



EUROPOS BENDRIJŲ KOMISIJA

Briuselis, 18.12.2007
KOM(2007) 807 galutinis

BALTOJI KNYGA

dėl ES hipotekinių kreditų rinkų integracijos

(pateikta Komisijos)

{SEK(2007) 1683}
{SEK(2007) 1684}

BALTOJI KNYGA

dėl ES hipotekinių kreditų rinkų integracijos

(Tekstas svarbus EEE)

1. ĮVADAS

Daugeliui Europos piliečių hipotekinis kreditas yra didžiausia finansinė investicija gyvenime. Hipotekinių kreditų rinkos sudaro didelę Europos ekonomikos dalį – neišmokėta hipotekinių kreditų būstui pirkti dalis yra beveik 47% ES BVP¹. Taigi ES hipotekinių kreditų rinkų integracija yra pagrindinis efektyvesnio ES finansų sistemos – tiek didmeninių, tiek mažmeninių rinkų – ir visos ES ekonomikos veikimo veiksnys.

Žinodama, kokios svarbios yra hipotekinių kreditų rinkos, Komisija pradėjo visapusišką šių rinkų veikimo ir integracijos lygio peržiūrą. Baltojoje knygoje apibendrinamos šios peržiūros išvados ir pateikiamas proporcingas priemonių, skirtų ES hipotekos būstui pirkti rinkų veiksmingumui ir konkurencingumui didinti, 'paketas'². Visiškai laikantis geresnio reglamentavimo principų, šios priemonės nustatytos išsamiai pasikonsultavus su visomis suinteresuotosiomis šalimis ir remiantis proporcingu poveikio vertinimu³.

Komisija, kiek įmanoma ir tinka, taip pat deramai atsižvelgė į pamokas, kurias jau galima išmokti iš pastarųjų įvykių finansų rinkose. Tačiau šia baltąja knyga iš esmės nėra reaguojama į dabartinę finansinę krizę, kilusią dėl problemų JAV antrinėje būsto paskolų rinkoje. Ši krizė turi platesnių pasekmių, kurias 2007 m. spalio 9 d. posėdyje išsamiau aptarė ECOFIN taryba.

Baltojoje knygoje pateiktos politikos gairės bus toliau plėtojamos glaudžiai bendradarbiaujant su visomis suinteresuotosiomis šalimis. Prieš Komisijai jas priimant, bus atlikti atskiri jų poveikio vertinimai, įskaitant kiekybinę sąnaudų ir naudos analizę.

Ši baltoji knyga susijusi su Komisijos komunikatu 'Bendroji rinka XXI a. Europai'⁴, kuriame pabrėžta, kokios naudos Europos ekonomikai galėtų turėti didesnė mažmeninių finansinių paslaugų rinkų integracija.

¹ *HYPOSTAT 2005: A review of Europe's Mortgage and Housing Markets*, Europos hipotekos federacija, 2006 m. lapkričio mėn., p. 140.

² Peržiūroje aprėpiamos paskolos, užtikrintos hipoteka arba kitokiu panašiu užstatu, ir paskolos nekilnojamajam turtui pirkti.

³ Daugiau informacijos žr. poveikio vertinime.

⁴ KOM(2007) 724, 2007 11 20, ir SEK(2007) 1520, 2007 11 20. Taip pat žr. KOM(2005) 629, 2005 12 1; KOM(2007) 33, 2007 1 31, SEK(2007) 106, 2007 1 31; ir KOM(2007) 226, 2007 4 30.

2. POREIKIS VEIKTI ES LYGMENIU

Sutartyje nustatytas pagrindas bendrajai rinkai kurti ir laisvo prekių, asmenų, paslaugų ir kapitalo judėjimo kliūtims pašalinti. Tačiau faktai rodo, kad bendroji hipotekos būstui pirkti rinka toli gražu nėra integruota. Yra kliūčių, kuriomis tarpvalstybinė veikla ribojama, kiek tai susiję su pasiūla ir su paklausa, taip rinkoje mažinant konkurenciją ir pasirinkimą.

Vienoje studijoje apskaičiuota, kad per kitus dešimt metų galima ekonominė ES hipotekos rinkų integravimo nauda būtų 0,7% padidėjęs ES BVP ir 0,5% – privatus vartojimas⁵. Studijoje teigiama, kad dėl to hipotekos palūkanų normos iki 2015 m. galėtų sumažėti net 47 baziniais punktais, kartu palūkanos, mokėtinos nuo 100 000 EUR hipotekinės paskolos, sumažėtų 470 eurai per metus⁶. Kitoje studijoje apskaičiuota, kad ta nauda būtų 0,12–0,24% padidėjantis ES BVP per metus⁷. Ši apskaičiuota nauda, kuri šiandien galėtų būti šiek tiek kitokia dėl rinkos sąlygų raidos, atsiranda dėl to, kad padidėja hipotekinių skolintojų efektyvumas ir siūloma daugiau produktų.

Vis dėlto reikėtų pripažinti, kad integracijos potencialas ribotas. Negalima nuvertinti tokių veiksnių, kaip kalba, atstumas, vartotojų teikiama pirmenybė arba skolintojų veiklos strategijos, įtakos. Tačiau kitų veiksnių, dėl kurių, norint siūlyti ar paimti hipotekinį kreditą kitoje ES valstybėje narėje, užkertamas kelias vykdyti veiklą arba labai padidinamos tos veiklos sąnaudos, problemą galima spręsti tinkamomis politikos iniciatyvomis.

Komisija pripažįsta, kad vartotojai hipotekinius kreditus daugiausia renkasi vietoje ir kad artimiausioje ateityje dauguma tikriausiai ir toliau taip elgsis. Todėl ES hipotekos rinkų integracija iš esmės priklausys nuo pasiūlos, visų pirma įvairiomis įsisteigimo vartotojo valstybėje narėje formomis.

3. TIKSLAI

Konkurencingos ir veiksmingos ES hipotekinių kreditų rinkos gali būti sukurtos priemonėmis, kuriomis lengvinamos hipotekinių kreditų pasiūlos ir finansavimo tarpvalstybiniu mastu sąlygos, didinama produktų įvairovė, stiprinamas vartotojų pasitikėjimas ir skatinamas klientų judumas.

3.1. Hipotekinių kreditų pasiūlos ir finansavimo tarpvalstybiniu mastu sąlygų lengvinimas

Finansinių paslaugų teikėjai hipoteką tarpvalstybiniu mastu gali teikti keliais būdais: būdami vietoje (pvz., filialai, pavaldžiosios įmonės, įmonių jungimas ir įsigijimas); turėdami tiesioginius platinimo kanalus (pvz., telefonu arba internetu) arba vietinius tarpininkus (pvz., brokeriai). Finansinių paslaugų teikėjai tarpvalstybinę veiklą taip pat gali vykdyti pirkdami hipotekos portfelį iš hipotekinio skolintojo kitoje valstybėje narėje.

⁵ *The Costs and Benefits of Integration of EU Mortgage Markets*, London Economics, 2005 m. rugpjūčio mėn., p. 5.

⁶ Plg. 5 išnašą, p. 5.

⁷ *Study on the Financial Integration of European Mortgage Markets*, Mercer Oliver Wyman ir Europos hipotekos federacija, 2003 m. spalio mėn., p. 77–78.

Dėl to, kad teisinės ir vartotojų apsaugos sistemos yra skirtingos, o infrastruktūros fragmentiškos (pvz., kreditų registrai), ir dėl to, kad kai kuriais atvejais nėra tinkamų teisinių sistemų (pvz., hipotekos finansavimo), atsiranda teisinių ir ekonominių kliūčių, kuriomis ribojamas tarpvalstybinis skolinimas ir trukdoma kurti ekonomiškai visos ES finansavimo strategijas. Todėl Komisija siekia panaikinti neproporcingus suvaržymus ir taip sumažinti hipotekinių produktų pardavimo visoje ES sąnaudas.

Komisija mano, kad skirtingos hipotekos finansavimo priemonės papildo, o ne pakeičia viena kitą. Reikėtų siekti sudaryti lengvesnes sąlygas įvairioms hipotekos finansavimo priemonėms kurti, o ne riboti tą kūrimą. Finansavimo metodų, kuriais hipotekinių paskolų rizika nuo pradinių hipotekinių skolininkų perkeliama kapitalo rinkoms, naudojimas yra naudingas, nes įvairinama rizika ir finansuojamos sąnaudos. Tačiau pastarieji įvykiai išryškino poreikį užtikrinti, kad tokie metodai būtų naudojami taip, kad nebūtų kenkiama finansiniam stabilumui.

3.2. Produktų įvairovės didinimas

Visoje ES siūloma įvairių produktų, bet negalima pasakyti, kad nors vienoje vidaus rinkoje būtų siūlomi visi įmanomi hipotekiniai produktai, nesvarbu, ar vertintume pagal produktų požymius, ar pagal aptarnaujamus skolininkus. Iš dalies taip yra dėl tokių veiksmų, kaip vartotojų teikiama pirmenybė arba skirtingos hipotekinių skolininkų veiklos strategijos. Tačiau taip pat yra ekonominių ir teisinių kliūčių, kuriomis hipotekiniams skolininkams trukdoma tam tikrose rinkose siūlyti tam tikrus produktus arba pasirinkti tam tikrą finansavimo strategiją. Šiuo atžvilgiu produktų įvairovės kliūtys glaudžiai susijusios su kitomis kliūtimis, kuriomis varžoma tarpvalstybinė hipotekinių skolininkų veikla.

Keliose studijose produktų įvairovės didinimas nurodytas kaip esminis veiksnys siekiant geriausiai pasinaudoti hipotekos rinkos integracija. Vienoje studijoje apskaičiuota, kad vien pašalinus produktų pasiūlos kliūtis per kitus dešimt metų ES vartojimas padidėtų 0,4%, o ES BVP – 0,6% (palyginti su bendru padidėjimu pagal apskaičiavimus: ES vartojimo – 0,5%, ES BVP – 0,7%)⁸. Kitoje studijoje teigiama, kad padidinus produktų įvairovę rinka išsiplėstų 10%, nes hipotekiniais kreditais galėtų pasinaudoti nauji skolininkai, o ketvirtis esamų skolininkų – rasti tinkamesnių produktų, kartu metinė nauda būtų 0,15–0,30% hipotekos būstui pirkti likučio, arba 0,06–0,12% 2003 m. BVP⁹.

Komisija siekia didinti produktų, kurie atitiktų vartotojų poreikius, įvairovę šalindama kliūtis platinti ir parduoti produktus, visų pirma naujus ir naujoviškus hipotekinius produktus. Komisija pripažįsta, kad daugelis taisyklių, kuriomis ribojamas tarpvalstybinis mastu siūlomų tam tikrų produktų skaičius, sukurtos vartotojams apsaugoti ir (arba) finansiniam stabilumui išlaikyti. Pastaruoju metu JAV antrinėje būsto paskolų rinkoje kilusios problemos primena, kaip svarbu neprisimti per didelės rizikos šių esminių viešosios politikos tikslų atžvilgiu. Nepaisant to, Komisija norėtų išnagrinėti būdus, kuriais didesnė produktų įvairovė gali būti suderinta su stipria vartotojų apsauga ir pakankamu finansiniu stabilumu.

⁸ Plg. 5 išnašą, p. 6.

⁹ Plg. 7 išnašą, p. 78.

3.3. Vartotojų pasitikėjimo stiprinimas

Imti hipotekinį kreditą – svarbus bet kokio vartotojo sprendimas. Komisijos nuomone, rinka negali būti veiksminga, jei nebus savimi pasitikinčių ir galingų vartotojų, gebančių ieškoti geriausio hipotekinio produkto pagal savo poreikius ir jį pasirinkti, neatsižvelgdami į hipotekinio skolinio buveinę. Norint tinkamai pasirinkti, vartotojams reikia aiškios, teisingos, išsamios ir palygintinos informacijos apie skirtingus hipotekinius produktus.

Komisijos nuomone, labai svarbu, kad hipotekiniai skoliniojai skolintų atsakingai, visų pirma nuodugniai įvertinę skolininkų gebėjimą mokėti paskolos dalis pagal numatomą sandorį. Tai įvertinti jie gali įvairiai, pvz., peržiūrėję duomenų bazės informaciją. Hipotekinių skoliniojų neatsakingas skolinimas ir klaidinantis hipotekinių paskolų pardavimas arba nesąžiningi kredito tarpininkai gali, kaip parodė pastaroji antrinės būsto paskolų rinkos krizė, turėti neigiamos įtakos visai ekonomikai.

Svarbus vartotojų pasitikėjimo stiprinimo veiksnys – tinkamos konsultacijos, įskaitant teises konsultacijas. Jos skiriasi nuo informacijos, kuria produktas tik apibūdinamas. Komisija norėtų propaguoti aukšto lygio konsultacijų hipotekos klausimais standartus, kartu pripažindama, kad ne visiems vartotojams reikia to paties lygio konsultacijų.

3.4. Lengvinamos klientų judumo sąlygos

Klientų judumas ir vartotojų polinkis keisti hipotekinius skoliniojus gali daryti įtaką konkurencijai rinkoje. Komisija norėtų palengvinti klientų judumą užtikrindama, kad vartotojams, norintiems pakeisti hipotekinius skoliniojus, nebūtų trukdoma tai padaryti arba kad jie nebūtų įtikinami to nedaryti dėl nepagrįstų teisinių ar ekonominių kliūčių.

Kainų skaidrumas, t. y. aiškios ir palygintinos informacijos pateikimas, vaidina svarbų vaidmenį lengvinant klientų judumo sąlygas. Todėl ikisutartinės informacijos kokybės ir aiškumo didinimo iniciatyvos yra esminis veiksnys siekiant užtikrinti, kad vartotojai gerai žinotų viską apie įvairias išlaidas ir produktų požymius. Tačiau vien informacijos klientų judumui palengvinti neužtenka. Didinant skoliniojo pakeitimo išlaidas, siejimo praktika (pvz., įpareigojant vartotoją atidaryti einamąją sąskaitą arba įsigyti draudimo liudijimą toje pačioje įmonėje, kurioje imamas hipotekinis kreditas) vartotojai veiksmingai susiejami su konkrečiu finansinių paslaugų teikėju, taip ribojant jų judumą ir silpninant konkurenciją. Panašų poveikį gali daryti ir kitokia praktika, pvz., įpareigojimas vartotojams savo darbo užmokestį pervesti į einamąją sąskaitą, susietą su hipotekiniu kreditu. Tokia praktika ne tik daro įtaką klientų judumui, bet dėl jos taip pat gali mažėti kainų ir produktų konkurencija siejamųjų ir susietųjų produktų rinkose ir gali būti trukdoma atsirasti naujiems rinkos dalyviams, visų pirma teikėjams, kurie specializuojasi siejamųjų produktų srityje.

4. SIEKIANT TIKSLŲ

Komisijos nuomone, norint pasiekti šiuos tikslus, reikia papildomų pastangų ir tinkamiausio politikos derinio.

4.1. Teisės aktų poreikio vertinimas

Remdamasi atlikta peržiūra, Komisija mano, kad pagrindiniai spęstini klausimai yra šie: ikisutartinė informacija; bendros kredito kainos metinė norma (BKKN); atsakingas skolinimas ir išankstinis kredito grąžinimas.

Nors prie šios baltosios knygos pridedamame bendrajame poveikio vertinime teigiama, kad siekiant nustatyti tikslų veiksmingiausia politikos galimybę kai kuriose srityse būtų teisės aktai, Komisija laikosi nuomonės, kad prieš atliekant galutinį politinį vertinimą, kokie tolesni veiksmai būtų tinkamiausi, būtina papildoma analizė ir konsultacijos su suinteresuotosiomis šalimis.

Visų pirma, laikydamasi geresnio reglamentavimo principų, Komisija atliks tikslų įvairių politikos galimybių visais klausimais poveikio vertinimą, įskaitant kiekybinę sąnaudų ir naudos analizę, siekdama užtikrinti, kad sąnaudos nebūtų didesnės už numatomą naudą. Kol šis kruopštus darbas neatliktas ir tolesnė konsultacija su suinteresuotosiomis šalimis nebaigta, Komisija mano, kad būtų per anksti nuspręsti, ar direktyva suteiktų reikiamą pridėtinę vertę.

Išankstinis kredito grąžinimas

Komisijos nuomone, išankstinis kredito grąžinimas yra vienas iš svarbiausių ES hipotekos rinkų integracijos klausimų. Poveikio vertinime pabrėžiama išankstinio kredito grąžinimo sąlygų reikšmė siekiant visų keturių Komisijos tikslų. Jame taip pat išryškinama išankstinio kredito grąžinimo svarba produktų įvairovei, kuri studijose nurodyta kaip vienas iš esminių veiksmų siekiant pasinaudoti hipotekinių kreditų integracija. Todėl Komisija mano, kad, sėkmingai išsprendus išankstinio kredito grąžinimo klausimą, gerai žinant, kad išankstinio kredito grąžinimo tvarka visose valstybėse narėse skiriasi, būtų galima pasinaudoti visais integruotų Europos hipotekos rinkų privalumais. Komisija pripažįsta politinį šio klausimo jautrumą ir tai, kaip sudėtinga nustatyti tinkamą suderinimo lygį (kaip parodė vartojimo kredito srityje patirti sunkumai). Vis dėlto ji mano, kad kartu su valstybėmis narėmis ir Europos Parlamentu yra prisiėmusi atsakomybę dėti visas pastangas, kad Europos namų ūkiai imdami hipotekines paskolas galėtų pasinaudoti įvairesnėmis sutartinėmis sąlygomis. Todėl Komisija nusprendė su visų pirma valstybėmis narėmis ir Europos Parlamentu išnagrinėti, ar būtų įmanoma pasiekti bendrą sutarimą dėl tinkamos išankstinio kredito grąžinimo Europos tvarkos.

2008 m. Komisija:

- nedelsdama išnagrinės įmanomas su išankstiniu kredito grąžinimu susijusias politikos galimybes;
- įvertins įvairių išankstinio kredito grąžinimo politikos galimybių (status quo, sutartinė galimybė ar privaloma teisė, kompensacijos dydis ir kt.) sąnaudas ir naudą.

Informacijos kokybės ir palyginamumo gerinimas

Preliminarūs Komisijos atlikto testavimo su vartotojais rezultatai rodo, kad vartotojams labai svarbu gauti ikisutartinę informaciją, kuri būtų struktūriška ir dėl to ją būtų galima palyginti su kitais pasiūlymais. Šie rezultatai rodo, kad informacija turėtų būti visapusiška, su ja turėtų būti pateikiamos lentelės bei konkretūs pavyzdžiai ir ji turėtų būti suformuluota paprastai, vartojant kuo mažiau techninio žargono. Tokia informacija turėtų būti pateikiama pakankamai anksti prieš sudarant sutartį.

Nepaisant Elgesio kodekso, susijusio su būsto paskolomis (toliau – Kodeksas)¹⁰, svarbos šiuo metu vartotojams teikiamos informacijos apie hipotekinius kreditus kiekis ir kokybė valstybėse narėse vis dar skiriasi. Komisijos nuomone, Kodeksas, viena vertus, šiek tiek paseno, kita vertus, nebuvo visiškai tinkamas privalomų taisyklių pakaitalas. Kodekso nesilaikyta iki galo¹¹, be to, jame nenumatyta veiksmingų stebėsenos ir vykdymo užtikrinimo mechanizmų – tai turi įtakos jo patikimumui vartotojų akyse. Be to, jo taikymo skirtingose šalyse skirtumai, pvz., kada vartotojui turi būti pateiktas Europos standartinis informacijos lapas, sukėlė sunkumų¹².

BKKMN yra esminis vartotojams pateikiamos informacijos elementas. Kadangi skaičiavimo metodai ir sąnaudų bazė yra skirtingi, dėl to gali būti ribojamos galimybės iš tikrųjų palyginti skirtingus produktus, visų pirma tarpvalstybiniu pagrindu, o kartu klaidinami vartotojai. BKKMN suderinimas yra labai svarbus siekiant užtikrinti aukštos kokybės informacijos standartus ir galimybes iš tikrųjų palyginti skirtingus hipotekinius produktus vartotojams.

2008 m. Komisija:

- kuo labiausiai panaudodama teigiamus rezultatus¹³, pasiektus ekspertų grupės, kurią sudarė skolintojų ir skolininkų atstovai ir kurią Komisija sušaukė 2006 m., ir remdamasi pirminiais testavimo su vartotojais, kuri Komisija atliko 2007 m., rezultatais, užbaigs būsto paskolų Europos standartinio informacijos lapo (ESIL) persvarstymą;
- šį persvarstytą ESIL plačiau testuos su vartotojais visose valstybėse narėse;
- išnagrinės, ar pasiūlytoje Vartojimo kredito direktyvoje pateiktos nuostatos dėl BKKMN galėtų būti pritaikytos hipotekiniam kreditui arba tokios, kokios yra, arba tokios, kuriomis būtų atsižvelgta į hipotekinio kredito ypatybes;
- įvertins įvairių politikos galimybių sąnaudas ir naudą.

Atsakingo skolinimo ir skolinimosi propagavimas

Komisija mano, kad, paisant visų suinteresuotųjų šalių (vartotojų, investuotojų, skolintojų akcininkų ir kt.) interesų, iš hipotekinių skolintojų ir tarpininkų turėtų būti reikalaujama visomis tinkamomis priemonėmis pakankamai įvertinti skolininkų kreditingumą prieš jiems suteikiant hipotekinę paskolą. Taip pat reikėtų užtikrinti, kad hipotekiniai skolintojai neatsidurtų nepalankioje padėtyje, norėdami pasinaudoti kreditų registrais tarpvalstybiniu pagrindu, ir kad kreditų duomenys cirkuliuotų sklandžiai ir visiškai laikantis ES duomenų apsaugos taisyklių.

¹⁰ *Europos susitarimas dėl savanoriškojo elgesio kodekso, susijusio su informacija, pateiktina iki būsto paskolos sutarties pasirašymo*, 2001 3 5.

¹¹ Žr., pavyzdžiui, *European Agreement on a Voluntary Code of Conduct on Pre-contractual Information for Home Loans: Second Progress Report on Implementation in the European Union*, Europos bankininkystės sektoriaus komitetas (angl. European Banking Industry Committee), 2005 12 13 (šiam dokumente patvirtinta, kad nors kai kuriose rinkose Kodekso laikytasi ir jis įgyvendintas beveik 100%, kitose rinkose padėtis nebuvo tokia gera), taip pat *Monitoring the Update and Effectiveness of the Voluntary Code of Conduct on Pre-Contractual Information for Home Loans*, Finansinių paslaugų institutas (angl. Institute for Financial Services), 2003 6 17.

¹² *Mortgage Industry and Consumer Dialogue Final Report*, 2006 12 20.

¹³ Visų pirma susijusius su perspėjimu apie riziką ir paskolomis užsienio valiuta.

Komisijos nuomone, hipotekiniai skolintojai vartotojui turėtų teikti visą informaciją ir pakankamus paaiškinimus, kad šis galėtų pagrįstai pasirinkti, bet šie skolintojai neturėtų būti teisinėmis priemonėmis verčiami konsultuoti. Jei konsultavimas taptų privalomas, tai galėtų daryti neigiamą poveikį hipotekos kainoms ir apriboti vartotojams pasirinkti siūlomų produktų skaičių, nes hipotekiniai skolintojai paprastai konsultuotų apie savo produktus. Konsultacijas vartotojo prašymu verčiau turėtų teikti nepriklausomi konsultantai arba skolintojas. Tačiau konsultuojama turėtų būti laikantis aukšto lygio principų. Todėl labai svarbu, kad vartotojai galėtų gauti objektyvias konsultacijas, kurios būtų parengtos atsižvelgiant į jų individualius poreikius ir proporcingai produktų sudėtingumui bei su tuo susijusiai rizikai. Taip pat labai svarbu, kad vartotojai konsultantui pateiktų visą ir tikslią informaciją.

2008 m. Komisija:

- su visomis suinteresuotosiomis šalimis pasikonsultuos dėl aukšto lygio konsultacijų standartų nustatymo;
- išnagrinės, ar pasiūlytoje Vartojimo kredito direktyvoje numatytos nuostatos dėl nediskriminavimo tarpvalstybiniu pagrindu naudojančių kreditų registrais ir dėl prievolės paaiškinti galėtų būti pritaikytos hipotekiniam kreditui;
- išnagrinės priemones siekiant toliau didinti atsakingo skolinimo mastą, mokantis iš JAV antrinės būsto paskolų rinkos krizės patirties;
- įvertins įvairių politikos galimybių sąnaudas ir naudą.

Tam, kad padėtų Komisijai parengti tinkamas priemones, skirtas galimybėms pasinaudoti kreditų duomenimis, šių duomenų palyginamumui ir išsamumui didinti, 2008 m. bus sukurta **Skolinimosi istorijų ekspertų grupė**.

Padidėjus finansiniam vartotojų raštingumui, taip pat galėtų pagerėti jų gebėjimas įvertinti geriausius produktus ir paslaugas pagal savo individualius poreikius. **Komunikate 'Finansinis švietimas'**, paskelbtame kartu su šia baltąja knyga, išdėstyta Komisijos parama aukštos kokybės finansinio švietimo paslaugų teikimui visoje ES.

Komisija mano, kad visus taikomos teisės, susijusios su hipotekinėmis sutartimis, klausimus reikėtų spręsti reglamente 'Roma I', kuriam neseniai pritarė Taryba ir Europos Parlamentas. Hipotekiniam įkaitui taikytinos teisės atžvilgiu Komisija nemato jokių priežasčių nesilaikyti tvirtai nusistovėjusio principo, kad taikoma šalies, kurioje yra nekilnojamasis turtas, teisė.

4.2. Turto vertinimas, žemės registrai ir nuosavybės teisės atėmimo procedūros

Komisijos nuomone, valstybės narės turėtų didinti priverstinių pardavimų ir žemės registravimo procedūrų veiksmingumą. Dėl šių veiksnių didėja hipotekinių skolintojų veiklos sąnaudos, investuotojų netikrumas dėl pateikto užstato kokybės ir refinansavimo sąnaudos, kartu mažėja esamų teikėjų efektyvumas ir atbaidomi nauji rinkos dalyviai.

Komisija skelbs reguliariai atnaujinamas **rezultatų suvestines**, kuriose bus pateikiama objektyvi informacija apie žemės registravimo ir nuosavybės teisės atėmimo procedūrų visose valstybėse narėse sąnaudas ir trukmę.

2008 m. Komisija, iš pradžių atlikusi tinkamą poveikio vertinimą, pateiks **rekomendaciją**. Rekomendacijoje visų pirma:

- valstybės narės būtų raginamos užtikrinti, kad jų nuosavybės teisės atėmimo procedūros būtų užbaigiamos per pagrįstą laiką ir pagrįstomis sąnaudomis ir kad jų žemės registrais būtų galima naudotis internete;
- valstybės narės būtų raginamos prisijungti prie projekto EULIS¹⁴, kurį Komisija finansiškai remia pagal programą 'eContent';
- valstybės narės būtų raginamos savo žemės registruose imti taikyti skaidresnę ir patikimesnę tvarką, visų pirma kiek tai susiję su nematomais mokesčiais,
- valstybės narės būtų raginamos palengvinti sąlygas naudotis turto vertinimo ataskaitomis iš užsienio ir skatinti patikimų turto vertinimo standartų rengimą ir naudojimą.

4.3. Pažeidimų nagrinėjimo politika

Komisija ir toliau taikys griežtą pažeidimų nagrinėjimo politiką. Visų pirma 2008 m. Komisija ištirs, ar:

- tam tikromis nacionalinėmis taisyklėmis, kuriomis sudaromos kliūtys kreditų duomenims cirkuliuoti arba kuriomis kredito įstaigoms trukdoma teikti paslaugas, pažeidžiama Sutartis nepažeidžiant ES duomenų apsaugos taisyklių;
- draudimas ne vidaus ES hipotekines paskolas laikyti padengtųjų obligacijų užtikrinimo priemonėmis (angl. cover pool), kuris šiuo metu egzistuoja kai kuriose valstybėse narėse, yra suderinamas su laisvu kapitalo judėjimu ir laisve teikti paslaugas.

4.4. Tolesni veiksmai dėl Hipotekos finansavimo ekspertų grupės

Atsižvelgdama į galimybes didinti ES hipotekos finansavimo rinkų veiksmingumą, Komisija planuoja ir toliau analizuoti problemų, kurias nustatė tiek Hipotekos finansavimo ekspertų grupė¹⁵, tiek Europos finansų rinkų teisininkų grupės Pakeitimo vertybiniais popieriais darbo grupė, pobūdį, priežastis ir mastą¹⁶. Šiame darbe Komisija atsižvelgs į pastaruosius įvykius antrinėse būsto paskolų rinkose, nustatytų kliūčių sudėtingumą bei horizontalųjį matmenį, taip pat plačiau jų padarinius visoms suinteresuotosioms šalims.

¹⁴ Europos žemės informacijos tarnybos (angl. European Land Information Service) sistemos, kurioje šiuo metu dalyvauja dešimt dalyvių, paskirtis – suteikti galimybę internete lengvai nepriklausomai nuo šalies, kurioje esama, naudotis informacija apie žemės ir nekilnojamojo turto nuosavybę ir palūkanas (www.eulis.org).

¹⁵ *Report of the Mortgage Funding Expert Group*, 2006 12 22.

¹⁶ *Legal Obstacles to cross-border securitisation in the EU*, Europos finansų rinkų teisininkų grupės Pakeitimo vertybiniais popieriais darbo grupė (angl. European Financial Markets Lawyers Group, Working Group on Securitisation), 2007 5 7.

Visų pirma Komisija išnagrins:

- praktiką rinkoje ir rizikos ribojimo standartus, susijusius su likvidumo neatitikimo rizikos (kuri atsiranda, pvz., dėl trumpalaikio finansavimo naudojimo ilgalaikėms hipotekinėms paskoloms) valdymu, visų pirma kiek tai susiję su gebėjimu atlaikyti įtemptas rinkos sąlygas;
- hipotekinių skolintojų paskatas riziką pašalinti iš balanso;
- rizikos ribojimo standartus ir skaidrumą, susijusį su bankų pozicijomis pakeitimo vertybiniais popieriais sandorių, kurie tiesiogiai arba netiesiogiai susiję su hipotekiniais kreditais, atžvilgiu;
- ar būtinos papildomos priemonės skaidrumui galutinių investuotojų atžvilgiu didinti.

Komisija tikisi, kad rinka tinkamai ir greitai sureaguos į klausimus, 2007 m. spalio 9 d. iškeltus Ekonomikos ir finansų taryboje, visų pirma susijusius su skaidrumu ir sudėtingu finansinių priemonių vertinimu.

Priklausomai nuo būsimų pokyčių finansų rinkose, galėtų būti numatyta įsteigti **Pakeitimo vertybiniais popieriais ekspertų grupę**, siekiant šioje politikos srityje tinkamai horizontaliai reaguoti į sudėtingus pakeitimo vertybiniais popieriais uždavinius.

4.5. Tolesnis tyrimas

Kaip pranešta Žaliojoje knygoje dėl mažmeninių finansinių paslaugų¹⁷, šiuo metu Komisija:

- peržiūri **skolintojų, kurie nėra kredito įstaigos**, vaidmenį ir reguliavimą ES hipotekos rinkose, kad įvertintų, ar reikia imtis tinkamų veiksmų Bendrijos lygmeniu. Bus atlikta studija, kurios rezultatai bus pateikti 2008 m. Iš esmės Komisija neprieštarauja, kad užsiimti hipotekinio skolinimo veikla būtų leista skolintojams, kurie nėra kredito įstaigos, bet, jos nuomone, labai svarbu, kad jokių būdų nebūtų pažeisti atsakingo skolinimo, finansinio stabilumo ir veiksmingos priežiūros principai;
- peržiūri nacionalines reguliavimo sistemas, pagal kurias parduodami **skolinimosi įkeičiant grynąjį turtą** (angl. equity release) produktai, kad įvertintų, ar veiksmai Bendrijos lygmeniu yra pagrįsti. Taip pat bus atlikta skolinimosi įkeičiant grynąjį turtą schemų studija, kurios rezultatai bus pateikti 2008 m. Pripažindama tam tikrą galimą skolinimosi įkeičiant grynąjį turtą produktų (kaip antai vadinamoji atvirkštinė hipoteka) svarbą ekonomikoje, Komisija taip pat žino, kad su tokiais produktais yra susijusi galima rizika.

2007 m. lapkričio mėn. paskelbtame komunikate 'Bendroji rinka XXI a. Europai'¹⁸ Komisija pranešė apie ketinimą ištirti **siejimą ir kitą nesąžiningą praktiką** kredito, sąskaitų, mokėjimo ir draudimo tvarkymo srityse, kad įvertintų tokios praktikos poveikį judumui. Komisijos tikslas – parengti horizontaliąją iniciatyvą dėl nesąžiningos komercinės praktikos mažmeninių finansinių paslaugų srityje, įskaitant hipotekinius kreditus.

¹⁷ KOM(2007) 226, 2007 4 30.

¹⁸ KOM(2007) 724, 2007 11 20, ir SEK(2007) 1520, 2007 11 20.

Kai kurių produktų judėjimą tarpvalstybiniu mastu gali trukdyti kai kuriose valstybėse narėse taikomi **palūkanų normos apribojimai** (pvz., lupikavimo prevencijos taisyklės, palūkanų svyravimo ribos, neleidžiamos sudėtinės palūkanos ir kt.). Jų poveikis įvairovei ir tarpvalstybinei veiklai turi būti atidžiai apsvarstytas atsižvelgiant į tai, kad jie gali atlikti svarbų socialinės ir vartotojų apsaugos vaidmenį ir yra taikomi keliose valstybėse narėse. Todėl Komisija 2010 m. paskelbs horizontaliąją studiją ir įvertins šių taisyklių poveikį bendrajai rinkai atsižvelgdama į jų paskirtį.

5. IŠVADOS

Šioje baltojoje knygoje nurodytos proporcingos priemonės, skirtos ES hipotekos rinkų konkurencingumui ir veiksmingumui didinti, kurios bus naudingos tiek vartotojams, tiek hipotekiniams skolintojams ir investuotojams. Turint omenyje hipotekinių kreditų svarbą tiek ES piliečiams, tiek visai ekonomikai, pasirinkta faktinė koncepcija. Nors pastarieji įvykiai pasaulio hipotekos rinkose patvirtino pasiūlytos koncepcijos tinkamumą, per juos taip pat nustatytos sritys, kuriose reikia toliau dirbti. Komisija ketina greitai pradėti dirbti su visomis suinteresuotosiomis šalimis, kad užbaigtų įvairių politikos galimybių vertinimą.

Tam, kad bet kokios priemonės būtų veiksmingos, jas siūlant būtina įrodyti, kad jomis hipotekiniams skolintojams bus sudarytos naujos galimybės patekti į kitas rinkas ir vykdyti tarpvalstybinę veiklą. Taip pat reikėtų įrodyti, kad jomis galima sudaryti veiksmingesnio hipotekinio skolinimo proceso sąlygas taikant masto ir įvairovės ekonomiją, dėl kurios mažėtų sąnaudos. Numatoma nauda turėtų atsverti galimas šių priemonių sąnaudas.

Iki šiol įdėtos pastangos rodo, kad imantis tolesnių veiksmų keliose šioje baltojoje knygoje nurodytose srityse galima tikėtis didelės naudos. Dėl daugumos priemonių, skirtų tarpvalstybinio hipotekinio skolinimo – tiek pagrindinėse, tiek antrinėse rinkose – veiksmingumui ir konkurencingumui didinti, taip pat didėtų produktų įvairovė ir galbūt mažėtų kainos vartotojams. Baltojoje knygoje aptarta kokybiškos informacijos, atsakingo skolinimo bei skolinimosi ir aukštos kokybės konsultacijų teikimo vartotojams svarba užtikrinant, kad jie išsigtų geriausiai jų poreikius atitinkančius produktus. Vartotojams taip pat turėtų būti naudingos pastangos gerinti klientų judumą didinant skaidrumą ir ribojant produktų siejimą.

Apskritai investuotojai, investuodami į hipoteka užtikrintus produktus, patirtų mažesnę riziką, nes rinkos skaidrumas ir tikrumas dėl atkuriamosios jų investicijų vertės būtų didesnis ir būtų daugiau investavimo galimybių dėl didesnės produktų įvairovės tiek pagrindinėje, tiek antrinėje rinkose.

PRIEDAS

Baltojoje knygoje nurodytos pagrindinės užduotys ar veikla

Turi būti užbaigta iki	Veiksmai
2008 m.	Poveikio vertinimo išankstinio kredito grąžinimo, ikisutartinės informacijos, bendros kredito kainos metinės normos, galimybės naudotis kreditų registrais, kreditingumo vertinimo ir konsultacijų standartų klausimais parengimas ir konsultacijos su pagrindinėmis suinteresuotosiomis šalimis dėl išankstinio kredito grąžinimo
2008 m.	Europos standartinio informacijos lapo testavimas su vartotojais
2008 m.	Skolinimosi istorijų ekspertų grupės įsteigimas
2008 m.	Skolintojų, kurie nėra kredito įstaigos, vaidmens ir reguliavimo ES hipotekos rinkose studijos paskelbimas
2008 m.	Skolinimosi įkeičiant grynąjį turtą studijos paskelbimas
2008 m.	Galimas Pakeitimo vertybiniais popieriais ekspertų grupės įsteigimas
2008 m.	Ne vidaus ES hipotekinių paskolų nelaikymo padengtųjų obligacijų užtikrinimo priemonėmis ir kitų hipotekos rinkų veikimo aspektų tyrimas laisvo kapitalo judėjimo, kuris garantuojamas pagal EB sutartį, požiūriu
2008 m.	Studijos, kurioje bus tiriamas siejimas ir kita nesąžininga praktika kreditų, sąskaitų, mokėjimų ir draudimo tvarkymo srityse, paskelbimas
2008 m.	Rekomendacijos dėl žemės registravimo, nuosavybės teisės atėmimo ir turto vertinimo pateikimas
2008-2009 m.	Žemės registravimo ir nuosavybės teisės atėmimo procedūrų sąnaudų ir trukmės rezultatų suvestinių skelbimas
2010 m.	Studijos, kurioje bus įvertintas palūkanų normos apribojimų (pvz., lupikavimo prevencijos, palūkanų svyravimo ir sudėtinių palūkanų taisyklės) poreikis ir pagrindas, palyginti su jų poveikiu bendrajai rinkai, paskelbimas