρεάσει τα αντίστοιχα ζητήματα στα ρυθμιζόμενα από τα κράτη μέλη.

[138] Δεδομένης της ανάλυσης της θεματικής «προσυμβατική ενημέρωση καταναλωτή ενυπόθηκης πίστης», δεν εντάσσεται στο τελολογικό της πλαίσιο η εξαντλητική ανάλυση της εν λόγω σχέσεως σε όλο της το εύρος, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις διαφοροποιήσεις ανάμεσα στις επιμέρους κατηγορίες και μορφές κανόνων ήπιου κοινοτικού δικαίου.

μην τίθεται εν κινδύνω η υλοποίηση των στόχων της Συνθήκης. Εισάγεται με άλλα λόγια μία γενική αρχή η οποία υπαγορεύει το σεβασμό των πράξεων των κοινοτικών οργάνων, ανεξάρτητα από το νομικά εξαναγκαστό ή μη χαρακτήρα τους.

Γι' αυτό λοιπόν το λόγο ναι μεν οι συστάσεις άρα και υπό εξέταση Σύσταση δεν έχει νομικά εξαναγκαστό χαρακτήρα για τα κράτη μέλη, δεν παύει να έχει όμως έννομες συνέπειες. Βέβαια χρήζει επισήμανσης το γεγονός πως η έλλειψη δεσμευτικότητας προς τους αποδέκτες δε σημαίνει πως οι Συστάσεις δε διαδραματίζουν σημαντικό ρόλο για την ευρωπαϊκή αλλά και τις εθνικές έννομες τάξεις. Άλλωστε, κατά την ευρωπαϊκή νομολογία, τα εθνικά δικαστήρια δεσμεύονται να λαμβάνουν υπόψη τους τις συστάσεις αφ' ης στιγμής παρέχουν χρήσιμες πληροφορίες για την ερμηνεία των εθνικών διατάξεων ή όταν υπάρχει μία σχέση συμπληρωματικότητας των συστάσεων προς τις δεσμευτικές κοινοτικές διατάξεις.[139] Γίνεται επομένως δεκτό ότι οι διατάξεις της Σύστασης θα πρέπει να ληφθούν υπόψη από τις εθνικές νομοθεσίες, οι οποίες πρέπει να προσαρμοστούν αναλόγως.

Όπως απορρέει επομένως από τα παραπάνω, ο κανόνας ήπιου κοινοτικού δικαίου θα πρέπει να αντιμετωπίζεται ως *κατευθυντήριος κανόνας, για τον οποίο δημιουργείται εύλογη προσδοκία τήρησής του και οποιαδήποτε απόκλιση από αυτόν θα πρέπει να δικαιολογείται.*[140] Λειτουργεί λοιπόν έμμεσα ένας μηχανισμός "comply or explain" όπου η γνωστοποίηση χρησιμοποιείται ως το είδος ρυθμιστικής παρέμβασης, το οποίο είναι περισσότερο συμβατό με την οικονομία της αγοράς, επειδή αναμειγνύεται ελάχιστα με την ελευθερία και τον ανταγωνισμό των επιχειρήσεων – πιστωτικών φορέων και των κρατών μελών στην αγορά. Εάν μία τέτοια συμπεριφορά γίνει γνωστή στους καταναλωτές ή στον οικονομικό τύπο και στο ευρύτερο κοινό, τότε οι εν λόγω ομάδες λειτουργούν ως ένα είδος άτυπης «επιτροπής» ή forum δημόσιας αξιολόγησής της. Η δημόσια αυτή αξιολόγηση είναι δυνατόν να διαμορφώσει

---

[139] Βλ. υπόθεση C 322/88, Grimaldi c / Fonds des maladies professionnelles: "les recommandations pouvaient avoir certains effets juridques, bien que non directement applicables, ni obligatoires. Les juridictions nationales seraient cependant tenus de prendre en compte les recommandations en vue de la solution des litiges qui leur sont soumis".

[140] Βλ. Λιβαδά, Χρ. (2005), βιβλ., σελ. 168 – 169 με περαιτέρω παραπομπή εις Lenaerts Kohen, Van Nuffel Piet, Bray Robert (1999), παρ. 14 – 121 όπου επισημαίνεται πως " More generally, a non – binding act by which an institution regards itself as being bound must be viewed as a rule of conduct from which the institution may diverge only if it gives reasons for doing so, on account of the principle of protection of legitimate expectations and the principle of equal treatment". Βλ. επίσης Wellens,K.C. - Borchardt, G.M. (1989), p. 281 " [...] soft law creates the expectation that conduct of States, international organizations and the individual will be in conformity with the non – binding rules of conduct. In this context one can properly use the terms commitments (legal) and expectations (legal), [...] soft law can, during the hard law creating process, have a legitimizing effect on State conduct before reaching the phase of hard law legality. The temporal element will play an important role in this respect".

πρότυπα ηθικής συμπεριφοράς μέσω κυρώσεων που πλήττουν κατ΄ ελάχιστον την καλή τους φήμη. Αργά ή γρήγορα οι νομοθέτες θα προβούν σε κάποια ρυθμιστική παρέμβαση με κάποιου είδους κωδικοποίηση των κυρώσεων αυτών. Αυτός είναι ένας ήπιος και δημοκρατικός τρόπος γεφύρωσης του δικαίου και της ηθικής, όχι μόνον στο δίκαιο της προστασίας του καταναλωτή, αλλά και σε ευρύτερα πλαίσια στο σύνολο της οικονομίας και στην πολιτική ζωή.

4. Κριτική θεώρηση της Σύστασης

Οι διατάξεις της Σύστασης 2001/193/ΕΚ αποσκοπούν στην ικανοποίηση του αιτήματος της ρυθμιστικής παρέμβασης για την αποκατάσταση - στο μέγιστο δυνατό βαθμό - της πληροφοριακής ασυμμετρίας, που κατά τεκμήριο υπάρχει μεταξύ του καταναλωτή και του πιστωτικού φορέα, μέσω της παροχής πληροφοριακών στοιχείων που οφείλουν, από της προσχωρήσεως τους στον Κώδικα, να παρέχουν κατά το προσυμβατικό στάδιο οι πιστωτικοί φορείς στους καταναλωτές υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης. Οι διατάξεις της Σύστασης καθιερώνουν ένα πλαίσιο παροχής διεξοδικής και λεπτομερούς πληροφόρησης προς τον καταναλωτή με βασική αρχή τη παροχή δυνατότητας σε αυτόν λήψης συνειδητής απόφασης κατά την επιλογή του κατάλληλου «στεγαστικού προϊόντος», διαμέσου σύγκρισης προσφορών, συνυπολογίζοντας το κόστος αυτού και ευρύτερα τις υποχρεώσεις που απορρέουν από την κατάρτιση σχετικής σύμβασης. Με άλλα λόγια η επιτυχία της Σύστασης επαφίεται στο εάν με την παρεχόμενη πληροφόρηση προς τον καταναλωτή, ο τελευταίος ενημερώνεται για τα κύρια χαρακτηριστικά του στεγαστικού δανείου που ενδιαφέρεται να λάβει και μπορεί να συγκρίνει τις στεγαστικές υπηρεσίες που του παρέχονται εντός ενός πιστωτικού φορέα ή μεταξύ περισσοτέρων.

Η αξιολόγηση της Σύστασης επομένως ερείδεται στην επίτευξη του τελολογικού της πλαισίου ή όχι. Όπως προαναφέρθη ανωτέρω, σκοπός της Σύστασης είναι η δημιουργία μιας ενιαίας αγοράς χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών σε κοινοτικό επίπεδο, ώστε οι καταναλωτές να είναι σε θέση να αντλήσουν σημαντικό όφελος από αυξημένη διασυνοριακή δραστηριότητα, εφόσον έχουν ληφθεί τα απαραίτητα μέτρα προστασίας. Εκ των ουκ άνευ «συστατικά» στοιχεία του σκοπού αυτού είναι η επίτευξη διαφάνειας και συγκρισιμότητας ως προς τις προσυμβατικές πληροφορίες για τις υπηρεσίες ενυπόθηκης πίστης που παρέχονται στους καταναλωτές. Δυστυχώς

όμως η έλλειψη πρόβλεψης θεμελιωδών στοιχείων από τη Σύσταση φαίνεται καταρχήν να μην συντελεί στην επίτευξη των σκοπών που η ίδια έχει θέσει.

Τα σημεία στα οποία χωλαίνει η Σύσταση θα μπορούσαν να συνοψιστούν στο ότι δεν προβαίνει σε καμία αναφορά περί του χρόνου και των μέσων παροχής προσυμβατικής πληροφόρησης ούτε και στους όρους και τις προϋποθέσεις εκταμίευσης του ποσού του δανείου. Δε μεριμνά για τη θέση ασφαλιστικών δικλείδων, ώστε να ελέγχεται εάν η παρεχόμενη πληροφόρηση κατά το προσυμβατικό στάδιο έγινε κατανοητή από τον καταναλωτή, ενώ εύλογα θα πρέσβευε κανείς την άποψη πως η Σύσταση βρίθει εγγενών αδυναμιών ως προς τη δομή και την παρουσίαση των πληροφοριακών στοιχείων προς τους καταναλωτές.

Συγκεκριμένα η Σύσταση δεν προβαίνει σε οιαδήποτε μνεία σχετικά με το αφετηριακό χρονικό σημείο και γενικότερα χρονικό πλαίσιο κατά το οποίο πρέπει να παρέχεται η προσυμβατική πληροφόρηση, αναφυόμενα ως εκ τούτου ποικίλα ερμηνευτικά προβλήματα αναφορικά με το χρονικό σημείο εκκίνησης ή απώτατο χρονικό σημείο που οι πιστωτικοί φορείς οφείλουν να παράσχουν την εξατομικευμένη αυτή πληροφόρηση στους καταναλωτές. Το κρίσιμο θέμα είναι ότι ο καταναλωτής θα έπρεπε να λαμβάνει πληροφορίες στη χρονική στιγμή και στη μορφή που του δίνει την δυνατότητα να τις αξιοποιήσει.[141] Ενόψει όμως του όγκου των καθημερινών συναλλαγών ιδίως των πιστωτικών ιδρυμάτων, που συνιστούν κατεξοχήν πιστωτικούς φορείς, αλλά και του κόπου και χρόνου που απαιτείται εκ μέρους των τραπεζικών υπαλλήλων για την επεξεργασία του φακέλου του καταναλωτή και υποψηφίου δανειζομένου, γίνεται αντιληπτό πως τα πιστωτικά ιδρύματα τείνουν προς την παροχή προσυμβατικής ενημέρωσης στον καταναλωτή λίγο πριν την κατάρτιση της σύμβασης στεγαστικού δανείου.[142] Βέβαια ο αντίλογος στην κρίση αυτή συνίσταται στην δυσκολία ακριβούς καθορισμού του χρονικού σημείου παροχής της προσυμβατικής πληροφόρησης, που θα παρέχει στον εκάστοτε καταναλωτή τη δυνατότητα να την αξιοποιήσει.[143]

---

[141] Ο Επίτροπος για την υγεία και την προστασία του καταναλωτή, David Byrne, σε δηλώσεις του την 26η Μαρτίου του 2004 επεσήμανε πως αν και η Σύσταση δεν προβλέπει ρητά τον ακριβή χρόνο παροχής της προσυμβατικής ενημέρωσης, εκ του πνεύματος και της τελολογικής ερμηνείας του Κώδικα, απορρέει πως ο κρίσιμος χρόνος είναι το χρονικό διάστημα αναζήτησης επιλογών και όχι ο χρόνος ακριβώς πριν από την κατάρτιση της σύμβασης ενυπόθηκου δανείου.

[142] Βλ. σχετικά Χριστοπούλου (2008), σελ. 1118.

[143] Έστω για παράδειγμα ένας καταναλωτής, χωρίς καμία προγενέστερη επαφή με τον χρηματοπιστωτικό τομέα, ο οποίος αποφασίζει να λάβει ενυπόθηκο δάνειο και για αυτό το λόγο διενεργεί εκτεταμένη έρευνα αγοράς σε αρκετούς πιστωτικούς φορείς. Μετά την παρέλευση ενός εύλογου χρονικού διαστήματος ερευνών, ο αρχικά άπειρος με το αντικείμενο καταναλωτής θα έχει αποκτήσει εξοικείωση με αυτό και θα είναι σε θέση πλέον να αξιοποιήσει πληροφορίες που του παρέχονται ακόμη και λίγο πριν από την κατάρτιση της σύμβασης ενυπόθηκου δανείου.

Επίσης διατυπώνονται προβληματισμοί σχετικά με τις «απαιτήσεις» της Σύστασης ως προς την δομή και την παρουσίαση των στοιχείων προς τους καταναλωτές. Η επιλογή ενός ακατάλληλου προϊόντος μπορεί να έχει δυσμενείς συνέπειες για τους ιδιώτες καταναλωτές και επενδυτές. Ο βέλτιστος τρόπος προστασίας των καταναλωτών είναι η ορθή γνωστοποίηση και η αξιόπιστη ενημέρωση. Η ορθή ενημέρωση βοηθά τους καταναλωτές να κατανοήσουν τα βασικά χαρακτηριστικά ενός χρηματοπιστωτικού «προϊόντος», περιλαμβανομένων των κινδύνων, των πιθανών αποδόσεων και των επιβαρύνσεων που σχετίζονται με αυτό. Εντούτοις υπάρχουν στοιχεία[144] σύμφωνα με τα οποία οι παρεχόμενες πληροφορίες είναι συχνά ελλιπείς ή υπερβολικά περίπλοκες, γεγονός που δυσχεραίνει τόσο τη σύγκριση τιμών, προϊόντων και παρόχων όσο και τη λήψη εμπεριστατωμένων αποφάσεων σε χρηματοπιστωτικά θέματα.

Επίσης στη Σύσταση δεν γίνεται λόγος για τα μέσα παροχής της προσυμβατικής πληροφόρησης. Ενδεικτικά αναφέρεται πως στην Οδηγία 2008/48/ΕΚ, άρθρο 5 παρ. 1 και Οδηγία 2006/73/ΕΚ άρθρο 2, παρ. 3, σημειώνεται πως η προσυμβατική πληροφόρηση θα πρέπει να παρέχεται εγγράφως ή με άλλο σταθερό μέσο.[145]

Στο Δελτίο επιπροσθέτως δεν συμπεριλαμβάνεται πουθενά το πληροφοριακό στοιχείο των όρων και των προϋποθέσεων που θα διέπουν την ανάληψη του ποσού της πίστωσης, με αποτέλεσμα ο καταναλωτής να μη δύναται να γνωρίζει επακριβώς το χρόνο και τους όρους υπό τους οποίους τελεί η εκταμίευση του ποσού της πίστωσης και να μη μπορεί επομένως να διαπιστώσει εάν οι όροι αυτοί συνάδουν με τις επιθυμίες και τις ανάγκες που έχει σκοπό να καλύψει.

Επιπροσθέτως τίθεται το ερώτημα εάν ο σκοπός της Σύστασης πρέπει να εξαντλείται στην παροχή πληροφόρησης, όπως προκύπτει από την γραμματική διατύπωση της Σύστασης, ή μήπως κρίνεται αναγκαίο να υπάρξει μία τελολογική επέκταση με την εγκαινίαση καθήκοντος του πιστωτικού φορέα να εξετάζει εάν η πληροφορία έγινε ευλήπτως κατανοητή από τον δέκτη, ήτοι τον καταναλωτή. Τυχόν υιοθεσία της τελολογικής αυτής επέκτασης στην απόλυτη εκδοχή της θα οδηγούσε, κατά τη γνώμη της γράφουσας, σε διασάλευση της συμβατικής ισορροπίας με τον ζυγό αυτή τη φορά να γέρνει προς το μέρος του καταναλωτή. Παρόλα αυτά όμως η ολοσχερής άρση της πληροφοριακής ασυμμετρίας δεν εναπόκειται αποκλειστικά

[144] Βλ. "Eurobarometer 230 (2005).

[145] Ως σταθερό μέσο νοείται εκείνο που επιτρέπει στον καταναλωτή να αποθηκεύει πληροφορίες απευθυνόμενες προσωπικά σε αυτόν, κατά τρόπο προσπελάσιμο για μελλοντική αναδρομή επί χρονικό διάστημα επαρκές για τους σκοπούς που εξυπηρετούν οι πληροφορίες και το οποίο επιτρέπει την ακριβή αναπαραγωγή των αποθηκευμένων πληροφοριών.

στον πομπό της πληροφορίας αλλά κυρίως στη διαλεκτική σχέση που διαμορφώνεται μεταξύ πομπού (υπάλληλος πιστωτικού φορέα) και δέκτη της πληροφορίας (καταναλωτής στεγαστικού δανείου).[146] [147] Με άλλα λόγια θα μπορούσε να υποστηριχθεί πως μία ρυθμιστική παρέμβαση του νομοθέτη δύναται να θεωρηθεί ως επιτυχημένη εάν εντάσσεται σε ένα τελολογικό πλαίσιο κατά το οποίο ο πιστωτικός φορέας οφείλει να παρέχει συνδρομή στον καταναλωτή, προκειμένου να επεξηγηθεί στον τελευταίο η παρεχόμενη πληροφόρηση καθώς και τα χαρακτηριστικά της χρηματοπιστωτικής υπηρεσίας, όχι όμως και ο πιστωτής να επιφορτίζεται με το καθήκον ελέγχου της συνδρομής αυτής. Ο έλεγχος δηλαδή της αξιοποίησης αυτής της συνδρομής εκ μέρους του καταναλωτή – όπως είναι εύλογο - εκφεύγει της ευθύνης του πιστωτικού φορέα και εναπόκειται πλήρως στον καταναλωτή, ο οποίος καλείται να διαθέσει χρόνο για την ενημέρωσή του και να κατανοήσει την παρεχόμενη σε αυτόν πληροφόρηση.[148] Επομένως η ενεργής συμμετοχή του καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης σχετικά με την ενημέρωσή του κατά το προσυμβατικό στάδιο από τον πιστωτικό φορέα κρίνεται εκ των ουκ άνευ προαπαιτούμενο, για την ολοσχερή άρση της πληροφοριακής ασυμμετρίας που τεκμαίρεται ότι υφίσταται μεταξύ αυτού και του πιστωτικού φορέα.

Μάλιστα ο καταναλωτής υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης, σε επικουρική βάση, ως αποδέκτης χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών και δη προς ιδιώτες, εξαιτίας της ιδιάζουσας φύσης αυτών, πρέπει να είναι ένας χρηματοπιστωτικά εκπαιδευμένος καταναλωτής, καθώς στον τομέα της χρηματοοικονομικής του εκπαίδευσης αποδίδεται τελευταία πολύ μεγάλη έμφαση. Η ανάπτυξη των γνώσεων των καταναλωτών σε χρηματοπιστωτικά θέματα αποκτά ολοένα μεγαλύτερη σημασία, από τη στιγμή ιδίως που αυξάνεται τόσο ο ρόλος των ιδιωτών στη λήψη αποφάσεων που επηρεάζουν τη χρηματοπιστωτική τους ασφάλεια όσο και η δυνατότητα πρόσβασης των καταναλωτών στις κεφαλαιαγορές. Πολυάριθμες έρευνες σε διεθνές επίπεδο υποδεικνύουν έναν χαμηλό βαθμό εξοικείωσης των καταναλωτών με χρηματοπιστωτικά ζητήματα. Το επίπεδο χρηματοοικονομικών γνώσεων σχετίζεται

---

[146] Σχετικά με την αξιολόγηση των ρυθμιστικών παρεμβάσεων του κοινοτικού νομοθέτη, εδραζόμενες στο αίτημα πολιτικής της αποκατάστασης ή άμβλυνσης της πληροφοριακής ασυμμετρίας, βλ. Haupt (2003), Vol. 4, No 11, σελ. 1139 επ.

[147] Βλ. Λιβαδά, Χρ. (Φεβρουάριος 2010), σελ. 13, η οποία τονίζει πως «[...] η εκπλήρωση της υποχρέωσης του προμηθευτή σε ό,τι αφορά την παροχή πληροφόρησης προς τον καταναλωτή σύμφωνα με τις αρχές της καλής πίστης, η παροχή εφόσον είναι αναγκαίο συνδρομής στον καταναλωτή και η μη χρήση αθέμιτων εμπορικών πρακτικών ή παραπλανητικών και παράνομων διαφημίσεων είναι εξαιρετικά αναγκαία, αλλά όχι αρκετή για την επίτευξη του τελικού στόχου της ρυθμιστικής παρέμβασης για την αποκατάσταση της πληροφοριακής ασυμμετρίας».

[148] Βλ. Vigneron – Maggio – Apprile S. (2006), p. 505.

στενά με την ικανότητα λήψης ορθών αποφάσεων σε χρηματοπιστωτικά θέματα. Καταναλωτές οι οποίοι δεν είναι επαρκώς καταρτισμένοι σε χρηματοπιστωτικά θέματα αδυνατούν να κατανοήσουν και να χρησιμοποιήσουν τις πληροφορίες που λαμβάνουν κατά την αγορά χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών, δεδομένου ότι οι πληροφορίες αυτές διαμορφώνονται με βάση τον μέσο καταναλωτή και όχι καταναλωτές με χαμηλότερα επίπεδα χρηματοοικονομικών γνώσεων.

Στο πλαίσιο αυτό της ενδυνάμωσης του καταναλωτή, ιδιαίτερη μνεία γίνεται στην Πράσινη Βίβλο για τις λιανικές χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες.[149] Συγκεκριμένα για να είναι οι καταναλωτές σε θέση να αξιοποιούν στο έπακρο τα οφέλη της ενιαίας αγοράς πρέπει να διαθέτουν χρηματοοικονομικές γνώσεις που τους επιτρέπουν να λαμβάνουν αυτόνομα αποφάσεις, να είναι καλά ενημερωμένοι, να λαμβάνουν συμβουλές υψηλής ποιότητας από ανεξάρτητους συμβούλους και να αλλάζουν ελεύθερα παρόχους. Με την ενδυνάμωση των καταναλωτών κατ΄ αυτόν τον τρόπο μπορεί να ενισχυθεί η ικανότητά τους να αναζητούν λύσεις που ανταποκρίνονται πλήρως στις ανάγκες τους, ανεξαρτήτως της έδρας του παρόχου χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών. Αυτό μπορεί με τη σειρά του να οδηγήσει σε τόνωση του ανταγωνισμού και βελτίωση της λειτουργίας των αγορών χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών. Η αξιοποίηση συνεπώς της συνδρομής που παρέχεται από τον πιστωτικό φορέα προς τον καταναλωτή βαρύνει τον τελευταίο.

Παρόλη τη σημασία του εν λόγω ζητήματος, όπως αναλύθηκε ανωτέρω, δεν εντοπίζεται καμία σχετική μνεία, ρύθμιση ή διασάφηση στη Σύσταση.

---

[149] Βλ. επίσης περαιτέρω πληροφορίες σχετικά με την εκπαίδευση του καταναλωτή ως προς τις χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες στην ιστοσελίδα ***http:// ec. europa. eu/ consumers/rights/fin_serv_en.htm,*** όπου σημειώνεται χαρακτηριστικά: "In recent years, financial education has grown in importance as a result of financial market developments, demographic and economic changes. Nowadays, while individuals are taking more responsibility for their financial security, financial products are getting more complex and diverse. Consumers are offered a variety of credit and savings instruments both at home and across borders, provided by a range of entities from on-line banks to other types of credit institutions and brokers. This makes financial products harder to understand and to compare; it also increases the risk of buying an inappropriate product. The Commission is promoting the financial education of consumers and is raising their level of awareness so that they are better equipped to make informed, considered and rational choices in financial services. In this context, the Commission has provided financial education through two main projects: **The European Consumer Diary** – an educational tool for teachers and students covering topics including financial services. Aimed at 15-18 years old, Europa Diary helps European students to be better informed about their rights and opportunities. It is available in all EU languages and distributed for free, together with a Teacher' s guide to be used in classrooms. **Dolceta** – a web based consumer education tool with learning exercises and other interactive material aimed at long-term education of adults. It consists of two different modules, including one on financial services. It offers levels of learning depeding on users' knowledge. Due to its success to date, the Commission plans to expand this initiative to other modules covering teacher training in financial issues in order to encourage and help to incorporate financial education into everyday school life.

ΜΕΡΟΣ Β΄

Ευρύτερο κοινοτικό ρυθμιστικό πλαίσιο για την προστασία του καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης κατά το προσυμβατικό στάδιο - Τάσεις και προοπτικές

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1ο

Ευρύτερο κοινοτικό ρυθμιστικό πλαίσιο για την προστασία του καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης κατά το προσυμβατικό στάδιο

1. Εισαγωγικές παρατηρήσεις

Σκοπός της Σύστασης δεν είναι επουδενί η υποκατάσταση του κανονιστικού πλαισίου και η παραγκώνιση του νομοθέτη. Τουναντίον στόχος της δεν είναι παρά μόνο η συμπληρωματική και διαλεκτική της σχέση και λειτουργία[150] προς την κείμενη νομοθεσία και πάντα υπό το πνεύμα της, ώστε να καταστεί πιο αποτελεσματική.[151] Άλλωστε σε έναν τομέα όπως ο χρηματοπιστωτικός, ο οποίος εκ φύσεως έχει την ανάγκη ενός συνεκτικού κανονιστικού πλαισίου, δε θα ήταν δυνατός ο εξοβελισμός του νομοθετικού μηχανισμού από τις κοινοτικές πράξεις ήπιου δικαίου.

---

[150] Σχετικά με διαλεκτική σχέση του Κώδικα με ΠΔΤΕ/2501/2002 βλ. Βελέντζα Γ.Ε. (2003), σελ. 491 και με τους θεσμούς και δη το θεσμό του Ombudsmen βλ. Cartwright, Peter (1999) απόσπασμα από την ενότητα "The ombudsmen and consumer protection" με συγγραφείς της ενότητας αυτής τους Philip Morris – Gavin Little [με περαιτέρω παραπομπή στο G. Borrie, *The Regulaiton of Public and Private Power*, Public Law 1989, p. 552, 564] :*Writing in 1989, Sir Gordon Borrie, the then Director General of Fair Trading, observed that Ombudsmen were the "flavour of the decade" and that there appeared to be "no stopping the onward march of the Ombundsman concept.* Βλ. επίσης Δούβλη, Β. (2003), σελ. 218, Τσελίκη, Α. (1997), Τραγάκη, Γ. (1992), Ρόκα, Ν. Κ.(2002), Allen M.C. (1995) και Heede K. (2000), Association belge des jurists d΄ enterprise, *(1995)* και Μπώλος, Α. (2004), σελ. 1136 επ.

[151] Βλ. σχετικά με την παράλληλη λειτουργία των κωδίκων δεοντολογίας σε σχέση με το δίκαιο, Λιβαδά, Χρ. (2005), βιβλ., σελ. 187 – 188.

2. Γενικό κοινοτικό ρυθμιστικό πλαίσιο

2.1. Γενικές παρατηρήσεις

Εξεταστέα στην ενότητα αυτή είναι η σχέση των Οδηγιών 2002/65/ΕΚ και 2005/29/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και Συμβουλίου με τη Σύσταση 2001/193/ΕΚ. Όπως επισημαίνεται στην Εισαγωγή, η Οδηγία 2002/65/ΕΚ εμπίπτει στις Οδηγίες εκείνες που ρυθμίζουν την προστασία του καταναλωτή χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών για την εκπλήρωση του αιτήματος της αποκατάστασης της πληροφοριακής ασυμμετρίας και μάλιστα υπάγεται στις κοινοτικές πράξεις εκείνες που εφαρμόζονται σε όλες τις κατηγορίες φορέων παροχής χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών, ενώ η Οδηγία 2005/29/ΕΚ συνιστά οριζόντιας εφαρμογής οδηγία περί της προστασίας των οικονομικών συμφερόντων του ευρωπαίου καταναλωτή, με στόχο επίσης την υλοποίηση του αιτήματος της αποκατάστασης της πληροφοριακής ασυμμετρίας. Και οι δύο Οδηγίες, όπως θα καταδειχθεί αναλυτικά κατωτέρω, υπό ορισμένες συνθήκες συνιστούν ένα ευρύτερο πλαίσιο ρύθμισης, μέσα στο οποίο μπορεί να ενταχθεί και το ζήτημα της προσυμβατικής ενημέρωσης του καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης.

Αφετηρία στην επισκόπηση της σχέσης αυτής είναι η παρατήρηση πως υφίσταται μια σχέση γενικού προς ειδικού αφενός και αφετέρου πως γίνεται λόγος για διαφορετικού είδους κοινοτικές πράξεις.

Συγκεκριμένα η Σύσταση 2001/193/ΕΚ ρυθμίζει ειδικώς το υπό κρίση ζήτημα ενώ οι κάτωθι οδηγίες ρυθμίζουν ένα ευρύτερο αντικείμενο στο οποίο υπάγεται νομοτεχνικά το εν λόγω θέμα. Σε μια λοιπόν πρώτη ανάγνωση θα έλεγε κανείς πως το ειδικότερο υπερισχύει του γενικότερου και εφαρμοστέα είναι η Σύσταση. Εντούτοις μια τέτοιου είδους κρίση ενέχει μια εγγενή αδυναμία, πως δεν λαμβάνει δηλαδή υπόψη τη διαφορετική νομική φύση των κοινοτικών αυτών νομικών πράξεων, δηλαδή της Οδηγίας και της Σύστασης. Η Οδηγία συνιστά δεσμευτική νομική πράξη,[152] την οποία πρέπει να ενσωματώσουν τα κράτη μέλη στην εθνική τους

[152] Βλ. Γαζέτα (2006), σελ. 1105, με περαιτέρω παραπομπές, ο οποίος χαρακτηριστικά αναφέρει πως πηγή του δευτερογενούς παραγώγου κοινοτικού δικαίου και μέσο προσέγγισης των νομοθεσιών των κρατών μελών αποτελεί και η Οδηγία, η οποία δεσμεύει κάθε κράτος στο οποίο απευθύνεται, αφότου κοινοποιηθεί, όσον αφορά το επιδιωκόμενο αποτέλεσμα, υπό την προϋπόθεση ότι αυτή χαρακτηρίζεται από ακρίβεια και σαφήνεια, δεν τελεί υπό αίρεση, δεν εξαρτάται από μέτρα που πρέπει να λάβουν τα κράτη μέλη ή οι Κοινότητες και ότι δεν αφήνει περιθώρια διακριτικής ευχέρειας στον εθνικό νομοθέτη.

έννομη τάξη στην προθεσμία που αυτή τάσσει.[153] Στον αντίποδα βρίσκεται η Σύσταση που συνιστά μη νομικά δεσμευτική κοινοτική πράξη, δηλαδή δεν έχει εξαναγκαστό χαρακτήρα. Υπό το φως των διαπιστώσεων αυτών λοιπόν ο καταναλωτής δύναται να επικαλεσθεί τις ως άνω Οδηγίες, σε μία τυχόν διαφορά του με τον πιστωτικό φορέα, ως νομικά εξαναγκαστές, όχι όμως και τις διατάξεις της Σύστασης.[154] Στο πλαίσιο αυτό βέβαια, όπως είναι σαφές, παρέλκει οποιαδήποτε εξέταση θέματος επικάλυψης υποζητημάτων μεταξύ Οδηγιών και της Σύστασης ή διαφορετικής ρύθμισης, καθώς υπερισχύουν οι διατάξεις των Οδηγιών έναντι των διατάξεων της Σύστασης. Βέβαια, κατά τη γνώμη της γράφουσας, η Σύσταση δύναται να χρησιμοποιηθεί ως ερμηνευτικό του πνεύματος και συμπληρωματικό του γράμματος των Οδηγιών εργαλείο για το ζήτημα της προστασίας του καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης κατά το προσυμβατικό στάδιο.

2.2. Οδηγία 2002/65/ΕΚ

2.2.1. Εισαγωγικές παρατηρήσεις

Στο πλαίσιο της προσυμβατικής ενημέρωσης του καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης, σημαντική είναι η συνδρομή της Οδηγίας 2002/65/ΕΚ[155] [156] σχετικά με την εξ αποστάσεως εμπορία χρηματοοικονομικών υπηρεσιών προς τους καταναλωτές από τους προμηθευτές, υπό την προϋπόθεση βέβαια ο καταναλωτής

---

[153] Βλ. Γαζέτα (2006), σελ. 1110

[154] Βλ. αναλυτικότερα παραπάνω ενότητα υπό 2. Μέρους Α΄, όπου υπογραμμίζεται πως με την προσχώρηση ενός πιστωτή στον εν λόγω Κώδικα, μπορεί να γίνει δεκτό, πως **δεν αναλαμβάνει συμβατική δέσμευση απέναντι στον καταναλωτή** αλλά έναντι της ενώσεώς του που συμβλήθηκε στη συμφωνία για τον κώδικα και έναντι των ευρωπαϊκών ενώσεων καταναλωτών, που υπήρξαν οι αντισυμβαλλόμενοί τους στην ίδια συμφωνία.

[155] Η υπό εξέταση Οδηγία τροποποίησε τις οδηγίες 90/619/ΕΟΚ, 97/7/ΕΚ και 98/27/ΕΚ, ενώ η ίδια τροποποιήθηκε με την Οδηγία 2007/64/ΕΚ. Κρίνεται σκόπιμο στο σημείο αυτό να επισημανθεί πως η Οδηγία 97/7/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου για την προστασία των καταναλωτών κατά τις εξ αποστάσεως συμβάσεις θεσπίζει τις βασικές διατάξεις που εφαρμόζονται στις εξ αποστάσεως συμβάσεις οι οποίες αφορούν αγαθά και υπηρεσίες και συνάπτονται μεταξύ ενός προμηθευτή και ενός καταναλωτή. Ωστόσο, η εν λόγω Οδηγία ρητά εξαιρεί από το πεδίο εφαρμογής της τις συμβάσεις χρηματοοικονομικών υπηρεσιών (Παράρτημα ΙΙ της Οδηγίας), η οποία εδράζεται εμφανώς στην ιδιαιτερότητα του προς ρύθμιση χώρου. Η Οδηγία 2002/65/ΕΚ επομένως θεσπίστηκε προκειμένου να καλύψει το ηθελημένο κενό ως προς τις χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες στο χώρο της εξ αποστάσεως εμπορίας. Σχετικά με την ανάγκη επέκτασης του πεδίου της προστασίας στην εξ αποστάσεως παροχή χρηματοοικονομικών υπηρεσιών και τις ιδιαιτερότητες των χρηματοοικονομικών προϊόντων που επέβαλαν την ειδική τους ρύθμιση με την Οδηγία 2002/65/ΕΚ., βλ. Κουτσούμπα, Θ. (2005), σελ.953.

[156] Η Οδηγία ενσωματώθηκε στην εθνική μας έννομη τάξη με την ΚΥΑ Ζ1-629/2005.

υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης εμπίπτει στο υποκειμενικό πεδίο εφαρμογής της Οδηγίας καθώς και οι υπηρεσίες ενυπόθηκης πίστης στο αντικειμενικό πεδίο εφαρμογής της Οδηγίας, όπως θα αναλυθεί κατωτέρω. Εφόσον λοιπόν πληρούνται οι προϋποθέσεις αυτές, ο καταναλωτής υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης δύναται να επικαλεσθεί τις διατάξεις της Οδηγίας.

Κύρια μέριμνα της Οδηγίας είναι η επίτευξη σύγκλισης μεταξύ ανόμοιων διατάξεων, όπως ισχύουν στα κράτη μέλη, και οι οποίες στην πράξη συνιστούν προσκόμματα προς μια πορεία ολοκλήρωσης της ευρωπαϊκής αγοράς χρηματοπιστωτικών προϊόντων, επιδρώντας αρνητικά στην ανάπτυξη ενός υγιούς ανταγωνισμού μεταξύ των επιχειρήσεων και ως εκ τούτου στην επίτευξη ενός ικανοποιητικού επιπέδου ασφάλειας των συναλλαγών για του καταναλωτές, προκειμένου να βελτιωθεί η θέση τους στην εν λόγω αγορά, επιλέγοντας τις πλέον κατάλληλες, συμφέρουσες και αναγκαίες υπηρεσίες. Μάλιστα η πληροφοριακή ασυμμετρία μεταξύ πιστωτικού φορέα και καταναλωτή στην περίπτωση αυτή κατά τεκμήριο αυξάνεται καθώς στην ιδιαίτερη φύση των χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών και στην υπεροπλία μέσων και εξειδικευμένης γνώσης του πιστωτικού φορέα έναντι του καταναλωτή[157] έρχεται να προστεθεί και η έλλειψη εκ του σύνεγγυς επαφής των δύο μερών, με απότοκη συνέπεια ο καταναλωτής να μην έχει σφαιρική εικόνα και προσωπική εμπειρία σχετικά με την προς «αγορά» χρηματοπιστωτική υπηρεσία.

Η σύγκλιση αυτή επιδιώκεται βάσει της αρχής της μέγιστης αλλά όχι πλήρους εναρμόνισης. Δεν εναπόκειται δηλαδή στην διακριτική ευχέρεια των κρατών μελών ούτε η θέσπιση κανόνων που παρεκκλίνουν από το περιεχόμενο της Οδηγίας ούτε η παροχή διαφορετικής προστασίας από την εξασφαλιζόμενη στην Οδηγία. Επομένως θέτοντας η Οδηγία κατά τρόπον τινά τα μέγιστα επίπεδα προστασίας, δεν παρέχει τη δυνατότητα στα κράτη μέλη να διευρύνουν την προστασία αυτή. Κατά τον τρόπο αυτό αναχαιτίζονται οι διατάξεις εκείνες των κρατών μελών που δημιουργούν κωλύματα στην πορεία της ολοκλήρωσης της ευρωπαϊκής αγοράς χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών ενώ συγχρόνως επιδρούν αρνητικά στην ακώλυτη λειτουργία του υγιούς ανταγωνισμού μεταξύ των επιχειρήσεων του κλάδου.[158]

---

[157] Π.χ. Πολυπλοκότητα, πολυμορφία των παρεχόμενων υπηρεσιών με ταχύτατους ρυθμούς διεύρυνσης του φάσματος των χρηματοοικονομικών υπηρεσιών.

[158] Βλ. Κουτσούμπα, Θ. (2008), σελ. 1393 – 1394 ο οποίος διατυπώνει την άποψη πως «Ως προς το πρώτο σκέλος, ήτοι τα κωλύματα τα οποία προξενούνται από τη διαφοροποίηση των ισχυουσών σε κάθε κράτος μέλος διατάξεων, είναι προφανές ότι η δημιουργία κοινών κανόνων θα συμβάλει στην αποτελεσματικότερη διασφάλιση των συμφερόντων των καταναλωτών. Αντίθετα όμως στον τομέα της δημιουργίας συνθηκών υγιούς ανταγωνισμού, η μη πλήρης εναρμόνιση, όπως έχει αποδειχθεί στην πράξη, μάλλον συντείνει στο να δημιουργήσει συνθήκες στρέβλωσής του, αφού το πλέον ευνοϊκό

2.2.2. Πεδίο εφαρμογής

2.2.2.1. Υποκειμενικό πεδίο εφαρμογής

Στο άρθρο 2 περ. δ΄ της Οδηγίας επισημαίνεται πως ως καταναλωτής νοείται κάθε φυσικό πρόσωπο το οποίο, στο πλαίσιο συμβάσεων εξ αποστάσεως, ενεργεί για σκοπούς εκτός του πεδίου της εμπορικής ή επαγγελματικής του δραστηριότητας. [159] Και ενώ έχει διατυπωθούν ποικίλοι προβληματισμοί από μία πλειάδα συγγραφέων σχετικά με τον αποκλεισμό των νομικών προσώπων από την ομάδα των προστατευτέων από την εν λόγω Οδηγία καταναλωτών χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών,[160] στην περίπτωση του καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης δεν προβληματίζει ο εξοβελισμός των νομικών προσώπων από το υποκειμενικό πεδίο εφαρμογής της Οδηγίας. Ειδικότερα το πνεύμα της Σύστασης, όπως αναλύθηκε ανωτέρω, σκιαγραφεί ως καταναλωτή κάθε φυσικό πρόσωπο, το οποίο λειτουργεί για ιδιωτικούς σκοπούς και όχι για σκοπούς που εμπίπτουν στα πλαίσια της εμπορικής, επιχειρηματικής ή επαγγελματικής του δραστηριότητας.

Ο όρος «προμηθευτής», κατά το άρθρο 2 περ. γ΄ της Οδηγίας, παραπέμπει σε κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, το οποίο, ενεργώντας στο πλαίσιο της εμπορικής ή επαγγελματικής του ιδιότητας,[161] παρέχει συμβατικώς υπηρεσίες που αποτελούν αντικείμενο συμβάσεων εξ αποστάσεως. Η παροχή των εξ αποστάσεων χρηματοοικονομικών υπηρεσιών μπορεί να διενεργηθεί από τον ίδιο τον προμηθευτή ή μέσω διαμεσολαβητή, για τον οποίον ισχύουν οι ίδιες υποχρεώσεις με τον προμηθευτή, με την επιφύλαξη της ύπαρξης ειδικών όρων και συνθηκών, όπως η φύση και ο βαθμός συμμετοχής του στην «πώληση», ανεξαρτήτως του νομικού καθεστώτος το οποίο τον διέπει. Επομένως ειδικότερα για τον τομέα των υπηρεσιών

πλαίσιο για τον καταναλωτή θα είναι και το πλαίσιο το οποίο θα επιβάλει πρόσθετες υποχρεώσεις για τους προμηθευτές, οι οποίοι, δίκην συγκοινωνούντων δοχείων, θα διοχετεύονται στα κράτη μέλη τα οποία θα έχουν το πλέον ευνοϊκό πλαίσιο για τον καταναλωτή, αφού κάτι τέτοιο δεν θα τους εμπόδιζε από το να παρέχουν τις υπηρεσίες τους διασυνοριακά και χωρίς τη φυσική παρουσία τους στον τόπο της κατοικίας ή διαμονής του καταναλωτή».

[159] Βλ. μεταξύ πολλών Κουτσούμπα, Θ. (2005), σελ. 955.

[160] Σημειώνεται πως η έννοια του όρου «καταναλωτής» παραμένει όπως διαμορφώθηκε από την Οδηγία 97/7/ΕΚ.

[161] Στην αιτ. σκ. 18 της Οδηγίας δίνεται βάση στο στοιχείο της εξ επαγγέλματος παροχής χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών εξ αποστάσεως εκ μέρους του προμηθευτή, θέλοντας να αποκλείσει από το πεδίο εφαρμογής της Οδηγίας την παροχή υπηρεσιών η οποία πραγματοποιείται σε αυστηρά περιστασιακή βάση και εκτός συγκεκριμένης εμπορικής δομής. Είναι προφανές λοιπόν πως η διατύπωση αυτή παραπέμπει στην υποχρέωση της ύπαρξης ειδικής άδειας λειτουργίας η οποία επιβάλλεται για κάθε κατηγορία φορέα παροχής χρηματοοικονομικών υπηρεσιών χωρίς την οποία απαγορεύεται η παροχή των σχετικών υπηρεσιών.

ενυπόθηκης πίστης ως προμηθευτής νοείται κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου που χορηγεί ενυπόθηκα δάνεια, συνιστάμενα σε αντικείμενο συμβάσεων εξ αποστάσεως, στα πλαίσια της εμπορικής, επιχειρηματικής ή επαγγελματικής του δραστηριότητας.

Επιπροσθέτως ο πιστωτικός φορέας δύναται να χρησιμοποιεί συστηματικά για την εξ αποστάσεως επικοινωνία ένα πρόσωπο, ονόματι «φορέας ή προμηθευτής μέσου επικοινωνίας εξ αποστάσεως»,[162] το οποίο μπορεί να είναι φυσικό ή νομικό πρόσωπο, δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου και του οποίου η εμπορική ή η επαγγελματική δραστηριότητα συνίσταται στη διάθεση ενός ή περισσοτέρων μέσων επικοινωνίας εξ αποστάσεως στον φορέα που παρέχει ενυπόθηκες πιστώσεις.

2.2.2.2.Αντικειμενικό πεδίο εφαρμογής

Σύμφωνα με το άρθρο 2 περ. α΄ της Οδηγίας ως «σύμβαση εξ αποστάσεως» νοείται κάθε σύμβαση που αφορά χρηματοοικονομικές υπηρεσίες και συνάπτεται μεταξύ ενός προμηθευτή και ενός καταναλωτή, στο πλαίσιο συστήματος εξ αποστάσεως πώλησης ή παροχής υπηρεσιών οργανωμένου από τον προμηθευτή, ο οποίος χρησιμοποιεί αποκλειστικά, για τη σύμβαση αυτή, ένα ή περισσότερα μέσα επικοινωνίας εξ αποστάσεως,[163] μέχρι και τη στιγμή σύναψης της σύμβασης. Δεδομένου ότι κατά το άρθρο 2 περ. β΄ της Οδηγίας ως «χρηματοοικονομική υπηρεσία» νοείται και κάθε υπηρεσία τραπεζικής ή πιστωτικής φύσεως[164] – επομένως και η χορήγηση ενυπόθηκων δανείων – η Οδηγία στον τομέα της ενυπόθηκης πίστης ειδικότερα επιτελεί μία πολύ συγκεκριμένη λειτουργία, περιβάλλει δηλαδή με ένα θεσμικό προστατευτικό πλαίσιο τον καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης ο οποίος απολαμβάνει τις υπηρεσίες αυτές χωρίς να βρίσκεται στον ίδιο χώρο με τον πάροχο των υπηρεσιών.

Η εξ αποστάσεως εμπορία των υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης διενεργείται διαμέσου της χρήσης μέσων επικοινωνίας, η διαρκής εξέλιξη των οποίων προϋποθέτει την ύπαρξη αρχών, οι οποίες θα διέπουν όλα τα αποδεκτά μέσα και

---

[162] Βλ. στ. ζ΄ άρθρου 2 Οδηγίας.

[163] Η εξ αποστάσεως παροχή των χρηματοοικονομικών υπηρεσιών επιτυγχάνεται με τη χρήση όλων των σύγχρονων πρόσφορων μέσων τα οποία παρέχει η τεχνολογία. Βλ. σχετικά Μήτκα, Κ. (2000), σελ. 1121 επ.

[164] Τονίζεται όμως πως στην περίπτωση θέσπισης ειδικών διατάξεων της κοινοτικής νομοθεσίας, εξακολουθούν αυτές να εφαρμόζονται στις χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες που ρυθμίζουν.

εκείνα τα οποία η τεχνική εξέλιξη θα αναδείξει στο μέλλον. Ως «σταθερό μέσο» ορίζεται στην Οδηγία[165] κάθε μέσο που επιτρέπει στον καταναλωτή να αποθηκεύει πληροφορίες απευθυνόμενες προσωπικά σε αυτόν, κατά τρόπο προσπελάσιμο για μελλοντική αναφορά επί χρονικό διάστημα επαρκές για τους σκοπούς που εξυπηρετούν οι πληροφορίες, και το οποίο επιτρέπει την ακριβή αναπαραγωγή των αποθηκευμένων πληροφοριών.[166]

2.2.3. Προσυμβατική ενημέρωση καταναλωτή χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών

Η Οδηγία 2002/65/ΕΚ καλύπτει ένα ευρύτατο φάσμα ζητημάτων με αφετηριακό σημείο την προσυμβατική ενημέρωση του καταναλωτή από τον προμηθευτή[167] στις εξ αποστάσεως χρηματοοικονομικές υπηρεσίες, επομένως και στις εξ αποστάσεως υπηρεσίες ενυπόθηκης πίστης. Ως προς τις πληροφορίες που πρέπει να παρέχονται στον καταναλωτή σε προσυμβατικό επίπεδο, όταν «ειδικές διατάξεις της κοινοτικής νομοθεσίας» που διέπουν τις χρηματοοικονομικές υπηρεσίες συνεπάγονται απαιτήσεις εκ των προτέρων πληροφόρησης, οι οποίες προστίθενται σε αυτές που αναλύονται κατωτέρω, οι εν λόγω απαιτήσεις εξακολουθούν να ισχύουν.[168] Επιπροσθέτως τα κράτη μέλη δύνανται, εν αναμονή περαιτέρω εναρμόνισης, να διατηρούν σε ισχύ ή να εισάγουν αυστηρότερες διατάξεις σχετικά με τις απαιτήσεις εκ των προτέρων πληροφόρησης, εφόσον οι διατάξεις αυτές είναι συμβατές με το κοινοτικό δίκαιο.[169]

Εύλογα στο σημείο αυτό δημιουργείται η απορία περί του εάν ως «ειδικές διατάξεις της κοινοτικής νομοθεσίας» νοούνται και οι κοινοτικές πράξεις ήπιου δικαίου. Η απάντηση στο ερώτημα αυτό περί της σχέσης της Οδηγίας και ειδικών κοινοτικών πράξεων ήπιου δικαίου δίδεται, κατά τη γνώμη της γράφουσας, στην αιτιολογική σκέψη 23 της Οδηγίας. Συγκεκριμένα οι συντάκτες της υπογραμμίζουν

---

[165] Άρθρο 2 περ. στ΄

[166] Μάλιστα στην αιτ. σκ. υπό στ. 20 της Οδηγίας διασαφηνίζεται ότι στα σταθερά μέσα συμπεριλαμβάνονται ιδίως δισκέτες, CD-ROM,DVD και σκληροί δίσκοι υπολογιστών του καταναλωτή, όπου αποθηκεύεται το ηλεκτρονικό ταχυδρομείο, ενώ δεν συμπεριλαμβάνονται οι ιστοσελίδες του Διαδικτύου, εκτός εάν οι ιστοσελίδες αυτές πληρούν τα κριτήρια που καθορίζονται στον ορισμό των σταθερών μέσων.

[167] Βλ. Κουτσούμπα, Θ. (2008), σελ. 1394, παραπ. 33, ο οποίος χαρακτηριστικά υπογραμμίζει πως «το κοινοτικό δίκαιο εισάγει σε όλες τις μορφές πλέον των συμβατικών σχέσεων την υποχρέωση προσυμβατικής ενημέρωσης του καταναλωτή ως κύρια υποχρέωση του προμηθευτή».

[168] Άρθρο 4 παρ. 1 της Οδηγίας.

[169] Άρθρο 4 παρ. 2 της Οδηγίας.

πως για να εξασφαλίζεται η βέλτιστη προστασία του καταναλωτή, θα πρέπει να ενημερώνεται επαρκώς για τις διατάξεις της παρούσας οδηγίας και, ενδεχομένως, για τους κώδικες συμπεριφοράς που υφίστανται στον εν λόγω τομέα. Η επιλογή της λέξης «ενδεχομένως» δεν είναι τυχαία, κατά τη γνώμη της γράφουσας, καθώς υπολανθάνει σε αυτή το στοιχείο του μη νομικά εξαναγκαστού των ειδικών κοινοτικών πράξεων ήπιου δικαίου. Συνάγεται πως η σχέση της Οδηγίας με τις ειδικές αυτές διατάξεις είναι μία παράλληλη σχέση, κατά την οποία η Οδηγία συνιστά μια εξαναγκαστή νομικά πράξη που ρυθμίζει ένα ευρύτερο πλαίσιο, στο οποίο εντάσσεται και η προστασία του καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης κατά το προσυμβατικό στάδιο, και η Σύσταση 2001/193/ΕΚ δύναται να διαδραματίσει το ρόλο ενός ερμηνευτικού εργαλείου στο πλαίσιο επίκλησης διατάξεων της Οδηγίας.

Θεμελιώδες στοιχείο της Οδηγίας συνιστά η εξασφάλιση της διαφάνειας τόσο πριν όσο και μετά την κατάρτιση της σύμβασης, μέσω του καθορισμού απαιτήσεων στοχευουσών στην επαρκή ενημέρωση του καταναλωτή. Εξειδικεύοντας αναλογικά τις διατάξεις της Οδηγίας στον τομέα της ενυπόθηκης πίστης, θα πρέπει να παρέχονται σε προσυμβατικό επίπεδο στον καταναλωτή οι απαραίτητες πληροφορίες, ώστε να έχει τη δυνατότητα να προβαίνει σε ορθές εκτιμήσεις ως προς τις υπηρεσίες ενυπόθηκης πίστης που του προτείνονται και να καταλήγει στην επιλογή του ενυπόθηκου «προϊόντος», έχοντας πλήρη επίγνωση των χαρακτηριστικών του προσφερόμενου χρηματοοικονομικού προϊόντος, του πραγματικού κόστους το οποίο καλείται να επωμιστεί καθώς και των τυχόν κινδύνων, οι οποίοι είναι άρρηκτα συνυφασμένοι με τη φύση του «προϊόντος» αυτού .[170] Βέβαια η Οδηγία δεν κάνει ρητά λόγο για τον ανθρώπινο παράγοντα, δηλαδή δεν συνδέει ρητά την ποιότητα και τον όγκο της πληροφόρησης με το επίπεδο γνώσης και εμπειρίας του εκάστοτε καταναλωτή χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών, παρόλα αυτά ο προμηθευτής, σύμφωνα με το πνεύμα της Οδηγίας οφείλει να λαμβάνει υπόψη του το προφίλ του υποψηφίου δανειολήπτη και τις τυχόν γνώσεις του στον τομέα της ενυπόθηκης πίστης. [171]

Τα πληροφοριακά στοιχεία που απαριθμούνται στην Οδηγία παραπέμπουν σε γενικής φύσεως πληροφορίες αφορώσες όλα τα είδη χρηματοοικονομικών πληροφοριών,[172] ήτοι και σε πληροφορίες ενυπόθηκης πίστης, και θα πρέπει να

---

[170] Αιτ. σκ. 21 της Οδηγίας.

[171] Βλ. σχετικά Κουτσούμπα, Θ. (2005), σελ. 955 κατά τον οποίον το θέμα αυτό θα αποτελέσει αντικείμενο έρευνας σε βάθος αλλά και ανάπτυξης σχετικής νομολογίας σε εθνικό αλλά και κοινοτικό επίπεδο, δεδομένου ότι ποικίλει σημαντικά το επίπεδο γνώσης των καταναλωτών σε σχέση με τα παρεχόμενα προϊόντα και υπηρεσίες, αλλά και τη δομή και τα χαρακτηριστικά της παρεχόμενης πίστωσης.

[172] Αιτ. σκ. 22 της Οδηγίας.

παρέχονται ανάλογα με την περίπτωση, σύμφωνα με την κοινοτική νομοθεσία ή τη σχετική εθνική νομοθεσία, η οποία θεσπίζεται σύμφωνα με το κοινοτικό δίκαιο. Ο προμηθευτής επιφορτίζεται με το καθήκον να αποτυπώνει τις προσυμβατικές πληροφορίες σε χαρτί ή σε άλλο σταθερό μέσο, το οποίο θα πρέπει να τίθεται σε εύθετο χρόνο[173] στη διάθεση του καταναλωτή και στο οποίο ο τελευταίος θα έχει πρόσβαση, πριν να δεσμευτεί από τη σύμβαση εξ αποστάσεως ή την προσφορά. Σημειωτέον πως ο προμηθευτής ή ο διαμεσολαβητής θα πρέπει να δρα απέναντι στον καταναλωτή σύμφωνα με την αρχή της καλής πίστης παρέχοντας πληροφορίες κατά τρόπο σαφή και κατανοητό με κάθε ενδεικνυόμενο μέσο σε σχέση με το χρησιμοποιούμενο μέσο επικοινωνίας εξ αποστάσεως[174]. Ειδική μέριμνα θα πρέπει να λαμβάνεται στις περιπτώσεις ανηλίκων ή ανικάνων προς δικαιοπραξία.

Η ελάχιστη προσυμβατική πληροφόρηση περιλαμβάνει:[175]

1. πληροφορίες αφορώσες τον προμηθευτή: επαρκή στοιχεία σχετικά με την ταυτότητα, την κύρια δραστηριότητα[176]/ιδιότητα[177], τη γεωγραφική διεύθυνση του νομικού ή φυσικού προσώπου του προμηθευτή ή και του αντιπροσώπου του προμηθευτή[178] ή και οποιουδήποτε άλλου διαμεσολαβούντα, καθώς τις σχετικές άδειες, όπου αυτές απαιτούνται από τις αρμόδιες αρχές, και όταν ο προμηθευτής είναι καταχωρημένος σε εμπορικό ή αντίστοιχο δημόσιο μητρώο, το εμπορικό μητρώο στο οποίο είναι εγγεγραμμένος ο προμηθευτής και τον αριθμό καταχώρησής του ή ισοδύναμο μέσο αναγνώρισης στο εν λόγω μητρώο.

2. πληροφορίες αναφορικά με την χρηματοοικονομική υπηρεσία: επαρκή περιγραφή των χαρακτηριστικών του χρηματοοικονομικού προϊόντος ή υπηρεσίας και κινδύνων που το συνοδεύουν, το πραγματικό κόστος κτήσης,[179] τυχόν χρονικούς περιορισμούς της ισχύος των παρεχόμενων πληροφοριών, ρυθμίσεις σχετικά με την πληρωμή και την εκτέλεση.

---

[173] Βλ. άρθρο 5 Οδηγίας.

[174] Ως «μέσο επικοινωνίας εξ αποστάσεως» ορίζεται στο άρθρο 2 περ. ε΄ της Οδηγίας ως κάθε μέσο το οποίο μπορεί να χρησιμοποιηθεί, χωρίς την αυτοπρόσωπη και ταυτόχρονη παρουσία του προμηθευτή και του καταναλωτή, για την εξ αποστάσεως εμπορία υπηρεσίας μεταξύ των μερών αυτών.

[175] Σύμφωνα με το άρθρο 3 της Οδηγίας.

[176] Ως προς τον προμηθευτή.

[177] Ως προς τον διαμεσολαβούντα, δηλαδή την ιδιότητα με την οποία ενεργεί έναντι του καταναλωτή.

[178] Που είναι εγκατεστημένος στο κράτος μέλος διαμονής του καταναλωτή, όταν αυτός υπάρχει.

[179] Δηλαδή το συνολικό τίμημα που πρέπει να πληρώσει ο καταναλωτής στον προμηθευτή για την χρηματοοικονομική υπηρεσία, συμπεριλαμβανομένων όλων των συναφών τελών, επιβαρύνσεων και δαπανών και όλων των φόρων που εισπράττονται μέσω του προμηθευτή, ή εάν δεν μπορεί να προσδιοριστεί το ακριβές τίμημα, τη βάση υπολογισμού του, κατά τρόπο ώστε να μπορεί να το ελέγξει ο καταναλωτής, μνεία της ενδεχόμενης ύπαρξης άλλων φόρων ή/και δαπανών που δεν εισπράττονται μέσω του προμηθευτή ούτε χρεώνονται από αυτόν και το τυχόν ειδικό επιπλέον κόστος που συνεπάγεται για τον καταναλωτή η χρήση των μέσων επικοινωνίας εξ αποστάσεως, εάν αυτό το επιπλέον κόστος χρεώνεται.

3. πληροφορίες σχετικά με τη σύμβαση εξ αποστάσεως: δυνατότητα και όροι υπαναχώρησης, τη γλώσσα, τους όρους πρόωρης λύσης της σύμβασης, το εφαρμοστέο δίκαιο και τα αρμόδια δικαστήρια για την επίλυση τυχόν διαφορών από τη σύμβαση, την ελάχιστη διάρκεια της σύμβασης εξ αποστάσεως, εάν πρόκειται για σύμβαση παροχής χρηματοοικονομικών υπηρεσιών σε μόνιμη βάση ή περιοδικά.
4. πληροφορίες αναφορικά με την προσφυγή: τυχόν ύπαρξη εξωδικαστικών τρόπων επίλυσης των διαφορών,[180] ύπαρξη κεφαλαίου εγγύησης και των όρων της αποζημίωσης.[181]

Σε περίπτωση που ο προμηθευτής δεν τηρεί τις εθνικές διατάξεις που έχουν θεσπιστεί δυνάμει της παρούσας Οδηγίας, προβλέπονται σχετικές κυρώσεις από τα κράτη μέλη οι οποίες πρέπει να είναι αποτελεσματικές, αναλογικές και αποτρεπτικές.[182]

Συγκρίσει με τη Σύσταση, η Οδηγία εισάγει απαιτήσεις για περισσότερα πληροφοριακά στοιχεία για το πρόσωπο του προμηθευτή – δανειοδότη, ενώ προβλέπει επιπροσθέτως παροχή ενημέρωσης περί των κινδύνων που συνοδεύουν την προσφερόμενη χρηματοπιστωτική υπηρεσία, περί του εφαρμοστέου δικαίου και των αρμοδίων δικαστηρίων για την επίλυση τυχόν διαφορών από τη σύμβαση ενώ εισάγει και πληροφορίες σχετικά με την δυνατότητα προσφυγής. Κατά τα λοιπά η Σύσταση περιέχει εκτενέστερες και πιο λεπτομερείς διατάξεις από την Οδηγία, αναφορικά πάντα με την προσυμβατική ενημέρωση του καταναλωτή.

2.3. Οδηγία 2005/29/ΕΚ

2.3.1. Εισαγωγικές παρατηρήσεις

Η εξεταζόμενη αυτή πράξη θετικού κοινοτικού δικαίου καθιερώνει ενιαία κριτήρια[183] προκειμένου να διαπιστωθεί ο αθέμιτος χαρακτήρας των εμπορικών

---

[180] Όπως ο Συνήγορος του Καταναλωτή στην ελληνική έννομη τάξη. Βλ. σχετικά Μπώλο, Α. (2008), σελ. 1481 επ.
[181] Στην εθνική μας έννομη τάξη η παροχή αποζημιώσεων τελεί υπό την προϋπόθεση πως οι καταναλωτές δεν καλύπτονται από το σύστημα εγγύησης καταθέσεων και αποζημιώσεων των επενδυτών. Βλ. σχετικά Ν. 2832/2000 και Ν. 2533/1997. Αναφορικά με το Ν. 2832/2000 βλ. και Ν. 3746/2009 με τον οποίο αντικαθίστανται τα άρθρα 1-17 του πρώτου. Εν σχέσει δε με το Ν. 2533/1997, τα άρθρα του 1-14 και 16-32 καταργούνται με το άρθρο 85 του Ν. 3606/2007.
[182] Άρθρο 11 της Οδηγίας.
[183] Μάλιστα είναι Οδηγία «πλήρους εναρμόνισης», δηλαδή τα κράτη μέλη στα οποία έχει εξασφαλιστεί υψηλότερος βαθμός προστασίας των καταναλωτών συγκρίσει με την υπό εξέταση

πρακτικών που χρησιμοποιούνται από τις επιχειρήσεις στην Ευρωπαϊκή Ένωση με απώτερο διττό σκοπό: αφενός τη μείωση των φραγμών των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στην ευρωπαϊκή αγορά και αφετέρου την επίτευξη υψηλού επιπέδου προστασίας των καταναλωτών από τις αθέμιτες εμπορικές πρακτικές.[184] [185] [186]

Η εν λόγω Οδηγία ισχύει μόνο εφόσον δεν υφίστανται ειδικές διατάξεις του κοινοτικού δικαίου που ρυθμίζουν συγκεκριμένες πτυχές αθέμιτων εμπορικών πρακτικών, όπως είναι οι απαιτήσεις παροχής πληροφοριών και οι κανόνες για τον τρόπο παρουσίασης πληροφοριών στον καταναλωτή. Σε περίπτωση λοιπόν σύγκρουσης των διατάξεων της Οδηγίας με άλλους κοινοτικούς κανόνες που ρυθμίζουν συγκεκριμένες πτυχές αθέμιτων εμπορικών πρακτικών, όπως λ.χ. της Οδηγίας 2002/65/ΕΚ που παρέχει προστασία και στον καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης κατά το προσυμβατικό στάδιο, οι τελευταίοι επικρατούν και εφαρμόζονται επί των πτυχών αυτών. Οι συντάκτες της Οδηγίας με άλλα λόγια διευκρινίζουν πως το συγκεκριμένο νομοθετικό εργαλείο προστατεύει τον καταναλωτή όπου δεν υπάρχει ειδική τομεακή νομοθεσία σε κοινοτικό επίπεδο και απαγορεύει στους εμπορευόμενους τη δημιουργία εσφαλμένων εντυπώσεων για τη φύση των προϊόντων, για να υπογραμμίσουν τελικά τη σημασία της πρόβλεψης αυτής στα σύνθετα προϊόντα με υψηλά επίπεδα κινδύνου για τους καταναλωτές, όπως ορισμένα προϊόντα χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών.[187] [188]

Οδηγία, εξαιτίας της θέσπισης αυστηρότερων ρυθμίσεων, δεν δύνανται να διατηρήσουν τον ίδιο βαθμό προστασίας κατά την ενσωμάτωση της Οδηγίας στην εσωτερική τους έννομη τάξη, αλλά θα πρέπει να την μειώσουν, ώστε να ισχύει σε ολόκληρη την Ε.Ε. το συγκεκριμένο επίπεδο προστασίας που καθιερώνει η Οδηγία.

[184] Βλ. άρθρο 1 της Οδηγίας καθώς και αιτ. σκ. 23 του Προοιμίου της Οδηγίας.

[185] Σχετικά με το τελολογικό πλαίσιο, όπως είχε διαμορφωθεί σε επίπεδο Πρότασης Οδηγίας, [COM (2003) 356 τελικό] αλλά και για μια συνολική θεώρηση της Πρότασης Οδηγίας βλ. Stuyck, Terryn, Van Dyck, (2003). Σημειώνεται πως το περιεχόμενο της Οδηγίας είναι αρκετά τροποποιημένο από την αρχική πρόταση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής. Αναφορικά δε με το τελολογικό πλαίσιο του τελικού κειμένου της Οδηγίας και γενικότερα συνολική ανάλυσή της βλ. De Groote B., De Vulder K. (2007), σελ. 16 επ.

[186] Η Οδηγία ενσωματώθηκε στην ελληνική έννομη τάξη με το Ν. 3587/2007.

[187] Βλ. σχετικά αιτ. σκ. 10 και άρθρο 3 περ. 4 Οδηγίας.

[188] Αναφορικά με τη σχέση της Οδηγίας με τη λοιπή κοινοτική νομοθεσία βλ. Αλεξανδρίδου, Ελ. (2005), σελ. 647-648, όπου η συγγραφέας επισημαίνει μεταξύ άλλων πως «Η Οδηγία αυτή προορίζεται [...] να παίξει ρόλο συμπληρωματικό του κοινοτικού κεκτημένου των καταναλωτών της σημερινής, αλλά και της μελλοντικής κοινοτικής νομοθεσίας [...]».

2.3.2. Πεδίο εφαρμογής

2.3.2.1.Αντικειμενικό πεδίο εφαρμογής

Η εν λόγω Οδηγία εφαρμόζεται σε όλες τις αθέμιτες εμπορικές πρακτικές των επιχειρήσεων προς τους καταναλωτές, που χρησιμοποιούν στο χώρο της εσωτερικής αγοράς με σκοπό την προώθηση των πωλήσεων των προϊόντων τους. Δεδομένου ότι για την Οδηγία ως προϊόν νοείται και η υπηρεσία,[189] οδηγούμαστε εύλογα στο συμπέρασμα πως το πεδίο εφαρμογής της καλύπτει και τις χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες, επομένως και τις υπηρεσίες ενυπόθηκης πίστης.

Μάλιστα τονίζεται πως για τις χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες λόγω της πολυπλοκότητας και των σοβαρών κινδύνων που ενέχουν, απαιτούνται λεπτομερείς ρυθμίσεις, συμπεριλαμβανομένων των θετικών υποχρεώσεων που επιβάλλονται στους εμπορευόμενους.[190] Συνεπώς η εν λόγω Οδηγία ισχύει και στον τομέα των χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών υπό την επιφύλαξη όμως του δικαιώματος των κρατών μελών να υπερβαίνουν τα όρια των διατάξεων της παρούσας Οδηγίας προκειμένου να προστατεύσουν τα οικονομικά συμφέροντα των καταναλωτών.[191]

Το αντικειμενικό πεδίο εφαρμογής της Οδηγίας περιορίζεται στις αθέμιτες εμπορικές πρακτικές των επιχειρήσεων προς τους καταναλωτές. Επομένως εμπορικές πρακτικές, οι οποίες ναι μεν χαρακτηρίζονται αθέμιτες, βλάπτουν όμως μόνο τα οικονομικά συμφέροντα των άλλων ανταγωνιστών, στη συγκεκριμένη περίπτωση δε τα οικονομικά συμφέροντα των άλλων πιστωτικών φορέων χορηγούντων ενυπόθηκα

---

[189] Βλ. άρθρο 2 γ΄ Οδηγίας σύμφωνα με το οποίο *για τους σκοπούς της παρούσας οδηγίας νοείται ως προϊόν κάθε αγαθό ή υπηρεσία, συμπεριλαμβανομένης της ακίνητης περιουσίας, των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων.*

[190] Βλ. αιτ. σκ. 9 της Οδηγίας.

[191] Στο άρθρο 3 περ. 9 τονίζεται πως «ως προς τις χρηματοοικονομικές υπηρεσίες, όπως ορίζονται στην Οδηγία 2002/65/ΕΚ προς τους καταναλωτές και την ακίνητη περιουσία, τα κράτη μέλη μπορούν να επιβάλλουν περιοριστικότερους και λεπτομερέστερους κανόνες από τους κανόνες της παρούσας οδηγίας στον εναρμονιζόμενο τομέα». Ενώ η Οδηγία λοιπόν καθιερώνει ένα σύστημα πλήρους εναρμόνισης, ήτοι τα κράτη μέλη δεν θα έχουν τη δυνατότητα ούτε να διατηρήσουν ούτε να εισάγουν αυστηρότερες ρυθμίσεις -- προσφέροντας στους καταναλωτές κατά τον τρόπο αυτό υψηλότερο επίπεδο προστασίας - στο άρθρο 3 παρ. 9 της Οδηγίας αναφορικά με τις χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες, άρα και τις υπηρεσίες ενυπόθηκης πίστης, τα κράτη μέλη έχουν τη δυνατότητα να επιβάλουν αυστηρότερους και λεπτομερέστερους κανόνες από τους κανόνες της Οδηγίας. Η εξαίρεση αυτή ως προς τις χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες εισήχθη λόγω της πολυπλοκότητας και των σοβαρών κινδύνων που ενέχουν οι υπηρεσίες αυτές για τον καταναλωτή. Βλ. σχετικά Αργυρό, Γ. (2006), σελ. 874 και ιδίως παραπ. 22.

δάνεια, και όχι τα συμφέροντα των καταναλωτών, παραμένουν στη ρυθμιστική αρμοδιότητα των κρατών μελών.[192]

Ως εμπορική πρακτική, στην Οδηγία, νοείται κάθε πράξη ή παράλειψη, τρόπος συμπεριφοράς ή εκπροσώπησης, καθώς και εμπορική επικοινωνία, συμπεριλαμβανομένης της διαφήμισης και του μάρκετινγκ ενός εμπόρου, η οποία συνδέεται άμεσα με την προώθηση, πώληση ή προμήθεια ενός «προϊόντος» σε καταναλωτές.[193]

2.3.2.2. Υποκειμενικό πεδίο εφαρμογής

Η Οδηγία, σύμφωνα και με τα ως άνω εκτιθέμενα, δύναται να αποτελέσει ένα νομοθετικό εργαλείο για την προστασία του καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης κατά το προσυμβατικό στάδιο, νοούμενος ως προμηθευτής στην Οδηγία ο υποψήφιος πιστωτικός φορέας που ενδεχομένως θα χορηγήσει το ενυπόθηκο δάνειο και ως καταναλωτής[194] ο καταναλωτής υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης.

Ως εμπορευόμενος στην Οδηγία, ορίζεται κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο το οποίο ενεργεί για λόγους που σχετίζονται με την εμπορική, επιχειρηματική ή επαγγελματική του δραστηριότητα, όπως ακριβώς εκλαμβάνεται ο πιστωτικός φορέας στη Σύσταση 2001/193/ΕΚ.[195] [196]

Ως προς την έννοια του καταναλωτή, η Οδηγία παρέχει ένα ορισμό ο οποίος συμπίπτει, βάσει γενικού πλαισίου, με εκείνον που περιέχεται σε αρκετές Οδηγίες για

---

[192] Ωστόσο, έμμεσα τουλάχιστον, προστατεύει και τα συμφέροντα των επιχειρήσεων, που λειτουργούν με θεμιτά μέσα, έναντι των ανταγωνιστών τους που δεν διστάζουν να χρησιμοποιούν αθέμιτες μεθόδους για την προώθηση των πωλήσεών τους. Έτσι αναμένεται ότι η Οδηγία αυτή θα συντελέσει στην εξασφάλιση της λειτουργίας ενός υγιούς ανταγωνισμού και σε τελευταία ανάλυση στην εύρυθμη λειτουργία της εσωτερικής αγοράς.

[193] Στο σημείο αυτό χρήζει επισήμανσης πως – όπως έχει τονιστεί ανωτέρω - η διαφήμιση δε θα πρέπει να συγχέεται με την παροχή πληροφόρησης από τον πιστωτικό φορέα προς τον καταναλωτή κατά το προσυμβατικό στάδιο καθώς η διαφήμιση δε συνιστά παρά μία πρώτη πρόσκληση προς το συναλλακτικό κοινό, προκειμένου να προκαλέσει το ενδιαφέρον του αποδέκτη για το διαφημιζόμενο προϊόν ή υπηρεσία και επομένως στοχεύει στην κατάρτιση της σχετικής σύμβασης. Επομένως ναι μεν η Οδηγία συνιστά νομοθετικό εργαλείο για την προστασία του καταναλωτή ενυπόθηκης πίστης κατά το προσυμβατικό στάδιο, το στοιχείο όμως συγκεκριμένα της διαφήμισης και του μάρκετινγκ δεν αφορούν ειδικότερα το ζήτημα της προστασίας του καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης κατά το προσυμβατικό στάδιο.

[194] Βλ. άρθρο 2 α΄ Οδηγίας κατά το οποίο καταναλωτής νοείται «κάθε φυσικό πρόσωπο το οποίο, όσον αφορά τις εμπορικές πρακτικές που καλύπτει η παρούσα Οδηγία, ενεργεί για λόγους οι οποίοι δεν εμπίπτουν στην εμπορική, επιχειρηματική, βιοτεχνική ή ελευθέρια επαγγελματική του δραστηριότητα.

[195] Βλ. άρθρο 2 β΄ της Οδηγίας.

[196] Βλ. Μέρος Α΄, Κεφάλαιο 1°, ενότητα υπό 2.1.2.

την προστασία των καταναλωτών.[197] Ως καταναλωτής, στην Οδηγία, ορίζεται κάθε φυσικό πρόσωπο, το οποίο ενεργεί για λόγους που δεν σχετίζονται με κάποια εμπορική, επιχειρηματική, βιοτεχνική ή ελευθέρια επαγγελματική δραστηριότητα.[198] [199] Συνάγεται λοιπόν πως βαρύνον κριτήριο για το χαρακτηρισμό ενός προσώπου ως καταναλωτή, σύμφωνα με την Οδηγία, δεν είναι η οικονομική του ισχύς, ως αποδέκτη του αγαθού ή της υπηρεσίας, αλλά η μη επαγγελματική του ενασχόληση με τη συγκεκριμένη συναλλαγή,[200] όπως ακριβώς δηλαδή εκλαμβάνεται και ο καταναλωτής στη Σύσταση 2001/193/ΕΚ.[201]

Ιδιαίτερη σημασία για την εφαρμογή της Οδηγίας, έχει το γεγονός ότι ο κοινοτικός νομοθέτης, ως μέτρο για την κρίση των αθέμιτων εμπορικών πρακτικών καθιερώνει τον μέσης αντίληψης καταναλωτή ή άλλως τον «μέσο καταναλωτή». Εάν δε μια εμπορική πρακτική απευθύνεται σε μια συγκεκριμένη ομάδα καταναλωτών, τότε λαμβάνεται υπόψη η επίδραση που έχει η εν λόγω πρακτική στο μέσο καταναλωτή αυτής της ομάδας. Στη σκέψη 18 του προοιμίου της Οδηγίας, ορίζεται ότι πρόκειται για τον καταναλωτή, που είναι λογικά ενημερωμένος, προσεκτικός και παρατηρητικός, λαμβανομένων υπόψη των εκάστοτε κοινωνικών συνθηκών και πολιτιστικών παραγόντων, όπως και της χρησιμοποιούμενης γλώσσας, όπως όλα αυτά ερμηνεύονται από το ΔΕΚ. Το εν λόγω πρότυπο του καταναλωτή, το οποίο έχει αναπτυχθεί από το Δικαστήριο στην προσπάθειά του να ενοποιήσει την ευρωπαϊκή αγορά, βασίζεται σε ένα μοντέλο αγοράς που λειτουργεί με διαφάνεια και σε ένα δείγμα καταναλωτή, ο οποίος είναι ενεργητικός, αναζητεί πληροφόρηση, έχει τη δυνατότητα να επεξεργάζεται την πληροφόρηση που του παρέχεται και με βάση αυτήν την πληροφόρηση προβαίνει στη λήψη αποφάσεων σχετικά με τα προσφερόμενα στην αγορά προϊόντα ή τις προσφερόμενες υπηρεσίες, αναλαμβάνοντας βέβαια τους κινδύνους των επιλογών του.[202] Πρέπει εν προκειμένω να τονιστεί ότι οι ιδιότητες που προϋποτίθεται ότι υπάρχουν στο μέσο καταναλωτή, τις περισσότερες φορές δε φαίνεται να ανταποκρίνονται στην πραγματικότητα.[203]

---

[197] Βλ. για παράδειγμα Οδηγία 1999/44/ΕΚ , Οδηγία 97/7/ΕΚ, Οδηγία 93/13 ΕΚ, Οδηγία 85/577/ΕΟΚ.
[198] Βλ. άρθρο 2 α΄ της Οδηγίας.
[199] Ορισμός του όρου «μέσος καταναλωτής», σύμφωνα με την ερμηνεία που του έχει προσδώσει το ΔΕΚ, υπήρχε και στο άρθρο 2 στοιχ. β΄ της αρχικής πρότασης Οδηγίας. Βλ. σχετικά Stuyck, Terryn, Van Dyck, (2003), σελ. 250 επ.
[200] Βλ. Καράκωστα, Ι. (2004), σελ. 73, Περράκη, Ε. (1995), σελ. 32 επ. και Σταθόπουλο, Μ. – Χιωτέλλη, Αρ. - Αυγουστιανάκη Μ. (1995), σελ. 40 επ.
[201] Βλ. Μέρος Α΄, Κεφάλαιο 1°, ενότητα υπό 2.1.1.
[202] Βλ. Αργυρό, Γ. (2001) σελ. 1181 επ.
[203] Πολλές εμπειρικές μελέτες έχουν δείξει ότι ακόμη και εάν η αναγκαία πληροφόρηση φθάνει μέχρι τους καταναλωτές, πράγμα το οποίο είναι αμφισβητήσιμο, αυτοί μπορεί να έχουν δυσκολίες στην κατανόηση και χρήση των πληροφοριών που τους παρέχονται ή μπορεί να θεωρήσουν ότι

Συνεπώς η χρησιμοποίηση ως μέτρου του καταναλωτή που υποτίθεται ότι έχει τις παραπάνω ικανότητες, ενέχει τον κίνδυνο de facto περιορισμού του πεδίου εφαρμογής ολόκληρης της Οδηγίας.[204]

2.3.3. Προστασία καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης κατά το προσυμβατικό στάδιο

Οι αθέμιτες εμπορικές πρακτικές έχουν ως απότοκη συνέπεια την παραπλάνηση του καταναλωτή αναφορικά με τις ιδιότητες και τα χαρακτηριστικά μιας υπηρεσίας, διαζευκτικώς ή συμπλεκτικώς σωρευμένης της άσκησης πίεσης προς αυτόν, προκειμένου να αποδεχτεί την υπηρεσία, την οποία δεν θα αποδεχόταν σε περίπτωση που δεν του ασκείτο η προαναφερόμενη πίεση. Ως εκ τούτου παρέχεται ένα θεσμικό προστατευτικό πλαίσιο στον καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης κατά το

προσπορίζουν από αυτές ελάχιστα πλεονεκτήματα γι' αυτό και δεν αξίζει να κάνουν χρήση αυτών των πληροφοριών. Επίσης θα πρέπει να σημειωθεί ότι η παροχή πληροφόρησης έχει στην πράξη μηδαμινή αξία για τον καταναλωτή, που δεν έχει εναλλακτικές λύσεις. Τέλος η παρατηρητικότητα του καταναλωτή δεν πρέπει να θεωρείται δεδομένη.

[204] Παρόλο που η Οδηγία χρησιμοποιεί το μέσο καταναλωτή ως το πρότυπο του προστατευτέου καταναλωτή, αποδέχεται ωστόσο ότι σε ορισμένες περιπτώσεις είναι αναγκαίο να τύχουν προστασίας ευάλωτες ομάδες καταναλωτών. Πρόκειται για ρύθμιση, η οποία δεν είχε εμφανιστεί ως τότε σε κοινοτικό τουλάχιστον επίπεδο. Οριζόταν συγκεκριμένα ότι όταν πρόκειται για εμπορικές πρακτικές, των οποίων αποδέκτες είναι *το σύνολο των καταναλωτών, αλλά αυτές ενδέχεται να διαταράξουν ουσιαστικά την οικονομική συμπεριφορά ορισμένης μόνον ομάδας καταναλωτών, που είναι ιδιαίτερα ευάλωτοι* προς την εν λόγω πρακτική ή προς το προωθούμενο προϊόν και αυτό είναι εν γνώσει του διαφημιζομένου επιχειρηματία, η εμπορική πρακτική πρέπει να εκτιμάται με σημείο αναφοράς *τον μέσο καταναλωτή της συγκεκριμένης ομάδας των ευάλωτων καταναλωτών*. Το ευάλωτο συνίσταται σε πνευματική ή σωματική αναπηρία, ηλικία ή ευπιστία όπως συμβαίνει στην περίπτωση των παιδιών. Όταν υπάρχει ενδεχόμενο να διαταραχθεί ουσιαστικά η οικονομική συμπεριφορά του μέσου καταναλωτή αυτής της συγκεκριμένης ομάδας, προβλεπόταν ότι η χρησιμοποίηση της εμπορικής πρακτικής πρέπει να θεωρείται αθέμιτη και να απαγορεύεται. Η εισαγωγή της προστασίας των ευάλωτων ομάδων καταναλωτών κρίνεται αναγκαία και θετική. Ωστόσο αξίζει να σημειωθεί πως η εν λόγω ρύθμιση περιορίζει αυθαίρετα το κριτήριο σύμφωνα με το οποίο μια ομάδα καταναλωτών θα θεωρηθεί ότι είναι ευάλωτη για τους σκοπούς της Οδηγίας. Αυτό γίνεται περισσότερο αντιληπτό αν αναλογιστούμε πως παράγοντες όπως εθνικότητα, φυλετική προέλευση, μορφωτικό επίπεδο καθώς και εισόδημα διαδραματίζουν σημαντικό ρόλο στο να καταστήσουν έναν καταναλωτή ευάλωτο σε μία εμπορική πρακτική, γεγονός που επιβεβαιώνεται και από εμπειρικές μελέτες. Οι παράγοντες όμως αυτοί δεν περιλαμβάνονται στο κριτήριο του άρθρου 5 παρ. 3 της Οδηγίας για τον προσδιορισμό μιας ομάδας καταναλωτών ως ιδιαιτέρως ευάλωτων σε μία εμπορική πρακτική. Προκύπτει επομένως πως η αναφορά των παραγόντων – κριτηρίων που καθιστούν μια ομάδα καταναλωτών ως ευάλωτη, θα ήταν προτιμότερο χάριν αποτελεσματικότητας να ήταν ενδεικτική και όχι περιοριστική, όπως συμβαίνει στην Οδηγία. Επιπροσθέτως, απαιτείται από την Οδηγία, προκειμένου να είναι προστατευτέα μια ομάδα καταναλωτών ως ευάλωτη, αφενός η εν λόγω ομάδα να είναι ευκρινώς αναγνωριζόμενη και αφετέρου ο έμπορος να έχει τη δυνατότητα να προβλέψει τη διατάραξη της οικονομικής συμπεριφοράς της εν λόγω ομάδας. Η εφαρμογή λοιπόν της διάταξης απαιτεί να συντρέχουν σωρευτικά τα εν λόγω κριτήρια, γεγονός που αποδυναμώνει την αποτελεσματικότητα της διάταξης του άρθρου 5 παρ. 3, δεδομένου ότι είναι δύσκολα να αναγνωρισθεί ευκρινώς αυτή η ευάλωτη ομάδα των καταναλωτών και να προσδιορισθεί με σαφήνεια το κατά πόσο ο έμπορος είχε τη δυνατότητα πρόβλεψης των επιπτώσεων που μπορεί να έχει η εμπορική πρακτική στην εν λόγω ομάδα.

προσυμβατικό στάδιο, με απώτερο σκοπό να εκλείψουν τα εμπόδια για τις διασυνοριακές συναλλαγές μεταξύ των κρατών.

Η Οδηγία στην προσπάθειά της να εναρμονίσει τις εθνικές νομοθεσίες περί αθέμιτων ανταγωνιστικών πρακτικών, χρησιμοποιεί μια παραπλήσια με αυτές δομή, ώστε να ρυθμίσει τις αθέμιτες εμπορικές πρακτικές. [205] [206] Ειδικότερα περιλαμβάνει αφενός μεν μία γενική ρήτρα,[207] όπου τίθεται μία γενική απαγόρευση των αθέμιτων πρακτικών και αφετέρου δύο ειδικές ρήτρες με τις οποίες θεωρεί αθέμιτες τις παραπλανητικές εμπορικές πρακτικές και τις επιθετικές εμπορικές πρακτικές, οι οποίες ρυθμίζονται από τα άρθρα 6, 7 και 8, 9 αντίστοιχα.[208]

Σύμφωνα με τη γενική ρήτρα, μία εμπορική πρακτική είναι αθέμιτη εάν είναι αντίθετη προς τις απαιτήσεις επαγγελματικής ευσυνειδησίας[209] και στρεβλώνει

---

[205] Εκτός από τον ελληνικό Ν 146/1914 περί αθέμιτου ανταγωνισμού, η ίδια δομή συναντάται στον αντίστοιχο γερμανικό νόμο και σε άλλα δίκαια.

[206] Περί του αθέμιτου χαρακτήρα των εμπορικών πρακτικών βλ. και Αποστολόπουλος, Χ. (2006), σελ. 976-992, Περράκη, Ε. (1996), σελ. 113-119 και Χατζηνικολάου – Αγγελίδου Ρ. (2008), σελ. 829-842.

[207] Πρωτεύον σκοπός του κοινοτικού νομοθέτη είναι, με την εισαγωγή της γενικής ρήτρας του άρθρου 5, είναι να επιτευχθεί η ενοποίηση των δικαίων περί αθέμιτου ανταγωνισμού των κρατών μελών της Ε.Ε. Η εν λόγω ρήτρα έχει προορισμό να αντικαταστήσει τις αποκλίνουσες γενικές ρήτρες, που περιλαμβάνονται στις εθνικές νομοθεσίες για την καταπολέμηση των αθέμιτων ανταγωνιστικών πρακτικών, όπως λ.χ. είναι η ρήτρα της «μη αντίθεσης στα χρηστά ήθη», η ρήτρα της «καλής επαγγελματικής συμπεριφοράς» κ.ο.κ.

[208] Τίθεται ωστόσο το ερώτημα ποια η σχέση της γενικής ρήτρας με τις ειδικές. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες μια εμπορική πρακτική δε θα εμπίπτει σε κάποια από τις παραπάνω ειδικότερες ρυθμίσεις, θα πρέπει να διερευνάται, αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις που προβλέπονται για την εφαρμογή της γενικότερης διάταξης του άρθρου 5. Ο ρόλος της γενικής ρήτρας είναι να καλύπτει όλες τις εμπορικές πρακτικές, οι οποίες μπορεί μεν να μην είναι παραπλανητικές ή επιθετικές, κρίνονται όμως ως αθέμιτες για τους σκοπούς της Οδηγίας και θα πρέπει να απαγορεύονται. Επίσης η ύπαρξη της γενικής ρήτρας βοηθά την Οδηγία να παρακολουθεί τις τεχνολογικές εξελίξεις και να μεταβάλλεται σύμφωνα με τις εκάστοτε απαιτήσεις της αγοράς. Επιπροσθέτως το γεγονός ότι οι ειδικές ρήτρες αποτελούν εξειδίκευση της γενικής ρήτρας έχει σαν συνέπεια κάθε πρακτική που πληροί τις προϋποθέσεις των άρθρων 6-7 ή 8-9 να θεωρείται αυτόματα αθέμιτη χωρίς να χρειάζεται να διερευνηθεί εάν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 5. Στις περιπτώσεις επομένως παραπλάνησης του καταναλωτή ή επιθετικής συμπεριφοράς προς τον καταναλωτή, η παράβαση των απαιτήσεων επαγγελματικής ευσυνειδησίας θεωρείται δεδομένη και δεν είναι απαραίτητο να αποδειχθεί. Επιπλέον μία εμπορική πρακτική αξιολογείται ως παραπλανητική ή επιθετική βάσει της έννοιας του μέσου καταναλωτή, όπως αυτή νοείται στη γενική ρήτρα ενώ απαραίτητη προϋπόθεση για να θεωρηθεί μια εμπορική πρακτική ως παραπλανητική ή αθέμιτη, είναι ότι θα πρέπει να αποδειχθεί ότι η εν λόγω εμπορική πρακτική οδηγεί ή ενδέχεται να οδηγήσει το μέσο καταναλωτή «να λάβει απόφαση για μία συναλλαγή, την οποία διαφορετικά δε θα ελάμβανε». Κατά συνέπεια αυτό το οποίο θα πρέπει να αποδειχθεί είναι το κατά πόσο η εμπορική πρακτική επηρεάζει σημαντικά την ικανότητα του καταναλωτή για μία συνειδητή επιλογή.

[209] Ο όρος «επαγγελματική ευσυνειδησία» υποδηλώνει το πρότυπο της ιδιαίτερης ικανότητας και μέριμνας που δικαιολογημένα αναμένεται να επιδεικνύει ένας έμπορος απέναντι στους καταναλωτές στον τομέα δραστηριοτήτων του, σύμφωνα με τις απαιτήσεις της έντιμης πρακτικής της αγοράς και των αρχών της καλής πίστης. Όταν η εμπορική πρακτική που χρησιμοποιεί ένας έμπορος έρχεται σε αντίθεση με την επαγγελματική συμπεριφορά ενός καλού επιχειρηματία με την παραπάνω έννοια, εφόσον συντρέχουν και οι λοιπές προϋποθέσεις της διάταξης, πρέπει να θεωρείται αθέμιτη.

ουσιωδώς ή ενδέχεται να στρεβλώσει ουσιωδώς[210] την οικονομική συμπεριφορά του καταναλωτή.

Όσον αφορά τις **παραπλανητικές πρακτικές**[211] συμπεριλαμβάνεται στην οδηγία ρύθμιση, όχι μόνο για τις ενέργειες (άρθρο 6), αλλά και για τις παραλείψεις (άρθρο 7) που μπορεί να αποτελέσουν αιτία παραπλάνησης των καταναλωτών.

Η δεύτερη ειδική κατηγορία εμπορικών πρακτικών που χαρακτηρίζονται ως αθέμιτες, είναι αυτή των **επιθετικών** εμπορικών πρακτικών.[212]

Σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 5, οι ρυθμίσεις σχετικά με τις αθέμιτες εμπορικές πρακτικές συμπληρώνονται με ένα ενιαίο κατάλογο τριάντα ενός εμπορικών πρακτικών, οι οποίες θεωρούνται αθέμιτες σε κάθε περίσταση και απαγορεύονται από όλα τα κράτη μέλη. Ο κατάλογος αυτός βρίσκεται στο Παράρτημα Ι της Οδηγίας, η δε απαρίθμηση των περιπτώσεων αθέμιτων πρακτικών που περιλαμβάνει είναι

---

[210] Η Οδηγία θεωρεί συνεπώς ότι υφίσταται ουσιώδης στρέβλωση της οικονομικής συμπεριφοράς του καταναλωτή όταν μειώνεται σημαντικά η ικανότητά του να λαμβάνει τεκμηριωμένες αποφάσεις με επακόλουθο ο καταναλωτής να οδηγηθεί στη λήψη απόφασης κάποιας συναλλαγής την οποία διαφορετικά δε θα ελάμβανε. Εν προκειμένω το σημαντικό δεν έγκειται στη φύση της απόφασης αυτής καθεαυτής, αλλά στην ικανότητα του καταναλωτή να λάβει απόφαση.

[211] Προκειμένου να θεωρηθεί παραπλανητική μία εμπορική πρακτική πρέπει να συντρέξουν δύο προϋποθέσεις. Κατά πρώτον, πρέπει η εμπορική πρακτική είτε να περιλαμβάνει εσφαλμένες πληροφορίες, είτε να εξαπατά ή να ενδέχεται να εξαπατήσει τον μέσης αντίληψης καταναλωτή με οποιονδήποτε τρόπο, συμπεριλαμβανομένης της γενικής παρουσίασής της, ακόμη και όταν οι πληροφορίες είναι αντικειμενικά ορθές. Από την άλλη πλευρά, παραπλανητική μπορεί να θεωρηθεί κατά την Οδηγία μια εμπορική πρακτική και όταν αυτή συνίσταται σε παράλειψη παροχής πληροφοριών, όταν συντρέχουν οι εξής προϋποθέσεις. Πρώτον πρέπει η εμπορική πρακτική, λαμβανομένων υπόψη όλων των χαρακτηριστικών της και των περιστάσεων, όπως επίσης και των περιορισμών που συνεπάγεται το χρησιμοποιούμενο στη συγκεκριμένη περίπτωση μέσο επικοινωνίας, να παραλείπει την παροχή πληροφοριών ουσιωδών και απαραίτητων, ώστε ο μέσος καταναλωτής να μπορεί να λάβει τεκμηριωμένη απόφαση ή να παρέχονται ουσιώδεις πληροφορίες κατά τρόπο ασαφή, ακατάληπτο, διφορούμενο ή να αποκρύπτεται ο εμπορικός σκοπός της εμπορικής πρακτικής. Δεύτερον η παράλειψη παροχής των παραπάνω πληροφοριών πρέπει να αποτέλεσε ή να ενδέχεται να αποτελέσει για τον μέσο καταναλωτή την *αίτια λήψης απόφασης για συναλλαγή, την οποία διαφορετικά δε θα είχε λάβει.*

[212] Η πρώτη διάταξη, με τη θέση ενός γενικού κανόνα, ορίζει ότι μια εμπορική πρακτική πρέπει να θεωρείται επιθετική, όταν ο έμπορος χρησιμοποιεί για την προώθηση των πωλήσεών του τις εκεί αναφερόμενες μεθόδους. Πιο συγκεκριμένα λοιπόν ως επιθετική χαρακτηρίζεται μια εμπορική πρακτική, όταν συντρέχουν οι εξής τρεις προϋποθέσεις: Πρώτον, ο έμπορος πρέπει να χρησιμοποιεί για την επίτευξη προώθησης των πωλήσεών του είτε τις μεθόδους της παρενόχλησης είτε του εξαναγκασμού συμπεριλαμβανομένης της σωματικής βίας είτε της κατάχρησης επιρροής. Δεύτερον, η μέθοδος που χρησιμοποιείται από τον έμπορο πρέπει υπό τις συγκεκριμένες συνθήκες να παρεμποδίζει ή να ενδέχεται να παρεμποδίσει σε σημαντικό βαθμό την ελευθερία επιλογής ή την ελευθερία συμπεριφοράς του μέσου καταναλωτή ως προς ένα προϊόν. Τρίτον, η παρεμπόδιση της ελευθερίας επιλογής ή της ελευθερίας συμπεριφοράς του μέσου καταναλωτή πρέπει να έχει ως αποτέλεσμα να τον οδηγεί ή να ενδέχεται να τον οδηγήσει στη λήψη απόφασης για την πραγματοποίηση συναλλαγής, στην οποία διαφορετικά δε θα είχε λάβει. Η δεύτερη διάταξη είναι ειδικότερη και προβαίνει σε ενδεικτική απαρίθμηση των παραγόντων, οι οποίοι πρέπει να λαμβάνονται υπόψη για να εκτιμηθεί, αν μια εμπορική πρακτική συνίσταται στις παραπάνω μεθόδους και συνεπώς πρέπει να θεωρηθεί επιθετική. Η αναφορά στους εν λόγω παράγοντες έχει σκοπό να διευκολύνει τον εφαρμοστή του δικαίου να διαπιστώσει, αν χρησιμοποιήθηκαν οι παραπάνω μέθοδοι.

περιοριστικής φύσης, ενώ μπορεί να τροποποιηθεί μόνο με αναθεώρηση της Οδηγίας.[213]

Παρόλα αυτά το σημαίνον για το υπό εξέταση ζήτημα στοιχείο που εισάγει η Οδηγία δε συνίσταται τόσο στη δομή της, όπως αναλύθηκε ανωτέρω, αλλά στην αναφορά της στους κώδικες δεοντολογίας.

Συγκεκριμένα στο άρθρο 3 περ. 8 της Οδηγίας σημειώνεται πως ισχύει υπό την επιφύλαξη – μεταξύ άλλων – και των δεοντολογικών κωδίκων συμπεριφοράς που διέπουν νομοθετικώς κατοχυρωμένα επαγγέλματα[214] προκειμένου να τηρούνται υψηλά πρότυπα επαγγελματικής ακεραιότητας, στους οποίους και εμπίπτει ο Κώδικας Δεοντολογίας για την προσυμβατική ενημέρωση του καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης που περιβλήθηκε τον τύπο της Σύστασης. Και σε άλλο σημείο της[215] η Οδηγία υπερθεματίζει πως είναι σκόπιμο να προβλεφθεί ένας ρόλος για τους κώδικες συμπεριφοράς[216] οι οποίοι θα δίνουν τη δυνατότητα στους εμπορευόμενους να εφαρμόζουν τις αρχές της Οδηγίας αποτελεσματικά σε συγκεκριμένους οικονομικούς τομείς.

---

[213] Πρόβλημα δημιουργείται όσον αφορά στη σχέση μεταξύ των per se αθέμιτων πρακτικών του καταλόγου του Παραρτήματος Ι και της γενικής ρήτρας του άρθρου 5. Λογικά, οι πρακτικές που περιλαμβάνονται στον κατάλογο του Παραρτήματος ως per se αθέμιτες, θα έπρεπε να είναι οι πρακτικές που χρησιμοποιούνται συχνότερα στην πράξη και καλύπτονται από τις βασικές αρχές, που καθιερώνονται από τη γενική ρήτρα του άρθρου 5. Τούτο όμως δε συμβαίνει, καθώς ο εν λόγω κατάλογος περιλαμβάνει μάλλον εξειδικευμένες περιπτώσεις αθέμιτων πρακτικών, με αποτέλεσμα να υπάρχει κίνδυνος, από την επίκληση αυτών να συναχθούν λανθασμένα συμπεράσματα για τα κριτήρια που πρέπει να λαμβάνονται ως βάση προκειμένου να κριθεί ποιες πρακτικές πρέπει να θεωρούνται αθέμιτες. Θα μπορούσαν να έχουν αποφευχθεί οι κίνδυνοι αυτοί, αν η απαρίθμηση των περιπτώσεων, που καλύπτει ο κατάλογος των per se αθέμιτων εμπορικών πρακτικών, ήταν ενδεικτικής και όχι αποκλειστικής φύσης. Για παράδειγμα η πρώτη ομάδα των per se αθέμιτων πρακτικών συνίσταται σε περιπτώσεις παραπλανητικών πρακτικών, στις οποίες συμπεριλαμβάνονται μεταξύ άλλων, ισχυρισμοί ότι πρόκειται για συμβαλλόμενο σε **κώδικα συμπεριφοράς** ή ότι ένας κώδικας συμπεριφοράς έχει την έγκριση δημοσίου φορέα ή ότι ο έμπορος έχει την έγκριση ή άδεια δημοσίου φορέα, ενώ δε συμβαίνει κανένα από όλα αυτά, ακόμη ανακριβείς ισχυρισμοί ότι ο έμπορος πρόκειται να σταματήσει τη δραστηριότητά του ή ότι το «προϊόν» θα είναι διαθέσιμο για πολύ περιορισμένο χρονικό διάστημα, ώστε ο καταναλωτής να μην έχει χρόνο να προβεί σε τεκμηριωμένη επιλογή. Στο σημείο αυτό θα πρέπει να τονισθεί ότι δεν είναι αναγκαίο να αποδειχθεί η αιτιώδης συνάφεια μεταξύ της εμπορικής πρακτικής και της στρέβλωσης της οικονομικής συμπεριφοράς του καταναλωτή. Αυτό σημαίνει ότι μία εμπορική πρακτική αρκεί να περιλαμβάνεται στις περιπτώσεις εκείνες που καλύπτονται από τη «μαύρη λίστα» του Παραρτήματος Ι ώστε να θεωρηθεί αθέμιτη, ανεξάρτητα το κατά πόσο πληρούνται ή όχι οι προϋποθέσεις για να κριθεί ως αθέμιτη με βάση τη γενική ρήτρα.

[214] Σύμφωνα με το άρθρο 2 περ. ιβ΄ της Οδηγίας ως νομοθετικώς κατοχυρωμένο επάγγελμα ορίζεται «κάθε επαγγελματική δραστηριότητα ή ομάδα επαγγελματικών δραστηριοτήτων, η πρόσβαση στις οποίες ή η άσκηση των οποίων ή ένας από τους τρόπους άσκησης των οποίων προϋποθέτει, άμεσα ή έμμεσα, ειδικά επαγγελματικά προσόντα, κατ΄ εφαρμογή νομοθετικών, κανονιστικών ή διοικητικών διατάξεων». Βλ. σχετικά Αλεξανδρίδου, Ελ. (2006), σελ. 861.

[215] Αιτ. σκ. 20 της Οδηγίας.

[216] Σύμφωνα με το άρθρο 2 περ. στ΄ της Οδηγίας ως «κώδικας συμπεριφοράς» νοείται *κάθε συμφωνία ή σύνολο κανόνων που δεν επιβάλλονται από νομοθετική, κανονιστική ή διοικητική διάταξη κράτους μέλους και που καθορίζουν, όσον αφορά μια ή περισσότερες συγκεκριμένες εμπορικές πρακτικές ή επιχειρηματικούς τομείς, τη συμπεριφορά των εμπορευομένων που αναλαμβάνουν να δεσμεύονται από τον κώδικα.*

Με τον έλεγχο που ασκείται από ιδιοκτήτες κώδικα[217] σε εθνικό ή κοινοτικό επίπεδο για την εξάλειψη αθέμιτων εμπορικών πρακτικών μπορεί να αποφευχθεί η ανάγκη προσφυγής σε διοικητικές ή δικαστικές αρχές, διευκρινίζεται ωστόσο ρητά στο άρθρο 10 της Οδηγίας πως δεν αποκλείει την προσφυγή σε φορείς – ιδιοκτήτες κωδίκων δεοντολογίας από τα πρόσωπα ή τις οργανώσεις που αναφέρονται στο άρθρο 11, εφόσον οι διαδικασίες ενώπιον των φορέων αυτών προβλέπονται επιπροσθέτως των δικαστικών ή διοικητικών προσφυγών που αναφέρονται στο εν λόγω άρθρο.[218] [219] Σε περίπτωση όμως διαπίστωσης παράβασης εθνικών διατάξεων που θεσπίζονται κατ΄ εφαρμογή της εν λόγω Οδηγίας, καθορίζονται κυρώσεις και λαμβάνονται όλα τα αναγκαία μέτρα από τα κράτη μέλη για την εξασφάλιση της επιβολής των κυρώσεων αυτών. Οι κυρώσεις αυτές πρέπει να είναι αποτελεσματικές, αναλογικές και αποτρεπτικές.[220] [221]

Επιπροσθέτως η Οδηγία ρητά συγκαταλέγει στις παραπλανητικές εμπορικές πρακτικές και ειδικότερα τις παραπλανητικές πράξεις[222] τη μη συμμόρφωση του εμπόρου με τις δεσμεύσεις που απορρέουν από κώδικες συμπεριφοράς, τους οποίους ανέλαβε την υποχρέωση να τηρεί, ενώ αναφέρει ότι δεσμεύεται από τους εν λόγω κώδικες.[223]

Επομένως στον τομέα των υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης -όπου τον ρόλο αυτό του κώδικα συμπεριφοράς διαδραματίζει ο Εθελοντικός Κώδικας σχετικά με τις προσυμβατικές πληροφορίες που πρέπει να παρέχονται στους καταναλωτές από πιστωτές που χορηγούν στεγαστικά δάνεια - ο πιστωτικός φορέας που έχει προσχωρήσει στον Κώδικα και ο οποίος δεν συμμορφώνεται με τις δεσμεύσεις που έχει αναλάβει, θεωρείται πως μεταχειρίζεται αθέμιτη εμπορική πρακτική και εμπίπτει

---

[217] Ιδιοκτήτης κώδικα νοείται, κατά το άρθρο 2 περ. ζ΄ της Οδηγίας «κάθε οντότητα, συμπεριλαμβανομένων ενός εμπορευόμενου ή μιας ομάδας εμπορευομένων, η οποία είναι υπεύθυνης για τη διατύπωση και την αναθεώρηση ενός κώδικα συμπεριφοράς και/ή για την παρακολούθηση της συμμόρφωσης προς τον κώδικα όσων έχουν αναλάβει να δεσμεύονται από αυτόν». Βλ. σχετικά Βασιλόπουλο (2008), σελ. 622, 624-625 και 628-629.

[218] Σύμφωνα με το άρθ. 10 της Οδηγίας «η προσφυγή σε παρόμοιους φορείς ελέγχου δεν σημαίνει ποτέ παραίτηση από το δικαίωμα δικαστικής ή διοικητικής προσφυγής κατά το άρθρο 11 της παρούσας Οδηγίας».

[219] Η ρύθμιση της διαδικασίας προσφυγής, του προσδιορισμού των προσώπων εχόντων έννομο συμφέρον προσφυγής κ.ο.κ. εναπόκειται στη διακριτική ευχέρεια του κράτους μέλους σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 11 της Οδηγίας.

[220] Άρθρο 13 της Οδηγίας.

[221] Ως προς την επιβολή της εφαρμογής των διατάξεων της Οδηγίας, βλ. Αργυρό, Γ. (2006), σελ. 881-882.

[222] Παρ. 2 άρθρου 6 της Οδηγίας.

[223] Στην προκείμενη περίπτωση το άρθρο 6 παρ. 2 στοιχ. β΄ περ. i. θέτει ως προϋπόθεση για να θεωρηθεί η εν λόγω περίπτωση ως παραπλανητική, η δέσμευση να είναι ρητή και να μπορεί να εξακριβωθεί.

στο κυρωτικό πεδίο που το κράτος μέλος έχει καθιερώσει για την καταπολέμηση των αθέμιτων εμπορικών πρακτικών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2ο

Τάσεις και προοπτικές

1. Πρόκριση της επιλογής λήψης μέτρων κοινοτικού θετικού δικαίου;

1.1. Η Σύσταση ως προβαθμίδα για τη λήψη μέτρων κοινοτικού θετικού δικαίου;

Το ρυθμιστικό κενό που ενυπάρχει σε κοινοτικό επίπεδο στην προστασία καταναλωτή ενυπόθηκης πίστης και δη κατά το προσυμβατικό στάδιο έρχεται να καλύψει μέχρι ένα βαθμό η Σύσταση, συνιστώντας κατά αυτόν τον τρόπο ένα εργαλείο – μέσο ρυθμιστικής παρέμβασης σε ένα «ακανθώδες» ζήτημα. Υπό την έννοια αυτή η Σύσταση θα μπορούσε να αποτελέσει προβαθμίδα για τη λήψη μέτρων κοινοτικού θετικού δικαίου στο μέλλον.

Εντούτοις γίνεται δεκτό πως η άποψη κατά την οποία αποδίδεται στη Σύσταση ένας ρόλος προβαθμίδας για τη λήψη νομικά δεσμευτικών πράξεων σε κοινοτικό επίπεδο δεν είναι δυνατόν να υιοθετηθεί, καθώς τότε η συλλογιστική βάση της άποψης αυτής θα έβριθε εγγενών αδυναμιών. Συγκεκριμένα η Σύσταση, ως εισάγουσα κανόνες ήπιου δικαίου, και λαμβανομένης υπόψη της έλλειψης νομικά εξαναγκαστού της χαρακτήρα αλλά και της ιδιότυπης δεσμευτικότητάς της,[224] τοποθετείται κάπου στο μέσο μιας νοητής γραμμής που στα άκρα της υπάρχουν οι εθιμοτυπικοί κανόνες και οι κανόνες δικαίου τείνοντας ανάλογα με τις συνθήκες να προσομοιάζει περισσότερο στη μία ή την άλλη κατηγορία.[225]

Εύλογα επομένως θα μπορούσε κανείς να οδηγηθεί στο συμπέρασμα πως η Σύσταση, υπό την ιδιότητά της ως πράξη ήπιου δικαίου, δεν αποτελεί προβαθμίδα λήψης μέτρων θετικού κοινοτικού δικαίου, αλλά την έκφραση μίας εκ των διαβαθμίσεων του δικαίου.[226]

---

[224] Βλ. σχετικά ενότητες υπό 2. και 3. Μέρους Α΄ Κεφαλαίου 2ου.
[225] Βλ. Λιβαδά, Χρ. (2005), βιβλ., σελ. 246.
[226] Βλ. Λιβαδά, Χρ. (2005), βιβλ., σελ. 246 με παραπομπή στο Giovanoli, International Monetary Law, p. 35 – 36 όπου υπογραμμίζεται πως " In fact, there is no black and white distinction to be made

Η Σύσταση, με άλλα λόγια, ενέχει μία αυτοτέλεια ως κοινοτική νομοθετική πράξη και τυχόν έκδοση Οδηγίας στο μέλλον ρυθμίζουσας ζητήματα που καλύπτει ήδη η Σύσταση δε θα πρέπει να εκληφθεί ως επίρρωση της άποψης πως η Σύσταση διαδραματίζει το ρόλο προβαθμίδας για τη λήψη κοινοτικών μέτρων με δεσμευτικό χαρακτήρα. Μάλιστα ήδη είναι ορατά στο ευρωπαϊκό προσκήνιο σημάδια επιρροής των τάσεων και προοπτικών στον τομέα της προστασίας του καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης από το υφιστάμενο ρυθμιστικό πλαίσιο στην προστασία του καταναλωτή υπηρεσιών καταναλωτικής πίστης, ήτοι από την Οδηγία 2008/48/ΕΚ,[227] και όχι από την Σύσταση.

1.2. Η Οδηγία 2008/48/ΕΚ ως εφαλτήριο για τη λήψη μέτρων κοινοτικού θετικού δικαίου;

Προκειμένου να διερευνηθεί εάν η Οδηγία 2008/48/ΕΚ[228] συνιστά το εφαλτήριο και τη γραμμή εκκίνησης για τη λήψη μέτρων κοινοτικού θετικού δικαίου και στην προστασία του καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης και δη κατά το προσυμβατικό στάδιο, προαπαιτείται να εξεταστούν οι λόγοι διαφορετικής ρυθμιστικής παρέμβασης του κοινοτικού νομοθέτη στην προστασία του καταναλωτή μεταξύ υπηρεσιών ενυπόθηκης και καταναλωτικής πίστης. Γιατί δηλαδή ο κοινοτικός νομοθέτης προέκρινε ως νομοθετικό εργαλείο τη Σύσταση, στην περίπτωση της ενυπόθηκης πίστης, θεσπίζοντας μάλιστα διατάξεις μόνο για την προστασία του καταναλωτή κατά το προσυμβατικό στάδιο, ενώ όσον αφορά τον τομέα της καταναλωτικής πίστης προέβη σε έκδοση Οδηγίας.

Από τα θεμελιωδέστερα χαρακτηριστικά που διαφοροποιούν τις συμβάσεις καταναλωτικής πίστης από της στεγαστικής είναι ο τρόπος εξασφάλισής τους καθώς και ο σκοπός του δανείου. Αναφορικά με το πρώτο στοιχείο, υπογραμμίζεται πως είναι εκείνο το οποίο εξαιρεί στην ουσία από το πεδίο εφαρμογής της Οδηγίας 2008/48/ΕΚ όχι μόνο τα στεγαστικά δάνεια αλλά και όλα τα δάνεια ενυπόθηκης

---

between soft law and hard law, but rather a gradation, from professional and trade practice and so – called natural (i.e. not legally enforceable) obligations, at the lowest level, to guidelines and progressively more binding arrangement, with various degrees of consequences in the event of non – compliance [...]"

[227] Βλ. κατωτέρω ενότητα υπό 1.2.

[228] Σχετικά με την προσυμβατική ενημέρωση του καταναλωτή υπηρεσιών καταναλωτικής πίστης βλ. Τασίκα, Απ. (2009), σελ. 374-400

πίστης. Αξίζει να σημειωθεί δε ως προς το δεύτερο πως ο καθορισμός του σκοπού ενός δανείου – ο οποίος και χαρακτηρίζει ένα δάνειο λ.χ. ως καταναλωτικό ή στεγαστικό – είναι πολύ δύσκολος, αν όχι αδύνατος, για τον πιστωτικό φορέα, δεδομένου ότι ο πιστωτικός φορέας δεν έχει κανένα έλεγχο στη χρήση των χρημάτων που δανείζει. [229] Συνεπώς τα στεγαστικά και ενυπόθηκα εν γένει δάνεια σε κοινοτικό επίπεδο ρυθμίζονται με τις διατάξεις της Σύστασης 2001/193/ΕΚ και μόνο εν μέρει για την προσυμβατική πληροφόρηση που πρέπει να παρέχεται στους καταναλωτές από τις πιστωτικούς φορείς που χορηγούν στεγαστικά δάνεια.

Επιπροσθέτως η ιδιάζουσα φύση της ενυπόθηκης πίστης έγκειται και σε άλλα δύο ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της τα οποία επίσης αιτιολογούν τη μη υπαγωγή της ενυπόθηκης πίστης στις διατάξεις για την καταναλωτική πίστη. Ο λόγος γίνεται για τα μεγάλα ποσά που δανείζονται και τη μακρά χρονική διάρκεια ζωής που συνήθως έχουν τα στεγαστικά δάνεια καθώς επίσης και ο σαφώς περιορισμένος κίνδυνος που φέρουν για τον πιστωτικό φορέα λόγω ακριβώς της εξασφάλισής τους με υποθήκη ή άλλη παρόμοια εγγύηση.

Η δικαιολογητική βάση επομένως της μη ένταξης των ενυπόθηκων πιστώσεων στο πεδίο εφαρμογής της Οδηγίας αυτής συνίσταται στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ενυπόθηκης πίστης που υπαγορεύουν αν μη τι άλλο την αντιμετώπισή της ξεχωριστά από την καταναλωτική πίστη. [230]

Παρόλες όμως τις αποκλίσεις που παρατηρούνται μεταξύ υπηρεσιών ενυπόθηκης και καταναλωτικής πίστης, αρκετά κράτη μέλη επέλεξαν να επεκτείνουν το πεδίο εφαρμογής της Οδηγίας 2008/48/ΕΚ και στην ενυπόθηκη πίστη. Λαμβάνοντας υπόψη τα προρρηθέντα, η παροχή δυνατότητας από την Οδηγία για επέκταση του πεδίου εφαρμογής της και στην ενυπόθηκη πίστη καθώς και η επιλογή ορισμένων κρατών μελών να κάνουν χρήση της δυνατότητας αυτής καταρχήν – αν μη τι άλλο – ξαφνιάζει. Μία όμως ενδελεχέστερη μελέτη των πραγματικών δεδομένων είναι πως ο πυρήνας θέσπισης των διατάξεων στην Οδηγία περί καταναλωτικής πίστης θα μπορούσε να αποτελέσει ενδεχομένως μια βάση ανάπτυξης και θέσπισης διατάξεων για την ενυπόθηκη πίστη. Δεν είναι τυχαίο άλλωστε πως σε μελέτες και έγγραφα

---

[229] Βλ. Οδηγία 2008/48/ΕΚ αιτιολογική έκθεση, 5.3.1. πεδίο εφαρμογής.

[230] Βλ. Αρχική Πρόταση Οδηγίας (COM 2002, 443 final), αιτιολογική έκθεση, υπό 5.3., Οδηγία 2008/48/ΕΚ, αιτιολογική σκέψη σκ. 14 καθώς και τη μελέτη "Empirika", Study on mortgage credit in the European Economic Area, Νοέμβριος 1997, η οποία διενεργήθηκε για λογαριασμό της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, Commission Staff Working Document, Accompanying the White Paper on the Integration of the the EU Mortgage Credit Markets (SEC 2007, 1683) – Annex 1: Mortgage credit characteristics, και η οποία κάνει ιδιαίτερη μνεία στη δικαιολογητική βάση για τη μη υπαγωγή της ενυπόθηκης πίστης στις διατάξεις για την καταναλωτική πίστη και στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της.

εργασίας της Ευρωπαϊκής Επιτροπής προδιαγράφεται μία εμφανής τάση επιρροής μιας τυχόν μελλοντικής κοινοτικής νομοθετικής πρωτοβουλίας με νομικά δεσμευτικό χαρακτήρα στον τομέα των υπηρεσιών της ενυπόθηκης πίστης από την Οδηγία της καταναλωτικής πίστης.

Δε θα ήταν επομένως υπερβολικό να υποστηριχθεί πως η Οδηγία 2008/48/ΕΚ περί καταναλωτικής πίστης - παρά την ύπαρξη της Σύστασης 2001/193/ΕΚ για την προστασία του καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης κατά το προσυμβατικό στάδιο – συνιστά ένα οιονεί εφαλτήριο για τη λήψη μέτρων κοινοτικού θετικού δικαίου στον τομέα των υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης, γεγονός που επιβεβαιώνεται και από την επιθυμία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής οι ορισμοί του από 22 Ιουλίου 2010 εγγράφου της να ευθυγραμμιστούν όσο το δυνατόν περισσότερο με τους προβλεπόμενους στην Οδηγία 2008/48/ΕΚ.

2. Πιθανολογούμενο κοινοτικό πλαίσιο προστασίας του καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης κατά το προσυμβατικό στάδιο

2.1. Εισαγωγικές παρατηρήσεις

Σύμφωνα με το εκδοθέν στις 15 Ιουνίου 2009 έγγραφο της Ευρωπαϊκής Επιτροπής υπό τίτλο «Δημόσια διαβούλευση σχετικά με τον υπεύθυνο δανεισμό στην Ευρωπαϊκή Κοινότητα»,[231] μία σαφής και πλήρης προσυμβατική ενημέρωση του καταναλωτή από τον πιστωτικό φορέα είναι ουσιώδες στοιχείο για τον υπεύθυνο δανεισμό υπό τις δύο του διαστάσεις.[232] Οι δανειολήπτες θα πρέπει να έχουν στη διάθεσή τους όλες τις απαραίτητες πληροφορίες για να λάβουν μια τεκμηριωμένη απόφαση ως προς το κατά πόσον το πιστωτικό προϊόν που τους προσφέρεται συνάδει

[231] Public Consultation on responsible lending and borrowing in the EU" (15.06.2010).

[232] Βλ. "Public Consultation on responsible lending and borrowing in the EU" (15.06.2010), σελ. 3 όπου υπογραμμίζονται οι δύο διαστάσεις του υπεύθυνου δανεισμού. Χαρακτηριστικά αναφέρεται πως "**Responsible lending** means that credit products are appropriate for consumers' needs and are tailored to their ability to repay. This may be obtained through having an appropriate framework in place to ensure that all lenders and intermediaries act in a fair, honest and professional manner, before, during and after the lending transaction. **Responsible borrowing** implies that – in order to obtain a credit – consumers should provide relevant, complete and accurate information on their financial conditions, and are encouraged to make informed and sustainable borrowing decisions".

στις προσδοκίες και τις ανάγκες τους.[233] Είναι επίσης ζωτικής σημασίας οι πληροφορίες να είναι σαφείς, κατανοητές και πλήρεις, χωρίς να είναι υπέρμετρα λεπτομερείς.

Το πιο σημαντικό τμήμα της κοινοποίησης πληροφοριών στο πλαίσιο αυτό είναι η προσυμβατική πληροφόρηση σχετικά με το ίδιο το προσφερόμενο πιστωτικό «προϊόν». Αποτελέσματα της έρευνας που διενήργησε η Επιτροπή[234] στους καταναλωτές κατέδειξαν ότι είναι πολύ σημαντικό για τους καταναλωτές να λαμβάνουν προσυμβατικές πληροφορίες σε τυποποιημένη μορφή που να τους επιτρέπει τη σύγκριση μεταξύ των προσφερόμενων προϊόντων ή υπηρεσιών. Τα αποτελέσματα κατατείνουν στο ότι οι πληροφορίες θα πρέπει να είναι πλήρεις, να χρησιμοποιούν απλή διατύπωση και να περιορίζεται η χρήση τεχνικής ορολογίας.

Οι διατάξεις της Οδηγίας Καταναλωτικής Πίστης δεν εφαρμόζονται στην ενυπόθηκη πίστη, εκτός εάν τα κράτη μέλη αποφασίσουν να υποβάλουν την ενυπόθηκη πίστη στο κανονιστικό πλαίσιο της Οδηγίας. [235] Όπως έχει αναλυθεί και ανωτέρω, το Τυποποιημένο Ευρωπαϊκό Δελτίο Πληροφοριών είναι ένα μη δεσμευτικό αυτορρυθμιστικό εργαλείο, του οποίου το επίπεδο εφαρμογής στα κράτη μέλη της ΕΕ ποικίλει και ισχύει μόνο για τους δανειστές που εισχωρούν στον Κώδικα. Η μορφή και το περιεχόμενό του τελεί επί του παρόντος υπό αναθεώρηση από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, ενώ διενεργούνται εκτενείς έρευνες με τους καταναλωτές, προκειμένου να επιβεβαιωθεί ότι περιέχει μόνο τις πιο χρήσιμες και σχετικές πληροφορίες, ώστε να είναι εύληπτα και κατανοητά από τους δανειολήπτες τα χαρακτηριστικά του στεγαστικού προϊόντος. Η Επιτροπή επίσης επί του παρόντος εξετάζει και σταθμίζει τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα ορισμένων επιλογών πολιτικής και συνακόλουθα νομοθετικών πρωτοβουλιών σχετικά με το Δελτίο, συμπεριλαμβανομένης της επέκτασης του πεδίου εφαρμογής του σε μεσίτες

---

[233] Τέτοιου είδους πληροφορίες θα μπορούσαν να περιελάμβαναν και διάφορους τυχόν (μακροπρόθεσμους) κινδύνους συνυφασμένους με την πίστωση όπως οι επιπτώσεις των διακυμάνσεων στις συναλλαγματικές ισοτιμίες, των επιτοκιακών διακυμάνσεων και μεταβολών των τιμών των περιουσιακών στοιχείων.

[234] Για περισσότερες πληροφορίες βλ. http://ec.europa.eu/consumers/rights/ docs/PCI_final_report_ 22 Feb2008 en. pdf

[235] Βλ. στ. 14 του αιτιολογικού της Οδηγίας στο οποίο αναφέρεται πως «οι συμβάσεις πίστωσης δε θα πρέπει να εξαιρεθούν από το πεδίο εφαρμογής της παρούσας οδηγίας αποκλειστικά και μόνο επειδή αποσκοπούν στην ανακαίνιση ή την αύξηση της αξίας υπάρχοντος κτιρίου. Σημειωτέον ότι σε επίπεδο Ε.Ε. το περιεχόμενο και η μορφή των πληροφοριών που πρέπει να παρέχονται στους πελάτες της καταναλωτικής πίστης εκτίθενται λεπτομερώς στην Οδηγία Καταναλωτικής Πίστης, η οποία προβλέπει τη χρήση των τυποποιημένων ευρωπαϊκών πληροφοριών καταναλωτικής πίστης. Στον τομέα των ενυπόθηκων δανείων, το ευρωπαϊκό τυποποιημένο δελτίο πληροφοριών για την ενυπόθηκη πίστη (ESIS) αποτελεί μέρος του Κώδικα Δεοντολογίας για τα στεγαστικά δάνεια. Και τα δύο συμβάλλουν στην τυποποίηση των πληροφοριών στην καταναλωτική και ενυπόθηκη πίστη αντίστοιχα.

πιστώσεων όπως και το να καταστήσει τις διατάξεις του νομικά δεσμευτικές από αυτορρυθμιστική δέσμευση υπό τον τύπο Κώδικα Δεοντολογίας, όπως ισχύει μέχρι σήμερα.

Στις 22 Ιουλίου του 2010 εξεδόθη μάλιστα έγγραφο εργασίας της Ευρωπαϊκής Επιτροπής υπό τον τίτλο «έγγραφο εργασίας σχετικά με τον υπεύθυνο ενυπόθηκο δανεισμό» το οποίο και προδιαγράφει με τον πλέον ξεκάθαρο τρόπο τις τάσεις και προοπτικές σε κοινοτικό επίπεδο που ενυπάρχουν ως προς τη ρύθμιση του ζητήματος της προσυμβατικής ενημέρωσης του καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης. [236] [237] Το έγγραφο αυτό αναφέρεται σε μια σειρά ζητημάτων που προκύπτουν κατά την εξέταση του μη υπεύθυνου δανεισμού στον τομέα της ενυπόθηκης πίστης σε κοινοτικό επίπεδο. Αν πράγματι υλοποιούνταν οι δράσεις αυτές, ως περιγράφονται στο εν λόγω έγγραφο, θα μπορούσαν να συντελέσουν στην ελαχιστοποίηση των κακώς κειμένων αναφορικά με την προστασία του καταναλωτή, στην βελτίωση της κινητικότητάς του, στη διευκόλυνση της διασυνοριακής του δραστηριότητας και στη δημιουργία ίσων όρων ανταγωνισμού σε ολόκληρη της Ευρωπαϊκή Ένωση. Είναι σαφής επίσης η τάση της Επιτροπής για τη ρύθμιση του υπό εξέταση ζητήματος από μία νομικά δεσμευτική πράξη, της οποίας η δομή και το περιεχόμενο μάλιστα δε θα εκπορεύεται από τη Σύσταση αλλά τουναντίον θα είναι εμφανείς οι επιρροές από την Οδηγία 2008/48/ΕΚ περί καταναλωτικής πίστης.

2.2. Πεδίο εφαρμογής

2.2.1. Υποκειμενικό πεδίο εφαρμογής

Όπως είχε αναφερθεί ανωτέρω, στη Σύσταση δεν γίνεται καμία αναφορά υποκειμενικού πεδίου εφαρμογής, παρά μόνο γίνεται χρήση των όρων «καταναλωτής» και «πιστωτής» προκειμένου να ρυθμιστεί η διμερής έννομη σχέση τους σχετικά με την προσυμβατική ενημέρωση που παρέχει ο δεύτερος στον πρώτο, κατά τη χορήγηση σε αυτόν στεγαστικού δανείου. Στο έγγραφο εργασίας της Ευρωπαϊκής Επιτροπής εντούτοις σκιαγραφείται με σαφήνεια το υποκειμενικό πεδίο

[236] "Working paper on responsible mortgage lending & borrowing".

[237] Σημειωτέον βέβαια πως η Ευρωπαϊκή Επιτροπή υπογραμμίζει πως το υπό σχολιασμό έγγραφο δεν προδικάζει την οριστική θέση την οποία η Επιτροπή θα υιοθετήσει στη βάση της αξιολόγησης του αντικτύπου της Σύστασης το οποίο και οριστικοποιείται την περίοδο αυτή και η οποία θέση θα συνοδεύει την επίσημη πρότασης της Επιτροπής.

εφαρμογής μιας πιθανής κοινοτικής πράξης με νομικά εξαναγκαστό χαρακτήρα, προτείνοντας να υιοθετηθούν οι ορισμοί της Οδηγίας 2008/48/ΕΚ για τον καταναλωτή και τον πιστωτικό φορέα. Ήτοι ως «καταναλωτής» να θεωρείται κάθε φυσικό πρόσωπο που ενεργεί για σκοπούς άσχετους με την εμπορική, επιχειρηματική ή επαγγελματική του δραστηριότητας[238] και ως «πιστωτικός φορέας» να νοείται κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο που χορηγεί ή υπόσχεται να χορηγήσει πίστωση στο πλαίσιο της εμπορικής, επιχειρηματικής ή επαγγελματικής του δραστηριότητας. [239] Συνεπώς ένας καταναλωτής στον οποίο χορηγείται ή παρέχεται υπόσχεση για τη χορήγηση πίστωσης από πρόσωπο που δεν πληροί τις προϋποθέσεις του ανωτέρω ορισμού δεν θα καλύπτεται από τις προστατευτικές διατάξεις μιας ενδεχόμενης κοινοτικής πράξης στον τομέα αυτό. Αξίζει να αναφερθεί επίσης πως ο ορισμός αυτός περί του πιστωτικού φορέα καλύπτει ένα ευρύ φάσμα προσώπων δυνάμενα να παρέχουν ενυπόθηκες πιστώσεις είτε κατ΄ επάγγελμα όπως – στη συντριπτική πλειοψηφία των περιπτώσεων τα πιστωτικά ιδρύματα [-240] είτε στο πλαίσιο της άσκησης της εμπορικής ή επιχειρηματικής τους δραστηριότητας, αρκεί η παροχή της πίστωσης αυτής να μη γίνεται με ευκαιριακό τρόπο.

Η τάση του κοινοτικού οργάνου που έχει την νομοθετική πρωτοβουλία να υιοθετήσει ως προς τον ορισμό του καταναλωτή τον ορισμό της Οδηγίας 2008/48/ΕΚ είναι ιδιαιτέρως σημαντική. Υπογραμμίζεται με τον τρόπο αυτό ότι δεν αρκεί οι σκοποί του καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης να μπορούν να θεωρηθούν ως άσχετοι με την εμπορική, επιχειρηματική ή επαγγελματική του δραστηριότητα αλλά θα πρέπει να υπάρχει το στοιχείο της βεβαιότητας. Σε περίπτωση λοιπόν ύπαρξης αμφιβολιών για το ως άνω στοιχείο, ο συγκεκριμένος καταναλωτής υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης αυτομάτως αποκλείεται από τις προστατευτικές διατάξεις της πιθανής αυτής κοινοτικής πράξης.

Επιπροσθέτως προτείνεται η υιοθέτηση του ίδιου ορισμού με την Οδηγία και στην περίπτωση του «μεσίτη πιστώσεων»[241] - όρος ο οποίος δεν συναντάται στη Σύσταση - δηλαδή ως «μεσίτης πιστώσεων» να εκλαμβάνεται κάθε φυσικό ή νομικό

---

[238] Βλ. Οδηγία 2008/48/ΕΚ, άρθρο $3^{\alpha'}$.
[239] Βλ. Οδηγία 2008/48/ΕΚ, άρθρο $3^{\beta'}$.
[240] Υπογραμμίζεται πως στον ορισμό του πιστωτικού φορέα, πέραν των πιστωτικών ιδρυμάτων εμπίπτουν και όποια άλλα πρόσωπα αντλούν το δικαίωμα αυτό από την εθνική τους νομοθεσία. Ως προς τα πιστωτικά δε ιδρύματα η Ευρωπαϊκή Επιτροπή στο από 22.07.10 έγγραφο εργασίας της, σελ. 14 υιοθετεί, όπως και η Οδηγία 2008/48/ΕΚ, για τα πιστωτικά ιδρύματα τον ορισμό του στοιχείου α΄ της παρ. 1 του άρθρου 4 της Οδηγίας 2006/48/ΕΚ. Ως πιστωτικό ίδρυμα δηλαδή νοείται «επιχείρηση, η δραστηριότητα της οποίας συνίσταται στην αποδοχή από το κοινό καταθέσεων ή άλλων επιστρεπτέων κεφαλαίων και στη χορήγηση πιστώσεων για ίδιο λογαριασμό».
[241] Βλ. Οδηγία 2008/48/ΕΚ, άρθρο $3^{\sigma\tau'}$.

πρόσωπο το οποίο δεν ενεργεί ως πιστωτικός φορέας και ο οποίος, στο πλαίσιο της εμπορικής, επιχειρηματικής ή επαγγελματικής του δραστηριότητας, έναντι αμοιβής, η οποία μπορεί να είναι χρηματική ή να έχει οποιαδήποτε άλλη συμφωνηθείσα μορφή οικονομικού ανταλλάγματος, λ.χ. προτείνει ή προσφέρει συμβάσεις πίστωσης στους καταναλωτές, βοηθά τους καταναλωτές αναλαμβάνοντας προπαρασκευαστικές εργασίες για τη σύναψη συμβάσεων πίστωσης πέραν της προηγούμενης λειτουργίας που επιτελεί και συνάπτει συμβάσεις πίστωσης με τους καταναλωτές εξ ονόματος του πιστωτικού φορέα.

2.2.2. Αντικειμενικό πεδίο εφαρμογής

Οι συμβάσεις πίστωσης που εμπίπτουν στο αντικειμενικό πεδίο εφαρμογής μιας πιθανής Οδηγίας είναι οι συμβάσεις εκείνες δυνάμει των οποίων ο πιστωτικός φορέας χορηγεί ή υπόσχεται να χορηγήσει σε καταναλωτή πίστωση υπό μορφή προθεσμιακής καταβολής, δανείου ή οποιασδήποτε άλλης παρόμοιας χρηματοδοτικής διευκόλυνσης. Ο ως άνω αυτός ορισμός ταυτίζεται με τον αντίστοιχο ορισμό της Οδηγίας 2008/48/ΕΚ, επιβεβαιώνοντας την καταλυτική επιρροή της Οδηγίας αυτής στις εργασίες και νομοθετικές πρωτοβουλίες της Ευρωπαϊκής Επιτροπής στον τομέα της ενυπόθηκης πίστης.

Στο σημείο αυτό κρίνεται σκόπιμο να επισημανθεί πως οι μορφές που μπορεί να λάβει η πίστωση ναι μεν αναφέρονται περιοριστικά, πλην όμως δεν παρέχονται σαφείς διευκρινίσεις από τον κοινοτικό νομοθέτη ως προς το ποιες πιστώσεις καταλαμβάνει επακριβώς. Η προσέγγιση αυτή, που προσιδιάζει με εκείνη της Οδηγίας, αιτιολογείται από την επιθυμία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής να μην προβεί σε εξαντλητική αναφορά σε συγκεκριμένους συμβατικούς τύπους καθώς στην περίπτωση αυτή θα εγκυμονούσε ο κίνδυνος να τεθούν εκτός του αντικειμενικού πεδίο εφαρμογής συμβάσεις πίστωσης που κατά το πνεύμα μιας πιθανής κοινοτικής πράξης με εξαναγκαστό χαρακτήρα θα πληρούσαν τις προϋποθέσεις υπαγωγής τους στο πεδίο εφαρμογής της πράξης.[242]

Επιπροσθέτως το έγγραφο εργασίας επισημαίνει πως για να υπαχθεί μία σύμβαση πίστωσης στο πεδίο εφαρμογής μίας τυχόν κοινοτικής πράξης με δεσμευτικό χαρακτήρα θα πρέπει να πληρούνται τα κριτήρια του σκοπού, ήτοι το δάνειο να

[242] Βλ. Κλαβανίδου, Δ. (1997), σελ. 109 επ.

λαμβάνεται για την απόκτηση, διατήρηση, ανακαίνιση γης ή υπάρχοντος ή υπό κατασκευή κτιρίου και της φύσης της ασφάλειας, ήτοι υποθήκη ή κάποια άλλη παρεμφερής ασφάλεια.

Διευκρινίζεται επίσης πως το περιεχόμενο της έννοιας της προσυμβατικής ενημέρωσης διαφοροποιείται τόσο από την έννοια της συμβουλής και της εξήγησης όσο και της διαφήμισης. Συγκεκριμένα ως συμβουλή[243] εκλαμβάνεται η παροχή προσωπικής σύστασης σε έναν καταναλωτή σχετικά με τις κατάλληλες συμβάσεις πίστωσης για τις εν λόγω ανάγκες του καταναλωτή και την οικονομική του κατάσταση, είτε κατόπιν αιτήματός του είτε με πρωτοβουλία του πιστωτικού φορέα ή του πιστωτικού διαμεσολαβητή. Ως δε εξήγηση νοείται η παροχή εξατομικευμένων πληροφοριών σχετικά με τα χαρακτηριστικά της προσφερόμενης πίστωσης, χωρίς ωστόσο να έχει τη μορφή σύστασης. Επίσης δε θα πρέπει να συγχέεται η έννοια του προσυμβατικού σταδίου με την διαφήμιση,[244] καθώς η τελευταία, όπως έχει τονιστεί ανωτέρω,[245] συνιστά την πρώτη πρόσκληση με το συναλλακτικό κοινό, προκειμένου να ελκύσει το ενδιαφέρον του για το διαφημιζόμενο προϊόν ή υπηρεσία και να το παρακινήσει εν τέλει να καταρτίσει την αντίστοιχη σύμβαση.

2.3. Περιεχόμενο

Πολύπλοκες, μη συγκρίσιμες, ασαφείς και άκαιρες προσυμβατικές πληροφορίες δεν βοηθούν τους καταναλωτές να λάβουν συνειδητές αποφάσεις ως προς τον ενυπόθηκο δανεισμό τους. Στον καταναλωτή θα πρέπει να παρέχονται εκ μέρους των

---

[243] Διατάξεις σχετικά με την παροχή συμβουλών δε θα μπορούν να τις καταστήσουν υποχρεωτικές ενώ διευκρινίζεται πως οι συμβουλές αποτελούν μια ξεχωριστή χρηματοπιστωτική υπηρεσία από τη χορήγηση της πίστωσης. Παρόλα αυτά, στις περιπτώσεις όπου παρέχονται συμβουλές, θα πρέπει να είναι δυνατόν να εξασφαλιστεί ότι παρέχονται με τον πλέον αντικειμενικό τρόπο και ει δυνατόν προσαρμοσμένες στο προφίλ του δανειολήπτη.

[244] Αθέμιτη, ασαφής ή παραπλανητική διαφήμιση και μάρκετινγκ στην ενυπόθηκη πίστη μπορεί να οδηγήσει τους καταναλωτές να συνάψουν ακατάλληλες συμβάσεις πίστωσης και ειδικότερα οι ψεύτικες υποσχέσεις και / ή η παρακράτηση σημαντικών πληροφοριών που θα μπορούσαν να παραπλανήσουν τους καταναλωτές ως προς τη διαθεσιμότητα της πίστωσης προς αυτούς ή ως προς την τιμή στην οποία προσφέρεται. Εάν ενημερωθούν ανεπαρκώς, οι καταναλωτές δε θα μπορούν, π.χ. να γνωρίζουν τους κινδύνους που παρουσιάζει ο δανεισμός σε ξένο νόμισμα. Η θέσπιση κανόνων σχετικά με γενικές αρχές για το μάρκετινγκ και επικοινωνιακή διαφήμιση και το περιεχόμενο των πληροφοριών που πρέπει να περιλαμβάνονται στη διαφήμιση για προϊόντα ενυπόθηκης πίστης θα μπορούσε να αποτρέψει τους καταναλωτές από το να προβούν στη σύναψη δανείων κατόπιν παραπλάνησης. Οποιαδήποτε διαφήμιση και επικοινωνιακή μάρκετινγκ σχετικά με την πίστωση θα πρέπει να είναι πλήρης, δίκαιη, ξεκάθαρη και όχι παραπλανητική. Διατύπωση επομένως η οποία μπορεί να δημιουργήσει ψευδείς προσδοκίες για τον καταναλωτή ως προς τη διαθεσιμότητα ή το κόστος της πίστωσης θα πρέπει να απαγορεύεται.

[245] Βλ. υποσημ. 27.

πιστωτικών φορέων[246] – εγκαίρως – γενικές πληροφορίες σχετικά με τις πιστωτικές προσφορές καθώς και εξατομικευμένες πληροφορίες.

Οι εξατομικευμένες πληροφορίες παρεχόμενες δια μέσου ενός αναθεωρημένου Τυποποιημένου Ευρωπαϊκού Δελτίου Πληροφοριών θα πρέπει να προσαρμόζονται σε καθορισμένες ανάγκες των καταναλωτών.

Στον καταναλωτή θα πρέπει να δοθούν επαρκείς εξηγήσεις από τον πιστωτικό φορέα ή τον μεσίτη πιστώσεων σύμφωνα με τις γνώσεις και την πείρα του στο χώρο των πιστώσεων και ως εκ τούτου θα πρέπει να είναι σε θέση να εκτιμήσει κατά πόσον τα προτεινόμενα πιστωτικά «προϊόντα» προσαρμόζονται στις ανάγκες και την οικονομική επιφάνεια του καταναλωτή.

2.3.1. Γενικές πληροφορίες

Γενικές πληροφορίες σχετικά με πιστώσεις θα πρέπει να διατίθενται στον καταναλωτή από τον πιστωτικό φορέα ή τον μεσίτη πιστώσεων, πριν αυτός κληθεί να παράσχει οποιαδήποτε προσωπική πληροφορία. Χωρίς να υπεισέρχεται το έγγραφο εργασίας σε λεπτομέρειες, σχετικά με τα χαρακτηριστικά μιας δεδομένης πίστωσης με δεδομένο δανειολήπτη, η ενημέρωση αυτή θα πρέπει να καθορίζει, μεταξύ άλλων, την περιγραφή των διαθέσιμων μορφών πίστωσης, την ένδειξη του κόστους της πίστωσης, επιλογές για την πληρωμή των εναπομεινασών δόσεων, αν υπάρχει δυνατότητα πρόωρης αποπληρωμής ή μια περίοδο περισυλλογής και διαδικαστικές πτυχές της χορήγησης της πίστωσης.

Ιδιαίτερη βαρύτητα χρειάζεται να αποδοθεί στον όρο «μεταξύ άλλων» που επιλέγει το έγγραφο εργασίας της Ευρωπαϊκής Επιτροπής. Ο όρος αυτός καταδεικνύει πως οι γενικές πληροφορίες που θα «πρέπει» να παρέχονται από τον πιστωτικό φορέα προς τον καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης, σε αντίθεση με τις γενικές πληροφορίες του Παραρτήματος Ι της Σύστασης 2001/193/ΕΚ, αναφέρονται

[246] Δεδομένης της πληθώρας των παραγόντων που εμπλέκονται στη διαδικασία χορήγησης ενυπόθηκων δανείων, είναι σημαντικό να διαμορφωθούν πρότυπα ποιότητας.
Οι πιστωτικοί φορείς και οι πιστωτικοί διαμεσολαβητές θα πρέπει να ενεργούν με έντιμο, δίκαιο και επαγγελματικό τρόπο για την καλύτερη διασφάλιση των συμφερόντων των πελατών τους.
Το προσωπικό των πιστωτικών διαμεσολαβητών και πιστωτικών φορέων θα πρέπει να διαθέτουν κατάλληλες γνώσεις σε σχέση με τις συμβάσεις πίστωσης καθώς και συμπληρωματικές υπηρεσίες που παρέχονται με αυτές τις συμβάσεις πίστωσης. Αυτές οι γνώσεις και ικανότητες θα πρέπει να αξιολογούνται με βάση αναγνωρισμένα προσόντα και πείρα και να τηρούνται σε συνεχή βάση. Τα κριτήρια για την ικανοποίηση των απαιτήσεων επάρκειας θα πρέπει να έχουν κοινοποιηθεί από το κράτος.

ενδεικτικά και όχι περιοριστικά. Δεν «προστίθεται» δε με το έγγραφο εργασίας κάποια συγκεκριμένη γενική πληροφορία στις περιλαμβανόμενες στο Παράρτημα Ι της Σύστασης.

Σημειώνεται πως με τις γενικές πληροφορίες του εγγράφου εργασίας που θα παρασχεθούν στον καταναλωτή, ο τελευταίος θα είναι σε θέση να κατανοήσει τα θεμελιωδέστερα στοιχεία που απαρτίζουν τις προσφερόμενες πιστωτικές υπηρεσίες από τον εκάστοτε πιστωτικό φορέα, διαμέσου μιας πλήρους, συνοπτικής, ευκρινούς και κατανοητής παρουσίασής τους.

2.3.2. Πιθανό Τυποποιημένο Ευρωπαϊκό Δελτίο Πληροφοριών

Αφού ο καταναλωτής έχει παράσχει τις αναγκαίες πληροφορίες σχετικά με την προσωπική του κατάσταση και προτιμήσεις, θα πρέπει να λάβει εξατομικευμένες πληροφορίες[247] μέσω του Ευρωπαϊκού Τυποποιημένου Ευρωπαϊκού Δελτίου Πληροφοριών, για συγκεκριμένο πλέον προϊόν – στεγαστικό δάνειο που να προσιδιάζει στις ανάγκες, επιθυμίες και εν γένει στο προφίλ του. Ο πιστωτικός φορέας θα παρέχει κάθε συμπληρωματική πληροφορία σε χωριστό έγγραφο ενώ ο καταναλωτής θα έχει το δικαίωμα να υποβάλει αίτημα να του παρασχεθεί αντίγραφο του σχεδίου της σύμβασης, εκτός εάν ο πιστωτικός φορέας δεν επιθυμεί να προβεί στη σύναψη της σύμβασης. [248] [249]

Από πλευράς διάταξης, το προτεινόμενο Τυποποιημένο Ευρωπαϊκό Δελτίο Πληροφοριών διαιρείται σε δύο στήλες, όπου στην αριστερή παρατίθενται δεκατρείς (13) κατηγορίες πληροφοριών τις οποίες θα πρέπει να παράσχει ο πιστωτικός φορέας στον καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης κατά το προσυμβατικό στάδιο και στην δεξιά στήλη εξηγήσεις, διευκρινίσεις και εξειδικεύσεις ως προς τις πληροφορίες αυτές.

Συγκεκριμένα θα πρέπει να παρέχονται πληροφορίες σχετικά με τον πιστωτικό φορέα και τα κύρια χαρακτηριστικά της πίστωσης, δηλαδή για το ποσό και το

---

[247] Ως εξατομικευμένες πληροφορίες νοούνται εκείνες οι οποίες είναι αναγκαίες για σύγκριση προσφορών διαθέσιμων στην αγορά, την αξιολόγηση των επιπτώσεών τους, και τη λήψη τεκμηριωμένης άποψης σχετικά με το ενδεχόμενο να συνάψουν σύμβαση πίστωσης.

[248] Το περιεχόμενο των πληροφοριών που πρέπει να παρασχεθούν στην περίπτωση της εξ΄ αποστάσεως εμπορίας των υπηρεσιών θα προσαρμόζονται στα μέσα επικοινωνίας.

[249] Η σύμβαση πίστωσης δε θα πρέπει να συναφθεί εώς ότου τουλάχιστον 10 εργάσιμες μέρες έχουν παρέλθει από της παροχής της ESIS για τον καταναλωτή, εκτός από τις περιπτώσεις όπου έχει παραιτηθεί ο καταναλωτής.

νόμισμα της χορηγούμενης πίστωσης,[250] τη διάρκειά της,[251] τον τύπο της πίστωσης[252] καθώς και τον τύπο του ισχύοντος επιτοκίου,[253] ενώ ιδιαίτερη βαρύτητα αποδίδεται στο στοιχείο του επιτοκίου[254] και του ΣΕΠΕ.[255]

Ειδικότερα το ΣΕΠΕ είναι ο κύριος δείκτης που χρησιμοποιείται για τη σύγκριση των προσφορών ενυπόθηκων δανείων. Συνιστά έναν κοινό παρονομαστή σε κοινοτικό επίπεδο, τόσο του καταλόγου των δαπανών που πρέπει να λαμβάνονται υπόψη όσο και της μεθόδου υπολογισμού του.[256]

Λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι ο ορισμός του ΣΕΠΕ, όπως υιοθετήθηκε στο πλαίσιο της Οδηγίας για την καταναλωτική πίστη, συχνά εφαρμόζεται επίσης και στην ενυπόθηκη πίστη, και προκειμένου να διευκολυνθεί η σύγκριση μεταξύ των δύο τύπων της πίστωσης, ο υιοθετούμενος ορισμός θα πρέπει να είναι όσο το δυνατόν

---

[250] Όταν το νόμισμα της πίστωσης δεν θα είναι το εθνικό νόμισμα, θα πρέπει να συμπεριληφθεί μία σχετική ένδειξη.

[251] Σε έτη ή μήνες.

[252] Περιγραφή του τύπου της πίστωσης, αναφέροντας με σαφήνεια τον τρόπο επιστροφής του κεφαλαίου και των τόκων κατά τη διάρκεια ζωής του δανείου (π.χ. σταθερές δόσεις ή με διαβαθμίσεις). Θα πρέπει δηλαδή να διευκρινίζεται κατά πόσον το επιτόκιο είναι σταθερό ή κυμαινόμενο, και κατά περίπτωση τις περιόδους κατά τις οποίες θα παραμένει σταθερό, η συχνότητα των επόμενων αναθεωρήσεών του και η ύπαρξη ορίων στη μεταβολή του κυμαινόμενου επιτοκίου.

[253] Για τον τύπο που χρησιμοποιείται προκειμένου να αναθεωρηθεί το επιτόκιο, θα πρέπει να παρασχεθούν εξηγήσεις. Ο πιστωτικός φορέας θα πρέπει να αναφέρει περαιτέρω πληροφορίες σχετικά με δείκτες βάσει των οποίων εξάγεται το επιτόκιο.

[254] Ως επιτόκιο νοείται το σταθερό ή μεταβλητό ποσοστό εφαρμοζόμενο σε μια ετήσια βάση στο ποσό της πίστωσης

[255] Ως ΣΕΠΕ νοείται το συνολικό κόστος της πίστωσης για τον καταναλωτή, εκφραζόμενο ως ετήσιο ποσοστό του συνολικού ποσού της πίστωσης. Κρίνεται σκόπιμο να υπογραμμιστεί πως στο από 21.07.2010 έγγραφο εργασίας της Ευρωπαϊκής Επιτροπής χρησιμοποιούνται και άλλοι όροι, οι οποίοι εκφράζουν μία ειδικότερη έκφανση του κόστους του δανείου. Συγκριμένα ως «συνολικό κόστος πίστωσης για τον καταναλωτή» ορίζεται το σύνολο των εξόδων, συμπεριλαμβανομένων των τόκων, προμηθειών, φόρων και κάθε άλλου είδους αμοιβών, που ο καταναλωτής είναι υποχρεωμένος να καταβάλει δυνάμει της σύμβασης πίστωσης και τα οποία έξοδα γνωρίζει ο πιστωτικός φορέας πλην των συμβολαιογραφικών δαπανών, εξόδων που αφορούν παρεπόμενες -- συμπληρωματικές υπηρεσίες συνδεδεμένες με τη σύμβαση πίστωσης. Επίσης ως «συνολικό ποσό πληρωτέο από τον καταναλωτή» νοείται το άθροισμα του συνολικού ποσού της πίστωσης και του συνολικού κόστους της πίστωσης για τον καταναλωτή.

[256] Το συνολικό ετήσιο πραγματικό επιτόκιο, εξισώνοντας, σε ετήσια βάση, την παρούσα αξία του συνόλου των υποχρεώσεων (αναλήψεων, εξοφλήσεων και επιβαρύνσεων), θα πρέπει να υπολογίζεται σύμφωνα με έναν μαθηματικό τύπο (ο τύπος αυτός θα μπορούσε να είναι ίδιος με εκείνον του Παραρτήματος για την Οδηγία περί καταναλωτικής πίστης).

Το συνολικό κόστος της πίστωσης για τον καταναλωτή πρέπει να καθορίζεται, με την εξαίρεση τυχόν εξόδων που βαρύνουν τον καταναλωτή για μη συμμόρφωση με οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις του. Το κόστος για την τήρηση λογαριασμού πληρωμών θα πρέπει να συμπεριλαμβάνεται στο συνολικό κόστος της πίστωσης για τον καταναλωτή, εκτός εάν το άνοιγμα του λογαριασμού είναι προαιρετικό και τα έξοδα του λογαριασμού εμφανώς εμφανίζονται χωριστά.

Ο υπολογισμός της συνολικής ετήσιας ποσοστιαίας επιβάρυνσης θα πρέπει να βασίζεται στην παραδοχή ότι η σύμβαση πίστωσης εξακολουθεί να ισχύει για το χρονικό διάστημα που συμφωνήθηκε. Στην περίπτωση ποικίλων συμφωνιών επιτοκίων, το ΣΕΠΕ θα πρέπει να υπολογίζεται με βάση το αρχικό επίπεδο.

πλησιέστερος σε αυτόν που χρησιμοποιείται στην Οδηγία για την καταναλωτική πίστη.[257]

Ο καταναλωτής πρέπει να ενημερώνεται για κάθε μεταβολή του επιτοκίου ή του ΣΕΠΕ, σε χαρτί ή άλλο σταθερό μέσο, πριν από την έναρξη ισχύος της αλλαγής. Οι πληροφορίες για το χρεωστικό επιτόκιο πρέπει να αναφέρουν το ποσό των εναπομεινασών δόσεων που πρέπει να καταβληθούν μετά την έναρξη ισχύος του νέου επιτοκίου δανεισμού και εάν ο αριθμός ή η συχνότητα των πληρωμών αλλάξουν, να παρασχεθούν οι σχετικές διευκρινίσεις.

Τα μέρη θα μπορούσαν να συμφωνήσουν στη σύμβαση πίστωσης ότι οι πληροφορίες αυτές θα πρέπει να δίδονται στον καταναλωτή περιοδικά σε περιπτώσεις όπου η μεταβολή του χρεωστικού επιτοκίου ή του ΣΕΠΕ θα προκαλείται από μια αλλαγή σε έναν δείκτη αναφοράς. Ο νέος δείκτης αναφοράς θα πρέπει να είναι διαθέσιμος στο κοινό και οι πληροφορίες σχετικά με το νέο δείκτη αναφοράς να είναι επίσης διαθέσιμες στις εγκαταστάσεις του πιστωτή.

Πέραν του ΣΕΠΕ όμως ο δανειοδότης θα πρέπει να παρέχει ξεχωριστά πληροφορίες σχετικά με πρόσθετες υποχρεώσεις και δαπάνες[258] του καταναλωτή και συγκεκριμένα δαπάνες που θα κληθεί να καταβάλει εφάπαξ και έξοδα που θα κληθεί να καταβάλλει σε τακτική βάση. Ο πιστωτικός φορέας θα αναφέρεται στις υποχρεώσεις που θα αναλάβει ο καταναλωτής, σε επίπεδο επιπρόσθετων στο κόστος του δανείου δαπανών, ταξινομώντας τις υποχρεώσεις αυτές σε κατηγορίες ανάλογα με το ύψος τους, τα πρόσωπα στα οποία πρόκειται να καταβληθούν τα εν λόγω ποσά και τη χρονική στιγμή της καταβολής.[259]

Ο κατάλογος όμως με τις παρεχόμενες πληροφορίες εκ μέρους του πιστωτικού φορέα προς τον καταναλωτή δε σταματά εδώ. Ο πιστωτής θα πρέπει να ενημερώσει τον υποψήφιο δανειολήπτη σχετικά με τη συχνότητα και τον αριθμό[260] των δόσεων, το ποσό της κάθε δόσης καθώς και να καταρτίσει έναν ενδεικτικό πίνακα αποπληρωμής. Ως προς το πρώτο στοιχείο, επισημαίνεται πως στην περίπτωση που η συχνότητα αποπληρωμής είναι τακτική, η συχνότητα αυτή θα πρέπει να

---

[257] Κατά το άρθρο 3 περ. θ΄ της Οδηγίας 2008/48/ΕΚ, το ΣΕΠΕ ορίζεται ως «το συνολικό κόστος της πίστωσης για τον καταναλωτή εκφραζόμενο ως ετήσιο ποσοστό του συνολικού ποσού της πίστωσης [...]».

[258] Ο καταναλωτής θα πρέπει να είναι σίγουρος ότι έχει λάβει γνώση για όλους τους φόρους και έξοδα όπως π.χ. συμβολαιογραφικά έξοδα, έξοδα ασφάλειας ζωής, ασφάλισης ακινήτου ή αγορά και κάποιου άλλου προϊόντος ή υπηρεσίας, που είναι συνδεδεμένα με την προκείμενη ενυπόθηκης πίστωση.

[259] Εάν το ποσό δεν είναι γνωστό, ο πιστωτικός φορέας θα παρέχει ένα πιθανό φάσμα διακύμανσης του ποσού αυτού ή μία ένδειξη για τον τρόπο υπολογισμού του ποσού αυτού.

[260] Για όλη τη διάρκεια της πίστωσης.

αναγράφεται,[261] ενώ στην αντίθετη περίπτωση, θα πρέπει να παρέχονται στον δανειολήπτη ευκρινείς και σαφείς εξηγήσεις. Αναφορικά με το ποσό της κάθε δόσης, ο πιστωτικός φορέας θα πρέπει να καθορίζει το νόμισμα στο οποίο θα χορηγηθεί η ενυπόθηκη πίστωση και σε περίπτωση που το νόμισμα στο οποίο χορηγείται η πίστωση είναι διαφορετικό από το εθνικό νόμισμα, ο δανειοδότης θα πρέπει στις πληροφορίες που παρέχει κατά το προσυμβατικό στάδιο να περιλαμβάνει αριθμητικά παραδείγματα για να καταδείξει με σαφήνεια τον αντίκτυπο των αλλαγών της συναλλαγματικής ισοτιμίας στο ύψος των δόσεων.[262] Επιπροσθέτως στην περίπτωση που το ποσό των δόσεων μπορεί να διαφοροποιείται κατά τη διάρκεια της πίστωσης, οφείλει να διευκρινίσει το χρονικό διάστημα κατά το οποίο το αρχικό ποσό της δόσης θα ισχύει καθώς και το αφετηριακό χρονικό σημείο και τον τρόπο με τον οποίο στη συνέχεια θα διαφοροποιηθεί. Ο ρόλος του ενδεικτικού πίνακα αποπληρωμής[263] έγκειται στο να καταδείξει το ποσό που θα πρέπει να καταβληθεί ανάλογα με τη συχνότητα των δόσεων, [264] [265] καθώς και το οφειλόμενο κεφάλαιο.[266] Σε περίπτωση που οι τόκοι κυμαίνονται κατά τη διάρκεια ζωής της πίστωσης, ο δανειοδότης θα καταδεικνύει στο σημείο αυτό του Δελτίου τη χρονική διάρκεια ισχύος του αρχικού επιτοκίου, ενώ στην περίπτωση που μεταβάλλεται το επιτόκιο και το ποσό της δόσης - όπως διαμορφώνεται μετά από κάθε μεταβολή - είναι άγνωστο, ο πιστωτικός φορέας δύναται να περιλαμβάνει στον πίνακα το ίδιο ποσό της δόσης για όλη τη διάρκεια ζωής της πίστωσης, πλην όμως επιφορτίζεται με το καθήκον να προβεί στις απαραίτητες σχετικές επισημάνσεις προς τον καταναλωτή, υποβάλλοντας στον τελευταίο ένα ευανάγνωστο κείμενο σχετικά με τα ποσά των δόσεων του πίνακα που

---

[261] Π.χ. μηνιαία καταβολή των δόσεων.

[262] Τα παραδείγματα των συναλλαγματικών ισοτιμιών θα πρέπει να είναι ρεαλιστικά και να καλύπτουν ισάριθμες δυσμενείς με ευνοϊκές για τον καταναλωτή περιπτώσεις.

[263] Ο εν λόγω πίνακας θα περιλαμβάνει τις εξής στήλες: «χρόνος αποπληρωμής», «ποσό της δόσης», «πληρωτέοι τόκοι σε κάθε δόση», «άλλα έξοδα περιλαμβανόμενα σε κάθε δόση», « αποπληρωμή κεφαλαίου ανά δόση» και «εναπομείναν κεφάλαιο μετά την πληρωμή κάθε δόσης». Για τον πρώτο χρόνο αποπληρωμής, οι πληροφορίες θα δίνονται για κάθε δόση καθώς θα καταδεικνύεται και ένα υποσύνολο για κάθε μία από τις στήλες στο τέλος του πρώτου αυτού έτους. Για τα έτη που θα ακολουθήσουν, λεπτομέρειες θα μπορούν να δίνονται σε ετήσια βάση. Μία σειρά συνολικών ποσών θα προστίθεται στο τέλος του πίνακα, η οποία και θα παρέχει πληροφορίες σχετικά με τα συνολικά ποσά κάθε στήλης. Το συνολικό καταβλητέο ποσό από τον δανειολήπτη θα προβάλλεται ευκρινώς.

[264] Μηνιαία, τριμηνιαία κ.ο.κ.

[265] Οι δόσεις συνίσταται στο άθροισμα των καταβλητέων τόκων, μέρους κεφαλαίου και τυχόν άλλων δαπανών, οι οποίες εάν υφίστανται, ο πιστωτικός φορέας θα επιφορτίζεται με το καθήκον να παρέχει διασαφηνίσεις και διευκρινίσεις ως προς αυτές.

[266] Ήτοι το ποσό της πίστωσης που απομένει να καταβληθεί μετά την πληρωμή της κάθε δόσης.

ενδέχεται να διαφοροποιηθούν, αναφερόμενος και στην αιτιολογική βάση των διαφοροποιήσεων αυτών.[267]

Επιπροσθέτως ανάμεσα στις κατηγορίες πληροφοριών τις οποίες θα πρέπει να θέσει ο πιστωτικός φορέας σε γνώση του καταναλωτή συγκαταλέγονται και οι πληροφορίες περί της δυνατότητας πρόωρης αποπληρωμής του δανείου και υπαναχώρησης. Σχετικά με το πρώτο πληροφοριακό στοιχείο, σε περίπτωση που παρέχεται στον καταναλωτή η σχετική δυνατότητα, ο τελευταίος θα πρέπει να αναφέρει υπό ποιες προϋποθέσεις δύναται ο καταναλωτής να αποπληρώσει το ενυπόθηκο δάνειό του πρόωρα καθώς και τη διαδικασία που ο δανειολήπτης θα πρέπει να ακολουθήσει προκειμένου να απολάβει της δυνατότητας αυτής. Σημειωτέον πως ο πιστωτικός φορέας, σε περίπτωση που υφίσταται επιβάρυνση πρόωρης αποπληρωμής, θα πρέπει να ενημερώσει σχετικά τον καταναλωτή. Εάν όμως η επιβάρυνση αυτή εξαρτάται από ποικίλους παράγοντες, όπως από το εναπομείναν ποσό της αποπληρωμής του δανείου ή από το ισχύον επιτόκιο τη χρονική στιγμή που ο καταναλωτής επιθυμεί να επωφεληθεί της δυνατότητας πρόωρης αποπληρωμής, ο δανειοδότης ενυπόθηκης πίστης θα πρέπει να καταδείξει στον υποψήφιο καταναλωτή τον τρόπο υπολογισμού της επιβάρυνσης της πρόωρης αποπληρωμής.[268] Αναφορικά δε με τη δεύτερη κατηγορία πληροφοριών -το δικαίωμα υπαναχώρησης - επισημαίνεται πως συνιστά έναν νεωτερισμό του προτεινόμενου Δελτίου όπως στοιχειοθετείται από το έγγραφο εργασίας της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, καθώς στο Δελτίο της Σύστασης 2001/193/ΕΚ δεν συγκαταλεγόταν το εν λόγω πληροφοριακό στοιχείο.[269] Ο αντισυμβαλλόμενος του καταναλωτή οφείλει να εξειδικεύσει τις προϋποθέσεις στις οποίες υπόκειται το δικαίωμα αυτό καθώς και τη διαδικασία που θα πρέπει να ακολουθήσει ο καταναλωτής για την άσκησή του.

Το προτεινόμενο Δελτίο επίσης εγκαθιδρύει ένα εσωτερικό σύστημα καταγγελιών που προσομοιάζει στο σύστημα ελέγχου παραπόνων του Δελτίου της Σύστασης. Ο πιστωτής θα πρέπει να παρέχει στοιχεία σχετικά με την ονομασία της αρμόδιας υπηρεσίας, την ταχυδρομική της διεύθυνση, τον αριθμό τηλεφώνου και προαιρετικά να ορίζει ένα πρόσωπο επικοινωνίας. Το προτεινόμενο Δελτίο επίσης επιφορτίζει τον πιστωτή με το καθήκον της παροχής πληροφοριών σχετικά με τον εξωτερικό φορέα καταγγελιών, πληροφορίες οι οποίες δεν συγκαταλέγονται στο

---

[267] Ο πιστωτής θα συμπεριλαμβάνει επίσης παραδείγματα π.χ. της επίπτωσης αυξομείωσης του επιτοκίου κατά 1% στο καταβλητέο ποσό της δόσης.

[268] Επεξηγηματικά παραδείγματα του επιπέδου της επιβάρυνσης θα πρέπει να παρέχονται στον δανειολήπτη υπό διαφορετικά σενάρια.

[269] Βλ. Παράρτημα ΙΙ.

Δελτίο της Σύστασης. Συγκεκριμένα θα πρέπει να αποσαφηνίζεται στον καταναλωτή ότι σε περίπτωση διαφωνίας με τον δανειοδότη του, η οποία και παραμένει άλυτη, του δίνεται η διακριτική ευχέρεια να απευθυνθεί στον εξωτερικό φορέα των καταγγελιών, του οποίου τα στοιχεία[270] θα του έχει θέσει στη διάθεση ο πιστωτικός φορέας.

Τέλος το προτεινόμενο Δελτίο δεν κάνει λόγο για την υποχρέωση ανοίγματος τραπεζικού λογαριασμού και πίστωσης της μισθοδοσίας του καταναλωτή στον πιστωτή, πληροφορία που προβλέπει το Δελτίο της Σύστασης. Τουναντίον εισάγει δύο επιπρόσθετες του Δελτίου της Σύστασης κατηγορίες πληροφοριών που θα πρέπει να τεθούν σε γνώση του καταναλωτή εκ μέρους του πιστωτή του. Ο λόγος γίνεται για τις επιπτώσεις[271] στο πρόσωπο του υποψηφίου δανειολήπτη, σε περίπτωση που δεν συμμορφωθεί με τις συνδεόμενες με τη συγκεκριμένη ενυπόθηκη πίστωση υποχρεώσεις καθώς και για τους κινδύνους που διατρέχει με την επιλογή του συγκεκριμένου ενυπόθηκου «προϊόντος». Επομένως θα πρέπει να επισημαίνεται στον καταναλωτή πως τυχόν μη συμμόρφωση με υποχρεώσεις του που συνδέονται με την πίστωση μπορεί να επισύρει δυσμενείς συνέπειες και κυρώσεις στον πρόσωπό του, διευκρινίζοντας με όρους σαφείς, εύπεπτους και κατανοητούς το είδος αυτών των συνεπειών. Θα πρέπει δε ο πιστωτικός φορέας να εφιστεί την προσοχή του καταναλωτή στους κινδύνους που συνδέονται άρρηκτα με την επιλογή του συγκεκριμένου πιστωτικού προϊόντος,[272] υπερθεματίζοντας το γεγονός της εκ μέρους του καταβολής φόρων και άλλων δαπανών, όπως συμβολαιογραφικών εξόδων ή της πιθανότητας αλλαγής του εισοδήματός του.[273]

Από την συγκριτική επισκόπηση των κατηγοριών και του περιεχομένου των πληροφοριών που περιέχονται στο Παράρτημα ΙΙ της Σύστασης όσο και του Εγγράφου Εργασίας της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, εξάγονται οι εξής παρατηρήσεις. Το προτεινόμενο Δελτίο περιλαμβάνει περισσότερες κατηγορίες πληροφοριών προς τον καταναλωτή από εκείνες που προβλέπει το Δελτίο της Σύστασης. Όπως άλλωστε

---

[270] Επωνυμία, ταχυδρομική διεύθυνση, τηλέφωνο, ηλεκτρονική διεύθυνση.

[271] Ο δανειοδότης θα αναφέρεται στις οικονομικές και νομικές συνέπειες μη συμμόρφωσης του δανειολήπτη με τις υποχρεώσεις που αναλαμβάνει από της κατάρτισης της σύμβασης όπως στις περιπτώσεις μη έγκαιρης πληρωμής της δόσης ή αδυναμίας τήρησης των υποχρεώσεων που απορρέουν από τη χρήση της δυνατότητας της πρόωρης αποπληρωμής του δανείου.

[272] Λ.χ. ότι το επιτόκιο της εν λόγω πίστωσης δεν παραμένει σταθερό καθ΄ όλη τη διάρκειά της και πώς το ποσό της δόσης μεταβάλλεται με αύξηση του επιτοκίου της τάξης του 1% ή πώς το δάνειο δε χορηγείται σε εθνικό νόμισμα, οπότε και το καταβαλλόμενο σε κάθε δόση ποσό συνιστά συνάρτηση του παράγοντα της συναλλαγματικής ισοτιμίας.

[273] Ώστε ο καταναλωτής να βεβαιώνεται ότι ακόμη και στο ενδεχόμενο μείωσης του εισοδήματός του θα μπορεί να ανταπεξέλθει στις υποχρεώσεις που απορρέουν από τη σύναψη της συγκεκριμένης πιστωτικής σύμβασης.

διαφαίνεται στον πίνακα του Παραρτήματος ΙΙ της διπλωματικής εργασίας, τάση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής είναι να εγκαθιδρύσει επιπροσθέτως του Δελτίου της Σύστασης την υποχρέωση των πιστωτικών φορέων να παρέχουν πληροφορίες κατά το προσυμβατικό στάδιο στον καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης αναφορικά με το δικαίωμα υπαναχώρησης, τον εξωτερικό φορέα καταγγελιών, τις συνέπειες για τον δανειολήπτη σε περίπτωση μη συμμόρφωσής του με τις υποχρεώσεις που συνδέονται με την πίστωση καθώς και τους κινδύνους που διατρέχουν με την επιλογή του συγκεκριμένου πιστωτικού προϊόντος. Παρατηρείται δε πως ακόμη και στις περιπτώσεις που ταυτίζονται οι κατηγορίες πληροφοριών του Δελτίου της Σύστασης και του πιθανού Δελτίου του Εγγράφου Εργασίας της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, δεν συμβαίνει το ίδιο απολύτως και στο περιεχόμενό τους.[274] Από πλευρά διάταξης, κατά την άποψη της γράφουσας, ο τρόπος παρουσίασης του πιθανού Δελτίου των πληροφοριών προς τον καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης κατά το προσυμβατικό στάδιο είναι κατά πολύ πιο εύληπτος εν συγκρίσει με τον τρόπο διάταξής τους στο Δελτίο της Σύστασης.

[274] Συγκεκριμένα στο Παράρτημα ΙΙ της Σύστασης, όσον αφορά το πρόσωπο του δανειστή δεν γίνεται καμία μνεία ως προς τα στοιχεία ακριβώς που θα πρέπει να παρέχονται στον δανειολήπτη εκ μέρους του δανειοδότη, γεγονός που παρατηρείται και στην περίπτωση των πληροφοριών σχετικά με τη συχνότητα και τον αριθμό των πληρωμών των δόσεων, το ύψος της παρεχόμενης πίστωσης και νόμισμα, τη διάρκεια του στεγαστικού δανείου και το ύψος κάθε δόσης στην περίπτωση του χρεολυτικού και τοκοχρεολυτικού δανείου. Υπογραμμίζεται επίσης πως ενώ το προτεινόμενο Δελτίο «επιβάλλει» την παροχή πληροφοριακών στοιχείων σχετικά με το επιτόκιο και το ΣΕΠΕ συμπλεκτικώς, το Δελτίο προέβλεπε την αναφορά στοιχείων περί του ονομαστικού επιτοκίου και του πραγματικού στοιχείου, σε περίπτωση που η εθνική νομοθεσία δεν προβλέπει το ΣΕΠΕ. Τέλος το προτεινόμενο Δελτίο θα επιβάλλει - επιπροσθέτως του Δελτίου της Σύστασης – στον πιστωτικό φορέα την υποχρέωση ταξινόμησης των πρόσθετων υποχρεώσεων και δαπανών του καταναλωτή σε κατηγορίες, την παροχή πληροφοριών σχετικά με τις προϋποθέσεις δυνατότητας χρήσης εκ μέρους του καταναλωτή της πρόωρης αποπληρωμής και πλήρων στοιχείων της αρμόδιας εσωτερικής υπηρεσίας αποδοχής καταγγελιών.

ΕΠΙΛΟΓΟΣ

Από την οπτική γωνία της σπουδαιότητας που έχει το ζήτημα της προστασίας του καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης – δεδομένου ότι από τις σημαντικότερες χρηματοπιστωτικές δεσμεύσεις που αναλαμβάνει ένας καταναλωτής καθόλη τη διάρκεια της ζωής του απορρέουν από την κατάρτιση σύμβασης ενυπόθηκου δανείου – προκαλεί εκ πρώτης όψεως έκπληξη η ρύθμιση της προσυμβατικής ενημέρωσης με κοινοτική πράξη ήπιου δικαίου, δηλαδή με Σύσταση, και όχι με κοινοτική πράξη δεσμευτικού χαρακτήρα.

Εντούτοις, το εύλογο αυτής της επιλογής προκύπτει από την προηγηθείσα προσέγγιση, που ανέδειξε τα προσκόμματα – φραγμούς που ενυπάρχουν στον τομέα της ενυπόθηκης πίστης σε συνδυασμό με την πολυπλοκότητα που τη χαρακτηρίζει και συνιστούν διαφορετικά στοιχεία, των οποίων ο συγκερασμός συνιστά πρόκληση για τον κοινοτικό νομοθέτη, ώστε να μην δημιουργηθούν με μια ενδεχόμενη κοινοτική πράξη δεσμευτικού δικαίου αδόκητες στρεβλώσεις στην αγορά της ενυπόθηκης πίστης.

Ερωτηματικά προκύπτουν στο κατά πόσον το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο διασφαλίζει τα εχέγγυα προστασίας του καταναλωτή. Δεδομένων των εγγενών αδυναμιών της, όπως εκτενώς έχουν αναλυθεί, φρονούμε ότι η Σύσταση 2001/193/ΕΚ δε δύναται να αποτελέσει ένα προσήκον και αποτελεσματικό θεσμικό κέλυφος για τη ρύθμιση του υπό εξέταση ζητήματος. Δεν παύει όμως να συνιστά μία γενέθλια κοινοτική πράξη προστασίας του καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης, δίνοντας τη σκυτάλη προσεχώς, όπως διαφαίνεται από τις διαβουλεύσεις, ενέργειες και πρωτοβουλίες της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, σε μια δεσμευτική κοινοτική ρύθμιση, η οποία δε θα ρυθμίζει αμιγώς το ζήτημα της προσυμβατικής ενημέρωσης του καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης αλλά η ρύθμισή της κατά πάσα πιθανότητα θα επεκτείνεται και σε άλλα επιμέρους ζητήματα της προστασίας του καταναλωτή. Οι προοπτικές αυτές, όπως διαγράφονται στο από 21.07.2010 έγγραφο της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, εκτιμούμε ότι θα οδηγήσουν στη διαμόρφωση ενός αποτελεσματικού θεσμικού περιβάλλοντος, ειδικώς ρυθμίζοντος την προστασία του καταναλωτή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης, καθώς το ευρύτερο κανονιστικό πλαίσιο από το οποίο δύναται ο εν λόγω καταναλωτής να αντλήσει οφέλη δεν επαρκεί για την πλήρη προστασία του στον νευραλγικό αυτό τομέα χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών.

ΠΡΩΤΟΓΕΝΕΙΣ ΠΗΓΕΣ

Ι. ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

Ευρωπαϊκή

Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 31ης Ιανουαρίου 2007 σχετικά με τα αποτελέσματα της τομεακής έρευνάς της αναφορικά με τις λιανικές τραπεζικές υπηρεσίες, COM (2007) 33 τελικό

Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 5ης Ιουνίου 2002: Σχέδιο Δράσης «Απλούστευση και Βελτίωση του ρυθμιστικού περιβάλλοντος», COM (2002) 278 τελικό

Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 5ης Δεκεμβρίου 2001: Απλούστευση και βελτίωση του ρυθμιστικού περιβάλλοντος, COM (2001) 726 τελικό

Ενιαία Ευρωπαϊκή Πράξη (Ε.Ε. L 169/29.6.1987, σ. 1-29)

Κανονισμός 593/2008/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 17ης Ιουνίου 2008 για το εφαρμοστέο δίκαιο στις συμβατικές ενοχές (Ρώμη Ι) (Ε.Ε. L 177/4.7.2008, σελ. 6-16)

Κανονισμός 805/2004/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 21ης Απριλίου 2004 για τη θέσπιση ευρωπαϊκού εκτελεστού τίτλου για μη αμφισβητούμενες αξιώσεις (Ε.Ε. L 143/30.4.2004, σελ. 15-39)

Κανονισμός 44/2001/ΕΚ του Συμβουλίου της 22ας Δεκεμβρίου 2000 για τη διεθνή δικαιοδοσία, την αναγνώριση και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις (Ε.Ε. L 12/16.1.2001, σελ. 1-23)

Λευκή Βίβλος της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 18ης Δεκεμβρίου 2007 για την ολοκλήρωση των αγορών ενυπόθηκης πίστης, COM (2007) 807 τελικό

Λευκή Βίβλος της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 1ης Δεκεμβρίου 2005 σχετικά με την πολιτική για τις χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες, COM (2005) 629 τελικό

Οδηγία 2008/48/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και Συμβουλίου της 23ης Απριλίου 2008 για τις συμβάσεις καταναλωτικής πίστης και την κατάργηση της Οδηγίας 87/102/ΕΟΚ του Συμβουλίου (Ε.Ε. L 133/ 22.5.2008, σελ. 66-92)

Οδηγία 2007/64/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 13ης Νοεμβρίου 2007 για τις υπηρεσίες πληρωμών στην εσωτερική αγορά, την τροποποίηση των Οδηγιών 97/7/ΕΚ, 2002/65/ΕΚ, 2005/60/ΕΚ και 2006/48/ΕΚ και την κατάργηση της Οδηγίας 97/5/ΕΚ (Ε.Ε. L 319/5.12.2007, σελ. 1-36)

Οδηγία 2006/114/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 12ης Δεκεμβρίου 2006 για την παραπλανητική και τη συγκριτική διαφήμιση (Ε.Ε. L 376/27.12.2006, σελ. 21-27)

Οδηγία 2005/29/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 11ης Μαΐου 2005 για τις αθέμιτες εμπορικές πρακτικές των επιχειρήσεων προς τους καταναλωτές στην εσωτερική αγορά και για την τροποποίηση της Οδηγίας 84/450/ΕΟΚ του Συμβουλίου, των Οδηγιών 97/7/ΕΚ, 98/27/ΕΚ, 2002/65/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και του Κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 2006/2004 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου (Ε.Ε. L 149/11.6.2005, σελ. 22-39)

Οδηγία 2002/65/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 23ης Σεπτεμβρίου 2002 σχετικά με την εξ αποστάσεως εμπορία χρηματοοικονομικών υπηρεσιών προς τους καταναλωτές και την τροποποίηση των οδηγιών 1990/619/ΕΟΚ του Συμβουλίου, 1997/7/ΕΚ και 98/27/ΕΚ (Ε.Ε. L 271/9.10.2002, σελ. 16-24)

Οδηγία 2000/31/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 8ης Ιουνίου 2000 για ορισμένες πτυχές των υπηρεσιών της κοινωνίας της πληροφορίας, ιδίως του ηλεκτρονικού εμπορίου, στην εσωτερική αγορά (Ε.Ε. L 178/17.7.2000, σελ. 1-16)

Οδηγία 1999/44/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 25ης Μαΐου 1999 σχετικά με ορισμένες πτυχές της πώλησης και των εγγυήσεων καταναλωτικών αγαθών (Ε.Ε. L 171/7.7.1999, σελ. 12-16)

Οδηγία 1998/27/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 19ης Μαΐου 1998 περί των αγωγών παραλείψεως στον τομέα της προστασίας των συμφερόντων των καταναλωτών (Ε.Ε. L 166/11.6.1998, σελ. 51-57)

Οδηγία 1997/7/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 20ής Μαΐου 1997 για την προστασία των καταναλωτών κατά τις εξ αποστάσεως συμβάσεις (Ε.Ε. L 144/4.6.1997, σελ. 19-27)

Οδηγία 1994/47/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 26ης Οκτωβρίου 1994 περί της προστασίας των αγοραστών ως προς ορισμένες πλευρές των συμβάσεων που αφορούν την απόκτηση δικαιώματος χρήσης ακινήτων υπό καθεστώς χρονομεριστικής μίσθωσης (Ε.Ε. L 280/29.10.1994, σελ. 83-87)

Οδηγία 1993/13/ΕΟΚ του Συμβουλίου της 5ης Απριλίου 1993 σχετικά με τις καταχρηστικές ρήτρες των συμβάσεων που συνάπτονται με καταναλωτές (Ε.Ε. L 95/21.4.1993, σελ. 29-34)

Οδηγία 1985/577/ΕΟΚ του Συμβουλίου της 20ης Δεκεμβρίου 1985 σχετικά με τη σύναψη συμβάσεων εκτός εμπορικού καταστήματος (Ε.Ε. L 372/31.12.1985, σελ. 31-33)

Οδηγία 1985/374/ΕΟΚ του Συμβουλίου της 25ης Ιουλίου 1985 για την προσέγγιση των νομοθετικών, κανονιστικών και διοικητικών διατάξεων των κρατών – μελών σε θέματα ευθύνης λόγω ελαττωματικών προϊόντων (Ε.Ε. L 210/7.8.1985, σελ. 29-33)

Οδηγία 1984/450/ΕΟΚ του Συμβουλίου της 10ης Σεπτεμβρίου 1984 για την προσέγγιση των νομοθετικών, κανονιστικών και διοικητικών διατάξεων των κρατών μελών σχετικά με την παραπλανητική διαφήμιση (Ε.Ε. L 250/19.9.1984, σελ. 17-20)

Πράσινη Βίβλος της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 19ης Ιουλίου 2005 για την ενυπόθηκη πίστη στην Ε.Ε., COM (2005) 327 τελικό

Πράσινη Βίβλος της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 3ης Μαΐου 2005 για την πολιτική στον τομέα των χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών, COM (2005) 177 τελικό

Πράσινη Βίβλος της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 30ης Απριλίου για τις λιανικές χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες, COM (2007) 226 τελικό

Πρόταση Οδηγίας του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 8ης Οκτωβρίου 2003 για τα δικαιώματα των καταναλωτών, COM (2008) 614 τελικό

Πρόταση Οδηγίας του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 18ης Ιουνίου για τις αθέμιτες εμπορικές πρακτικές των επιχειρήσεων προς τους

καταναλωτές στην εσωτερική αγορά και για την τροποποίηση των Οδηγιών 84/450/ΕΟΚ, 97/7/ΕΚ και 98/27/ΕΚ, COM (2003) 356 τελικό

Πρόταση Οδηγίας του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 11ης Σεπτεμβρίου 2002 για την εναρμόνιση των νομοθετικών, κανονιστικών και διοικητικών διατάξεων που διέπουν τις πιστώσεις που χορηγούνται στους καταναλωτές, COM (2002) 443 τελικό

Σύμβαση των Βρυξελλών του 1968 για τη διεθνή δικαιοδοσία και την εκτέλεση των αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις (Ε.Ε. C 27/26.1.1998, σ. 1-27)

Συμφωνία για τον Ευρωπαϊκό Οικονομικό Χώρο (Ε.Ε. L 1/3.1.1994, σ. 3-36)

Συνθήκη της Λισσαβώνας για την τροποποίηση της Συνθήκης για την Ευρωπαϊκή Ένωση και της Συνθήκης περί ίδρυσης της Ευρωπαϊκής Κοινότητας [άρθρα 94, 153, 188ΙΔ, 249, 251] (Ε.Ε. C 306/17.12.2007, σ. 1-231)

Συνθήκη περί ίδρυσης της Ευρωπαϊκής Κοινότητας [άρθρα 95, 153, 249, 251, 300] (Ε.Ε. C 325/24.12.2002, σ. 33-184)

Σύσταση 2001/193/ΕΚ της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 1ης Μαρτίου 2001 σχετικά με τις προσυμβατικές πληροφορίες που πρέπει να παρέχονται στους καταναλωτές από πιστωτές που χορηγούν στεγαστικά δάνεια (Ε.Ε. L 69/10.3.2001, σελ. 25-29)

Ελληνική

Κοινή Υπουργική Απόφαση ΖΙ-629/2005 «Εξ αποστάσεως εμπορία χρηματοοικονομικών υπηρεσιών προς τους καταναλωτές – Προσαρμογή του Ν 2251/1994 για την «Προστασία των καταναλωτών» (ΦΕΚ Α΄ 191) προς τις διατάξεις της Οδηγίας 2002/65/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και Συμβουλίου της 23ης Σεπτεμβρίου 2002 «σχετικά με την εξ΄ αποστάσεως εμπορία χρηματοοικονομικών υπηρεσιών προς τους καταναλωτές και την τροποποίηση των Οδηγιών 90/619/ΕΟΚ του Συμβουλίου, 97/7/ΕΚ και 98/17/ΕΚ (Επίσημη Εφημερίδα αριθ. L 271 της 9.10.2002, σ. 0016-1124)», ΦΕΚ Β΄ 720, 30.5.2005

Νόμος 3746/2009 «Ταμείο Εγγύησης Καταθέσεων και Επενδύσεων (ΤΕΚΕ), ενσωμάτωση των Οδηγιών 2005/14/ΕΚ για την υποχρεωτική ασφάλιση οχημάτων και

2005/68/ΕΚ σχετικά με την αντασφάλιση και λοιπές διατάξεις», ΦΕΚ Α΄ 27, 26.2.2009

Νόμος 3606/2007 «Αγορές χρηματοπιστωτικών μέσων και άλλες διατάξεις», ΦΕΚ Α΄ 195, 17.8.2007

Νόμος 3587/2007 «Τροποποίηση και συμπλήρωση του Ν. 2251/1994 «Προστασία των καταναλωτών» όπως ισχύει – Ενσωμάτωση της Οδηγίας 2005/29/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου», ΦΕΚ Α΄ 152, 10.7.2007

Νόμος 2832/2000 «Κωδικοποίηση των διατάξεων για τη σύσταση, οργάνωση, λειτουργία συστήματος καταθέσεων και τροποποίηση και συμπλήρωση του Καταστατικού της Τράπεζας της Ελλάδος», ΦΕΚ Α΄ 141, 13.06.2000

Νόμος 2533/1997 «Χρηματιστηριακή αγοράς παραγώγων και άλλες διατάξεις», ΦΕΚ Α΄ 228, 11.11.1997

Νόμος 2251/1994 «Προστασία των καταναλωτών», ΦΕΚ Α΄ 191, 16.11.1994

Νόμος 146/1914 «Περί αθέμιτου ανταγωνισμού», ΦΕΚ Β΄, 16.12.1913

ΠΔ/ΤΕ 2501/31.10.2002 «Ενημέρωση των συναλλασσομένων με τα πιστωτικά ιδρύματα για τους όρους που διέπουν τις συναλλαγές τους», ΦΕΚ Α΄ 277, 18.11.2002

ΙΙ. ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ

C – 464/2005: Maria Geurts, Dennis Vogten κατά Βελγικού Δημοσίου

C – 464/2001: Johann Gruber κατά Bay Wa A.G.

C – 542/1999: Idealservice MN RE Sas κατά OMAI Srl

C – 541/1999: Cape Snc κατά Idealservice Srl

C – 322/1988: Salvatore Grimaldi κατά Fonds des maladies professionnelles

ΔΕΥΤΕΡΟΓΕΝΕΙΣ ΠΗΓΕΣ

Ι. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ελληνόγλωσση

Απαλλαγάκη, Χ. Α. (2005): *Προσημείωση υποθήκης. Η δικονομική της θεώρηση*, εκδ. Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη

Βασιλόπουλος (2008): *Συγκριτική διαφήμιση και αθέμιτες εμπορικές πρακτικές*, επιστημονική επιμέλεια: Βασίλειος Α. Δούβλης, Άγγελος Π. Μπώλος, εκδ. Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη

Γαζέτας, Κ. (2002): *Παραπλανητική διαφήμιση. Δικαστική Προστασία*, εκδ. Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη

Γεωργιάδης, Απ. Σ (2008): *Η εξασφάλιση των πιστώσεων*, εκδ. Π. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα

Γεωργιάδης, Απ. Σ. (2004): *Ενοχικό δίκαιο. Ειδικό Μέρος*. Τόμος Ι, εκδ. Π.Ν. Σάκκουλα, Αθήνα

Γεωργιάδης, Απ. Σ. (2002): *Γενικές Αρχές Αστικού Δικαίου*, εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή

Γεωργιάδης, Απ. Σ. (1997): *Γενικές Αρχές Αστικού Δικαίου*, εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα - Κομοτηνή

Γκόρτσος, Χρ.Βλ. (2009): *Εισαγωγή στο διεθνές χρηματοπιστωτικό δίκαιο*, Πανεπιστημιακές Παραδόσεις. Επικαιροποίηση του 11ου Κεφαλαίου του συγγράμματος: Διεθνές Οικονομικό Δίκαιο (Κ.Α. Στεφάνου – Χ. Γ. Γκόρτσος) 2006

Δαγτόγλου, Π. Δ. (1985): *Ευρωπαϊκό Κοινοτικό Δίκαιο* Ι, β΄ έκδοση, εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα

Δέλλιος, Γ. Ι. (2005): *Προστασία των καταναλωτών και σύστημα ιδιωτικού δικαίου, Τόμος Ι, ο καταναλωτής ως υποκείμενο έννομης προστασίας*, εκδ. Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη

Δέλλιος, Γ. Ι. (2001): *Προστασία των καταναλωτών και σύστημα του ιδιωτικού δικαίου, Τόμος ΙΙ: Ο δικαστικός έλεγχος του περιεχομένου των καταναλωτικών συμβάσεων και τα όριά του*, εκδ. Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη

Δούβλης, Β. (2003): *Ευρωπαϊκό Τραπεζικό Δίκαιο*, εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή

Καράκωστας, Ι.(2004): *Δίκαιο Προστασίας Καταναλωτή (Ν. 2251/1994)*, εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα

Κλαβανίδου, Δ. (1997): *Καταναλωτικά δάνεια. Δογματική θεώρηση και συναφή πρακτικά ζητήματα*, εκδ. Σάκκουλα, Θεσσαλονίκη

Λιβαδά, Χρ. (Φεβρουάριος 2010): *Το νέο ευρωπαϊκό ρυθμιστικό πλαίσιο για την καταναλωτική πίστη*

Λιβαδά, Χρ. (2008): *Εισαγωγή στις διεθνείς τραπεζικές συναλλαγές*, εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα

Λιβαδά, Χρ. (2006): Προστασία των καταναλωτών ΙΙ: Προστασία των οικονομικών συμφερόντων των καταναλωτών, στο συλλογικό τόμο: *Εισαγωγή στις Ευρωπαϊκές Σπουδές, Τόμος Γ', Οικονομική ολοκλήρωση και πολιτικές, το ρυθμιστικό πλαίσιο* (επιμέλεια Κ.Α. Στεφάνου), εκδ. Ι. Σιδέρης, Αθήνα

Λιβαδά, Χρ. (2005): *Κώδικες δεοντολογίας του χρηματοοικονομικού τομέα. Νομική φύση και λειτουργία*, Μελέτες Εμπορικού και Ναυτικού Δικαίου., εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή

Λιναρίτης, Ι. (2005): *Η πρόσβαση στις χρηματοοικονομικές υπηρεσίες μέσω διαδικτύου*, εκδ. Σάκκουλα, Αθήνα

Μπώλος (2008): *Εξωδικαστική επίλυση καταναλωτικών διαφορών* εις *Δίκαιο Προστασίας Καταναλωτών*, επιστημονική επιμέλεια: Βασίλειος Α. Δούβλης, Άγγελος Π. Μπώλος, εκδ. Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη

Παπαϊωάννου, Γ. (2007): *Η προστασία του καταναλωτή στο ουσιαστικό ευρωπαϊκό δίκαιο της καταναλωτικής πίστης*, εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή

Παπανικολάου, Π. Α. (1991): *Περί των ορίων της προστατευτικής παρεμβάσεως του δικαστή στη σύμβαση*, εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα - Κομοτηνή

Παππάς, Σπ. (2006): Ανάλυση του άρθρου 153 της Συνθήκης [για την ίδρυση της Ευρωπαϊκής Κοινότητας], στο συλλογικό τόμο: *Ερμηνεία κατ΄ άρθρο της Συνθήκης για την Ευρωπαϊκή Ένωση και της Συνθήκης για την ίδρυση της Ευρωπαϊκής Κοινότητας* (επιμέλεια Γκόρτσος, Κρεμλής, Κωνσταντινίδης, Παπαγιαννίδης, Παππάς, Σαμώνη / Μπόσκοβιτς, Συνοδινός, Τριδήμας /Μητσολίδου, Φραγκάκης, Χριστογιαννόπουλος), εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή

Ρόκας, Ν. Κ. (2002): *Στοιχεία τραπεζικού δικαίου*, εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα

Σκανδάμης, Ν. (2003): *Ευρωπαϊκό Δίκαιο. Θεσμοί της Ευρωπαϊκής Ένωσης*, εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή

Σπυριδάκης, Ι. Σ. (2003): *Η προσημείωση της υποθήκης*, εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή

Σταθόπουλος, Μ. – Χιωτέλλης, Αρ. – Αυγουστιανάκης, Μ. (1995): *Κοινοτικό Αστικό Δίκαιο Ι. Επιπτώσεις κοινοτικών οδηγιών στο δίκαιο του ΑΚ*, εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή

Στεφάνου, Κ. Α. – Γκόρτσος, Χρ. Βλ. (2006): *Διεθνές Οικονομικό Δίκαιο*, εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα

Χριστιανός, Β. (1997): *Κοινοτικό δίκαιο προστασίας του καταναλωτή*, εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή

Χριστοπούλου (2008), *Στεγαστικά δάνεια*, εις *Δίκαιο Προστασίας Καταναλωτών*, επιστημονική επιμέλεια: Βασίλειος Α. Δούβλης, Άγγελος Π. Μπώλος, εκδ. Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη

Ξενόγλωσση

Allen M.C. (1995): *European Ombudsman and national Ombudsmen or similar bodies: comparative tables*, Luxembourg

Association belge des jurists d΄ enterprise (1995): *Les modes non judiciaries de reglement des conflits*, Bruxelles

Cartwright Peter (1999): *Consumer Protection In Financial Services*, Kluwer Law International

European Central Bank (2008): *Financial Integration in Europe*, April, European Central Bank

Giovanoli, Mario (2000): *International Monetary Law*, Oxford

Gortsos, Chr. Vl (2009): European Financial Integration: Economic aspects, the existing legal framework and the way ahead, article published in the collective work: *Handbook of Economic Integration*, Miroslav Jovanovich

Grundmann, Kerber, Weatherill (2001): *Party Autonomy and the Role of Information in the Internal Market*, Walter Gruyter, Berlin New York

Heede K. (2000): *European Ombudsman: redress and control at Union level*, Hague

Howells Geraint (1998): Soft Law in EC Comsumer Law, in the collective work: *Law making in the European Union*, Craig P.- Harlow C., London

Howells Geraint and Schulze Reiner (2009): *Modernising and harmonizing consumer contract law*, Sellier European Law Publishers, Munich

Howells Geraint and Weatherill Stephen (1995): *Consumer Protection Law*, Dartmouth Publishing Company, Cambridge

Lenaerts Kohen, Van Nuffel Piet, (1999): *Constitutional Law of the European Union,* Bray Robert

Oppetit Bruno (1993): *Ethiques et vie des affaires*, Melanges offerts a André Colomer

Rasmusen (1989): *Games and Information. An introduction to Game Theory*, Basil Blachwell Ltd Oxford

Senden Linda (2004): *Soft law in European Community Law*, Oxford: Hart

Twigg-Flesner, Parry Deborah, Howells Geraint, Nordhausen Annette (2007): *The yearbook of consumer law 2008*, Ashgate

Vigneron – Maggio – Apprile S. (2006): *L' information des consommateurs en droit europeen et en droit Suisse de la consummation*, Schulthess, Bruylant – Bruxelles

Weatherill Stephen (2005): *EU Consumer Law and Policy*, Edward Elgar Publishing

II. ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ

Ελληνόγλωσση

Αλεξανδρίδου, Ελ. (2006): *Νέες τάσεις του κοινοτικού νομοθέτη – Το παράδειγμα της Οδηγίας για τις αθέμιτες εμπορικές πρακτικές*, ΔΕΕ

Αλεξανδρίδου, Ελ. (2005): *Η Οδηγία για τις αθέμιτες εμπορικές πρακτικές*, ΔΕΕ

Αλεξανδρίδου, Ελ. (1996): *Ο Ν 2251/1994 για την προστασία του καταναλωτή*, Αρμενόπουλος

Αργυρός, Γ. (2006): *Η προστασία των καταναλωτών από αθέμιτες εμπορικές πρακτικές στην ευρωπαϊκή αγορά σύμφωνα με την Οδηγία 2005/29/ΕΚ*, ΔΕΕ

Αποστολόπουλος, Χ.(2006): *Αθέμιτη συγκριτική διαφήμιση χωρίς καν σύγκριση; Επιταγή φιλελευθεροποίησης της συγκριτικής διαφήμισης υπό το πρίσμα του κοινοτικού δικαίου*, ΧρΙΔ

Αποστολόπουλος, Χ. (2003): *Δίκαιο αθέμιτου ανταγωνισμού και προστασίας του καταναλωτή: Τρέχουσες κοινοτικές νομοθετικές εξελίξεις και ανάγκη μεταρρύθμισης του Ν 146/1914*, ΧρΙΔ

Αργυρός, Γ. (2001): *Η ολοκλήρωση της ευρωπαϊκής αγοράς και η προστασία του καταναλωτή στη Νομολογία του Δικαστηρίου των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων*, ΔΕΕ

Βελέντζας, Γ. Ε.(2003): *Ενημέρωση του καταναλωτή στις τραπεζικές συμβάσεις*, ΕΤρΑξΧρΔ

Βενιέρης, Ι.Ε (2007): *Η επιβάρυνση του δανειολήπτη με τα έξοδα φακέλου, νομικού και τεχνικού ελέγχου*, ΧρΙΔ

Γαζέτας, Κ. (2006): *Οι κοινοτικές Οδηγίες και το άμεσο αποτέλεσμά τους στο πεδίο του ιδιωτικού δικαίου*, Δελτίον Εργατικής Νομοθεσίας

Γεωργακόπουλος, Λ. (1998): *Κώδικας Δεοντολογίας Τραπεζών*, ΔΕΕ

Γεωργιάδης, Γ.Α. (2008): *Οι υποχρεώσεις της Τράπεζας για ενημέρωση, διαφώτιση και παροχή συμβουλών στον πελάτη*, ΧρΙΔ

Γκόρτσος, Χρ. Βλ. (2008): *Εισαγωγή στο ευρωπαϊκό δίκαιο της κεφαλαιαγοράς*, ΧρηΔικ

Γκόρτσος, Χρ. Βλ. (2007): *Δίκαιο προστασίας του καταναλωτή χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών: περιεχόμενο και ιδιαιτερότητες*, ΧρηΔικ

Καλαμπούκα, Π. (2000): *Η προστασία του καταναλωτή στην παροχή χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών*, ΔΕΕ

Καράκωστας, Γ. Κ. (2003): *Ο αποδέκτης τραπεζικών υπηρεσιών ως καταναλωτής*, ΧρΙΔ

Κική, Γ. Π. (2004): *Η αυτορρύθμιση γενικά και ειδικότερα οι κώδικες δεοντολογίας*, ΔiΜΜΕ

Κοτσίρης, Λ. Ε. (2005): *Η έννοια του καταναλωτή*, ΔΕΕ

Κουτσούμπας, Θ. (2005): *Προστασία καταναλωτή στην εξ αποστάσεων εμπορεία χρηματοοικονομικών προϊόντων σύμφωνα με το Ευρωπαϊκό και Εθνικό Δίκαιο*, ΧρΙΔ

Λιβαδά, Χρ. (2005): *Η έννοια του προστατευτέου καταναλωτή σύμφωνα με το κοινοτικό δίκαιο*, ΔΕΕ

Μήτκα, Κ. (2000): *Νομικό πλαίσιο για ζητήματα ηλεκτρονικού εμπορίου*, ΕΕμπΔ

Μπώλος, Α. (2004): *Ο Τραπεζικός Μεσολαβητής ως μορφή εξωδικαστικής επίλυσης των διαφορών στον χρηματοπιστωτικό τομέα*, ΔΕΕ

Παπαϊωάννου, Γ. Ν. (2003): *Η προσυμβατική ενημέρωση των καταναλωτών κατά την χορήγηση στεγαστικών δανείων στα πλαίσια της αυτορρύθμισης*, Digesta

Παπανικολάου, Π. (2010): *Η έννοια του καταναλωτή σήμερα*, ΔΕΕ

Παπαρσενίου, Π. (2010): *Η νέα πρόταση Οδηγίας για τα δικαιώματα των καταναλωτών*, ΕφΑΔ

Περράκης, Ε. (1996): *Σχέση δικαίου προστασίας καταναλωτή με δίκαιο αθέμιτου ανταγωνισμού*, ΔΕΕ

Περράκης, Ε. (1995): Η *έννοια του καταναλωτή κατά το νέο νόμο 2251/94*, ΔΕΕ

Τασίκας, Απ. (2009): *Η υποχρέωση του πιστωτικού φορέα για προσυμβατική πληροφόρηση του καταναλωτή στην Οδηγία 2008/48/ΕΚ για τις συμβάσεις καταναλωτικής πίστης και η ένταξή της στο σύστημα κανόνων ιδιωτικού δικαίου για την κατάρτιση της σύμβασης (διαφήμιση, προσυμβατικό στάδιο, σύναψη),* ΕλλΔικ

Τραγάκης, Γ. (1992): *Διαφάνεια στις σχέσεις των πιστωτικών ιδρυμάτων με τους συναλλασσόμενους και ο θεσμός του Ombudsman,* Δελτίο ΕΕΤ

Τσελίκη, Α. (1997): *Ο θεσμός του τραπεζικού Ombudsman,* Δελτίο ΕΕΤ

Χατζηνικολάου – Αγγελίδου Ρ. (2008): *Το στοιχείο του αθέμιτου στο δίκαιο του ανταγωνισμού (Σύμφωνα με το άρθρο 1 Ν 146/1914 και με την Οδηγία 2005/29/ΕΚ για τις αθέμιτες εμπορικές πρακτικές),* Αρμενόπουλος

Χριστοδούλου, Κ. (2010): *Η πρόταση οδηγίας για τα δικαιώματα των καταναλωτών,* ΔΕΕ

Ψυχομάνης, Σπ. (1999): *Ο Κώδικας Τραπεζικής Δεοντολογίας,* Αρμενόπουλος

Ξενόγλωσση

De Groote B., De Vulner K. (2007): *European Framework for unfair commercial practices: Analysis of Directive 2005/29,* JBL

Gortsos, Chr. (2005): *European Financial Law: Developments during the period 2004-2005,* RHDI

Haupt (2003): *An Economic Analysis of Consumer Protection in Contract Law,* German Law Journal

Stuyck, Terryn, Van Dyck, (2003): *La proposition de directive "pratiques commerciales déloyales": quel marché unique pour le consommateur?,* RevEurDrConsom

Vaqué, Luis González (2004): *La notion de consommateur moyen selon la jurisprudence de la Cour de Justice des Communautés Européennes,* RevDrUnEur

Wellens, K.C. - Borchardt,G.M (1989): *Soft Law in the European Community Law,* ELR

III. ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΕΙΣ

http://ec.europa.eu/internal_market/consultations/2009/responsible_lending_en.htm

http://ec.europa.eu/consumers/rights/fin_serv_en.htm

http://ec.europa.eu/consumers/rights/docs/PCI_final_report_22Feb2008en. pdf

http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/home-loans/integration_en.htm

www.dolceta.eu

www.insmoney.gr/lexmortgages.htm

III. ΛΕΞΙΚΑ

Μπαμπινιώτη (1998): Λεξικό της νέας ελληνικής γλώσσας

Τεγόπουλου – Φυτράκη (1997): Ελληνικό Λεξικό

Κριαρά (1995): Λεξικό της σύγχρονης ελληνικής δημοτικής γλώσσας

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

ΕΠΙΤΡΟΠΗ

ΣΥΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

της 1ης Μαρτίου 2001

σχετικά με τις προσυμβατικές πληροφορίες που πρέπει να παρέχονται στους καταναλωτές από πιστωτές που χορηγούν στεγαστικά δάνεια

[κοινοποιηθείσα υπό τον αριθμό E(2001) 477]

(Κείμενο που παρουσιάζει ενδιαφέρον για τον ΕΟΧ)

(2001/193/ΕΚ)

ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΩΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ,

ντας υπόψη τη συνθήκη για την ίδρυση της Ευρωπαϊκής Κοινότητας, και ιδίως το άρθρο 211 δεύτερη περίπτωση,

ιμώντας τα ακόλουθα:

) Η ολοκλήρωση μιας ενιαίας αγοράς χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών που θα προσφέρει στους καταναλωτές υψηλό επίπεδο προστασίας αποτελεί προτεραιότητα για την Κοινότητα. Η υπογραφή σύμβασης στεγαστικού δανείου είναι συχνά η σημαντικότερη χρηματοπιστωτική δέσμευση που αναλαμβάνει ο καταναλωτής. Τα στεγαστικά δάνεια αποτελούν έναν από τους τομείς των χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών όπου οι καταναλωτές είναι πιθανόν να αντλήσουν σημαντικό όφελος από αυξημένη διασυνοριακή δραστηριότητα, εφόσον έχουν ληφθεί τα απαραίτητα μέτρα προστασίας.

) Έχει σημασία, στο πλαίσιο αυτό, οι προσυμβατικές πληροφορίες σχετικά με τους όρους με τους οποίους προτείνονται τα στεγαστικά δάνεια στο σύνολο της Κοινότητας να είναι διαφανείς και συγκρίσιμες. Για το σκοπό αυτό, οι πιστωτές καλούνται να παρέχουν στους καταναλωτές δύο σειρές εναρμονισμένων πληροφοριών, διηλαδή πληροφορίες γενικού χαρακτήρα και εξατομικευμένες πληροφορίες, που πρέπει να παρουσιάζονται με τη μορφή τυποποιημένου εντύπου, γνωστού ως «τυποποιημένου ευρωπαϊκού δελτίου πληροφοριών».

3) Οι πληροφορίες, τόσο οι γενικές όσο και οι εξατομικευμένες, που πρέπει να παρέχονται στους καταναλωτές από τους πιστωτικούς οργανισμούς αποτέλεσαν αντικείμενο διαπραγματεύσεων μεταξύ των ενώσεων και των ομοσπονδιών που αντιπροσωπεύουν τους πιστωτές αφενός, και τους καταναλωτές αφετέρου, υπό την αιγίδα της Επιτροπής. Οι διαπραγματεύσεις κατέληξαν σε έναν εθελοντικό κώδικα συμπεριφοράς σχετικά με τις προσυμβατικές πληροφορίες που αφορούν τα στεγαστικά δάνεια («ο κώδικας»), αντίγραφο του οποίου μπορεί να ληφθεί από τους πιστωτικούς οργανισμούς που συμμετέχουν στη συμφωνία. Στον κώδικα μπορούν να προσχωρήσουν όλοι οι οργανισμοί που χορηγούν στεγαστικά δάνεια, ανεξάρτητα με το αν είναι μέλη των ενώσεων και ομοσπονδιών που συμμετείχαν στις διαπραγματεύσεις.

(4) Σε ορισμένα κράτη μέλη υπάρχουν ήδη υποχρεώσεις σε εθνικό επίπεδο σε ό,τι αφορά την πρόσθετη προσυμβατική ενημέρωση των καταναλωτών για τα στεγαστικά δάνεια. Είναι επιθυμητό οι συμπληρωματικές αυτές πληροφορίες να συγκεντρώθούν με αυτές που περιλαμβάνονται στο τυποποιημένο ευρωπαϊκό δελτίο πληροφοριών, έτσι ώστε οι καταναλωτές να μπορούν να προβούν σε συγκρίσεις σε ευρωπαϊκό επίπεδο. Όταν ένα κράτος μέλος επιβάλλει στους πιστωτές άλλων κρατών μελών να παρέχουν στους καταναλωτές προσυμβατικές πληροφορίες πέρα από αυτές που απαριθμούνται στα παραρτήματα, καλείται να μεριμνήσει ώστε οι πληροφορίες να είναι σύμφωνες με το κοινοτικό δίκαιο.

(5) Η παρούσα σύσταση αφορά τα στεγαστικά δάνεια που συνάπτονται τόσο σε εθνικό όσο και σε διασυνοριακό επίπεδο με την εξαίρεση των πιστωτικών συμφωνιών, που καλύπτονται από την οδηγία 87/102/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 22ας Δεκεμβρίου 1986, για την προσέγγιση των νομοθετικών, κανονιστικών και διοικητικών διατάξεων των κρατών μελών που διέπουν την καταναλωτική πίστη [1], όπως τροποποιήθηκε τελευταία με από την οδηγία 98/7/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου [2].

(6) Η Επιτροπή θα καταρτίσει κεντρικό μητρώο των πιστωτικών οργανισμών που προσφέρουν στεγαστικά δάνεια, στο οποίο θα αναφέρεται εάν οι εν λόγω πιστωτές προσχωρούν ή όχι στον κώδικα, καθώς και την ημερομηνία κατά την οποία κοινοποίησαν στην Επιτροπή την προσχώρησή τους. Η Επιτροπή θα διασφαλίσει, με τα κατάλληλα μέσα, ότι το ευρύ κοινό μπορεί να συμβουλευτεί το κεντρικό μητρώο.

(7) Η Επιτροπή θα διασφαλίσει την τήρηση της παρούσας σύστασης και θα αξιολογήσει την αποτελεσματικότητά της. Σε περίπτωση μη πλήρους τήρησης των διατάξεων της παρούσας σύστασης, η Επιτροπή θα εξετάσει εάν πρέπει να προτείνει δεσμευτικά νομοθετικά μέτρα,

[1] ΕΕ L 42 της 12.2.1987, σ. 48.
[2] ΕΕ L 101 της 1.4.1998, σ. 17.

ΝΙΣΤΑ:

Άρθρο 1

Πεδίο εφαρμογής

παρούσα σύσταση αφορά τις προσυμβατικές πληροφορίες που ·έπει να παρέχονται στους καταναλωτές για στεγαστικά δάνεια ·υ συνάπτονται τόσο σε εθνικό όσο και σε διασυνοριακό επίπεδο.

ι πιστωτικές συμφωνίες που καλύπτονται από την οδηγία 87/)2/ΕΟΚ, αποκλείονται από το πεδίο εφαρμογής της παρούσας ›στασης.

Άρθρο 2

Ορισμός

α τους σκοπούς της παρούσας σύστασης, ως «στεγαστικό δάνειο» ›είται η πίστωση που χορηγείται σε καταναλωτή για την απόκτηση τη διαμόρφωση ιδιωτικού ακινήτου του οποίου είναι ιδιοκτήτης ή) οποίο σκοπεύει να αγοράσει, και η οποία εξασφαλίζεται είτε με ποθήκη σε ακίνητο, είτε με ασφάλεια που χρησιμοποιείται συνθως για το σκοπό αυτό σε ένα κράτος μέλος.

Άρθρο 3

Αρχές

) πιστωτής παρέχει στον καταναλωτή, στο προσυμβατικό στάδιο:

i) γενικές πληροφορίες που παρατίθενται στο παράρτημα Ι·

ii) εξατομικευμένες πληροφορίες, που παρέχονται με τη μορφή του «τυποποιημένου ευρωπαϊκού δελτίου πληροφοριών» το οποίο παρατίθεται στο παράρτημα ΙΙ.

) πιστωτής θα πρέπει να παρέχει επιπροσθέτως στον καταναλωτή ·ληροφορίες σχετικά με την επωνυμία, τη διεύθυνση και τον ›ριθμό τηλεφώνου της αρμόδιας υπηρεσίας στην οποία μπορούν να ›πευθυνθούν οι καταναλωτές σε περίπτωση προβλημάτων όσον ›φορά την εφαρμογή του εθελοντικού κώδικα συμπεριφοράς σχετικά με τις προσυμβατικές πληροφορίες που αφορούν τα στεγαστικά δάνεια (εφεξής «κώδικας»).

Η τελική απόφαση για την αποδοχή ή μη μιας προσφοράς πίστωσης που υποβάλλει πιστωτής ανήκει στον καταναλωτή.

Άρθρο 4

Εθνικές απαιτήσεις σχετικά με την παροχή συμπληρωματικών προσυμβατικών πληροφοριών στους καταναλωτές

Αν προϋπάρχουσες εθνικές διατάξεις απαιτούν την παροχή συμπληρωματικών προσυμβατικών πληροφοριών στους καταναλωτές, τα κράτη μέλη καλούνται να λάβουν τα κατάλληλα μέτρα ώστε οι πληροφορίες αυτές να συγκεντρώνονται με αυτές που περιλαμβάνονται στο «τυποποιημένο ευρωπαϊκό δελτίο πληροφοριών» έτσι ώστε να μην θίγεται η διασυνοριακή συγκρισιμότητα.

Κάθε κράτος μέλος καλείται να μεριμνήσει ώστε οι συμπληρωματικές αυτές απαιτήσεις να ισχύουν για πιστωτές άλλων κρατών μελών που προσφέρουν στεγαστικά δάνεια στην επικράτειά του μόνο αν εξυπηρετούν το γενικό συμφέρον και αν είναι σύμφωνες με την κοινοτική νομοθεσία.

Στην περίπτωση αυτή, το κράτος μέλος υποδοχής καλείται να κοινοποιήσει τις εν λόγω απαιτήσεις στην Επιτροπή, έτσι ώστε η Επιτροπή να τις εξετάσει στο πλαίσιο των ελέγχων που αναφέρονται στο άρθρο 6.

Άρθρο 5

Κατάρτιση μητρώου από την Επιτροπή

Η Επιτροπή θα καταρτίσει κεντρικό μητρώο των πιστωτών που προσφέρουν στεγαστικά δάνεια, στο οποίο θα αναφέρεται αν οι εν λόγω πιστωτές προσχωρούν ή όχι στον κώδικα.

Άρθρο 6

Έλεγχος από την Επιτροπή

Η Επιτροπή θα ελέγχει την τήρηση της παρούσας σύστασης.

Δύο έτη μετά την έγκρισή της, θα αξιολογήσει την αποτελεσματικότητά της βασιζόμενη στους ελέγχους της, στις ετήσιες εκθέσεις προόδου που θα εκπονήσουν οι ευρωπαϊκές ενώσεις του πιστωτικού τομέα, καθώς και σε οποιαδήποτε άλλη διαθέσιμη πληροφορία.

Άρθρο 7

Τελική διάταξη

Τα κράτη μέλη και οι πιστωτές που προσφέρουν στεγαστικά δάνεια στην Κοινότητα, ανεξαρτήτως εάν είναι μέλη των ενώσεων ή ομοσπονδιών οι οποίες διαπραγματεύτηκαν τον «κώδικα», καλούνται να συμμορφωθούν προς την παρούσα σύσταση το αργότερο έως τις 30 Σεπτεμβρίου 2002.

Άρθρο 8

Αποδέκτες

Η παρούσα σύσταση απευθύνεται στα κράτη μέλη.

Βρυξέλλες, 1 Μαρτίου 2001.

Για την Επιτροπή

Frederik BOLKESTEIN

Μέλος της Επιτροπής

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ I

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

A. **Πιστωτής**

1. Επωνυμία και διεύθυνση του πιστωτή.
2. Ενδεχομένως, επωνυμία και διεύθυνση του μεσάζοντα.

B. **Στεγαστικό δάνειο**

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

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 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

Θέμα	Περιγραφή
Προκαταρκτικές παρατηρήσεις	«Το παρόν έγγραφο δεν αποτελεί νομικά δεσμευτική προσφορά. Τα αριθμητικά στοιχεία παρέχονται με καλή πίστη και αποτελούν ακριβή εικόνα της προσφοράς που ο πιστωτής μπορεί να προτείνει ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς και βάσει των πληροφοριών που του έχουν παρασχεθεί. Πρέπει ωστόσο να σημειωθεί ότι τα στοιχεία αυτά μπορούν να μεταβληθούν ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς. Η παροχή αυτών των πληροφοριών δεν συνεπάγεται υποχρέωση του πιστωτή να χορηγήσει πίστωση.»
1. Δανειστής	
2. Περιγραφή του προϊόντος	Το κεφάλαιο αυτό πρέπει να παρέχει σύντομη αλλά σαφή περιγραφή του προϊόντος. Πρέπει να διευκρινίζεται αν η προβλεπόμενη ασφάλεια είναι υποθήκη σε ακίνητο ή άλλη συνήθης ασφάλεια. Πρέπει να διευκρινίζεται αν το προσφερόμενο προϊόν είναι στεγαστικό δάνειο εξοφλούμενο εφάπαξ (δηλαδή εξόφληση κατά τη λήξη με την καταβολή ενδιάμεσα των τόκων) ή τοκοχρεολυτικό στεγαστικό δάνειο (δηλαδή αποπληρωμή των τόκων και του κεφαλαίου καθ' όλη τη διάρκεια του δανείου). Πρέπει να διευκρινίζεται αν οι όροι του δανείου εξαρτώνται από τη συμμετοχή του καταναλωτή σε ένα μέρος του κεφαλαίου (το οποίο μπορεί να εκφράζεται σε ποσοστό της αξίας του ακινήτου). Αν οι όροι του δανείου εξαρτώνται από την εγγύηση ενός τρίτου μέρους, αυτό θα πρέπει να αναφέρεται σαφώς.
3. Ονομαστικό επιτόκιο (να αναφέρεται το είδος του επιτοκίου και η διάρκεια της σταθερής περιόδου)	Το κεφάλαιο αυτό πρέπει να παρέχει πληροφορίες για το ουσιαστικότερο στοιχείο του δανείου, δηλαδή το επιτόκιο. Η περιγραφή πρέπει να περιλαμβάνει διευκρινίσεις για τον τρόπο διακύμανσης το επιτοκίου, ειδικότερα την περιοδικότητα των αναθεωρήσεων, τις περιόδους «παγώματος» των επιτοκίων και τις σχετικές επιβαρύνσεις, τα ανώτατα και κατώτατα όρια κ.λπ. Η περιγραφή αυτή πρέπει: — να διευκρινίζει αν το κυμαινόμενο επιτόκιο συνδέεται με ένα δείκτη ή όχι και — να παρέχει λεπτομέρειες σχετικά με τον μηχανισμό προσαρμογής στον δείκτη, αν υπάρχει.
4. Συνολική ετήσια ποσοστιαία επιβάρυνση (ΣΕΠΕ) βάσει της εθνικής νομοθεσίας, ή ενδεχομένως πραγματικό επιτόκιο	Όταν η εθνική νομοθεσία δεν προβλέπει ΣΕΠΕ, πρέπει να χρησιμοποιείται το αντίστοιχο πραγματικό επιτόκιο.
5. Ύψος της παρεχόμενης πίστωσης και νόμισμα	
6. Διάρκεια του στεγαστικού δανείου	
7. Αριθμός και περιοδικότητα των δόσεων (μπορεί να διαφέρει)	
8. Για τοκοχρεολυτικό στεγαστικό δάνειο, ύψος κάθε δόσης (μπορεί να διαφέρει)	
9. Για δάνειο εξοφλούμενο εφάπαξ: — ύψος κάθε τακτικής καταβολής τόκων — ύψος κάθε τακτικής καταβολής στο φορέα αποπληρωμής του δανείου	Ο πιστωτής πρέπει να αναφέρει — πραγματικά ή ενδεικτικά: α) το ύψος κάθε τακτικής καταβολής τόκων ανάλογα με την περιοδικότητα των δόσεων (βλέπε σημείο 7)· β) το ύψος κάθε τακτικής καταβολής προς το φορέα αποπληρωμής ανάλογα με την περιοδικότητα των δόσεων (βλέπε σημείο 7). Αν είναι απαραίτητο, πρέπει να υπάρχει ειδοποίηση που να διευκρινίζει ότι ο φορέας αποπληρωμής μπορεί να μην καλύπτει το ύψος του δανείου. Αν ο πιστωτής παρέχει τον φορέα αποπληρωμής και το έχει περιλάβει με την ιδιότητα αυτή στη προσφορά του, μια ένδειξη πρέπει να αναφέρει σαφώς ότι η προσφορά εξαρτάται ή όχι από την αποδοχή του φορέα αποπληρωμής από τον καταναλωτή.

Θέμα	Περιγραφή
Πρόσθετα μη επαναλαμβανόμενα (εφάπαξ) έξοδα (αν υπάρχουν)	Πρέπει να παρέχεται κατάλογος με τα αρχικά και μη επαναλαμβανόμενα έξοδα που θα πρέπει να καταβάλει ο καταναλωτής για τη λήψη του στεγαστικού δανείου. Όταν το κόστος αυτό εξαρτάται άμεσα ή έμμεσα από τον πιστωτή, πρέπει να παρέχεται εκτίμησή του. Πρέπει να αναφέρεται το γεγονός ότι το κόστος αυτό πρέπει να καταβάλλεται ανεξάρτητα από το αποτέλεσμα της αίτησης για δάνειο, αν ισχύει κάτι τέτοιο. Το κόστος αυτό μπορεί να περιλαμβάνει, για παράδειγμα: — διοικητικά έξοδα, — νομικά έξοδα, — εκτίμηση του ακινήτου. Όταν μια προσφορά εξαρτάται από τον όρο ότι οι υπηρεσίες αυτές παρέχονται στον καταναλωτή από τον πιστωτή (εφόσον το επιτρέπει η εθνική νομοθεσία) ο όρος αυτός θα πρέπει να αναφέρεται σαφώς.
. Επαναλαμβανόμενα έξοδα (που δεν περιλαμβάνονται στο σημείο 8)	Ο κατάλογος αυτός πρέπει να περιλαμβάνει, για παράδειγμα: — την ασφάλεια αποπληρωμής του δανείου (ανεργίας/ζωής), — ασφάλεια πυρός, — ασφάλεια κατοικίας και επίπλων. Όταν μια προσφορά εξαρτάται από τον όρο ότι οι υπηρεσίες αυτές παρέχονται στον καταναλωτή από τον πιστωτή (εφόσον το επιτρέπει η εθνική νομοθεσία), ο όρος αυτός θα πρέπει να αναφέρεται σαφώς.
2. Πρόωρη αποπληρωμή	Ο πιστωτής πρέπει να παρέχει πληροφορίες: — σχετικά με τη δυνατότητα και τις λεπτομέρειες πρόωρης αποπληρωμής, — για τυχόν πρόσθετα σχετικά έξοδα. Όταν το ύψος των εξόδων αυτών δεν μπορεί να καθορισθεί στο συγκεκριμένο στάδιο, πρέπει να αναφέρεται ότι θα είναι πληρωτέο ένα ποσό το οποίο να καλύπτει το κόστος για τον πιστωτή λόγω της λύσης της συναλλαγής.
13. Όργανα εσωτερικού ελέγχου παραπόνων	Επωνυμία, διεύθυνση και αριθμός τηλεφώνου της αρμόδιας υπηρεσίας.
4. Ενδεικτικός πίνακας αποπληρωμής	Ο πιστωτής πρέπει να παρέχει ενδεικτικό και συνοπτικό πίνακα αποπληρωμής που να περιλαμβάνει, τουλάχιστον: — τις μηνιαίες ή τριμηνιαίες (κατά περίπτωση) δόσεις αποπληρωμής για το πρώτο έτος, — τα ετήσια ποσά για τη συνολική διάρκεια του δανείου. Ο πίνακας πρέπει να περιέχει στοιχεία για: — την αποπληρωμή του κεφαλαίου, — την πληρωμή των τόκων, — το οφειλόμενο κεφάλαιο, — το ύψος κάθε δόσης, — το σύνολο του κεφαλαίου και των τόκων. Θα πρέπει να αναφέρεται ότι ο πίνακας είναι απλά ενδεικτικός και πρέπει να περιέχει σχετική μνεία αν το προτεινόμενο στεγαστικό δάνειο είναι με κυμαινόμενο επιτόκιο.
15. Υποχρέωση ανοίγματος τραπεζικού λογαριασμού και πίστωσης της μισθοδοσίας του καταναλωτή στον πιστωτή	