



EIROPAS KOPIENU KOMISIJA

Briselē, 18.12.2007  
COM(2007) 807 galīgā redakcija

## **BALTĀ GRĀMATA**

**par ES hipotekāro kredītu tirgu integrāciju**

(iesniegusi Komisija)

{SEC(2007) 1683}  
{SEC(2007) 1684}

# BALTĀ GRĀMATA

## par ES hipotekāro kredītu tirgu integrāciju

(Dokuments attiecas uz EEZ)

### 1. IEVADS

Vairumam eiropiešu hipotekārais kredīts ir dzīves lielākais finanšu ieguldījums. Hipotekāro kredīta tirgi veido būtisku daļu Eiropas ekonomikā un maksājamā mājokļu hipotekārā kredīta bilance veido gandrīz 47% no ES IKP<sup>1</sup>. Tādējādi ES ekonomikai kopumā un ES finanšu sistēmas efektīvākai darbībai (gan korporatīvo klientu, gan privātklientu apkalpošanā) ES hipotekāro kredītu tirgu integrācija ir ļoti nozīmīga.

Komisija, apzinoties hipotekāro kredītu tirgu izšķirīgo nozīmi, aizsāka visaptverošu pārskatu par šo tirgu darbību un integrācijas pakāpi. Šajā baltajā grāmatā ir apkopoti minētā pārskata secinājumi, un ar to apspriešanai tiek nodots līdzsvarots pasākumu kopums, lai uzlabotu ES mājokļu hipotekāro tirgu konkurētspēju un efektivitāti<sup>2</sup>. Šie pasākumi pilnībā atbilst labāka regulējuma principiem un ir izstrādāti ciešā sadarbībā ar visiem interesentiem, pamatojoties uz proporcionālu ietekmes novērtējumu<sup>3</sup>.

Komisija, kur tas bijis iespējams un nepieciešams, ir pienācīgi ņēmusi vērā gūto pieredzi pēc nesenajiem notikumiem finanšu tirgos. Tomēr šī baltā grāmata nav atbilde, lai atrisinātu pašreizējo finansiālā samezglojuma situāciju, kāda radās pēc satricinājuma ASV paaugstināta riska hipotekārajā tirgū. Minētā satricinājuma ietekme ir plašāka, un ar to saistītos jautājumus visaptverošākajā veidā izskatīja ECOFIN padomes sanāksmē 2007. gada 9. oktobrī.

Baltajā grāmatā ieskicētās politikas ievirzes tiks izstrādātas detalizētāk, ciešā sadarbībā ar visiem interesentiem. Pirms Komisija pieņems kādus pasākumus, tiks veikti atsevišķi ietekmes novērtējumi, tostarp kvantitatīva izmaksu un ieguvumu analīze.

Šī baltā grāmata ir skatāma kontekstā ar Komisijas paziņojumu par Vienoto tirgu 21. gadsimta Eiropai<sup>4</sup>, kurā izceltas tās priekšrocības, ko Eiropas ekonomika varētu gūt, plašāk integrējot privātklientiem paredzēto finanšu pakalpojumu tirgus.

---

<sup>1</sup> *HYPOSTAT 2005: A review of Europe's Mortgage and Housing Markets* (Pārskats par hipotekāro kredītu un mājokļu tirgu Eiropā), European Mortgage Federation (Eiropas hipotekārā federācija), 2006. gada novembris, 140. lpp.

<sup>2</sup> Pārskatā uzmanība pievērsta tādiem jautājumiem kā aizņēmumi, garantējot darījumu ar hipotēku vai ar citu līdzvērtīgu nodrošinājumu, kā arī aizdevumi īpašuma iegādei.

<sup>3</sup> Papildu informācijai skatīt ietekmes novērtējumu.

<sup>4</sup> COM(2007) 724, 20.11.2007. un SEC(2007) 1520, 20.11.2007. Skatīt arī COM(2005) 629, 1.12.2005., COM(2007) 33, 31.1.2007., SEC(2007) 106, 31.1.2007. un COM(2007) 226, 30.4.2007.

## 2. ES NOSTĀJA RĪCĪBAI

EK Līgums paredz vienotā tirgus izveides pamatprincipus un šķēršļu likvidēšanu brīvai preču, personu, pakalpojumu un kapitāla aprītei. Tomēr pierādījumi liecina, ka mājokļu hipotekāro darījumu vienotais tirgus ne tuvu nav pilnīgi integrācijai. Pastāv šķēršļi, kas ierobežo pārrobežu darbības piedāvājuma un pieprasījuma ziņā, tādējādi samazinot konkurenci un izvēli tirgū.

Kāda pētījuma aplēses liecina, ka potenciālais ekonomiskais ieguvums no ES hipotekāro tirgu integrācijas būtu 0,7% no ES IKP un 0,5% no privātā patēriņa nākamo desmit gadu laikā<sup>5</sup>. Pētījumā izvirzīts pieņēmums, ka gūtās priekšrocības varētu sekmēt hipotekāro procentu likmju samazinājumu par līdz pat 47 bāzes punktiem (līdz 2015. gadam), tādējādi maksājamo procentu apmēru par 100 000 EUR lielu hipotekāro aizņēmumu samazinot par 470 EUR gadā<sup>6</sup>. Citā pētījumā lēsts, ka ieguvumu apmērs varētu būt diapazonā no 0,12–0,24% gadā no ES IKP<sup>7</sup>. Aplēses par potenciālajiem ieguvumiem (jāpiebilst, ka pašreiz tās varētu pat nedaudz atšķirties, ņemot vērā tirgus apstākļu attīstību) ir balstītas uz hipotēku aizdevēju palielināto efektivitāti un plašāka produktu klāsta pieejamību.

Tomēr jāatzīst, ka potenciālajai integrācijai ir arī ierobežojumi. Tādu faktoru ietekmi kā valoda, attālums, patērētāju izvēles prioritātes vai aizdevēju uzņēmējdarbības stratēģija nedrīkst novērtēt par zemu. Tomēr citas problēmas, kas kavē uzņēmējdarbības veikšanu vai ilgtspējas nodrošināšanu vai būtiski paaugstina uzņēmējdarbības izmaksas, lai piedāvātu vai saņemtu hipotekāros kredītus kādā citā ES dalībvalstī, ir risinātas ar atbilstošām politikas iniciatīvām.

Komisija atzīst, ka patērētāji galvenokārt izvērtē vietējos hipotekāros kredītu piedāvājumus un paredzamā nākotnē vairums visticamāk šādu pieeju nemainīs. Tādējādi ES hipotekārā tirgus integrācija būs galvenokārt vērsta uz piedāvājumu, jo īpaši, pamatojoties uz dažādām reģistrācijas iespējām patērētāja dalībvalstī.

## 3. MĒRĶI

Konkurētspējīgu un efektīvu ES hipotekāro kredītu tirgu var panākt ar pasākumiem, kas sekmē pārrobežu piedāvājumu un hipotekāro kredītu finansēšanu, palielina produktu dažādību, uzlabo patērētāju uzticēšanos un sekmē patērētāju mobilitāti.

### 3.1. Pārrobežu piedāvājuma un hipotekāro kredītu finansēšanas sekmēšana

Finanšu pakalpojumu sniedzēji var nodrošināt hipotēkas pāri robežām vairākos veidos: izveidojot vietējo pārstāvniecību (piemēram, filiāles, meitasuzņēmumus, apvienības vai iegādājoties vietējos uzņēmumus), izmantojot tiešās izplatīšanas kanālus (piemēram, tālruni vai internetu), vai izmantojot vietējos starpniekus (piemēram, brokerus). Finanšu pakalpojumu sniedzēji var arī iesaistīties pārrobežu darbībās, iegādājoties hipotēku portfeli no hipotēku aizdevēja citā dalībvalstī.

<sup>5</sup> *The Costs and Benefits of Integration of EU Mortgage Markets* (ES hipotekārā tirgus integrācijas izmaksas un priekšrocības), London Economics, 2005. gada augusts, 5. lpp.

<sup>6</sup> Skat. 5. parindī, 5. lpp.

<sup>7</sup> *Study on the Financial Integration of European Mortgage Markets* (Pētījums par Eiropas hipotekāro tirgu finansiālo integrāciju), Mercer Oliver Wyman un Eiropas hipotekārā federācija, 2003. gada oktobris, 77.–78. lpp.

Tas, ka pastāv atšķirīgi juridiskie un patērētāju aizsardzības regulējumi, sadrumstalotas infrastruktūras (piemēram, kredītu reģistri), kā arī tas, ka dažos gadījumos nav pienācīga juridiskā regulējuma (piemēram, hipotēku finansēšanai), rada juridiskus un ekonomiskus šķēršļus, kas savukārt ierobežo pārrobežu aizdevumus un kavē izmaksu ziņā efektīvu Viseiropas finansēšanas stratēģiju izveidi. Tālab Komisija vēlas novērst nesamērīgus šķēršļus, tādējādi samazinot izmaksas, kas rodas pārdodot ES hipotekāros produktus.

Komisija uzskata, ka dažādie hipotēku finansēšanas instrumenti ir savstarpēji papildinoši, nevis savstarpēji aizstājami. Tālab kā rīcības mērķis jāizvirza plaša hipotekāro finansēšanas instrumentu attīstīšanas veicināšana, nevis ierobežošana. Tādu finansēšanas paņēmieni izmantošana, kas mazina hipotekāro aizņēmumu risku sākotnējiem hipotēku aizdevējiem, pārceļot to uz kapitāla tirgu, sniedz priekšrocības riska dažādošanas un finansēšanas izmaksu ziņā. Tomēr nesen gūtā pieredze izcēlusi nepieciešamību garantēt šādu paņēmieni izmantošanu, nekaitējot finansiālai stabilitātei.

### **3.2. Produktu daudzveidības palielināšana**

Lai gan visā ES produktu piedāvājums ir plašs, nevar uzskatīt, ka kādā no vietējiem tirgiem tiktu piedāvāts pilnīgs hipotekāro pakalpojumu klāsts, piemēram, skatoties pēc produktu īpašībām vai apkalpotajiem aizņēmējiem. Tas zināmā mērā saistīts ar tādiem faktoriem kā patērētāju gaume vai atšķirīgas hipotēku aizdevēju uzņēmējdarbības stratēģijas. Tomēr pastāv arī ekonomiskie un juridiskie šķēršļi, kas liedz hipotēku aizdevējiem konkrētos tirgos piedāvāt konkrētus produktus vai kas ļauj izvēlēties kādu konkrētu finansēšanas stratēģiju. Šajā ziņā šķēršļi produktu daudzveidībai ir cieši saistīti ar citiem šķēršļiem, kas hipotēku aizdevējus kavē veikt pārrobežu darbības.

Produktu daudzveidības palielināšana vairākos pētījumos ir definēta kā būtisks elements, lai gūtu lielāku labumu no hipotekārā tirgus integrācijas. Kādā pētījumā izvirzīts pieņēmums, ka produktu pieejamības šķēršļu likvidēšana vien palielinātu patēriņu ES par 0,4%, bet ES IKP – par 0,6% nākamo desmit gadu laikā (salīdzinot ar aplēsēm par vispārējo patēriņa pieaugumu ES, kas liecina, ka šāds pieaugums varētu būt 0,5%, bet ES IKP varētu palielināties par 0,7%)<sup>8</sup>. Kādā citā pētījumā pausts viedoklis, ka produktu daudzveidības uzlabošana radītu tirgus apmēra pieaugumu par 10%, radot hipotekāro kredītu pieejamību jauniem aizņēmējiem, savukārt ceturtdaļai esošo aizņēmēju – iespēju atrast piemērotus produktus, un rezultātā gada ieguvums būtu diapazonā no 0,15% līdz 0,30% no mājokļu hipotekārās bilances, kas līdzvērtīgs 0,06–0,12% no IKP 2003. gadā<sup>9</sup>.

Komisija meklē iespējas, kā varētu palielināt produktu daudzveidību tā, lai tiktu apmierinātas patērētāju vajadzības, novērsti šķēršļi produktu izplatīšanai un pārdošanai, jo īpaši attiecībā uz jauniem un novatoriskiem hipotekārajiem produktiem. Komisija atzīst, ka daudzi no tiem noteikumiem, kas ierobežo dažu produktu piedāvāšanu pāri robežām, ir radīti patērētāju interešu aizsardzība un/vai finansiālās stabilitātes nodrošināšanai. Problēmas, kas nesen radās paaugstināta riska hipotekārajā tirgū ASV, ir lietderīgs atgādinājums par to, cik svarīgi ir neuzņemties nevajadzīgu risku, ņemot vērā šīs būtiskās sabiedriskās rīcībpolitikas mērķus. Komisija tomēr vēlas pētīt iespējas, kā būtu iespējams apvienot produktu daudzveidību ar patērētāju spēcīgu aizsardzību un pienācīgu finansiālo stabilitāti.

---

<sup>8</sup> Skat. 5. parindi, 6. lpp.

<sup>9</sup> Skat. 7. parindi, 78. lpp.

### **3.3. Patērētāju uzticēšanās palielināšana**

Jebkuram patērētājam hipotekārais kredīts nozīmē svarīga lēmuma pieņemšanu. Komisija uzskata, ka efektīvs tirgus nav iespējams bez pārliecinātiem un rīkoties spējīgiem patērētājiem, kuri spēj meklēt un izvēlēties vislabāko hipotekāro produktu savām vajadzībām, neraugoties uz hipotēkas aizdevēja atrašanās vietu. Lai izdarītu piemērotāko izvēli, patērētājiem ir nepieciešama skaidra, objektīva, pilnīga un salīdzināma informācija par dažādiem hipotekārajiem produktiem.

Komisija par būtisku uzskata faktu, ka hipotēkas aizdevēji var veikt aizdevumu atbildīgi, jo īpaši, uzmanīgi novērtējot aizņēmēja spēju atmaksāt aizdevumu pa daļām maksājumu plāna ietvaros. Minēto novērtējumu var veikt dažādi, piemēram, izpētot datu bāzes. Hipotēku aizdevēju bezatbildība, veicot aizdevumu, un kļūdas hipotekāro aizdevumu pārdošanā vai rūpības trūkums attiecībā uz kredīta starpniekiem var negatīvi ietekmēt ekonomiku ļoti plašā mērogā; to pierādīja vēl šobrīd jūtamais satricinājums, kura epicentrā bija paaugstināta riska hipotekārie darījumi.

Patērētāju pārliecības pastiprināšanā labam padomam, tostarp juridiskam padomam, ir svarīga nozīme. Šādi padomi nav tas pats, kas informācija vispār, jo informācija nodrošina tikai produkta aprakstu. Komisija vēlas popularizēt augstus kvalitātes standartus konsultāciju jomā par hipotekāriem jautājumiem un vienlaikus atzīst, ka visiem patērētājiem nav nepieciešams vienāda līmeņa padoms.

### **3.4. Patērētāju mobilitātes veicināšana**

Patērētāju mobilitāte un pārticība, lai mainītu hipotēkas aizdevējus, var ietekmēt konkurētspējas līmeni tirgū. Komisija vēlas veicināt patērētāju mobilitāti, nodrošinot, ka patērētāji, kuri vēlas mainīt hipotēkas aizdevēju, nedrīkst izjust nepamatotu juridisko vai ekonomisko šķēršļu traucējumus, kas tos varētu kavēt vai atrunāt no šāda soļa.

Cenu caurskatāmība, sniedzot skaidru un salīdzināmu informāciju, ir būtiska, lai sekmētu patērētāju mobilitāti. Tālab vitāli svarīgas ir iniciatīvas, kuru mērķis ir uzlabot pirms līgumsaistību uzņemšanās saņemtās informācijas precizitāti un kvalitāti, lai garantētu, ka patērētāji pilnībā apzinās visus faktus attiecībā uz atšķirīgajām izmaksām un produktu īpašībām. Informācija vien tomēr nevar sekmēt patērētāju mobilitāti. Palielinot pakalpojuma sniedzēja maiņas izmaksas, sasaistīšanas prakse (proti, pienākums patērētājam atvērt tekošo kontu vai iegādāties apdrošināšanas polisi tajā pašā uzņēmumā, kur tas paņēmis hipotekāro kredītu) faktiski piesaista patērētāju konkrētajam finanšu pakalpojuma sniedzējam, tādējādi ierobežojot mobilitāti un vājinot konkurenci. Tāda prakse kā noteikums patērētājam ieskaitīt algu tekošajā kontā, kas piesaistīts hipotekārajam kredītam, var radīt līdzīgu ietekmi. Šāda prakse ietekmē patērētāju mobilitāti un vienlaikus samazina cenu, produktu konkurenci sasaistīto un sasaistāmo produktu tirgū, turklāt tas arī kavē jaunu konkurentu ienākšanu tirgū, jo īpaši tādu konkurentu pievienošanu, kas specializējas tādu pakalpojumu sniegšanas jomā, kuri ir tikuši sasaistīti.

#### 4. MĒRĶU SASNIEGŠANA

Komisija uzskata, ka ir jāturpina strādāt, lai sasniegtu izvirzītos mērķus un lai izstrādātu vispieņemamāko politikas kombināciju.

##### 4.1. Likumdošanas nepieciešamības novērtējums

Pamatojoties uz saviem pārskata datiem, Komisija uzskata, ka turpmāk minētie elementi ir svarīgākie jautājumi, kuriem nepieciešams rast risinājumu: informācija, kas sniedzama pirms līgumsaistību uzņemšanās, gada procentu likme (APRC), atbildīga aizdošana un pirmstermiņa atmaksa.

Lai gan vispārējā ietekmes novērtējumā, kas tiek publiskots līdztekus šai baltajai grāmatai, pausts viedoklis, ka dažās jomās likumdošana būtu visefektīvākais politikas virziens, lai sasniegtu izvirzītos mērķus, Komisija uzskata, ka ir nepieciešama turpmāka analīze un konsultācijas ar citiem interesentiem pirms tiek pieņemts galīgais politiskais novērtējums par vispiemērotāko virzību turpmāk.

Konkrēti, saskaņā ar labāka regulējuma principiem Komisija uzņemsies veikt rūpīgu ietekmes novērtējumu, tostarp kvantitatīvu izmaksu un ieguvumu analīzi, attiecībā uz dažādiem politikas risinājumiem visām problēmām, lai garantētu, ka potenciālās izmaksas nepārsniedz paredzamos ieguvumus. Pagaidām, kamēr tiek veikts detalizēts darbs turpmāk un pirms notiek konsultācijas ar interesentiem, Komisija uzskata, ka ir pārāgri pieņemt lēmumu par to, vai kāda direktīva nodrošinātu nepieciešamo pievienoto vērtību.

##### *Pirmstermiņa atmaksa*

Komisija uzskata, ka pirmstermiņa atmaksa ES hipotekāro tirgu integrēšanā ir viens no svarīgākajiem jautājumiem. Ietekmes novērtējums izceļ to, kādas būtu pirmstermiņa atmaksas nosacījumu un noteikumu sekas attiecībā uz visiem četriem Komisijas mērķiem. Tāpat tas arī izceļ to, cik nozīmīga pirmstermiņa atmaksa ir attiecībā uz produktu daudzveidību, proti, attiecībā uz jautājumu, kurš kādā pētījumā ir definēts kā viens no būtiskākajiem elementiem, lai gūtu labumu no hipotekāro kredītu tirgus integrācijas. Šā jautājuma sakarā Komisija uzskata, ka sekmīga pirmstermiņa atmaksas jautājuma atrisināšana, pilnīgi apzinoties, kāda ir pirmstermiņa atmaksas režīmu daudzveidība visās dalībvalstīs, radītu iespēju gūt pilnvērtīgu labumu no Eiropas hipotekāro tirgu integrācijas. Komisija atzīst, ka šis jautājums ir politiskā ziņā jutīgs un ka ir sarežģīti atrast pienācīgu saskaņotības līmeni (kā liecina grūtības, ar ko nācās sastapties patērētāju kredīta jomā). Tomēr Komisija arī uzskata, ka tai kopā ar dalībvalstīm un Eiropas Parlamentu ir pienākums darīt visu iespējamo, lai mājāsaimniecības Eiropā varētu izmantot tās priekšrocības, ko rada plašāka līgumsaistību spektra pieejamība, ņemot hipotekāro kredītu. Tālab Komisija ir apņēmusies jo īpaši kopā ar dalībvalstīm un Eiropas Parlamentu izpētīt, cik lielā mērā būtu iespējams panākt vienprātību par pienācīgu Eiropas režīmu attiecībā uz pirmstermiņa atmaksu.

Komisija 2008. gadā:

- nekavējoties izpētīs politikas iespējas attiecībā uz pirmstermiņa atmaksu;
- novērtēs dažādu politikas iespēju izmaksas un priekšrocības jautājumā par pirmstermiņa atmaksu (status quo, līgumsaistību iespēja vai obligātas tiesības, kompensācijas līmenis u.tml.).

### ***Informācijas kvalitātes un salīdzināmības uzlabošana***

Komisijas veiktā patērētāju apsekojuma sākotnējie rezultāti liecina, ka patērētājiem ir ļoti svarīgi iegūt strukturētu informāciju pirms līgumsaistību uzņemšanās, lai tādējādi viņi atšķirīgos piedāvājumus varētu salīdzināt. Šie rezultāti arī liecina, ka informācijai ir jābūt visaptverošai, tajā jābūt tabulām un konkrētiem piemēriem, formulējumam jābūt vienkāršam un jāierobežo tehniska žargona lietošana. Šāda informācija ir jāsniedz savlaicīgi pirms līgumsaistību uzņemšanās.

Neraugoties uz to, cik svarīga loma bijusi Rīcības kodeksam par mājokļa kredītiem<sup>10</sup> (turpmāk tekstā – 'kodekss'), pašlaik patērētājiem sniegtās informācijas kvalitāte un tās līmenis attiecībā uz hipotekārajiem kredītiem dažādās dalībvalstīs atšķiras. Komisija uzskata, ka kodekss no vienas puses zināmā mērā ir novecojis un no otras puses nav spējis pilnīgi pienācīgi aizstāt saistošos noteikumus. Ar Kodeksa ievērošanu vien nepietiek<sup>11</sup>, un tajā trūkst efektīvas uzraudzības un īstenošanas mehānismu, kas ietekmētu tā uzticamību patērētāju acīs. Turklāt tā atšķirīgā īstenošana dažādās valstīs, piemēram, attiecībā uz to, kad patērētājam ir jānodod Eiropas Standartizētā informācijas lapa, ir radījušas sarežģījumus<sup>12</sup>.

APRC ir būtisks elements patērētājiem nododamās informācijas klāstā. Tas, ka pastāv atšķirīgas aprēķina metodes un izmaksu bāzes, var ierobežot dažādu produktu patiesu salīdzināmību, jo īpaši pārrobežu kontekstā, tādējādi maldinot patērētājus. APRC saskaņošana ir būtiska, lai patērētājiem nodrošinātu augsti kvalitatīvus informācijas standartus un dažādu hipotekāro kredītu patiesu salīdzināmību.

---

<sup>10</sup> *European Agreement on a Voluntary Code of Conduct on Pre-contractual Information for Home Loans*, (Eiropas vienošanās par brīvprātīgu rīcības kodeksu attiecībā uz informāciju par mājokļa kredītiem pirms līgumsaistību uzņemšanās), 5.3.2001.

<sup>11</sup> Skatīt piemēram: *European Agreement on a Voluntary Code of Conduct on Pre-contractual Information for Home Loans*, (Eiropas vienošanās par brīvprātīgu rīcības kodeksu attiecībā uz informāciju par mājokļa kredītiem pirms līgumsaistību uzņemšanās), *Second Progress Report on Implementation in the European Union* (Otrais progresā ziņojums par īstenošanu ES) European Banking Industry Committee (ES banku nozares komiteja), 13.12.2005, kurā apliecināts, ka dažos tirgos teju par 100% tiek ievēroti kodeksa nosacījumi, tomēr citur situācija ir mazāk apmierinoša; vai *Monitoring the Update and Effectiveness of the Voluntary Code of Conduct on Pre-Contractual Information for Home Loans* (Brīvprātīgā rīcības kodeksa attiecībā uz informāciju par mājokļa kredītiem pirms līgumsaistību uzņemšanās atjaunināšanas un ievērošanas uzraudzība), Finanšu pakalpojumu institūts, 17.6.2003.

<sup>12</sup> *Mortgage Industry and Consumer Dialogue Final Report* (Hipotekārās nozares un patērētāju dialogs. Gala ziņojums), 20.12.2006.

Komisija 2008. gadā:

- pabeigs pārskatīto Eiropas Standartizētās informācijas lapu (ESIS) par mājokļu kredītiem, pēc iespējas vairāk izmantojot iespējamus pozitīvos rezultātus<sup>13</sup>, ko panākusi ekspertu grupa, kurā galvenokārt strādāja aizdevēji un aizņēmēji un kuru Komisija sasauca 2006. gadā, kā arī balstoties uz Komisijas veiktā patērētāju apsekojuma sākotnējiem rezultātiem, kas iegūti 2007. gadā;
- plašāk pārbaudīs šo pārskatīto ESIS, iesaistot visu dalībvalstu patērētājus;
- pārbaudīs, cik lielā mērā APRC noteikumi, kas ietverti ierosinātajā patēriņa kredītu direktīvā, būtu attiecināmi uz hipotekārajiem kredītiem nemainītā veidā, vai tā, lai ņemtu vērā hipotekārā kredīta specifiku;
- novērtēs dažādu politikas iespēju izmaksas un priekšrocības.

### ***Atbildīgas aizdošanas un aizņemšanās sekmēšana***

Komisija uzskata, ka visu interesentu (patērētāji, investori, aizdevēja puses akcionāri u.c.) labā būtu jāizvirza prasība hipotēkas aizdevējiem un to starpniekiem pienācīgi novērtēt, izmantojot visus piemērotos līdzekļus, aizņēmēja kredītu ņemšanas vēsturi pirms hipotekārā kredīta piešķiršanas. Tāpat būtu jānodrošina hipotēkas aizdevēju aizsardzība pret diskrimināciju, novērtējot kredītu reģistra atrodamos datus pārrobežu situācijā, kā arī to, lai notiktu datu par kredītiem netraucēta aprīte, vienlaikus garantējot ES datu aizsardzības noteikumu ievērošanu.

Komisija uzskata, ka hipotēkas aizdevējiem būtu jānodrošina pilnīga informācija un pienācīgi paskaidrojumi saviem klientiem, lai tie savukārt varētu izdarīt informētu izvēli, tomēr konsultācijas sniegšana nebūtu jāizvirza kā juridiska prasība. Ja konsultēšana būtu obligāta prasība, tas varētu negatīvi ietekmēt hipotēku cenas un ierobežot patērētājiem piedāvāto produktu klāstu, jo, gluži dabiski, hipotēkas aizdevēji sniegtu konsultācijas par savu piedāvāto produktu kopumu. Konsultācijas pēc patērētāju pieprasījuma varētu sniegt neatkarīgi konsultanti vai aizdevēji. Tomēr, ja konsultācijas nodrošina, tām jābūt ļoti kvalitatīvām. Šajā ziņā ir būtiski, lai patērētājiem būtu pieejamas objektīvas konsultācijas, pamatojoties uz to individuālām vajadzībām, tā, lai šis sniegtais padoms būtu atbilstošs produktu un ar to saistītā riska pakāpei. Tāpat ir svarīgi gādāt par to, lai patērētāji konsultantam sniegtu pilnīgu un precīzu informāciju.

Komisija 2008. gadā:

- apspriedīsies ar visiem interesentiem par augsta līmeņa standartu projektu;
- pārbaudīs, cik lielā mērā noteikumi par nediskriminējošu piekļuvi kredītu reģistriem (arī pāri robežām) un pienākums ierosinātajā patēriņa kredītu direktīvā būtu attiecināms uz hipotekārajiem kredītiem;
- izpētīs veidus, kā varētu turpināt paplašināt atbildīgas aizdošanas praksi, ņemot vērā ASV paaugstināta riska hipotekārā tirgus krīzes laikā gūto mācību;

---

<sup>13</sup> Jo īpaši attiecībā uz brīdinājumiem par risku un aizņēmumiem ārvalstu valūtā.



- novērtēs dažādu politikas iespēju izmaksas un priekšrocības.

Lai atbalstītu Komisiju pienācīgu pasākumu sagatavošanā nolūkā uzlabot kredīta datu pieejamību, salīdzināmību un pilnību, 2008. gadā tiks izveidots **Ekspertu grupa par kredītvēstures jautājumiem**.

Ja tiktu uzlabotas patērētāju zināšanas par finanšu jautājumiem, tas sekmētu viņu spēju novērtēt, kādi produkti un pakalpojumi ir vispiemērotākie viņu individuālajām vajadzībām. **Paziņojums par izglītību finanšu jomā**, kas publicēts līdz ar šo balto grāmatu, pauž Komisijas atbalstu augstas kvalitātes finanšu izglītības nodrošināšanai visā ES.

Komisija uzskata, ka visi jautājumi par piemērojamiem tiesību aktiem, kas saistīti ar hipotēkas līgumiem, būtu jārisina regulas 'Roma I' ietvaros, par kuru Padomē un Eiropas Parlamentā nesen tika panākta vienošanās. Jautājumā par tiesību aktiem, ko piemēro hipotēkārājam ķīla jeb nodrošinājumam, Komisija uzskata, ka nedrīkst atteikties no labi izveidota principa, kas paredz, ka piemēro tās valsts tiesību aktus, kurā atrodas īpašums.

#### 4.2. Vērtības noteikšana, zemes reģistri un tirgus pieejamības procedūras

Komisija uzskata, ka dalībvalstīm būtu jāuzlabo efektivitāte attiecībā uz tā dēvētajām „piespiedu pārdošanām” un zemes reģistrācijas procedūrām. Šie faktori palielina uzņēmējdarbības veikšanas izmaksas hipotēku aizdevējiem, palielina neskaidrību investoriem par drošības līdzekļa kvalitāti un palielina refinansēšanas izmaksas, tādējādi samazinot esošo operatoru darbības efektivitāti un kavējot jaunu dalībnieku ienākšanu tirgū.

Komisija regulāri publicēs atjauninātus '**rezultātu tablo**', publiskojot objektīvu informāciju par zemes reģistrācijas izmaksām un ilgumu, kā arī par tirgus pieejamības procedūrām visās dalībvalstīs.

Komisija 2008. gadā, ja būs piemērots ietekmes novērtējums, iesniegs **Ieteikuma dokumentu**. Ieteikumā konkrēti tiks pievērsta uzmanība šādiem jautājumiem:

- dalībvalstis tiks aicinātas garantēt, ka tirgus pieejamības procedūras pabeidz saprātīgā laikposmā un par saprātīgu cenu, kā arī nodrošināt zemes reģistru pieejamību tiešsaistē;
- dalībvalstis tiks mudinātas ievērot EULIS<sup>14</sup> projektu, kuru finansēja Komisija e-Content programmas ietvaros;
- Dalībvalstis tiks mudinātas gādāt par uzlabojumiem attiecībā uz zemes reģistru caurskatāmību un uzticamību, jo īpaši attiecībā uz tā dēvētajām slēptajām izmaksām;
- dalībvalstis tiks mudinātas sekmēt ārvalstīs izstrādātu vērtības noteikšanas ziņojumu izmantošanu un sekmēt uzticamu vērtības noteikšanas standartu izstrādi un lietošanu.

---

<sup>14</sup> Eiropas Zemes informācijas dienests (EULIS), kurā pašlaik ir desmit dalībnieki, izmantojot interneta sniegtās iespējas ([www.eulis.org](http://www.eulis.org)), strādā, lai pēc iespējas vieglāk nodrošinātu pārrobežu pieeju informācijai attiecībā uz īpašumtiesībām un daļām zemes un īpašumu lietās.

### 4.3. Pārkāpumu politika

Komisija turpinās piemērot stabilu politiku pārkāpumu jomā. Jo īpaši 2008. gadā Komisija pievērsīs uzmanību šādiem jautājumiem:

- daži no valstu noteikumiem, kas rada šķēršļus kredītdatu aprītei, kavē birojiem, kas nodarbojas ar kredītēšanu, sniegt pakalpojumus, ir uzskatāmi par Līguma noteikumu pārkāpumiem, neskarot ES noteikumus par datu aizsardzību;
- aizliegums iekļaut ES hipotekāros aizdevumus, kuru izcelsme nav ES, seguma kopumos par segtām obligācijām, kas šobrīd pastāv dažās dalībvalstīs, ir savietojama ar kapitāla brīvu aprīti un pakalpojumu sniegšanas brīvību.

### 4.4. Turpmākās norises pēc Hipotēku finansēšanas ekspertu grupas darba

Ņemot vērā to, cik plaša mēroga uzdevums ir palielināt ES hipotēku finansēšanas tirgu efektivitāti, Komisija plāno turpināt veikto analīzi par tām problēmām, kuras definējusi Hipotēku finansēšanas ekspertu darba grupa<sup>15</sup>, Eiropas finanšu tirgu juristu grupa, Kapitalizācijas darba grupa<sup>16</sup>, konkrēti – veidot analīzi par šo problēmu dabu, iemesliem un mērogu. Darot minēto, Komisija ņems vērā nesenās norises paaugstināta riska tirgos, konstatēto kavēkļu horizontālo dimensiju un sarežģītību, kā arī plaša mēroga ietekmi uz visām iesaistītajām pusēm.

Komisija 2008. gadā pievērsīsies šādiem jautājumiem:

- tirgus prakse un uzraudzības standarti likviditātes neatbilstības riska pārvaldībai, kurš rodas, izmantojot īstermiņa finansējumu ilgtermiņa hipotekāriem aizņēmumiem, jo īpaši attiecībā uz izturīgumu apgrūtinātos tirgus apstākļos;
- hipotēkas aizdevēju iniciatīvas izņemt risku no bilances;
- uzraudzības standartu caurskatāmība attiecībā uz banku saskarsmi ar kapitalizācijas darījumiem, kas būtu tieši vai netieši saistīti ar hipotekāro kredītu;
- turpmāku pasākumu nepieciešamība, lai uzlabotu caurskatāmību gala lietotāja skatījumā.

Komisija uzskata, ka tirgus reakcija par 2007. gada 9. oktobra ECOFIN sanāksmē Padomā izskatītajiem jautājumiem būs pienācīga un ātra, jo īpaši attiecībā uz jautājumiem, kas skar caurskatāmību un sarežģītu finanšu instrumentu vērtības noteikšanu.

Atkarā no norisēm finanšu tirgū paredzams, ka varētu izveidot **Kapitalizācijas ekspertu grupu**, lai izstrādātu pienācīgu horizontālas politikas 'atbildi' uz sarežģītiem jautājumiem kapitalizācijas jomā.

---

<sup>15</sup> *Hipotēku finansēšanas ekspertu grupas ziņojums*, 22.12.2006.

<sup>16</sup> *Legal Obstacles to cross-border securitisation in the EU* (Juridiski šķēršļi pārrobežu kapitalizācijai ES), European Financial Markets Lawyers Group, Working Group on Securitisation (Eiropas finanšu tirgu juristu grupa, kapitalizācijas darba grupa), 7.5.2007.

#### 4.5. Turpmāka izpēte

Kā paziņots Zaļajā grāmatā par finanšu pakalpojumu mazumtirdzniecību vienotajā tirgū<sup>17</sup>, Komisija pašlaik veic šādus uzdevumus:

- pārskata tā dēvēto **nekredīta iestāžu** lomu un noteikumus [par tām] ES hipotekārajos tirgos, lai novērtētu, vai Kopienas līmeni ir nepieciešama attiecīga rīcība. Komisija grasās veikt izpēti un publiskot rezultātus 2008. gadā. Komisija principā atbalsta nekredīta iestāžu aktīvu iesaisti hipotēku aizdošanas uzņēmējdarbības nozarē, tomēr uzskata, ka būtu nepieciešams garantēt to, ka netiek mazinātas prasības par atbildīgu aizdošanu, finanšu stabilitāti un efektīvu uzraudzību.
- tiek pārskatīts valstu normatīvo aktu kopums, kas reglamentē tā dēvēto **aizdevuma pret ķīlu** produktu laišanu tirgū, lai novērtētu, vai būtu pamatoti veikt darbības Kopienas līmenī. Tiks veikta izpēte par kapitāla pārdošanas shēmām, un rezultāti tiks publiskoti 2008. gadā. Atzīstot tā dēvēto aizdevuma pret ķīlu produktu (piemēram, 'reversās hipotēkas') ekonomisko lomu, Komisija apzinās, ka saistībā ar šādiem produktiem pastāv riska iespējamība.

Paziņojumā par Vienoto tirgu 21. gadsimta Eiropai<sup>18</sup>, kas tika publiskots 2007. gada novembrī, Komisija paziņoja par savu nodomu veikt izpēti par pakalpojumu un produktu **sasaistīšanu un cita veida netaisnīgu praksi** attiecībā uz kredītiem, rēķiniem, maksājumiem un apdrošināšanu, lai izmērītu to ietekmi un mobilitāti. Komisijas mērķis ir izstrādāt horizontālu iniciatīvu par negodīgu komercpraksi finanšu pakalpojumu privātpersonām jomā, tostarp hipotekāro kredītu segmentā.

**Procentu likmes ierobežojumi** (piemēram, noteikumi pret spekulācijām, procentu likmes atšķirību ierobežojumi, aizliegums kombinēt procentu likmes u.t.t.), kas dažās dalībvalstīs jau ir spēkā, varētu kavēt dažu produktu apriti pāri robežām. To ietekme uz daudzveidības aspektiem un uzņēmējdarbības veikšanu pāri robežām ir uzmanīgi jāizvērtē, ņemot vērā faktu, ka to loma varētu būt nozīmīga sociālā ziņā un patērētāju aizsardzībai, kā arī to, ka tie ir spēkā tikai dažās dalībvalstīs. Ņemot vērā iepriekš sacīto, Komisija 2010. gadā publicēs horizontālu pētījumu, novērtējot šādu noteikumu ietekmi uz vienoto tirgu un saistībā ar izvirzītajiem mērķiem.

---

<sup>17</sup> COM(2007) 226, 30.4.2007.

<sup>18</sup> COM(2007) 724, 20.11.2007. un SEC(2007) 1520, 20.11.2007.

## 5. SECINĀJUMI

Baltajā grāmatā ir definēts proporcionālu pasākumu kopums, kas paredzēti, lai pastiprinātu ES hipotekāro tirgu konkurētspēju un efektivitāti, kas savukārt nāks par labu patērētājiem, hipotēkas aizdevējiem un investoriem. Ņemot vērā to, ka hipotekārie kredīti gan ES pilsoņiem, gan ekonomikai kopumā ir ļoti svarīgs jautājums, ir pieņemta pieeja, kas balstīta uz pierādījumiem. Lai gan nesenie notikumi pasaules hipotekārajos tirgos apliecinājuši, ka tieši šāda pieeja ir vispiemērotākā, ir arī konstatētas jomas, kur nepieciešams darbs turpmāk. Komisija plāno nekavējoties sadarboties ar visām ieinteresētajām personām, lai pabeigtu dažādu politikas variantu novērtējumu.

Lai ierosinātie pasākumi būtu efektīvi, tiem ir jāatspoguļo fakts, ka hipotēku aizdevējiem tiks radītas jaunas iespējas gan piekļūt tirgiem, gan iesaistīties pārrobežu darbībās. Pasākumiem arī ir jābūt tādiem, lai tie sekmētu efektīvu hipotēku aizdošanas procesu apjomradītiem un mēroga radītiem ietaupījumiem, kam savukārt vajadzētu samazināt izmaksas. Paredzamās priekšrocības jāizvērtē, salīdzinot ar pasākumu iespējamām izmaksām.

Līdz šim veiktais darbs liecina, ka no turpmākas rīcības vairākās šajā baltajā grāmatā definētajās jomās varētu rasties būtisks labums. Daudzi no pasākumiem, kas paredzēti hipotēku pārrobežu aizdevumu efektivitātei un konkurētspējai – gan primārajos, gan sekundārajos tirgos – uzlabotu arī produktu daudzveidību un, iespējams, patērētājiem nodrošinātu zemākas cenas. Baltajā grāmatā ir definēta labas informācijas, atbildīgas aizdošanas un aizņemšanās nozīme, tāpat arī kvalitatīvu konsultāciju nozīme, lai garantētu, ka patērētāji iegādājas savām vajadzībām vispiemērotākos produktus. Arī patērētājiem ir jāgūst labums no centieniem uzlabot patērētāju mobilitāti, palielinot caurskatāmību un samazinot dažādu produktu sasaistīšanu.

Vispārīgi runājot, investoru risks samazinātos, ja ieguldījumi tiktu veikti produktos, ko sedz ar hipotēku, paļaujoties uz uzlabotu tirgus caurskatāmību un noteiktību attiecībā uz investīciju atgūšanas vērtību un plašāku investīciju iespēju spektru pastiprinātas produktu daudzveidības rezultātā gan primārajos, gan sekundārajos tirgos.

## PIELIKUMS

### Baltajā grāmatā izvirzītie būtiskākie uzdevumi

Izpildes termiņš	Darbības
2008	Sagatavot ietekmes novērtējumu par pirmstermiņa atmaksu, informāciju pirms līgumsaistību uzņemšanās, <i>APRC</i> , piekļuvi kredītreģistriem, kredītderīguma novērtējumu un konsultāciju standartiem un apspriedēm ar galvenajiem interesentiem par pirmstermiņa atmaksu
2008	Patērētāju apsekojums par pārskatīto Eiropas standartizētās informācijas lapu
2008	Ekspertu grupas par kredītvēsturi izveide
2008	Publicēt pētījumu par nekredīta iestāžu lomu un noteikumiem ES hipotekārajā tirgū
2008	Publicēt pētījumu par kapitāla pārdošanu
2008	Plānots izveidot Ekspertu grupu par kapitalizāciju
2008	Pētīt jautājumu par trešu valstu hipotekārajiem aizdevumiem ES attiecībā uz seguma kopumu par segtām obligācijām un citiem aspektiem hipotekārā tirgus darbībā, vērtējot šos jautājumus no ES Līgumā garantētās kapitāla brīvas aprites perspektīvas
2008	Publicēt pētījumu par produktu un pakalpojumu sasaistīšanu un citu netaisnīgu praksi attiecībā uz kredītiem, rēķiniem, maksājumiem un apdrošināšanu
2008	Iesniegt ieteikumu par zemes reģistrēšanu, vērtības noteikšanu un pieejamību
2008-2009	Publicēt rezultātus tablo par zemes reģistrācijas un pieejamības procedūru izmaksām un ilgumu
2010	Publicēt pētījumu, kurā novērtē nepieciešamību noteikt procentu likmes ierobežojumus (noteikumi pret spekulācijām, procentu likmes atšķirību ierobežojumi, aizliegums kombinēt procentu likmes) un attiecīgo pamatojumu, ņemot vērā to ietekmi uz vienoto tirgu