

biomasse skal anvendelsen af produkter fra begrænsede landarealer, der ikke får støtte, tages i betragtning. Stigningen i generiske (navnlig fossile) energipriser giver anledning til at nyevaluere støttebehovet og -niveauet. Virkningerne af EU's emissionshandelsordning er særdeles vigtige, eftersom de allerede har skabt stigende elpriser. For at nå det samme mål må dobbelt- eller overlappende foranstaltninger undgås.

5.10 Støtteordninger er nødvendige, for at de nye teknologier kan modnes og indtræde på markedet, men de kan ikke bevares på ubestemt tid. Konsekvenserne for beskæftigelsen skal overvejes grundigt, således at der ikke skabes job, der forsvinder, når støtten udløber.

5.11 EU's direktiv om vedvarende energikilder overlader organiseringen af en sådan støtte til medlemsstaterne. Dette har ført til usammenhængende og i nogle tilfælde markedsforvridende støttemekanismer. Dette resulterer i tab af synergi og nogle steder i EU i mangel på markedsincitament og drivkræfter, hvilket andre steder skaber unødvendigt høje

omkostninger. De fleste af disse situationer kunne have været undgået gennem en fælles europæisk fremgangsmåde. EØSU konstaterede allerede dette problem i sin udtalelse om direktivet om elektricitet produceret fra vedvarende energikilder (jf. fodnote 1). Selv om en ideel fælles europæisk løsning ikke synes at være på vej endnu, ser nationale støtteordninger ud til at bevæge sig i retning af en mere udstrakt brug af grønne certifikater. Efterhånden som der indhøstes erfaringer, bør emnet undersøges og udbygges yderligere.

5.12 Efter denne første »pioner-etape« består der afgjort et behov for at genoverveje EU-politikkerne om vedvarende energikilder. Der bør tages nøje hensyn til den ændrede situation på de globale energimarkeder (med høje og volatile priser), virkningerne af relevante EU-politikker og foranstaltninger, herunder især handel med emissioner, og Lissabon-strategiens målsætninger. Der må tilstræbes en stabil, langsigtet udvikling ved at fokusere på F&U og teknologiudvikling.

Bruxelles, den 15. december 2005

Anne-Marie SIGMUND

Formand for

Det Europæiske Økonomiske og Sociale Udvalg

## Det Europæiske Økonomiske og Sociale Udvalgs udtalelse om Grønbog — Realkredit i EU

KOM(2005) 327 endelig

(2006/C 65/21)

Kommissionen besluttede den 19. juli 2005 under henvisning til EF-traktatens artikel 262 at anmode om Det Europæiske Økonomiske og Sociale Udvalgs udtalelse om: *Grønbog — Realkredit i EU*

Det forberedende arbejde henvistes til Den Faglige Sektion for Det Indre Marked, Produktion og Forbrug, som udpegede **Umberto Burani** til ordfører. Sektionen vedtog sin udtalelse den 11. november 2005.

Det Europæiske Økonomiske og Sociale Udvalg vedtog på sin 422. plenarforsamling den 14. og 15. december 2005, mødet den 15. december 2005, følgende udtalelse med 97 stemmer for og 1 hverken for eller imod:

### 1. EØSU's holdning i hovedtræk

sigt. Man må betænke, at EU's realkreditmarkeder er meget forskellige og at de hver især har deres egne særtræk.

1.1 Grønbogen om Realkredit i EU er et led i politikken for integration af markederne for finansielle tjenesteydelser. Grønbogen drøftes for tiden af de berørte sektorer.

1.2 EØSU tilslutter sig de mål, Kommissionen opstiller, men mener, at en total integration vil være vanskelig at opnå på kort

1.3 Kommissionen stiller i grønbogen en række spørgsmål, som EØSU søger at besvare i sin udtalelse. Den første række spørgsmål vedrører forbrugerbeskyttelse: Her kræver EØSU, at adfærdskodeksene udarbejdes af de europæiske finansieringsinstitutioners sammenslutninger i samarbejde med forbrugerorganisationerne, kontrolleres af de nationale ombudsmænd og opføres i domstolens eller handelskammerens registre. Det foreslås også at indføre krav om klar og gennemskuelig information

(også forud for kontraktens indgåelse), som måske skal håndhæves endnu strengere over for kreditformidlere. Hvad angår førtidig indfrielse, mener EØSU, at beregningen skal foretages ved hjælp af finansmatematiske formler, som også tager hensyn til den reelle udgift for långiveren. Hvad angår spørgsmålet om, hvorvidt der bør findes en EU-standard både for beregningsmetoden og omkostningselementerne, går EØSU ind for den laveste fællesnævner, som kunne sammensættes af omkostningerne til oprettelse af dossier, omkostninger ved udstedelse af lånet, klart beviselige administrative omkostninger og forsikringsomkostninger. Det understreger dog, at standardisering af kontraktvilkår under ingen omstændigheder må hindre udbuddet af nye produkter og på denne måde bremse innovation. EØSU går desuden ind for indførelse af mæglingssprocedurer, men ikke af voldgiftsprocedurer, da sidstnævnte rækker ud over forbrugerbeskyttelsesområdet.

1.4 Den anden række spørgsmål vedrører retlige spørgsmål. Her vil EØSU i denne udtalelse begrænse sig til nogle overvejelser. Det bemærker især, at udbuddet begrænses kraftigt af princippet om, at forbrugerens bopælsland har den retlige kompetence. Det skal også klart fastlægges, hvilket sprog der skal anvendes i aftalen, i kontakter og korrespondance.

1.5 Den tredje række spørgsmål vedrører sikkerhedsstillelse. EØSU mener, at Kommissionen bør arbejde videre på at øge samarbejdet mellem ejere og kontrollører af registre (og desuden fremlægge en årlig rapport om de opnåede resultater). EØSU mener endvidere, at Eurorealkredit-projektet fortjener at blive tilskyndet.

1.6 Det sidste spørgsmål vedrører finansiering af realkredit. EØSU støtter Kommissionens forslag om fælleseuropæiske finansieringsmekanismer, men anser det kun for realiserbart på lang sigt og forbeholder sig ret til at præcisere sit standpunkt på et senere tidspunkt.

## 2. Begrundelse

2.1 Som led i sin politik for integreringen af finansielle tjenester behandler Kommissionen spørgsmålet om realkredit- og ejendomsmarkederne i EU og foreslår at træffe praktiske reguleringsmæssige foranstaltninger, hvis de igangværende studier og kontakter skulle vise, at sådanne foranstaltninger ville resultere i et mere effektivt og konkurrencedygtigt integreret marked til fordel for alle. Den foreliggende grønbog er baseret på en rapport (»Integration af realkreditmarkederne i EU«), som forumgruppen om realkredit har udarbejdet for Kommissionen. Den følger dog ikke nødvendigvis altid retningslinjerne heri.

2.2 Alle sektors svar på grønbogen forventes at foreligge i slutningen af november 2005, og derefter følger en høring i

december. Kommissionen vil dernæst tage stilling til, om der er behov for initiativer fra dens side.

## 3. Grønbogen: Udvalgets kommentarer

### 3.1 Vurdering af behovet for Kommissionens indsats (kapitel I i grønbogen)

3.1.1 Kommissionen påpeger, at realkreditmarkedet er **et af de mest komplekse finansielle markeder**, både på grund af det store antal aktører og på grund af de mange former, det rent teknisk kan antage. Der er også en *direkte sammenhæng mellem realkreditmarkedet og makroøkonomien* for så vidt som ændringer i økonomiske cykler og rentesatser influerer på realkreditmarkedets omfang og udvikling. Rent praktisk er væksten i realkredit i EU blevet understøttet af både makroøkonomiske faktorer (som faldende renter og den kraftige stigning i huspriserne i visse lande) og af strukturudviklingen (som stigende liberalisering og integration af EU's finansmarkeder).

3.1.2 Trods disse fælles tendenser er **EU's realkreditmarkeder meget forskellige**: hver har deres egne karakteristika med hensyn til produktudbuddet, låntagerprofilerne, distributionsstrukturene, lånenes løbetider, ejendomsbeskatning og refinansieringsmekanismerne. Disse forskelle skyldes medlemsstaternes forskellige indstilling til regulering, men afspejler også historiske, økonomiske og kulturelle faktorer. Disse faktorer har undertiden træk, som er vanskelige at give en fællesnævner. Billedet kompliceres yderligere af statsindgreb i socialt boligbyggeri, skatteregler, forsigtighedsregulering, konkurrenceni-veau og risiko for insolvens, som varierer fra et land til et andet.

3.1.3 På denne baggrund er det ikke overraskende, at markederne ikke er særligt integrerede, og det må erkendes, at **salg af fast ejendom over grænserne udgør under 1 % af det samlede boligmarked**. Kommissionen indtager det standpunkt, at rent hypotetisk ville fordelene ved integration være en begrænsning af udgifterne til realkredit, større lovfæstet forbrugerbeskyttelse og et øget antal brugere af sådanne kreditmuligheder ved også at medtage de, hvis kreditprofil er lav eller ufuldstændig.

3.1.4 Udvalget bakker op om Kommissionens målsætninger, men mener dog, at de forskelle mellem de forskellige markeder, som Kommissionen anfører (og andre vil blive nævnt i dette dokument) er så mangeartede, at det er rimeligt at formode, at *en total integration vil være vanskelig at opnå på kort sigt*. For indeværende vil det være nødvendigt at tage initiativer inden for sektorer, hvor harmonisering ikke rejser overvældende vanskeligheder, og kun hvis det er umagen værd. Målet skal ikke være at diktere regler — eller ændre dem — blot for at følge pragmatisk eller ideologisk krav.

3.1.5 Man må dog især holde følgende for øje: som nævnt ovenfor udgør direkte salg af fast ejendom over grænserne kun 1 % af markedet og er næsten udelukkende begrænset til køb af ferieejendomme eller køb i grænseområder. Det forekommer derfor ikke sandsynligt, at denne lille markedsandel var hovedmålsætningen for Kommissionen, men derimod den **strategiske målsætning**, der nævnes i punkt 3.1.3. Kommissionen påtænker med andre ord en integration for at gøre det lettere for EU-borgere at erhverve ejendom i sit eget land eller i et andet ved at benytte en finansiel mellemmand i sit eget land, det land, hvor ejendommen ligger, eller et tredjeland.

### 3.2 Forbrugerbeskyttelse (kapitel II i grønbogen)

3.2.1 I forbindelse med **oplysninger** rejser Kommissionen fire spørgsmål. Hvad angår det første om **adfærdskodekser** <sup>(1)</sup>, påpeger EØSU, at disse pr. definition er frivillige. Det, der er problemet, er indholdet, som bør udarbejdes af de europæiske finansieringsinstitutter i samarbejde med forbrugerorganisationer og bør indbefatte sanktionsmekanismer eller være kontrolleret af de nationale ombudsmænd og registreret ved domstole eller i handelskamre. Sådanne kodekser skal underskrives af alle de involverede inden for branchen, og af kontrakterne og informationsmaterialet skal det *udtrykkeligt fremgå, at långiver har underskrevet adfærdskodeksen*.

3.2.2 Det andet spørgsmål vedrører **oplysningernes indhold**, hvilket er et væsentligt element: alle aspekter af kontrakten — juridiske, tekniske og regnskabsmæssige — skal være klare for forbrugeren, men det er ikke let at finde et tilfredsstillende kompromis mellem transparens, præcision og forståelighed. Behovet for at forklare *tekniske begreber* gør teksterne længere og gør dem ikke nødvendigvis klarere. *En oversigt over de forskellige tilfælde af manglende opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser og konsekvenserne heraf* bør også indgå i informationen: EØSU foreslår, at oplysning om de mest hyppige aspekter bør indgå i adfærdskodeksen i form af en standardiseret tekst.

3.2.3 Ovennævnte punkter gælder også, i det mindste delvist, for det tredje spørgsmål om **oplysninger forud for kontraktindgåelse**. Dette kunne skabe mulighed for at foretage sammenligning med andre tilbud og dermed bidrage til et *informeret valg* på nationalt plan, men på nuværende stadium er det ikke sandsynligt, at det vil gøre det lettere at foretage en sammenligning med tilbud fra andre lande. Der foreligger også et europæisk initiativ, som brancheorganisationerne står bag, nemlig »det europæiske standardiseringsoplysningsblad«, som er blevet udarbejdet i samarbejde med forbrugerorganisationerne. Selv om initiativet støttes af de fleste finansieringsinstitutter, ser det ifølge nogle kilder ud til, at det kun er gennemført halvhjertet i nogle lande. Kommissionen er ved at undersøge spørgsmålet og vil om nødvendigt vedtage bindende foranstaltninger ved f.eks. at ophøje aftalen til en forordning.

3.2.4 Med hensyn til det fjerde spørgsmål er der ingen tvivl om, at reglerne for oplysning skal gælde endog mere stringent for **kreditformidlere** som f.eks. *mæglere*.

3.2.5 **I forbindelse med vejledningen af lånere** rejser Kommissionen to spørgsmål. Det første er længe blevet debatteret: bør det gøres *obligatorisk*, at långiveren rådgiver om den bedste låneform, tidsperiode, pris osv.? Kommissionen påpeger, at *skriftlig vejledning*, som forbrugerne kræver, udsætter långiver for juridiske risici og erstatningskrav. Det er usandsynligt, at en långiver vil være rede til at påtage sig denne byrde, især da det ville være vanskeligt for ham *a posteriori* at bevise, at han ikke var i besiddelse af *alle* de nødvendige elementer for en evaluering, og at han havde taget højde for mulige fremtidige eventualiteter. Gør man vejledning *obligatorisk*, vil man begrænse kredituddbuddet betydeligt, og det er derfor ikke ønskeligt. Det kan dog ikke udelukkes, at visse långivere eller formidlere ud fra et konkurrencemæssigt krav vil tilbyde denne service enten gratis eller mod betaling.

3.2.6 Med hensyn til det andet spørgsmål om ansvaret for **vejledning og oplysninger** givet skriftligt, enten frivilligt eller tvunget, er det nødvendigt at **skelne mellem vejledning og oplysning**. Hvad angår vejledning fremgår svaret af anden del af foregående punkt. På den anden side pålægger enhver oplysning, som er ukorrekt eller tilbageholdt, enten bevidst eller ubevidst *långiveren et ansvar*. Men man skal være helt enige om, hvad oplysningen skal dække. Den kan ikke være begrænset til at fremlægge tekniske aspekter, men skal eller bør sikre, at forbrugeren råder over alle nyttige elementer til at kunne træffe et uafhængigt, begrundet, endeligt valg. Adfærdskodekser, eller om nødvendigt den borgerlige ret, bør afstikke retningslinjer for bilæggelsen af tvister.

3.2.7 I forbindelse med **førtidig indfrielse** rejser Kommissionen tre spørgsmål. Det første genoptager et længe debatteret spørgsmål: bør førtidig indfrielse være en *lovbestemt rettilighed for forbrugeren eller et frit valg for begge parter*? Normalt ønsker forbrugeren førtidig indfrielse i tilfælde af renteudsving, der er ugunstige for ham, hvad enten der er tale om fast forrentede lån eller flekslån. Sådanne renteændringer er hidtil forekommet i visse lande efter høj inflation. Under alle omstændigheder er det *altid* forbrugeren, der beder om førtidig indfrielse, og dette nægtes sjældent af långiver, uanset om det er forudset i kontrakten. Problemet er ikke, om førtidig indfrielse er mulig eller ej, men snarere det problem, som det næste spørgsmål rejser.

3.2.8 **Hvordan skal gebyrerne for førtidig indfrielse beregnes?** Finansieringen af realkredit varierer fra et land til et andet, men som en hovedregel opnår långiveren finansieringsmidlerne ved at udstede *obligationer* med sikkerhed i det gode, han sælger på det primære eller sekundære marked. Teknikkerne og produkterne, som indbefatter et helt nyt produkt, nemlig *belåning af friværdi*, varierer betydeligt afhængigt af lånenes løbetid, fast forrentede lån eller flekslån, betalingerne,

<sup>(1)</sup> EØSU's udtalelse EUT C 221 af 8.9.2005.

teknikkerne og procedurerne på markedet. Førtidig indfrielse indebærer ud over en fordel for forbrugeren en byrde for långiveren, som kort og godt skal genbruge de modtagne finansieringsmidler før tiden for at kunne tilbagekøbe de *obligationer*, som der ikke længere er sikkerhed for. Finansmatematikken har formlerne for beregningen af udgiften for långiveren, en udgift, der varierer efter den tilbagestående periode, renteutviklingen og situationen på markedet. EØSU mener, at et af svarene på spørgsmålet ville være at *anvende et retfærdighedsprincip: det skal være til fordel for forbrugeren, men det er også nødvendigt at beregne den reelle udgift for långiveren som følge af den førtidige indfrielse.*

3.2.9 Beregningsreglerne bør indgå i adfærdskodeksen eller mere optimalt i de enkelte kontrakter. De eneste standardiserede regler, der er mulige her, er de finansmatematiske beregningsregler. Der er ikke nogen særlige problemer med at beregne fordele og ulemper på grundlag af den forløbne periode og den tilbageværende løbetid, de fastsatte satser og de aktuelle satser. Dette rent finansmatematiske resultat skal suppleres med en udregning af kreditinstitutionens fortjeneste og eventuelle ulemper, som i den undersøgte periode følger af reinvesteringen af de likvide midler, man har opnået før tid. Under ingen omstændigheder bør der være tale om strafgebyrer.

3.2.10 Det tredje spørgsmål om, **hvordan forbrugeren bør oplyses om muligheden for førtidig indfrielse**, er allerede blevet besvaret i sidste del af det foregående punkt. Der er ingen grund til, at muligheden for førtidig indfrielse ikke skal indgå såvel i den forudgående forbrugeroplysning som i den løbende oplysning og — endnu bedre — også i kontrakten.

3.2.11 Der er fire ubesvarede spørgsmål i forbindelse med **de årlige omkostninger i procent (ÅOP)**. Det første berører en problematik, der allerede blev drøftet i de indledende faser forud for vedtagelsen af det relevante direktiv, nemlig **om formålet med en ÅOP er at oplyse eller tillade sammenligning eller begge dele?** Det, at Kommissionen efter en række år rejser spørgsmålet igen, synes at antyde, at der stadig hersker tvivl på dette punkt. Den formel, der blev valgt for beregningen af ÅOP, følger en præcis *matematisk og økonomisk logik* og blev af lovgiveren udvidet til også at opfylde kriterier om oplysning, gennemsigtighed og sammenlignelighed. I praksis kan en forbruger, der ikke er ekspert i finansielle beregninger, imidlertid ikke gøre andet end at notere sig de tal, han/hun får forelagt. Kravet om oplysning og åbenhed opfyldes således kun formelt. Med hensyn til *sammenligningen med andre tilbud er dette kun muligt, hvis de forskellige tilbudsgivere fremlægger nøjagtigt de samme produkter, følger de samme beregningsmetoder, og hvis de tal, der er anvendt til beregningerne, specificeres i detaljer.*

3.2.12 Det andet spørgsmål om, **hvorvidt der bør findes en EU-standard for både beregningsmetoden og omkostningselementerne**, bør i princippet besvares positivt. I praksis vil det dog ikke være muligt at fastlægge en sådan standard, før der findes harmoniserede systemer, nøjagtigt sammenlignelige produkter og standardiserede administrative procedurer, hvilket ikke er nemt at opnå på kort sigt.

3.2.13 Hvad angår det tredje spørgsmål om, **hvilke omkostningselementer, der bør indgå i en sådan standard**, mener EØSU, at den laveste fællesnævner kunne sammensættes af *omkostningerne til oprettelse af dossier, omkostninger ved udstedelse af lånet, klart beviselige administrative omkostninger og forsikringsomkostninger*. Som en umiddelbar målestok skulle dette være nok til, at forbrugeren kan sammenligne de forskellige tilbud. Enhver långiver bør dog klart advare forbrugeren imod at træffe et for ukritisk valg baseret *udelukkende* på en ÅOP udregnet på denne måde.

3.2.14 Det sidste spørgsmål, om det er ønskeligt, at långiveren giver *separat* oplysning om alle omkostninger, der ikke er udspecificeret i ÅOP, og om præsentationen af ÅOP's konkrete betydning, f.eks. de månedlige omkostninger eller de samlede omkostninger ved lånet, kan besvaret på to forskellige måder. På første del af spørgsmålet vil EØSU svare bekræftende, bl.a. fordi fremlæggelsen af omkostninger, der ikke indgår i ÅOP, vil gøre det muligt at bortvejre forbeholdet imod sammenligning af vilkår som nævnt i det foregående punkt. Hvad angår præsentationen af ÅOP's »konkrete betydning«, som Kommissionen udtrykker det, mener EØSU, at det utvivlsomt er muligt, og at der findes computerprogrammer, der kan opfylde dette krav, hvis det virkelig skal være et krav. Tvivlen opstår dog af de grunde, der anføres i punkt 3.2.11. Man risikerer, at forbrugeren bliver yderligere forvirret, hvis han på samme tid konfronteres med en tilbagebetalingsplan — som er den, der har reel betydning for ham — og en anden plan, som, skønt den finansmatematisk er korrekt, afviger fra den første.

3.2.15 Kommissionen rejser fire spørgsmål i forbindelse med **ågerregler og variable rentesatser**. Hvad angår det første af disse om, hvilke konsekvenser de (i visse medlemsstater eksisterende) ågerregler har for markedsintegrationen, skal følgende dog først præciseres: hvor en medlemsstat ved lov fastlægger bindende lofter over rentesatser, virker det som om, at sådanne lofter er blevet fastsat med henblik på forbrugerkredit, overtræk på løbende konti og personlig kredit, men *ikke* efter EØSU's opfattelse realkredit. Under alle omstændigheder er problemet ømtåleligt, idet en medlemsstat, som har fastsat lofter, kunne tænkes at gribe til handling over for en långiver i et andet land, som har overtrådt en regel, som långivere ikke er underlagt, men som vedrører en kontrakt, der er gyldig på hans territorium. *Under alle omstændigheder udgør de nationale ågerregler en hindring for markedsintegrationen.*

3.2.16 Det andet spørgsmål vedrører muligheden for at se på ågerregler i en bredere sammenhæng, som ikke er specielt forbundet med realkreditområdet. EØSU's svar på dette spørgsmål er *bekræftende*. Hvis en yderligere undersøgelse viser, at behovet findes, vil en EU-lovgivning med fordel kunne erstatte nationale regler. EØSU advarer dog imod simplificerede løsninger. Med et ensartet loft over rentesatserne kunne man risikere, at der ikke tages hensyn til markedernes særlige karakteristika. Især vil et ensartet loft være meningsløst, og fastsættelsen bør derfor overlades til de enkelte medlemsstater, når der først er fundet en løsning på det problem, der peges på i slutningen af punkt 3.2.15.

3.2.17 Det tredje spørgsmål er, om de begrænsninger, visse medlemsstater lægger på muligheden for at beregne renters rente, udgør en hindring for markedsintegrationen. EØSU's svar kan kun være det samme, som blev givet i forbindelse med ågerrenter i det foregående punkt. Endvidere bør Kommissionen undersøge de *simple* rentesatser i lande, som ikke beregner renters rente. Skulle de i *gennemsnit* vise sig at være højere end i andre lande for sammenlignelige transaktioner, kunne der opstå mistanke om, at tabet af renters rente er blevet opvejet af en højere simpel rente ifølge en markedslogik, som ikke er gennemskuelig, og som ikke giver forbrugeren fordele.

3.2.18 Det fjerde spørgsmål vedrører »belåning af friværdi« og stiller det spørgsmål, hvilken indvirkning begrænsningerne i beregningen af renters rente kan have for udviklingen af dette produkt. Da dette er et nyt produkt, som man ikke har tilstrækkelig erfaring med, afstår EØSU fra at tage stilling hertil og overlader det til fagfolkene med særlig erfaring med dette marked at svare.

3.2.19 Hvad angår **standardisering af kontraktvilkår**, påpeger Kommissionen, at emnet skal vurderes i en bredere sammenhæng, nemlig initiativet til europæisk aftaleret. Standardisering kan opnås enten ved almindelig harmonisering eller ved en såkaldt »ordning 26«, dvs. et retligt instrument, der fungerer sideordnet med de nationale regler, og som efter aftale mellem parterne kan bruges som et alternativ til denne lovgivning. EØSU er af den opfattelse, at det første alternativ på nuværende tidspunkt er forhastet, og at det andet kunne være en brugbar løsning, hvis man efter en grundig undersøgelse af love og kontrakter i alle 25 medlemsstater har fået vished om, at det »parallelle« instrument ikke strider imod de gældende regler og love i nogen af dem. **Standardisering bør dog under ingen omstændigheder hindre udbuddet af nye produkter og på denne måde bremse innovation.** I afventning af en løsning på de forskellige problemer skulle det dog ikke være vanskeligt for de finansielle institutioner, forbrugerne og Kommissionen at nå til enighed om et grundlæggende kontraktudkast, som kunne indeholde de klausuler, der er hyppigst brugte og fælles for alle typer af kontrakter.

3.2.20 De to sidste spørgsmål vedrører **retsprocedurerne for beskyttelse af forbrugerrettigheder**. I alle lande findes der ikke blot retlige kanaler, der ofte er for langsommelige og kostbare for forbrugerne, men også mæglings- og voldgiftsprocedurer. Kommissionen udbeder sig i første omgang en reaktion på **muligheden af at pålægge medlemsstaterne at indføre specifikke mæglings- og voldgiftsprocedurer inden for realkredit**. EØSU er i princippet tilhænger af mæglings-, men ikke af voldgiftsprocedurer, da sidstnævnte rækker ud over forbrugerbeskyttelsesområdet. Det påpeger endvidere, at **realkreditlovgivningen af natur er knyttet sammen med en lang række andre retlige og administrative regler**, nemlig civilretlige procedurer, arveret, ejendomsret, bestemmelser om tingbogsregistrering og skatteregler. Som alternativ

til domstolene, hvis afgørelser ikke umiddelbart kan bestrides, kunne man udvikle strukturer og ressourcer svarende til domstolenes. Men da visse medlemsstater synes at være åbne over for denne mulighed, kunne de efter en rimelig prøveperiode rapportere tilbage og således fremlægge nyttige oplysninger, der kunne vedtages generelt.

3.2.21 Kommissionen modtager gerne forslag til, hvordan man kan øge tilliden til de nuværende alternative klagesystemer, især for så vidt angår realkredit. EØSU er klar over, at de eksisterende systemer giver rimeligt gode resultater, som i mange tilfælde kunne forbedres ved at fremskynde beslutningsprocedurerne. Med særlig henvisning til realkredit og i lyset af det foregående punkt skal det påpeges, at mæglings- og voldgiftsprocedurer skal være  *troværdige for begge parter og ikke blot for forbrugerne*. Den høje gennemsnitlige værdi af enhver strid kræver, at afgørelserne er *rimelige og uangribelige, også rent juridisk*, for at undgå senere appel til domstolene.

### 3.3 Retlige spørgsmål (kapitel III i grønbogen)

3.3.1 Kommissionen finder det tilrådeligt, at man ser på de retlige aspekter af realkredit i lyset af den igangværende revision af Rom-konventionen fra 1980, som skal omdannes til en EU-forordning. Følgende tre tilgange til **lovvalg** er for tiden til revision:

- formulering af *specifikke ordninger* til fastlæggelse af lovvalget i forbindelse med realkreditaftaler: lovvalget for sådanne kreditter bør afstemmes efter lovreglerne i det land, ejendommen befinder sig i,
- at fortsætte overholdelsen af de *generelle principper i Rom-konventionen*, således at parterne frit kan vælge, hvilken lov der gælder for deres aftale, dog på betingelse af, at der tages hensyn til de bindende regler i forbrugers bopælsland,
- sikre, at *bindende beskyttelsesregler, der gælder i forbrugers bopælsland, ikke anvendes på realkreditaftaler* på betingelse af, at der findes et højt forbrugerbeskyttelsesniveau på EU-plan,
- hvad angår den gældende ret om sikkerhedsstillelse (den belånte ejendom), kan Kommissionen ikke se nogen grund til at fravige det hævdede princip om — hvilket EØSU fuldt ud støtter — at gældende ret er retten i det land, hvor ejendommen er beliggende.

3.3.1.1 De tre ovennævnte tilgange fortjener at blive behandlet i en separat udtalelse. Emnet er komplekst og hver tilgang har sine fordele og ulemper. I denne sammenhæng vil EØSU blot fremsætte nogle generelle observationer.

- a) ingen af disse tre tilgange kan anvendes uden ulemper på en hypotetisk forbruger, der har bopæl i land A, en långiver, der har bopæl i land B, og hvor ejendommen befinder sig i land C (som også kunne ligge uden for EU),

- b) udbuddet begrænses kraftigt af princippet om, at forbrugers bopælsland har den retlige kompetence, eller formuleret bedre, forbrugers mulighed for at bruge tjenester ydet af en långiver med bopæl i et andet land. Långivere viger ofte tilbage fra at udarbejde aftaler, som er underlagt en ret, der er dem ukendt, idet de erkender, at hvis der opstår stridigheder, skal de søge juridisk bistand i udlandet og anvende et sprog, der ikke er deres eget,
- c) det skal klart fastlægges, hvilket sprog der skal anvendes i aftalen, i kontakter og korrespondance. Hvis valget falder på forbrugers sprog, vil dette såvel som det i punkt b) nævnte forhold holde långiveren yderligere tilbage.

3.3.2 Kommissionen har behandlet flere aspekter af **vurderingen af kunders kreditværdighed**, som tidligere er behandlet inden for et lignende område, nemlig forbrugerkredit, og mener, at førstprioriteten bør være at **sikre lige adgang til databaser over grænserne**. Efter EØSU's opfattelse **er retten til adgang nødvendig**, men der er behov for relevante regler for at fastslå, hvem der kan benytte sig af denne rettighed, under hvilke vilkår og med hvilke forbrugergarantier. Endvidere ønsker EØSU at pege på et problem, som ikke tidligere er blevet behandlet: ejendomskøberen, hvad enten ejendommen købes som primær bolig eller feriebolig, er ofte ikke optaget i nogen database, da han/hun ikke tidligere har optaget lån. Indhentningen af nøjagtige oplysninger vil i dette tilfælde være problematisk, langsom og dyr.

3.3.3 Kommissionen tager derfor spørgsmålet om **ejendomsvurdering** op og overvejer fordelene ved en fælles **EU-standard**, eller om der skal tages foranstaltninger til gensidig anerkendelse af nationale vurderingsstandarder. EØSU mener, at man **umiddelbart** uden yderligere debat bør forkaste det første alternativ. Hvad det andet angår, peger eksperter på, at nationale eller blot regionale vurderingsstandarder er en utopi, som man skal vogte sig for. Ejendomsmarkederne er i deres natur **lokale** og influeret af for mange variabler. Ethvert forsøg på standardisering ville være forfejlet. EØSU støtter denne opfattelse.

3.3.4 Et andet vigtigt emne behandles dernæst, nemlig **tvangssalg** af den belånte ejendom. Det påpeges i grønbogen, at dette område er kendetegnet af en **lang række procedurer, tidsfrister og omkostninger**, og at dette kan bremse låneaktiviteter på tværs af grænserne. Den foreslår derfor et **gradvist forsøg på at fremme forbedringer i tvangssalgsp procedurer**: først indsamles der oplysninger om omkostningerne og varigheden af disse procedurer, således at der kan opstilles en resultattavle, der regelmæssigt opdateres. Såfremt dette ikke viser sig virkningsfuldt, foreslås det, at **man overvejer at lancere »mere håndfaste« foranstaltninger**. EØSU mener, at indsamlingen af oplysninger og opstillingen af en resultattavle ville lægge et vist moralsk pres på de medlemsstater, som har forholdsvis ineffektive og billige procedurer. Dette kunne give långivere og forbrugerorganisationer et godt argument for at udøve pres på

deres nationale myndigheder, således at der træffes foranstaltninger til at afhjælpe dette. Det synes dog urealistisk at driste sig videre og true med »mere håndfaste« foranstaltninger. Der er meget ringe chance for, at foranstaltninger af denne slags vil blive accepteret af medlemsstaterne. Endvidere synes det at være helt ude af proportioner, hvis man sætter hele fuldbyrdelssystemer ud af kraft blot for at fremme realkredit over grænserne, som i dag kun udgør 1,1 % af totalen for EU, og som efter de mest optimistiske skøn ikke vil overstige 5 % i fremtiden.

3.3.5 En anden — stadig uløselig — hindring for fuld integration af markedet er **beskatningsspørgsmålet**. Kommissionen udviser en vis realitetssans og fremlægger ikke nogen planer for en harmonisering af dette område. Der er dog visse andre hindringer, som kan fjernes. Flere medlemsstater har **nægtet at gøre renteudgifter, der betales til udenlandske långivere, fradragsberettigede**. I andre tilfælde **beskattes de renter, der oppebæres af den indenlandske långiver uden de renter, der betales til refinansiering, hvorimod udenlandske långivere beskattes af bruttoløbet af de renter, der betales af den nationale skyldner**. Begge tilfælde strider imod traktaterne og fællesskabslovgivningen: det første tilfælde er i strid med artikel 49 og 56 i traktaten som stadfæstet i to domme afsagt af Domstolen. Kommissionen har til hensigt at gribe direkte ind over for sidstnævnte, hvilket EØSU giver sin **fulde støtte til**.

#### 3.4 Sikkerhedsstillelse (kapitel IV i grønbogen)

3.4.1 **Tingbøger** er afgørende for at kunne fastlægge ejerskab af fast ejendom. Der hersker dog tvivl om, hvorvidt tingbøger altid viser et korrekt billede af tredjeparts ejendomsrettigheder. For at grænseoverskridende realkreditaktivitet kan foregå korrekt (herunder finansiering), er det nødvendigt at have en klar forståelse af deres indhold og forvaltning. Kommissionen har **finansieret et pilotprojekt** (EULIS) med det mål at **øge samarbejdet mellem ejere og kontrollører af registre**. Kommissionen overvejer nu, om den **fortsat bør spille en aktiv rolle i dette initiativ, og om långivere og investorer, som anvender sådanne registre, kunne pålægges at bidrage til og investere i sådanne initiativer**. Efter EØSU's opfattelse bør Kommissionen fortsat varetage denne værdifulde rolle og fremme denne form for samarbejde. Endvidere bør den fremlægge en årlig rapport om de opnåede resultater. Det mener dog ikke, at fællesprojekter bør finansieres af en enkelt brugerkategori (som end ikke er den vigtigste), da det er i statens og samfundets interesse at føre tingbøger, og da både registrering og adgang i dag sker mod betaling.

3.4.2 Tanken om Eurorealkredit er ikke ny, men er endnu ikke blevet testet på markedet, end ikke som et pilotprojekt. Det overordnede mål med **Eurorealkredit er at svække forbindelsen mellem realkredit og sikkerhedsstillelsen**.

**Tanken er, at sidstnævnte skal indgå i en EU-garantipulje til dækning af værdipapirer udstedt på markedet.** Projektet forekommer tiltrækkende og ville afspejle ideen om et integreret ejendomsmarked i hele EU. EØSU mener, at det fortjener at blive tilskyndet. Hvis det gennemføres, ville det være et første skridt imod en integrering af markederne, som har sit udspring i markedet selv og ikke i lovindgreb.

### 3.5 Finansiering af realkredit (kapitel V i grønbogen)

3.5.1 Finansieringsinstrumenterne er forskellige i de enkelte medlemsstater, men de er dog hovedsagelig baseret på *obligationer*, hvor den belånte faste ejendom er investorens sikkerhed. Inden for de berørte sektorer er det ved at blive en mere udbredt opfattelse, at en yderligere integration af markederne ville fremme skabelsen af et sådant fælleseuropæisk marked for værdipapirer. Kommissionen er enig i dette synspunkt, men emnet kræver dog en yderligere analyse. Ifølge Kommissionen kan fælleseuropæiske finansieringsmekanismer potentielt være med til at skabe flere investeringskilder, øge markedets likviditet og sprede risikoen i almindelighed. Endvidere kunne det fremme integrationen af de sekundære markeder, hvilket under alle omstændigheder er afhængig af integrationen af de primære markeder. EØSU er enig i dette synspunkt, men deler opfattelse med andre, der mener, at dette er et langsigtet mål.

3.5.2 **Realkreditlånenes omsættelighed** er et afgørende aspekt. Kommissionen agter at oprette en ad hoc-arbejdsgruppe af interessenter, der skal undersøge behovet for og karakteristika ved initiativer inden for finansieringsaspekter, og udtrykker interesse i at vurdere, **i hvilket omfang et fælleseuropæisk marked for realkredit kan fremmes af markedsinitiativer** (f.eks. ved fastsættelsen af dokumentationsstandarder og modeldefinitioner, der kan bruges i finansieringstransakti-

oner på tværs af grænserne). EØSU mener, at det er op til markedsaktørerne at reagere, da de er de eneste, der sidder inde med den nødvendige ekspertise til at kunne fremsætte en velbegrundet vurdering.

3.5.3 I Kommissionens afsluttende bemærkninger rejses et spørgsmål af afgørende betydning for markedernes fremtid. Den spørger, om realkredit nødvendigvis kun bør udføres af kreditinstitutter, eller om og på hvilke betingelser en sådan aktivitet kan udføres af institutter, som *ikke* modtager indskud eller beløb, der skal betales tilbage, og derfor ikke falder ind under hverken EU's definition af kreditinstitutter eller forsigtighedsreglerne. Indledningsvis påpegede EØSU, at tilstedeværelsen af en kontrollerende myndighed til at føre tilsyn med ejendomsmarkederne er utilstrækkelig, hvis man skal kunne skabe stabile og stærke markeder. Alle finansieringsinstitutter skal uanset deres karakter kontrolleres effektivt. Forbrugerbeskyttelsesaspektet har resulteret i fastlæggelsen af *forsigtighedsregler*, og ethvert nyt forslag skal debatteres på denne baggrund.

3.5.4 Institutter af ovennævnte type bør være **fuldt selvfinansierende**. Dette er vanskeligt at opnå og ville endvidere kræve *konstant overvågning* for at sikre, at de oprindelige vilkår til enhver tid er gældende. I alle andre tilfælde er det uundgåeligt, at der uanset ordning er behov for fremmed finansiering. EØSU konkluderer, at **institutter af den af Kommissionen beskrevne art skal være underlagt alle forsigtighedstilsyn**, uanset om det sker i henhold til banktilsyns- eller andre regler. Der skal fastholdes **lige markedsvilkår, og de regler, der gælder for kreditinstitutter, især om solvens og likviditet, skal også gælde for enhver af disse andre institutioner**. Hvis grundprincipperne for *forsigtighedstilsyn* stadig har nogen mening, er der ingen grund til at tillade undtagelser.

Bruxelles, den 15. december 2005

Anne-Marie SIGMUND

Formand for

Det Europæiske Økonomiske og Sociale Udvalg