

## Eiropas Ekonomikas un sociālo lietu komitejas atzinums par tematu "Baltā grāmata par ES hipotekāro kredītu tirgu integrāciju"

COM(2007) 807 galīgā redakcija

(2009/C 27/04)

Eiropas Komisija saskaņā ar Eiropas Kopienas dibināšanas līguma 262. pantu 2007. gada 18. decembrī nolēma konsultēties ar Eiropas Ekonomikas un sociālo lietu komiteju par tematu

"Baltā grāmata par ES hipotekāro kredītu tirgu integrāciju".

Par Komitejas dokumenta sagatavošanu atbildīgā Vienotā tirgus, ražošanas un patēriņa specializētā nodaļa savu atzinumu pieņēma 2008. gada 11. jūnijā. Ziņotājs — Grasso kgs.

Eiropas Ekonomikas un sociālo lietu komiteja 446. plenārajā sesijā, kas notika 2008. gada 9. un 10. jūlijā (9. jūlija sēdē), ar 123 balsīm par, 1 balsīm pret un 5 atturoties, pieņēma šo atzinumu.

### 1. Secinājumi un ieteikumi

1.1 Komisija kārtējo reizi lūdz Komitejai atzinumu par hipotekāro kredītu tirgu integrāciju apdzīvojamā un komerciālā nekustamā īpašuma iegādei. Runa ir par "Balto grāmatu par ES hipotekāro kredītu tirgu integrāciju".

1.2 Parasti Baltā grāmata ir gandrīz pabeigts un strukturēts politiskā novērtējuma rezultāts par to, "kas jā dara". Tomēr šoreiz tā nav. Komisijai jāizskata daudzi, vēl neskaidri jautājumi, piemēram, par kopieguldījumu fondiem, līdzekļu devējiem, produktu sasaistīšanu u.c. Kopumā ir ņemti vērā 14 aspekti.

1.3 Tātad Baltā grāmata neatspoguļo pabeigtu procesu. Gluži pretēji — reālās un ievērojamās sarežģītības dēļ tas joprojām ir atklāts process. Tātad, kāpēc vajadzīgs vēl viens atzinums, ja Baltā grāmata ne ar ko jaunu nepapildina Zaļo grāmatu, kas jau bija EESK atzinuma temats?

1.4 Tā ir problēma, par kuru diskutē jau daudzus gadus, tomēr Komisija nespēj rast risinājumu un pieņemt reālu lēmumu, kas ļautu likvidēt kultūras, juridiskām, administratīvus u.c. šķēršļus, kurus EESK uzskata par patiesajiem šķēršļiem Komisijas izvīzīto mērķu sasniegšanā.

1.5 EESK atzinums par Zaļo grāmatu <sup>(1)</sup>, ko pieņēma 2005. gada decembra plenārsesijā, tikai vienai balsij atturoties, joprojām ir aktuāls.

1.6 Baltā grāmata vēl joprojām atspoguļo lielu sadrumstalo-tību nozarē, kas izriet no kultūras, juridiskām, tiesiskām, kā arī ētiskām un sociālām īpatnībām, kas raksturo nekustamā īpašuma, īpaši mājokļa iegādi dažādās ES valstīs.

1.7 Lai gan principā EESK šaubās par konkrētām iespējām integrēt un saskaņot hipotekārā kredīta tirgu ES ar pilnīgi atšķirīgām īpatnībām un pazīmēm (*Burani* kga 2005. gada 15. decembra atzinums <sup>(2)</sup>), tā tomēr uzskata par lietderīgiem Komisijas centienus izveidot "noteikumus" gan kā ieteikumus rīcības kodeksiem (tā dēvētās paraugprakses), gan kā juridiski saistošus noteikumus.

1.8 Tomēr iniciatīvu varētu vērtēt kā nesamērīgu, ja tās mērķis būtu apšaubīt tikpat pozitīvās iespējas, kas jau šobrīd piedāvā hipotekārā kredīta tirgus pašregulāciju.

1.9 EESK ierosina, lai starplaikā, kad tas šķiet lietderīgi, Komisi-ja padziļināti pārbauda jautājumus (piemēram, kredītu reģistri, tirgus pieejamība, izpratnes finanšu jautājumos veicināšana u.c.), kuros nav pārmērīgu grūtību.

1.10 EESK uzskata, ka Komisijas pasākumi ir **pārāk virzīti uz iespējamajiem ieguvumiem īstermiņā**, kas rastos pēc ierosināto jauno noteikumu ieviešanas. EESK uzskata, ka minētie noteikumi ir balstīti uz nedaudz nepilnīgām hipotekārā kredīta tirgus skaidrošanas shēmām. Saskaņā ar pieeju, kas vērsta uz rezultātiem īsā laika posmā, šīs rīcības mērķis ir samazināt hipotekāro aizņēmumu finansēšanas izmaksas, neņemot vērā faktiskās priekšrocības, ko Kopienas iedzīvotāji varētu iegūt no finansēšanas produktu pašreizējā piedāvājuma un no jauninājumiem šajā jomā.

1.11 EESK uzskata (kā jau tika uzsvērts *Burani* kga atzinumā), ka Komisijas ierosinātajā regulatīvajā shēmā ir tikai nedaudz ņemta vērā nemitīgā tirgus attīstība, tādēļ Komiteja ir nobažījusies par sekām, kas ilgtermiņā radītu zaudējumus vājākajiem līgumslēdzējiem, proti, patērētājiem, kuriem vajadzīga aizsardzība.

<sup>(1)</sup> OVC 65, 17.3.2006., 113. lpp. Ziņotājs — *Burani* kgs.

<sup>(2)</sup> OVC 65, 17.3.2006., 113. lpp. Ziņotājs — *Burani* kgs.

1.12 EESK atzinīgi vērtē faktu, ka pašreizējos hipotekārā kredīta noteikumus saista ar vajadzību aizsargāt patērētāju. Šie nodomi ir atzinīgi vērtējami un atbalstāmi, ja tie vērsti uz izpratnes finanšu jautājumos veicināšanu hipotekārā kredīta jomā. Līdz ar to uzslavu ir pelnījusi Komisijas vēlme **pastiprināt pārredzamības noteikumus**, lai labāk aizsargātu patērētājus.

1.13 Vienlaikus tomēr šķiet, ka **par katru cenu noteikt vispārīgus noteikumus riska novērtēšanai** saistībā ar kredīta ņēmēju, ir grūti un riskanti.

1.14 EESK uzskata, ka sarunu par kredīta piešķiršanu posmā ir gan jāaizsargā patērētājs, gan arī kredītņēmējam jāapzinās sava atbildība pret aizdevēju.

## 2. Komisijas dokumenta kopsavilkums

2.1 Par "ietekmes novērtējumu" dēvētais 2007. gada 18. decembrī publicētais dokuments (SEC(2007) 1683) papildina Balto grāmatu par Kapienas hipotekāro kredītu tirgus integrāciju. Dokumentam ir trīs pielikumi attiecīgi par (i) hipotekāro kredītu tirgus īpašībām; (ii) procedūrām vai procesiem; (iii) ietekmes novērtējumi konkrētās jomās.

2.2 Lai gan dokumentā (SEC(2007) 1684) ir sniegts lielisks ietekmes novērtējuma kopsavilkums, ir vērts īsi minēt dažus galvenos dokumenta punktus, par kuriem EESK jāizstrādā jauns atzinums:

— tajā ir atspoguļota **loti sadrumstalota situācija**, kas izriet no kultūras, tiesiskajām, bet galvenokārt no ētiskām un sociālām vērtībām, kas raksturo nekustamā īpašuma iegādi dažādās ES valstīs;

— tajā uzsvērti visi **problēmas jutīgie** aspekti, arī ekonomiskie un finansiālie apsvērumi. ņemot vērā nekustamā īpašuma tirgus nozīmi ES valstu atšķirīgajās ekonomikās, kā arī hipotekāro ieguldījumu devums bankas nozares rentabilitātē;

— tajā ir uzsvērts, ka pašreizējās sadrumstalotības situācijā varētu būt nepieciešams "**izstrādāt jaunu tiesību aktu**", lai palielinātu tirgus integrāciju.

2.3 Tātad Komisijas dokuments atkārtο punktus, kas jau ir analizēti iepriekšējā Zaļajā grāmatā par hipotekāro kredītu. Citādi nemaz nevarēja būt, jo jaunais dokuments ir par hipotekārā kredīta tirgus integrāciju un par jau minētajiem ietekmes novērtējumiem.

2.4 EESK jau ir paudusi savu viedokli 2005. gada 15. decembra atzinumā par Zaļo grāmatu (ziņotājs — *Burani* kgs). Minētā dokumenta saturs pilnībā atbilst EESK nostājai aplūkojamajā

jautājumā. Šajā atzinumā EESK koncentrējas uz diviem Komisijas pievienotajiem punktiem:

- izsaka savu viedokli par Komisijas ierosinātajiem plānotajiem pasākumiem saistībā ar ietekmes novērtējumu, kas izriet no Baltās grāmatas <sup>(3)</sup>;
- izstrādā priekšlikumus, kā pieprasījusi Komisija, kad tā secina, ka plašu pārraudzības un novērtēšanas programmu varēs izstrādāt tikai pēc detalizētu priekšlikumu iesniegšanas <sup>(4)</sup>.

## 3. EESK piezīmes par Balto grāmatu

3.1 Baltā grāmata skar plašu problēmu loku, kas jārisina un par kurām EESK tika lūgts izstrādāt atzinumu. Runa ir par šādiem 11 tematiem:

- 1) nepieciešamā produkta izvēle;
- 2) kredīta pirmstermiņa atmaksa;
- 3) produktu sasaistīšana;
- 4) kredītu reģistri;
- 5) nekustamo īpašumu novērtējumi;
- 6) nekustamā īpašuma piespiedu izsoles procedūras;
- 7) valstu kredītu reģistri;
- 8) piemērojamais tiesiskais regulējums;
- 9) noteikumi par mainīgām procentu likmēm un par tā saucamajām augļošanas likmēm;
- 10) hipotekārā kredīta finansēšana;
- 11) finanšu un pakalpojumu iestādes, kas nav bankas.

### 3.2 Piezīmes par dažādiem ietekmes novērtējuma punktiem

3.2.1 **Informācija pirms līgumsaistību uzņemšanās.** Lai novērstu informācijas trūkumu pirms līgumsaistību uzņemšanās, EESK uzskata, ka hipotekārā kredīta jomā ir svarīga informācijas un īpašo zināšanu apmaiņa un izplatīšana. Tomēr tas nedrīkst radīt iedzīvotājiem papildu izmaksas.

3.2.1.1 Plašāks informācijas klāsts un finanšu jautājumu izpratnes veicināšana ir nosacījumi, lai efektīvi novērtētu izmaksu un ieguvumu samēru riska situācijās. Labākais iespējamo pārmērīgo risku novērtēšanas instruments ir nodrošināt, lai līgumslēdzēja puses apzinātos riskus, kuriem tās ir pakļautas.

3.2.1.2 EESK noteikti uzsver to, ka regulējumam un noteikumiem jāattiecas uz **informācijas aprites kārtību** un iespējamām sankcijām to neievērošanas gadījumā. Tomēr Komiteja uzskata, ka, bez papildu nosacījumiem uzliekot *sic et simpliciter* saistības tikai vienai līgumslēdzējai pusei, sekas būs saistību uzlikšana otrai pusei.

<sup>(3)</sup> Skat. Baltās grāmatas 2. pielikumu, atteikumu un angļu versijas 5. lpp.

<sup>(4)</sup> Skat. Baltās grāmatas 2. pielikums, 8. punkts.

3.2.2 **Rīcības kodeksi.** EESK uzskata, ka jāveido stimuli, lai sekmētu pievienošanās brīvprātīgiem rīcības kodeksiem.

3.2.2.1 Tas ļautu kredītaņēmējam labāk izprast iespējamo risku un apzināt iespējas iegūt izdevīgus finansēšanas noteikumus.

3.2.2.2 Ierosinātais instruments varētu būt prasība kredītņēmējam atbildēt uz virkni tipveida jautājumu, lai **novērtētu savas spējas pildīt finansiālas saistības vidējā termiņā un ilgtermiņā.**

3.2.3 **Izmaksu likme.** EESK uzskata, ka kredītiestāžu pienākums ir norādīt operācijas kopējās izmaksas, tās sadalot dažādās sastāvdaļās, norādot arī aplikamo mainīgo lielumu.

3.2.4 **Konsultācija.** Attiecībā uz konsultāciju EESK uzskata, ka konsultācijas pakalpojumiem, kas cieši saistīti ar hipotekārā finansējuma operācijām, jāizmanto **neatkarīgi cenu noteikšanas mehānismi, kuri jāprecizē operācijas izdevumu aprēķinā.**

3.2.5 Kredīta pirmstermiņa atmaksa

3.2.5.1 **Piemērojamība.** Attiecībā uz kredīta pirmstermiņa atmaksas problēmu, jāatšķir šādi gadījumi: (i) pilnīga vai daļēja kredīta pirmstermiņa atmaksa; (ii) kredīta atmaksa, kas saistīta ar iespēju vienoties ar citām finanšu iestādēm par izdevīgākiem izmaksu nosacījumiem.

— Pirmajā gadījumā EESK uzskata, ka ir svarīgi vienmēr atļaut arī daļēju kredīta pirmstermiņa atmaksu;

— otrajā gadījumā tā uzskata, ka finansēšanas līgums jānodod citai finanšu iestādei.

3.2.5.2 **Izdevumi.** Runājot par kredīta pirmstermiņa atmaksas izdevumiem, Komiteja uzskata, ka tie jāaprēķina, pamatojoties uz matemātiskām formulām, kas obligāti jāizskaidro līgumattiecībās. **Klientam jāuzņemas izdevumu segšana vienīgi finansējuma brīvprātīgas atmaksas gadījumā. Līguma cesijas gadījumā izdevumi jāsedz jaunajai finanšu iestādei.**

3.2.6 **Sasaistīti produkti.** Sasaistītu produktu pārdošanai, lai tā būtu ar tiesisku spēku, jābalstās galvenokārt uz spēju pierādīt sasaistīšanas reālo lietderību. EESK uzskata, ka ir iespējams atrisināt šo problēmu, nosakot aizdevējam pienākumu iesniegt aprēķinu par izmaksām un ieguvumiem un dodot kredītaņēmējam atbilstošu laiku, vajadzības gadījumā arī pēc finansēšanas līguma parakstīšanas, lai pieņemtu lēmumu, vai priekšlikums ir pieņemams.

3.2.7 **Kredītu reģistri.** Šajā sakarā EESK piekrīt prasībai izveidot Eiropas reģistru. Pieeju šim reģistram noteiktu īpaši tiesību akti par privātās dzīves aizsardzību. EESK uzskata, ka Eiropas kredītu reģistra izveidošana veicinās konkurenci starp

hipotekāro kredītu aizdevējiem visā Eiropā. Jebkurā gadījumā jāatvieglo pārrobežu piekļuve katras dalībvalsts reģistriem, vienkāršojot informācijas sniegšanas procedūras.

3.2.8 **Nekustamā īpašuma novērtējumi.** Pieņemts uzskatīt, ka nekustamā īpašuma novērtēšana ir sarežģītāka nekā vispārējs finansiālais novērtējums. Nekustamā īpašuma īpatnības (sevišķi tā nekustīgums) nosaka tā lietderību. Papildus tam tā novērtēšanu ietekmē ārējie faktori, kas saistīti ar atrašanās vietu, piemēram:

— ģeogrāfiskās apvidus īpatnības;

— transporta pakalpojumi,

— iedzīvotāju blīvums u.c.

Līdz ar to apvienot vienā īpašā nekustamā īpašuma novērtēšanas formulā visus novērtējuma kritērijus ir īsta utopija.

3.2.8.1 **Nekustamā īpašuma vērtēšanas kritēriji.** Ņemot vērā nekustamā īpašuma vērtēšanas sarežģītību iepriekš minēto iemeslu dēļ, EESK neuzskata, ka būtu lietderīgi izmantot īpašu, universālu formulu. Tās vietā EESK ierosina **izstrādāt tā dēvētās paraugprakses vietējā līmenī,** kā arī nostiprināt prasību, lai vērtēšanu veiktu profesionāli, kurus sertificējušas kompetentas profesionālās asociācijas un kas uzņemas arī atbildību par sniegtā priekšlikuma godīgumu.

3.2.8.2 **Ar nekustamo īpašumu saistīto risku novērtēšana.** EESK uzskata, ka papildus nekustama īpašuma novērtēšanai ir jāpārbauda nekustamā īpašuma vērtības svārstības, lai labāk novērtētu garantiju, ko sniedz nekustamais īpašums. Šajā sakarā EESK ierosina izmantot instrumentus, kurus jau lieto finanšu tirgus dalībnieki un kas daudzos gadījumos ir iekļauti arī citos Kopienas tiesību aktos, piemēram, riskam pakļautās vērtības<sup>(5)</sup> metodes.

3.2.9 **Tirgus pieejamības procedūras.** Ja hipotekāro finansējumu iedala kredītā nekustamā īpašuma iegādei un prasībā pret kredītņēmēju, tad jānošķir arī persona, kas gūst finansiālu labumu no nekustamā īpašuma, un īpašnieks, kas nodrošina oficiālas garantijas.

3.2.10 **Piemērojamais tiesiskais regulējums.** EESK uzskata, ka iespēja starp dažādajiem dalībvalstu civilajiem un nodokļu noteikumiem izvēlēties izdevīgākos, kalpo kā stimuls tirgus integrācijai, kas citādi nav panākama.

3.2.10.1 Līdz ar to EESK principiāli atbalsta dažādu dalībvalstīs spēkā esošo tiesisko regulējumu saglabāšanu, dodot iespēju līgumslēdzējam izvēlēties tādu tiesisko regulējumu, kas palīdz samazināt finansēšanas operācijas kopējās izmaksas, kā tas jau ir paredzēts Romas konvencijā<sup>(6)</sup>.

<sup>(5)</sup> Skat. Investīciju apkalpošanas direktīvu, ko pazīst arī kā MIFID direktīvu (*Markets in Financial Instruments Directive* — Finanšu instrumentu tirgu direktīvu) Nr. 2004/39/EK, ko pieņēma 2004. gada 21. aprīlī un kas stājas spēkā 2004. gada 30. aprīlī, kad to publicēja OV.

<sup>(6)</sup> Skat. COM(2005) 650, 2005. gada 15. decembrī.

3.2.11 **Augļošanas likmes.** Runājot par šo tematu, EESK apstiprina agrāk atzinumā pausto nostāju, sevišķi sakarā ar ārkārtīgi lielām grūtībām pareizi noteikt, kad procentu likmes uzskatāmas par augļošanu, piemērojot tā dēvētā patēriņa kredīta noteikumus. Tomēr EESK uzsver, ka labākā aizsardzība pret augļošanu ir informācija. Līdz ar to EESK ierosina izveidot plaša mēroga komunikācijas instrumentus par riska prēmiju kategorijām, kuras piemēro kredīta ņēmēju dažādām riska grupām.

3.2.12 **Hipotekārā kredīta pārfinansēšana.** EESK uzskata, ka Baltajā grāmatā pausto nostāju, kuras mērķis ir dažādi pārfinansēšanas noteikumi atkarībā no starpnieku subjektīvās būtības (nošķirot bankas un iestādes, kas nav bankas), ir pārāk viegli apiet.

3.2.12.1 **Finanšu un pakalpojumu iestādes, kas nav bankas.** Hipotekārā kredīta finansēšana jāveic finanšu iestādei, kas ir licencēta un kurā tiek veiktas kontroles. Starptautiskās struktūru (piemēram, konsultāciju uzņēmumu) atbalsts un palīdzība ir atļauta ar nosacījumu, ka to veic kvalificētas iestādes, pat ja tās nav kredītiestādes.

#### 4. EESK priekšlikumi, kas jāattīsta

4.1 Nesenā aizdevumu ar visaugstākajiem procentiem (*subprime*) krīze Amerikā parādīja, ka nekustamā īpašuma cenu svārstības līdz ar nepietiekamu klienta riska novērtēšanu sakarā ar tādu likmju nenomaksāšanu, kas ir pārāk augstas attiecībā pret garantijā nodotā nekustamā īpašuma vērtību, var izraisīt ievērojamas finanšu krīzes, kas var destabilizēt visu sistēmu. Tādēļ, veicot jebkādu darbību Kopenhāgā līmenī, ir jāņem vērā šī pieredze, kā arī iepriekšējā punktā aplūkoti jautājumi.

4.2 Baltajā grāmatā ierosinātā iespējamā 28. hipotekārā kredīta regulējuma sistēmas ieviešana, lai papildinātu dalībvalstīs darbojošās sistēmas, varētu veicināt Kopenhāgā hipotekārā kredīta tirgu lielāku integrāciju, tādējādi paplašinot līgumslēdzēju izvēles iespējas, bet neradot apstākļus finanšu sistēmas destabilizācijai, ņemot vērā aizdevumu ar visaugstākajiem procentiem (*subprime*) krīzi.

4.3 Gadās, ka nekustamā īpašuma, sevišķi mājokļa, iegādes izvēli nosaka emocionāli (subjektīvi) faktori, kuriem nav nekā kopīga ar pareizu un racionālu (objektīvu) īpašuma novērtējumu. Līdz ar to jebkura pasākuma efektivitāte, ko ierosina Komisija ar mērķi regulēt hipotekāro kredītu tirgu, nevar būt nodalīta no objektīvu vai subjektīvu kritēriju kopuma.

4.4 Būtu interesanti izstrādāt priekšlikumu, ko EESK analizētu padziļināti un kura pamatā būtu hipotekārā kredīta skaidrošanas shēmas pieņemšana, katru finansēšanas operāciju iedalot divu pasīvu komponentu portfelī:

- pirmā komponente ir (ar aktīviem nodrošināta) tā īpašuma finansēšana, kura vērtību nosaka tirgus cena un iespējamās nekustamā īpašuma vērtības svārstības;
- otrā komponente ir mērķorientēta finansēšana (personīgais aizdevums), kura vērtību nosaka kredītņēmēja ekonomiskās un finansiālās spējas un perspektīvas.

4.5 Divdaļīgas shēmas (dubultās hipotēkas) pieņemšana varētu sniegt dažas priekšrocības, kas vēl padziļināti jāanalizē, bet tās varētu būt šādas:

- ar darījuma racionālo daļu (ar aktīviem nodrošināta finansēšana) saistīto risku novērtējuma vienkāršošana, salīdzinājumā ar riskiem, kas izriet no kredītņēmēja maksātspējas (personīgais mērķfinansējums);
- iespēja noteikt pārrēdzamas cenas atkarībā no dažādām riska situācijām, kas raksturo finansēšanas operācijas abas komponentes (īpašuma objektīvais finansējums un subjektīvais finansējums personai);
- negatīvās ietekmes uz finanšu sistēmu samazināšana, ja likmes nenomaksā pārāk liels kredītņēmēju skaits, atšķirībā no nesenajām smagajām sekām finanšu tirgū (tā dēvētā aizdevumu ar visaugstākajiem procentiem krīze).

4.6 EESK cer, ka Komisija iespējami drīzāk pabeigs minēto procesu, izrādot vairāk apņēmības un radot apstākļus, lai institucionālo aspektu nodalīšana būtu iespējamās 28. sistēmas ieviešanas pamatā.

Briselē, 2008. gada 9. jūlijā

Eiropas Ekonomikas un sociālo lietu komitejas

priekšsēdētājs

Dimitris DIMITRIADIS