

ΟΔΗΓΙΑ 98/32/ΕΚ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΙΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

της 22ας Ιουνίου 1998

που τροποποιεί, ιδίως ως προς τις ενυπόθηκες πιστώσεις, την οδηγία 89/647/ΕΟΚ του Συμβουλίου σχετικά με το συντελεστή φερεγγυότητας των πιστωτικών ιδρυμάτων

ΤΟ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΤΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗΣ ΕΝΩΣΗΣ,

Έχοντας υπόψη:

τη συνθήκη για την ίδρυση της Ευρωπαϊκής Κοινότητας, και ιδίως το άρθρο 57 παράγραφος 2 πρώτη και τρίτη πρόταση,

την πρόταση της Επιτροπής⁽¹⁾,τη γνώμη της Οικονομικής και Κοινωνικής Επιτροπής⁽²⁾,Αποφασίζοντας σύμφωνα με τη διαδικασία του άρθρου 189 Β της συνθήκης⁽³⁾,

Εκτιμώντας:

- (1) ότι είναι σκόπιμο οι τίτλοι που εξασφαλίζονται με υποθήκη να εξομοιωθούν με τα δάνεια που αναφέρονται στο άρθρο 6 παράγραφος 1 στοιχείο γ) σημείο 1 και το άρθρο 11 παράγραφος 4 της οδηγίας 89/647/ΕΟΚ του Συμβουλίου⁽⁴⁾, εάν οι αρμόδιες αρχές θεωρούν ότι είναι ισοδύναμοι ως προς τον πιστωτικό κίνδυνο ότι η αγορά τιτλοποίησης εξελίσσεται με ταχείς ρυθμούς· ότι, επομένως είναι ευκαίριο να εξετάσει η Επιτροπή μαζί με τα κράτη μέλη την εποπτική μεταχείριση των τίτλων που εξασφαλίζονται με περιουσιακά στοιχεία και, ένα έτος μετά την έκδοση της παρούσας οδηγίας να υποβάλει προτάσεις με στόχο την προσαρμογή της ισχύουσας νομοθεσίας ώστε να καθοριστεί η ενδεδειγμένη συνετή μεταχείριση όσον αφορά τους τίτλους που εξασφαλίζονται με περιουσιακά στοιχεία·
- (2) ότι το άρθρο 11 παράγραφος 4 της οδηγίας 89/647/ΕΟΚ προβλέπει, υπό ορισμένους όρους, παρέκκλιση για τέσσερα κράτη μέλη από τις διατάξεις του άρθρου 6 παράγραφος 1 στοιχείο γ) σημείο 1, όσον αφορά το συντελεστή στάθμισης που πρέπει να

εφαρμόζεται στα στοιχεία ενεργητικού τα οποία εξασφαλίζονται με υποθήκες επί γραφείων ή εμπορικών χώρων πολλαπλής χρήσης· ότι η παρέκκλιση αυτή έληξε την 1η Ιανουαρίου 1996·

- (3) ότι κατά τη θέσπιση της οδηγίας 89/647/ΕΟΚ, η Επιτροπή ανέλαβε να εξετάσει την παρέκκλιση αυτή προκειμένου να εξακριβώσει εάν, με βάση τα αποτελέσματα της εξέτασης και των διεθνών εξελίξεων και λαμβανομένης υπόψη της ανάγκης να αποφευχθούν οι στρεβλώσεις του ανταγωνισμού, είναι αναγκαία η τροποποίηση της διάταξης και η υποβολή, κατά περίπτωση, κατάλληλων προτάσεων· ότι παρόλο που δεν οδηγούν σε αδιαμφισβήτητα συμπεράσματα, τα αποτελέσματα της έρευνας για τη διάταξη αυτή καταδεικνύουν ότι δεν υπάρχει ουσιαστική διαφορά μεταξύ των ποσοστών ζημιών που διαπιστώθηκαν στα κράτη μέλη που απολαύουν και σε εκείνα που δεν απολαύουν της παρέκκλισης αυτής· ότι είναι κατά συνέπεια δυνατή η επέκταση της παρέκκλισης σε όλα τα κράτη μέλη που το επιθυμούν έως τις 31 Δεκεμβρίου 2006·
- (4) ότι τα ενυπόθηκα ακίνητα πρέπει να υπόκεινται σε αυστηρά κριτήρια αποτίμησης και τακτική επανεκτίμηση της αξίας τους, ώστε να λαμβάνονται υπόψη οι εξελίξεις στην αγορά εμπορικών ακινήτων· ότι τα ακίνητα πρέπει να χρησιμοποιούνται ή να εκμισθώνονται από τον ιδιοκτήτη· ότι τα δάνεια για την αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας εξαίρονται από το πεδίο εφαρμογής αυτής της διάταξης·
- (5) ότι η παρούσα οδηγία αποτελεί το πλέον πρόσφορο μέσο για την επίτευξη των επιδιωκόμενων στόχων και δεν υπερβαίνει τα αναγκαία για το σκοπό αυτό όρια,

ΕΞΕΔΩΣΑΝ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΟΔΗΓΙΑ:

Άρθρο 1

Η οδηγία 89/647/ΕΟΚ τροποποιείται ως εξής:

1. Στο άρθρο 6 παράγραφος 1 στοιχείο γ) σημείο 1, προστίθεται το ακόλουθο εδάφιο:

⁽¹⁾ ΕΕ C 114 της 19.4.1996, σ. 9.⁽²⁾ ΕΕ C 30 της 30.1.1997, σ. 99.⁽³⁾ Γνώμη του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου της 17ης Σεπτεμβρίου 1996 (ΕΕ C 320 της 28.10.1996, σ. 26), κοινή θέση του Συμβουλίου της 9ης Μαρτίου 1998 (ΕΕ C 135 της 30.4.1998, σ. 1) και απόφαση του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου της 30ής Απριλίου 1998 (ΕΕ C 152 της 18.5.1998). Απόφαση του Συμβουλίου της 19ης Μαΐου 1998.⁽⁴⁾ ΕΕ L 386 της 30.12.1989, σ. 14· οδηγία όπως τροποποιήθηκε τελευταία από την οδηγία 96/10/ΕΚ (ΕΕ L 85 της 3.4.1996, σ. 17).

«τίτλοι που εξασφαλίζονται με υποθήκη και μπορούν να εξομοιωθούν με τα δάνεια που αναφέρονται στο πρώτο εδάφιο ή στο άρθρο 11 παράγραφος 4, εάν οι αρμόδιες αρχές θεωρούν, λαμβάνοντας υπόψη το νομοθετικό πλαίσιο σε κάθε κράτος μέλος, ότι είναι ισοδύναμοι ως προς τον πιστωτικό κίνδυνο. Με κάθε επιφύλαξη για το είδος των τίτλων που μπορούν να συμπεριληφθούν και πληρούν τις προϋποθέσεις του παρόντος σημείου 1, οι «τίτλοι που εξασφαλίζονται με υποθήκη» μπορεί να συμπεριλάβουν τίτλους κατά την έννοια του τμήματος Β παράγραφος 1 στοιχεία α) και β) του παραρτήματος της οδηγίας 93/22/ΕΟΚ του Συμβουλίου της 10ης Μαΐου 1993 σχετικά με τις επενδυτικές υπηρεσίες στον τομέα των κινητών αξιών (*).

Ειδικότερα, οι αρμόδιες αρχές θα πρέπει να έχουν πεισθεί ότι:

- i) οι τίτλοι αυτοί εξασφαλίζονται καθ' ολοκληρία και άμεσα από ένα σύνολο ενυπόθηκων δανείων της ίδιας φύσης με αυτά που ορίζονται στο πρώτο εδάφιο ή στο άρθρο 11 παράγραφος 4 και τα οποία είναι απολύτως ενήμερα κατά τη σύσταση των τίτλων που εξασφαλίζονται με υποθήκη,
- ii) έχει εγγραφεί επί των υπεγγύων περιουσιακών στοιχείων και σε αποδεκτό βαθμό υψηλής τάξης υποθήκη είτε άμεσα από τους επενδυτές σε τίτλους που εξασφαλίζονται με υποθήκη, είτε για λογαριασμό τους από κάποιο διαχειριστή ή άλλο εξουσιοδοτημένο εκπρόσωπο κατά την ίδια αναλογία που έχουν οι τίτλοι που έχουν στην κατοχή τους ατομικά προς το σύνολο των διαθέσιμων τίτλων.

(*). ΕΕ L 141 της 11.6.1993, σ. 27· οδηγία όπως τροποποιήθηκε τελευταία από την οδηγία 95/26/ΕΚ (ΕΕ L 68 της 18.7.1995, σ. 7)».

2. Το άρθρο 11 παράγραφος 4 αντικαθίσταται από το ακόλουθο κείμενο:

«4. Έως τις 31 Δεκεμβρίου 2006, οι αρμόδιες αρχές των κρατών μελών μπορούν να επιτρέπουν στα πιστωτικά τους ιδρύματα να εφαρμόζουν συντελεστή στάθμισης κινδύνου 50 % στα δάνεια που, κατά την κρίση τους, εξασφαλίζονται πλήρως και καθ' ολοκληρία με υποθήκες επί γραφείων ή εμπορικών χώρων πολλαπλής χρήσης που βρίσκονται στο έδαφος των κρατών μελών τα οποία επιτρέπουν την εφαρμογή συντελεστή στάθμισης 50 % υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- i) ο συντελεστής στάθμισης κινδύνου 50 % εφαρμόζεται στο μέρος του δανείου το οποίο δεν υπερβαίνει ένα όριο που υπολογίζεται είτε σύμφωνα με το στοιχείο α) είτε σύμφωνα με το στοιχείο β) κατωτέρω:
 - α) 50 % της αγοραίας αξίας του εν λόγω ακινήτου.

Η αγοραία αξία του ακινήτου πρέπει να υπολογίζεται από δύο ανεξάρτητους εκτιμητές που προβαίνουν σε ανεξάρτητες εκτιμήσεις κατά τη στιγμή της σύναψης του δανείου. Το δάνειο πρέπει να βασίζεται στη χαμηλότερη μεταξύ των δύο εκτιμήσεων.

Το ακίνητο επανεκτιμάται τουλάχιστον μία φορά το χρόνο από έναν εκτιμητή. Για τα δάνεια που δεν υπερβαίνουν το 1 εκατομμύριο Ecu και το 5 % των ιδίων κεφαλαίων του πιστωτικού ιδρύματος, το ακίνητο επανεκτιμάται τουλάχιστον κάθε τρία χρόνια από έναν εκτιμητή:

- β) 50 % της αγοραίας αξίας του ακινήτου ή 60 % της υποθηκικής αξίας, όποια μεταξύ των δύο είναι χαμηλότερη, σε όσα κράτη μέλη έχουν θεσπίσει με νομοθετικές ή κανονιστικές διατάξεις αυστηρά κριτήρια για την εκτίμηση της αξίας του υπεγγύου για ενυπόθηκο δανεισμό.

Ως αξία του υπεγγύου για ενυπόθηκο δανεισμό ορίζεται η αξία του ακινήτου που καθορίζεται από τον αρμόδιο εκτιμητή ο οποίος προβαίνει σε συντηρητική εκτίμηση της μελλοντικής εμπορευσιμότητας του ακινήτου, λαμβάνοντας υπόψη στοιχεία του ακινήτου που παραμένουν σταθερά σε μακροχρόνια βάση, τις κανονικές και τις τοπικές συνθήκες της αγοράς, την χρήση του ακινήτου εκείνη τη στιγμή και τυχόν πρόσφορες εναλλακτικές χρήσεις του ακινήτου.

Κατά την εκτίμηση της αξίας του υπεγγύου για ενυπόθηκο δανεισμό δεν θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη στοιχεία κερδοσκοπικού χαρακτήρα. Η υποθηκική αξία τεκμηριώνεται με τρόπο διαφανή και σαφή.

Τουλάχιστον κάθε τρία χρόνια ή, εφόσον σημειωθεί πτώση της αγοράς μεγαλύτερη από 10 %, επανεκτιμάται η υποθηκική αξία και ειδικότερα οι υποκείμενοι όροι οι σχετικοί με την εξέλιξη της αντίστοιχης αγοράς.

Όσον αφορά τα στοιχεία α) και β), ως «αγοραία αξία» νοείται η τιμή στην οποία θα μπορούσε να πωληθεί το ακίνητο με ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ ενός πωλητή που ενεργεί εκουσίως και ενός άσχετου προς αυτόν αγοραστή, κατά την ημέρα της εκτίμησης, θεωρώντας ως δεδομένο ότι το ακίνητο προσφέρεται δημοσίως προς πώληση, ότι οι όροι της αγοράς επιτρέπουν την κανονική του εκποίηση και ότι, λαμβάνοντας υπόψη τη φύση του ακινήτου, μεσολαβεί μια κανονική περίοδος για τις διαπραγματεύσεις της πώλησής:

- ii) στο μέρος του δανείου που υπερβαίνει τα όρια που καθορίζονται στο σημείο i) εφαρμόζεται συντελεστής στάθμισης 100 %,
- iii) το ακίνητο πρέπει να χρησιμοποιείται ή να εκμισθώνεται από τον ιδιοκτήτη.

Το πρώτο εδάφιο δεν κωλύει τις αρμόδιες αρχές κράτους μέλους που εφαρμόζει υψηλότερο συντελεστή στάθμισης κινδύνου στο έδαφός του να επιτρέπουν υπό τους προαναφερόμενους όρους την εφαρμογή συντελεστή στάθμισης 50 % γι' αυτό το είδος δανείων στο έδαφος των κρατών μελών που επιτρέπουν την εφαρμογή συντελεστή στάθμισης κινδύνου 50 %.

Οι αρμόδιες αρχές των κρατών μελών μπορούν να επιτρέπουν στα πιστωτικά τους ιδρύματα να εφαρμόζουν συντελεστή στάθμισης κινδύνου 50 % στα υφιστάμενα δάνεια έως τις 21 Ιουλίου 2000, υπό τον όρο ότι εκπληρώνονται οι όροι που απαριθμούνται σ' αυτή την παράγραφο. Στην περίπτωση αυτή, το ακίνητο αποτιμάται σύμφωνα με τα κριτήρια εκτίμησης που παρατίθενται ανωτέρω το αργότερο έως τις 21 Ιουλίου 2003.

Για τα δάνεια που θα έχουν χορηγηθεί πριν από τις 31 Δεκεμβρίου 2006, ο συντελεστής στάθμισης κινδύνου 50 % εξακολουθεί να ισχύει μέχρι τη λήξη τους, εάν το πιστωτικό ίδρυμα υποχρεούται να τηρήσει τους συμβατικούς όρους.

Έως τις 31 Δεκεμβρίου 2006, οι αρμόδιες αρχές των κρατών μελών μπορούν επίσης να επιτρέπουν στα πιστωτικά τους ιδρύματα να εφαρμόζουν συντελεστή στάθμισης κινδύνου 50 % στο μέρος των δανείων που εξασφαλίζεται πλήρως και καθ' ολοκληρίαν, κατά την κρίση τους, με μετοχές φινλανδικών στεγαστικών εταιρειών που λειτουργούν σύμφωνα με τον φινλανδικό στεγαστικό νόμο του 1991 ή ισοδύναμη μεταγενέστερη νομοθεσία, υπό τον όρο ότι τηρούνται οι προϋποθέσεις που καθορίζονται στην παρούσα παράγραφο.

Τα κράτη μέλη ενημερώνουν την Επιτροπή όσον αφορά τη χρήση αυτής της παραγράφου.»

3. Το άρθρο 11 παράγραφος 5 αντικαθίσταται από το ακόλουθο κείμενο:

«5. Τα κράτη μέλη μπορούν να εφαρμόζουν συντελεστή στάθμισης κινδύνου 50 % στις χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων που θα έχουν συναφθεί πριν από τις 31 Δεκεμβρίου 2006 και αφορούν περιουσιακά στοιχεία για επαγγελματική χρήση τα οποία βρίσκονται στη χώρα της έδρας και διέπονται από νομοθετικές διατάξεις σύμφωνα με τις οποίες ο εκμισθωτής παρακρατεί την πλήρη κυριότητα του μισθίου μέχρις ότου ασκήσει ο μισθωτής το δικαίωμα αγοράς. Τα κράτη μέλη ενημερώνουν την Επιτροπή όσον αφορά τη χρήση αυτής της παραγράφου.»

Άρθρο 2

1. Τα κράτη μέλη θέτουν σε ισχύ τις αναγκαίες νομοθετικές, κανονιστικές και διοικητικές διατάξεις για την συμμόρφωση με την παρούσα οδηγία το αργότερο 24 μήνες μετά την έναρξη ισχύος. Ενημερώνουν αμέσως σχετικά την Επιτροπή.

Οι διατάξεις αυτές, κατά την έκδοσή τους από τα κράτη μέλη περιλαμβάνουν παραπομπή στην παρούσα οδηγία ή συνοδεύονται από παρόμοια παραπομπή κατά την επίσημη δημοσίευσή τους. Η διαδικασία αυτής της παραπομπής καθορίζεται από τα κράτη μέλη.

2. Τα κράτη μέλη ανακοινώνουν στην Επιτροπή το κείμενο των ουσιαστών διατάξεων εσωτερικού δικαίου τις οποίες θεσπίζουν στον τομέα που διέπεται από την παρούσα οδηγία.

Άρθρο 3

Η παρούσα οδηγία αρχίζει να ισχύει την ημέρα της δημοσίευσής της στην *Επίσημη Εφημερίδα των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων*.

Άρθρο 4

Η παρούσα οδηγία απευθύνεται στα κράτη μέλη.

Λουξεμβούργο, 22 Ιουνίου 1998.

Για το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο

Ο Πρόεδρος

J. M. GIL-ROBLES

Για το Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος

J. CUNNINGHAM