

# PARLAMENT EUROPEJSKI

2004



2009

---

*Dokument z posiedzenia*

WERSJA OSTATECZNA  
**A6-0370/2006**

19.10.2006

## **SPRAWOZDANIE**

w sprawie kredytu hipotecznego w Unii Europejskiej  
(2006/2102 (INI))

Komisja Gospodarcza i Monetarna

Sprawozdawca: John Purvis

Sprawozdawca komisji opiniodawczej (\*): Manuel Medina Ortega, Komisja  
Rynku Wewnętrznego i Ochrony Konsumentów

(\*). Ścisła współpraca między komisjami – art. 47 Regulaminu

## SPIS TREŚCI

	<b>Strona</b>
PROJEKT REZOLUCJI PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO .....	3
UZASADNIENIE .....	12
OPINIA KOMISJI RYNKU WEWNĘTRZNEGO I OCHRONY KONSUMENTÓW (*)....	17
OPINIA KOMISJI PRAWNEJ .....	22

(\*) Ścisła współpraca między komisjami – art. 47 Regulaminu

## PROJEKT REZOLUCJI PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO

### w sprawie kredytu hipotecznego w Unii Europejskiej (2006/2102 (INI))

*Parlament Europejski,*

- uwzględniając Zieloną księgę Komisji na temat kredytu hipotecznego w UE (COM(2005)0327),
- uwzględniając Białą księgę na temat polityki usług finansowych w latach 2005-2010 (COM(2005)0629),
- uwzględniając reakcję Rady Zarządzającej Europejskiego Banku Centralnego (EBC) na Zieloną księgę na temat kredytu hipotecznego w UE z dnia 1 grudnia 2005 r.,
- uwzględniając drugą dyrektywę Rady 89/646/EWG z dnia 15 grudnia 1989 r. w sprawie koordynacji przepisów ustawowych, wykonawczych i administracyjnych dotyczących podejmowania i prowadzenia działalności przez instytucje kredytowe oraz zmieniającą dyrektywę 77/780/EWG<sup>1</sup>,
- uwzględniając dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady odnoszącą się do podejmowania i prowadzenia działalności przez instytucje kredytowe<sup>2</sup> (dyrektywa dotycząca wymogów kapitałowych) oraz dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie adekwatności kapitałowej przedsiębiorstw inwestycyjnych i instytucji kredytowych<sup>3</sup>,
- uwzględniając dyrektywę 2002/65/WE<sup>4</sup> dotyczącą sprzedaży konsumentom usług finansowych na odległość,
- uwzględniając dyrektywę 2000/31/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 8 czerwca 2000 r. w sprawie niektórych aspektów prawnych usług społeczeństwa informacyjnego, w szczególności handlu elektronicznego w ramach rynku wewnętrznego<sup>5</sup>,
- uwzględniając zmieniony wniosek dotyczący dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie umów o kredyt konsumencki zmieniającej dyrektywę Rady 93/13/WE (COM(2005)0483),
- uwzględniając zmieniony wniosek Komisji dotyczący dyrektywy Parlamentu Europejskiego i dyrektywy Rady w sprawie swobody przedsiębiorczości i swobody świadczenia usług w zakresie kredytów hipotecznych (COM(1987)0225),
- uwzględniając art. 45 Regulaminu,

---

<sup>1</sup> Dz.U. L386 z 30.12.1989, str. 1.

<sup>2</sup> Dotychczas nieopublikowana w Dzienniku Urzędowym.

<sup>3</sup> Dotychczas nieopublikowana w Dzienniku Urzędowym.

<sup>4</sup> Dz.U. L 271 z 9.10.2002, str. 16.

<sup>5</sup> Dz.U. L 178 z 17.7.2000, str. 1.

- uwzględniając sprawozdanie Komisji Gospodarczej i Monetarnej oraz opinie Komisji Rynku Wewnętrznego i Ochrony Konsumentów, jak również Komisji Prawnej (A6-0370/2006),
- A. mając na uwadze, że rynek kredytów hipotecznych jest dużym i szybko rozwijającym się rynkiem oraz że stanowi istotną część struktury gospodarczo-społecznej UE,
  - B. mając na uwadze, że w niektórych krajach Unii Europejskiej nastąpił niespotykany dotąd rozwój rynku nieruchomości, nadając sektorowi budownictwa charakter antycykliczny, co było kluczowym czynnikiem osiągnięcia wzrostu gospodarczego i zatrudnienia w czasie recesji gospodarczej, której doświadczono w Europie w latach 2000-2005,
  - C. mając na uwadze, że z perspektywy historycznej wynikiem niskich stóp procentowych był znaczny wzrost liczby kredytów hipotecznych, zwłaszcza w krajach, w których podstawą była pewność powodująca wzrost gospodarczy,
  - D. mając na uwadze, że ochrona europejskich konsumentów musi być nadrzędną cechą wszelkich posunięć legislacyjnych w dziedzinie kredytów hipotecznych, który dla większości obywateli UE oznacza największe finansowe zobowiązanie w życiu, mające długofalowe konsekwencje dla ich standardu życia i stabilności finansowej;
  - E. mając na uwadze, że zwiększona przejrzystość zasadniczych elementów dotyczących dostępnych produktów hipotecznych nie tylko wpłynie korzystnie na wydajność rynku, ale także wzmocni zaufanie kredytobiorców w UE porównujących warunki umów kredytowych w innych państwach członkowskich oraz pozwoli im na podjęcie przemyślanej decyzji;
  - F. mając na uwadze, że konsumenci muszą mieć dostęp do możliwie najpełniejszych, a zarazem najbardziej przystępnych informacji, udzielanych w zależności od przypadku w postaci standardowych formularzy, porównywalnych na poziomie państw członkowskich, co umożliwi im rzeczywiste skorzystanie ze swobody wyboru przy zaciąganiu kredytu hipotecznego poza granicami kraju;
  - G. mając na uwadze, że środki ukierunkowane na cel, jakim jest lepszy asortyment produktów i usług, szersza dostępność i zintegrowany rynek finansowania, mogą zwiększyć efektywność rynku, korzyści skali i różnicowanie, zmniejszyć koszty kredytu, a tym samym zadziałać na korzyść gospodarki europejskiej,
  - H. mając na uwadze, że stworzenie usługodawcom udzielającym kredytów hipotecznych równego dostępu do baz danych dotyczących kredytów konsumenckich w przypadku transgranicznej działalności kredytowej w istotny sposób przyczyni się do zwiększenia konkurencji w działalności kredytowej opartej na hipotekach oraz utworzenia jednolitego europejskiego rynku kredytów hipotecznych;
  - I. mając na uwadze, że zintegrowany rynek kredytów hipotecznych ułatwi mobilność pracowników,
  - J. mając na uwadze zaskakujący fakt, iż kredytodawcy hipoteczni oraz organizacje konsumentów wywierają niewielkie naciski na rozwijanie transgranicznej działalności

kredytowej w formie innej niż fizyczne ustanawianie placówek na odrębnych rynkach krajowych,

- K. mając na uwadze, że znaczne bariery rynkowe utrudniają jak dotąd wzrost transgranicznych ofert kredytów hipotecznych, które stanowią obecnie mniej niż 1% całkowitego rynku hipotecznego w UE;
- L. mając na uwadze, że w zakresie szeregu ważnych kwestii Wspólnota nie posiada kompetencji lub jej kompetencje są ograniczone oraz że należy przestrzegać zasady pomocniczości i proporcjonalności,
- M. mając na uwadze, że pośrednicy hipoteczni mogą odegrać istotną rolę, wykorzystując swoje doświadczenie w dziedzinie produktów hipotecznych na rynku krajowym, a także rynkach w państwach członkowskich, wspierając działalność transgraniczną oraz działając jako pomost między konsumentami a zagranicznymi i krajowymi instytucjami finansowymi;
- N. mając na uwadze, że ze względu na zróżnicowane warunki prawne, fiskalne, regulacyjne oraz warunki ochrony konsumentów, między państwami członkowskimi występują znaczne różnice pod względem zakresu i charakterystyki produktów, struktur dystrybucji i mechanizmów finansowania;
- O. mając na uwadze, że rynki kredytów hipotecznych charakteryzują się nadzwyczaj wysokim stopniem złożoności, że porządki prawne i zasady finansowania oraz przepisy dotyczące nieruchomości i ksiąg wieczystych, prawo rzeczowe, prawo umów kredytowych, kwestie wyceny, przepisy dot. wymuszonej sprzedaży, rynki refinansowania itd. różnią się istotnie w zależności od kraju oraz że dziedziny te są ze sobą powiązane,
- P. mając na uwadze, że nadal istnieją przeszkody podatkowe o charakterze dyskryminującym ograniczające zakres korzystania ze wspólnego rynku kredytów hipotecznych i ewentualnie naruszające w niektórych przypadkach prawodawstwo UE,
- Q. mając na uwadze, że istnieje bezpośredni związek między rynkiem kredytów hipotecznych a polityką makroekonomiczną, zwłaszcza zaś prowadzeniem polityki monetarnej,
- R. mając na uwadze, że zmienność rynku hipotecznego może wywierać wpływ na nieruchomości i cykle ekonomiczne, tym samym powodując ryzyko systemowe,
- S. mając na uwadze, że w celu zwiększenia wydajności i konkurencyjności rynku kredytów hipotecznych w UE wskazane byłoby w pierwszej kolejności zbadanie sposobu wcielania w życie i efektywności zalecenia Komisji z dnia 1 marca 2001 r. w sprawie informacji przedumownych, jakie mają być udzielane konsumentom przez kredytodawców oferujących kredyty mieszkaniowe<sup>1</sup> (kodeks postępowania) oraz stosowania europejskiego znormalizowanego arkusza informacyjnego (ESIS), których celem jest zapewnienie, że konsumenci otrzymują przejrzyste i porównywalne informacje na temat

---

<sup>1</sup> Dz.U. L 69 z 10.3.2001, str. 25

pożyczek mieszkaniowych;

- T. mając na uwadze, że wyżej wspomniany kodeks postępowania najwyraźniej został z różnym skutkiem wprowadzony w państwach członkowskich, nie rozwiązując ogólnego problemu braku wspólnotowych ram prawnych w tym zakresie;

### *Wstęp*

1. dostrzega korzyści, jakie przyniosłaby konsumentowi dalsza, właściwie ukierunkowana integracja wspólnotowego rynku hipotecznego;
2. wyraża przekonanie, że wszelkie działania na poziomie UE dotyczące europejskiego rynku kredytów hipotecznych muszą przede wszystkim przynosić bezpośrednie korzyści społeczeństwu jako grupie kredytobiorców hipotecznych, a sam rynek kredytów hipotecznych winien być dostępny dla znacznej liczby potencjalnych kredytobiorców, w tym również dla osób posiadających niski lub niekompletny profil kredytowy, pracowników na kontraktach terminowych i osób nabywających nieruchomości po raz pierwszy;
3. z zadowoleniem przyjmuje szerokie konsultacje przeprowadzone przez Komisję i utrzymuje, że konkretne propozycje należy poprzedzić dokładnymi ocenami wpływu gospodarczego i społecznego;
4. z zadowoleniem przyjmuje dotychczasowe starania Komisji o dostosowanie się do wymogów lepszych uregulowań prawnych; przypomina jednak Komisji, że wszelkie wnioski powinny być formułowane na podstawie szeroko zakrojonego procesu konsultacji;
5. zwraca uwagę na liczne przeszkody dla jednolitego unijnego detalicznego rynku kredytów hipotecznych, które wskazano w zielonej księdze, i wzywa Komisję do skoncentrowania się na zamierzonych środkach zapewniających większe korzyści i zawsze, gdy to możliwe, sprzyjających inicjatywom rynkowym,
6. przestrzega Komisję przed próbami harmonizacji samych produktów, ponieważ może to doprowadzić do powstania niespójności prawnych, a przez to wywierać negatywny wpływ na działanie całego sektora;
7. utrzymuje, że żadne działanie UE nie powinno utrudniać konkurencji i innowacji, w szczególności w odniesieniu do produktów, usług dodatkowych i technik finansowania;

### *Kodeks postępowania i informacje przedumowne*

8. wzywa do podjęcia działań w kierunku harmonizacji przepisów dotyczących informacji udzielanych przed zawarciem umowy, niezbędnych dla umożliwienia kredytobiorcy podjęcia przemyślanych decyzji w sprawie potencjalnej umowy hipotecznej;
9. kładzie nacisk na fakt, że informacje udzielane przed zawarciem umowy muszą być dokładne i zrozumiałe w celu umożliwienia konsumentowi dokonania świadomego wyboru oraz że powinny one dać konsumentowi jak najbardziej zrozumiałą i jak

najpełniejszy obraz sytuacji w świetle dostępnych informacji, na jakich opiera się kredyt hipoteczny; podkreśla, że w przypadku, gdy kredytodawca podejmuje inicjatywę udzielenia kredytu w innym państwie członkowskim, informacja taka musi być dostarczona kredytobiorcy w najkrótszym możliwym terminie w języku urzędowym uznawanym w państwie członkowskim zamieszkiwanym przez kredytobiorcę;

10. wyraża przekonanie, że kodeks postępowania w sprawie pożyczek mieszkaniowych oraz ESIS są ważnymi, lecz niewystarczającymi instrumentami ochrony interesów ekonomicznych obywateli przemieszczających się pomiędzy państwami członkowskimi i przypuszczalnie nabywających nieruchomości w innych państwach członkowskich; zachęca Komisję do rozważenia nadania obecnie dobrowolnemu kodeksowi postępowania charakteru obowiązkowego;

### ***Finansowanie***

11. uważa, że rozwój jednolitego, otwartego i kompatybilnego rynku finansowania jest pierwszym priorytetem, bowiem podniesie efektywność, umożliwi międzynarodową dywersyfikację ryzyka kredytowego, zoptymalizuje warunki finansowania i alokację kapitału oraz obniży koszty kredytu; dostrzega znaczenie i potencjał integracji wynikających z potrzeb rynku inicjatyw w tej dziedzinie;
12. zauważa, że utworzenie jednolitego wtórnego rynku kredytów hipotecznych jest niemożliwe bez stopniowego osiągnięcia zbieżności krajowych przepisów dotyczących umów;
13. z zadowoleniem przyjmuje utworzenie Grupy Ekspertów ds. finansowania hipotecznego i wzywa do dokonania gruntownej analizy różnych krajowych praktyk regulacyjnych i prawnych mających wpływ na kredyty hipoteczne;
14. uważa, że przepisy dyrektywy dotyczącej wymogów kapitałowych odnoszące się do obligacji zabezpieczonych i papierów wartościowych zabezpieczonych hipoteką dają istotne możliwości finansowania;
15. sugeruje wprowadzenie do obrotu na rynkach kapitałowych pewnego zakresu ustandaryzowanych pakietów europejskich kredytów hipotecznych, określonych w rankingu kredytowym zgodnym z ich charakterystyką, co wzmocniłoby wtórne rynki sekurytyzowanych kredytów hipotecznych;
16. wzywa Komisję do zwrócenia uwagi na powiększający się rynek kredytów hipotecznych podlegający prawu szariatu, i zapewnienia, aby żadne prawodawstwo nie wykluczało potrzeb tego rynku;
17. uznaje istotną rolę ubezpieczenia hipotecznego w zmniejszaniu narażenia kredytodawców na ryzyko i umożliwianiu dostępu szerszemu zakresowi kredytobiorców;

### ***Rynek detaliczny***

18. wzywa Komisję do zbadania barier, które utrudniają kredytodawcom korzystanie z praw do swobodnego świadczenia usług lub swobody przedsiębiorczości w innych państwach

członkowskich, oraz sprawdzenia, czy klauzula dotycząca „dobra ogólnego” jest stosowana w sposób zniechęcający do działalności transgranicznej;

19. popiera działanie Komisji nakierowane na ułatwienie transgranicznego łączenia i nabywania przedsiębiorstw w sektorze usług finansowych, przy jednoczesnym zapewnieniu, że sieci dystrybucji będą brały pod uwagę wymogi związane z sytuacjami regionalnymi oraz mniejszymi rynkami; zauważa jednakże, iż samo transgraniczne łączenie i nabywanie przedsiębiorstw nie doprowadzi do wspierania integracji rynku w tym sektorze;
20. wyraża przekonanie, że otwarcie rynku kredytów hipotecznych dla instytucji nieprowadzących działalności kredytowej – o ile podlegają one odpowiedniemu systemowi nadzoru – zwiększy konkurencję i asortyment produktów;
21. uznaje korzystną rolę, którą mogą odegrać pośrednicy kredytowi, tacy jak pośrednicy hipoteczni, polegającą na pomocy klientom w dostępie do konkurencyjnego kredytu hipotecznego udzielanego przez krajowych i zagranicznych kredytodawców i wzywa Komisję do zasięgnięcia konsultacji w sprawie stosownego otoczenia prawnego dla takich podmiotów oraz przygotowania wniosku w sprawie wspólnych norm dotyczących działalności pośredników hipotecznych;
22. wzywa Komisję do zbadania przeszkód dla przenoszenia kredytów między granicami oraz dalszego rozpatrzenia potencjału eurohipoteki jako instrumentu zabezpieczenia, w tym wzięcia pod uwagę gwarancji towarzyszących;
23. wzywa Komisję do zbadania przeszkód dla przenoszenia kredytów między granicami oraz do określenia środków ułatwiających przenoszenie kredytów hipotecznych;
24. uważa, że do wszelkich wniosków sporządzonych w tym celu powinna w razie konieczności zostać dołączona ocena wpływu obejmująca aspekty prawne wraz ze szczegółowymi porównawczymi analizami prawa, oraz aspekty gospodarcze i społeczne zgodnie z podejściem zalecanym w przewodniku dotyczącym oceny wpływu zatwierdzonym przez Radę ds. Konkurencyjności dnia 29 maja 2006 r.;
25. wzywa Komisję, aby zachęcała do rozwoju mechanizmów na szczeblu krajowym, pozwalających na ustanawianie hipotek odnawialnych oraz zaciąganie kredytów hipotecznych na finansowanie dożywotniej renty, przy zapewnieniu pełnych gwarancji w zakresie publicznego dostępu oraz skutków dla osób trzecich;
26. uważa za bardziej prawdopodobne, iż kredytodawcy wejdą na rynek, jeżeli przepisy krajowe zezwolą im na oferowanie warunków przedterminowej spłaty, które cenowo byłyby proporcjonalne do kosztów, lub różnicowanie oprocentowania według warunków rynkowych i ryzyka oraz że ograniczenia w tym zakresie mogą osłabić rozwój rynku pod względem finansowania, nowych produktów i udzielania kredytów kredytobiorcom większego ryzyka;
27. wyraża przekonanie, że norma UE, określająca zakres i obliczenie rocznej stopy procentowej, powinna obejmować wyłącznie koszty ponoszone przez kredytodawcę i zapewniać porównywalność z oferowanymi w innych państwach członkowskich

produktami o takim samym terminie wymagalności; uważa jednak, że w przypadku gdy odnośne informacje są publicznie dostępne kredytobiorców należy również uprzednio informować o wszelkich kosztach zewnętrznych, takich jak wynagrodzenie dla pośredników nieruchomości, opłaty notarialne i opłaty za wpis gruntu do rejestru oraz koszty dochodzenia sądowego i koszty wyceny; wyraża przekonanie, że w przypadkach, gdy informacje takie nie są publicznie dostępne konieczne jest wskazanie kosztów szacunkowych;

28. podkreśla celowość udzielania przez kredytodawców konsumentom wszelkich innych informacji dotyczących transakcji oraz zobowiązań prawnych, które uregulować musi kredytobiorca (honoraria oraz opłaty rejestracyjne, administracyjne, manipulacyjne itd.);
29. wyraża przekonanie, że – oprócz udzielenia dokładnych informacji na temat rocznej stopy oprocentowania – kredytodawca ma obowiązek udzielić informacji w sprawie wszelkich innych rodzajów opłat i kosztów, które najprawdopodobniej zostaną poniesione w związku z odnośną działalnością, na przykład kosztów wynikających z rozpatrzenia wniosku, prowizji od zaangażowania, prowizji za przedterminową spłatę kredytu w całości lub w części itd.;
30. uznaje potencjał Internetu jako środka sprzedaży kredytów hipotecznych i zaleca Komisji dalsze zbadanie tej kwestii;

#### ***Barriere prawne, fiskalne i operacyjne***

31. wzywa Komisję do zbadania prawnych i regulacyjnych barier utrudniających wyznaczany przez rynek rozwój ogólnoeuropejskiego rynku finansowania kredytów hipotecznych;
32. wzywa Komisję do określenia zakresu jej przyszłych wniosków i ograniczenia go do umów o kredyt hipoteczny i ich gwarancji (stałe obciążenia nieruchomości), tak aby uniknąć ewentualnego pokrywania się z COM(2005)0483;
33. wzywa Komisję do podjęcia działań zapewniających prawidłowe funkcjonowanie wtórnego rynku kredytów hipotecznych i ustanawiających ramy prawne pozwalające na skuteczne prowadzenie transakcji portfelowych, szczególnie poprzez uściślenie, dlaczego dostępne instrumenty prawne refinansowania nie pozwalają na zrealizowanie wyznaczonego celu, z uwzględnieniem różnych tradycji prawnych i różnych modeli zabezpieczeń rzeczowych;
34. popiera pogląd *Mortgage Credit Forum Group* (grupy dyskusyjnej w sprawie kredytu hipotecznego), że prawo właściwe dla umów o kredyt hipoteczny, które zostaną objęte zakresem przyszłego rozporządzenia w sprawie prawa właściwego dla zobowiązań umownych (Rzym I) (2005/0261(COD)), nie musi być zbieżne z prawem właściwym dla aktów ustanowienia hipoteki i że w przypadku ustanawiania hipoteki stosuje się *lex rei sitae*;
35. podziela pogląd Komisji, zgodnie z którym problem prawa właściwego dla umów o kredyt hipoteczny powinien być rozpatrywany w kontekście przeglądu Konwencji rzymskiej o prawie właściwym dla zobowiązań umownych z 1980 r.;

36. podkreśla znaczenie całościowych i wiarygodnych baz danych kredytów konsumpcyjnych i wzywa Komisję do promowania rozwoju narzędzi umożliwiających migrację do formatu zgodnego we wszystkich państwach członkowskich;
37. wzywa Komisję do ułatwienia transgranicznego dostępu do baz danych kredytów konsumenckich na niedyskryminujących zasadach, co ma pierwszorzędne znaczenie dla zachęcenia kredytodawców do wejścia na nowe rynki;
38. uznaje, że pożądany jest dostęp zarówno do pozytywnych, jak i negatywnych danych dotyczących kredytów, pod warunkiem zachowania zasadnej ochrony prywatności;
39. z zadowoleniem przyjmuje starania o wprowadzenie usprawnień i dostosowań w przepisach regulujących procedury wymuszonej sprzedaży;
40. popiera propozycję Komisji dotyczącą tabeli wyników przedstawiającej czas i koszt procedur wymuszonej sprzedaży;
41. sugeruje, że stowarzyszenia zawodowe taksatorów powinny działać łącznie w celu przyjęcia wspólnych, wysokiej jakości i porównywalnych norm wyceny nieruchomości w UE;
42. podkreśla znaczenie, które ma dla kredytodawców łatwy dostęp do pełnych i dokładnych informacji dotyczących zabezpieczenia hipotecznego i praw własności;
43. opowiada się za zwiększaniem dostępu do rejestrów gruntów, o ile nie stoi to w sprzeczności z obowiązującym ustawodawstwem, wyraża poparcie dla starań o harmonizację wartości informacyjnej rejestrów z wykorzystaniem środków krajowych oraz zachęca do rozwijania obecnego systemu Europejskiego serwisu informacji o gruntach EULIS;
44. popiera działanie zmierzające do zniesienia przeszkód podatkowych o charakterze dyskryminującym, takich jak różne traktowanie pod względem podatkowym lokalnych i zagranicznych kredytodawców oraz opłaty rządowe;
45. wzywa Komisję do rozważania – w przypadku kredytów hipotecznych udzielanych na skalę transgraniczną – sposobów pogodzenia różnych, istniejących na przestrzeni UE koncepcji odliczania od podatku odsetek od kredytów hipotecznych;

#### ***Kwestie systemowe, makroekonomiczne i ostrożnościowe***

46. wzywa Komisję i EBC do monitorowania i analizowania potencjalnego ryzyka, jakie niesie wzrost poziomu zadłużenia hipotecznego i kredytów hipotecznych finansowanych z rynków kapitałowych;

#### ***Wniosek***

47. stwierdza, że z przemyślanej, dalszej integracji rynku hipotecznego UE wynikają potencjalne korzyści dla konsumentów i gospodarki;

\* \* \*

\*

48. zobowiązuje swojego Przewodniczącego do przekazania niniejszej rezolucji Radzie, Komisji oraz EBC, jak również rządów państw członkowskich.

## UZASADNIENIE

### RYNKI KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

Na koniec 2004 r. wartość niespłaconych kredytów hipotecznych wyniosła 4,7 bln euro, czyli 45% PKB UE<sup>1</sup>. W ciągu ostatnich 5 lat przeciętny roczny wzrost hipotecznej działalności kredytowej wyniósł 8,5%. Kredyty te sfinansowały rozrastający się rynek nieruchomości mieszkalnych, a w niektórych krajach kredyty konsumpcyjne zabezpieczone hipoteką zapewniły kapitał, który mógł np. dofinansować zbyt niskie świadczenia emerytalne. Finansowy rynek hipoteczny jest jednym z sektorów, które powinny najbardziej rosnąć się w ciągu następnych 15 lat.

### PRZYPADEK INTEGRACJI

Jedną z kilku potencjalnych korzyści wynikających z większej integracji rynków hipotecznych UE jest fakt, że kredytodawcy i podmioty kredytujące skorzystałyby z ekonomii skali i możliwości dywersyfikacji. Powinno to zwiększyć konkurencję, efektywność i wybór konsumentów oraz zmniejszyć koszty. Zwiększy to możliwości dopuszczenia do rynku mieszkaniowego osób, które obecnie nie mają takiej szansy. Bardziej zintegrowany rynek hipoteczny UE wspomógłby mobilność siły roboczej i finansowanie emerytur.

Dla wielu osób nieruchomość mieszkalna jest największym zakupem dokonywanym na całe życie, zaś związana z nią hipoteka często stanowi największe zobowiązanie finansowe. Zadłużenie hipoteczne wpływa na popyt ze strony konsumentów, a zatem i na całą gospodarkę poprzez wydatki gospodarstw domowych. Dlatego też większa integracja może wpłynąć na gospodarkę UE w ujęciu ogólnym oraz równowagę między wydatkami gospodarstw domowych a innymi decyzjami konsumpcyjnymi i inwestycyjnymi. Zwiększenie wydajności kapitałowej i obniżenie ryzyka kredytowego wiąże się z celami gospodarczymi i społecznymi agendy lizbońskiej.

### BRAK INTEGRACJI

W Zielonej księdze zawarto stwierdzenie, że rynki kredytów hipotecznych w UE są w niewielkim stopniu zintegrowane, zwracając uwagę na brak transgranicznej działalności kredytowej i zróżnicowanie zakresu produktów ze względu na kraj. Wcześniejsze starania ułatwiły bankom prowadzenie działalności na skalę transgraniczną (np. ustanawianie oddziałów), lecz integracja rynku detalicznego jest ograniczona. Plan działania w zakresie usług finansowych głównie koncentrował się na rynkach hurtowych.

Pomiędzy państwami członkowskimi istnieją znaczne różnice, które odzwierciedlają różne uwarunkowania społeczne, kulturowe, prawne i fiskalne. Odsetek właścicieli zamieszkujących lokale mieszkalne jest wyższy w krajach południowych i wschodnich<sup>2</sup>. Wielkość kredytów hipotecznych zaciąganych w nowych państwach członkowskich jest stosunkowo niewielka, chociaż wydaje się, że rozwija się tam dynamiczny rynek mieszkaniowy. Niespłacone zadłużenie hipoteczne jako procent PKB (EU-25) wynosi od 111% w Holandii do 2,3% PKB w Słowenii<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Notatka prasowa Europejskiej Federacji Hipotecznej z 12.10.2005.

<sup>2</sup> Tamże.

<sup>3</sup> Notatka prasowa Europejskiej Federacji Hipotecznej z 12.10.2005 r.

Badanie przeprowadzone przez London Economics wskazało problem ustalenia zadowalającej, odnoszącej się do wszystkich państw członkowskich definicji kredytów hipotecznych lub mieszkaniowych. Niektóre kraje mianem kredytów hipotecznych określają pożyczki zabezpieczone na nieruchomości, natomiast w innych za zabezpieczenie pożyczki na zakup nieruchomości mieszkalnej uznawane są poręczenia.

Różnice występują pod względem asortymentu produktów, struktury dystrybucji, okresu kredytowania i mechanizmów finansowania. Sprzeczne kryteria podatkowe oraz wymogi regulacyjne i ostrożnościowe stosowane przez krajowe organy nadzoru sprawiają, że wejście na rynek jest skomplikowane i kosztowne. Ponadto krajowe rynki nieruchomości rozwinęły się bardzo w różny sposób pod względem społecznym i kulturowym.

### **FINANSOWANIE**

Aktualnie nie istnieje ogólnoeuropejski rynek finansowania. Jest on rozdrobniony ze względu na przeszkody prawne, podatkowe i regulacyjne. Kredyty hipoteczne są w większości finansowane z oszczędności detalicznych. Poniżej 40% takich kredytów jest finansowanych za pośrednictwem rynków kapitałowych, chociaż ostatnio odsetek ten szybko się zwiększył.<sup>1</sup> Szwecja i Niemcy posiadają znaczne rynki obligacji hipotecznych, zaś w Danii instytucje hipoteczne emitują obligacje hipoteczne na całkowitą wartość kredytów hipotecznych. Rynki papierów wartościowych opartych na kredytach hipotecznych są najsilniejsze w Holandii, Hiszpanii, we Włoszech, Wielkiej Brytanii, Irlandii i Belgii, lecz w niektórych krajach rynki te nie istnieją wcale.<sup>2</sup>

Plan działania w zakresie usług finansowych zapewnił dobrą podstawę dla zwiększenia dynamiki i konkurencji w europejskiej branży usług finansowych, podając lepsze i bardziej aktualne zasady ochrony inwestorów i przejrzystości. Strefa euro jest strefą walutową, w której wyeliminowane zostało ryzyko kursowe ponoszone przez kredytobiorców i kredytodawców, a rynki kapitałowe szybko nabrały znacznych rozmiarów, elastyczności i płynności.

### **ZIELONA KSIĘGA**

Zielona księga rozpatruje potencjalne korzyści dalszej integracji i koncentruje się na czterech głównych obszarach, na które uwagę zwraca sprawozdanie Forum Group (grupy dyskusyjnej): ochronie konsumentów, kwestiach prawnych (w tym podatkowych), zabezpieczeniach i finansowaniu.

Na początku 2007 r. Komisja zamierza opublikować białą księgę, w której przedstawi wnioski z konsultacji i wszelkie proponowane inicjatywy. Propozycje będą zmierzały do zwiększenia konkurencji i efektywności rynku. Komisja nie opowie się za konkretnymi systemami finansowania, produktami czy instytucjami.

### **OPINIA SPRAWOZDAWCY**

Z posiedzenia roboczego komisji z dnia 22 lutego wyraźnie wynika, że nie ma silnego popytu ze strony branży czy grup konsumentów na transgraniczne udzielanie kredytów hipotecznych.

---

<sup>1</sup> Sprawozdanie Forum Group on Mortgage Credit (grupy dyskusyjnej w sprawie kredytu hipotecznego), 2004 r.

<sup>2</sup> Analiza London Economics, sierpień 2005 r.

Istnieje niewielkie prawdopodobieństwo, iż kredytobiorcy będą korzystać z usług za granicą lub zaciągną kredyt hipoteczny u kredytodawców zagranicznych, jeżeli ich produkty nie będą promowane lub nie będą podlegać znanym warunkom ochrony w kraju kredytobiorcy. Kredytodawcy wykazują niewielkie zainteresowanie transgraniczną działalnością kredytową, podkreślając znaczenie znajomości lokalnego rynku.

Nie ma też faktycznego zapotrzebowania na jedną, harmonizującą dyrektywę. Lokalna kultura i tradycje pomogły wykształcić rodzaj produktów dostępnych na rynkach krajowych i jest mało prawdopodobne, aby konsumenci pragnęli ogromnej generalnej zmiany rynku, a z pewnością nie pragną ograniczenia wyboru lub obniżenia ochrony konsumentów, które mogłaby spowodować harmonizacja. Z punktu widzenia branży pełna harmonizacja byłaby kosztowna, zwłaszcza w obszarach takich jak informowanie konsumentów i doradztwo. Występuje również opór wobec oparcia integracji na wzajemnym uznawaniu bez większego wyrównania warunków konkurencji. 20 lat temu wniosek Komisji dotyczący aktu prawnego, który miał na celu utworzenie wolnego rynku kredytów hipotecznych opartego na wzajemnym uznawaniu, nie został przyjęty ze względu na brak porozumienia w ramach Rady.

Wyniki badania przeprowadzonego przez London Economics<sup>1</sup> wskazały, że kredytodawcy są jednak zainteresowani rozszerzeniem działalności na rynki zagraniczne poprzez pośredników lub zakładanie spółek zależnych czy oddziałów. Mimo to liczne bariery techniczne zniechęcają kredytodawców do korzystania z jednolitego rynku nawet w ten sposób.

Wszelkie działania UE muszą przynosić korzyści społeczeństwu – albo bezpośrednio kredytobiorcom hipotecznym, albo dzięki poprawie gospodarki. Powinniśmy dążyć do stworzenia warunków sprzyjających większej konkurencji między kredytodawcami prowadzącymi działalność w różnych państwach członkowskich w celu stworzenia europejskiego rynku kredytów hipotecznych o szerokim asortymencie produktów dostępnych po konkurencyjnych cenach. Należy zachować ostrożność, aby działaniem w żaden sposób nie zaszkodzić temu doskonale rozwijającemu się sektorowi. Do działania legislacyjnego powinniśmy się skłaniać jedynie wówczas, gdy zdecydowanie istnieje perspektywa rzeczywistej poprawy, a korzyści przewyższają koszty. Dlatego należy dokonać dodatkowych ocen wpływu w zakresie ewentualnych konkretnych środków proponowanych w przyszłości.

Sprawozdawca opowiada się za ukierunkowanymi środkami, których celem byłoby usunięcie konkretnych barier dla kredytodawców wchodzących na rynki innych krajów UE. W miarę możliwości samoregulacja jest bardziej pożądana niż prawodawstwo, a we wszelkich inicjatywach powinna być pełni zaangażowana branża i grupy konsumentów.

#### *Finansowanie*

Wtórny rynek papierów wartościowych opartych na hipotece powinien być priorytetem działania na poziomie UE. Osiągnięcie jednolitości rynku finansowania przyniosłoby szybkie i znaczące rezultaty i wydaje się, że cieszy się szerokim poparciem. Istnieje duży potencjał wzrostu finansowania za pośrednictwem rynków kapitałowych, zwłaszcza w niektórych państwach członkowskich. Wynikiem większej skali, płynności, zakresu i poziomu wyszukania będą tańsze kredyty hipoteczne oraz bardziej elastyczne i zróżnicowane produkty.

---

<sup>1</sup> Tamże.

Grupa Ekspertów ds. finansowania hipotecznego rozpoczęła już pracę i powinna przedstawić wnioski w listopadzie 2006 r. Jednym z jej zadań powinno być ustalenie, w jakim stopniu przepisy krajowe uniemożliwiają powstanie ogólnoeuropejskiego rynku finansowania. Wzrost, który w ostatnich latach nastąpił w zakresie obligacji zabezpieczonych i papierów wartościowych opartych na hipotece, pokazuje, że rynek już zmierza w tym kierunku. Działanie na poziomie UE mogłoby jednak zachęcić do większego wykorzystania rynków kapitałowych. Sprawozdawca proponowałby, aby grupa ekspertów przyjrzała się sposobom rozwinięcia ustandaryzowanych pakietów mieszanych europejskich kredytów hipotecznych o znanej charakterystyce, które można byłoby ocenić według rankingu kredytowego i wprowadzić do obrotu na rynkach kapitałowych.

#### *Sektor detaliczny*

Obecnie w niektórych państwach członkowskich jedynie „banki” mogą pożyczać na rynkach kapitałowych i/lub oferować produkty oparte na hipotece. Sprawozdawca uważa, że systemy należy zliberalizować, dopuszczając do rynku instytucje, które nie przyjmują depozytów. Wielka Brytania już odczuła pozytywny wpływ na poziom konkurencji i kompletność rynku. Wprawdzie należy brać pod uwagę kwestie ostrożnościowe, lecz przepisy muszą być proporcjonalne i niedyskryminujące.

„Eurohipoteka” umożliwi osłabienie zależności między zabezpieczeniem hipotecznym a umową o kredyt hipoteczny. Może ona zostać opracowana jako fakultatywne ogólnoeuropejskie narzędzie ułatwiające transgraniczną działalność kredytową i obejmujące wiele nieruchomości. Jej wykonalność należy zatem dokładniej ocenić.

Warunki i koszty przedterminowej spłaty różnią się w zależności od kraju. Przepisy, które ograniczają swobodę kredytodawcy i kredytobiorcy w ustalaniu warunków i opłat z tytułu przedterminowej spłaty, mogą utrudnić konkurencję i przeszkodzić rozwojowi ogólnoeuropejskiego rynku finansowania. Górne pułapy oprocentowania i zmienne stopy procentowe mogą również ograniczyć rozwój nowych produktów lub działalności kredytowej na rzecz kredytobiorców stwarzających większe ryzyko.

Kredytobiorcy muszą znać prawdziwy koszt i warunki, aby porównać produkty. Dyrektywa 2002/65/WE dotycząca sprzedaży konsumentom usług finansowych na odległość wymaga od dostawcy podania konsumentowi łącznej ceny oraz powiadomienia go o wszelkich kosztach dodatkowych, które nie są płacone za pośrednictwem dostawcy lub przez niego nałożone. Priorytetem powinno być ustalenie unijnej normy rzeczywistej rocznej stopy procentowej (APRC) dla kredytów hipotecznych.

Bankowość internetowa szybko się rozwija. W obszarze kredytów hipotecznych jej rola była dotychczas ograniczona, lecz prawdopodobnie nastąpi przyspieszenie. Należy zatem mieć świadomość ewentualnych barier prawnych, które mogłyby utrudnić przyszły rozwój. Na przykład dyrektywa dotycząca handlu elektronicznego wymaga od władz krajowych zapewnienia, że umowy zawarte drogą elektroniczną mają moc prawną, z tym że wyłącza umowy ustanawiające lub przenoszące prawa do nieruchomości.

#### *Barьеры prawne, podatkowe i operacyjne*

Potrzebna jest większa jasność co do prawa właściwego dla umów kredytowych i aktów

ustanowienia hipoteki. W przypadku aktu ustanowienia hipoteki zastosowanie ma *lex rei sitae*.

Kredytodawcy mają większe szanse wejścia na rynek, jeżeli posiadają dostęp do danych dotyczących klienta oraz lepszy dostęp i jaśniejsze informacje o zabezpieczeniu hipotecznym i prawach własności. Należy ułatwić niedyskryminujący dostęp do zarówno pozytywnych, jak i negatywnych danych dotyczących kredytów klientów pod warunkiem zachowania zasadnej ochrony prywatności.

Opóźnienia w wymuszonej sprzedaży stwarzają kredytodawcom problemy, dlatego krótsze i tańsze procedury wymuszonej sprzedaży mają ogromne znaczenie. System oparty na tabeli wyników może przynieść pozytywny skutek

Dobrej jakości wyceny nieruchomości według spójnych norm są sprawą zasadniczą dla kredytodawców. W związku z tym utworzenie wspólnych norm w zakresie wyceny byłoby optymalnym rozwiązaniem. Należy zwrócić się do odpowiednich stowarzyszeń zawodowych o opracowanie norm, którymi objęta byłaby cała UE.

Należy wskazać i zająć się przeszkodami podatkowymi dla transgranicznego udzielania kredytów hipotecznych. Wśród różnic ważne znaczenie ma kwestia możliwości odliczenia odsetek od kredytu hipotecznego od dochodu podlegającego opodatkowaniu. Jeżeli nie można osiągnąć porozumienia w tej fundamentalnej kwestii, ulgą podatkową należy objąć przynajmniej odsetki od kredytu hipotecznego zabezpieczonego nieruchomością położoną w państwie członkowskim kredytobiorcy, płacone kredytodawcom w innych państwach członkowskich.

#### *Kwestie systemowe, makroekonomiczne i ostrożnościowe*

Obecna skala działalności finansowej związanej z kredytami hipotecznymi, nie wspominając o jej skali potencjalnej, stanowi znaczący czynnik w strukturze gospodarczej i społecznej UE. Nie ulega wątpliwości, że właściwe organy (np. EBC, Komisja, rządy państw członkowskich i organy nadzoru) muszą monitorować zmiany, które mogą powodować trudności systemowe natury finansowej lub społecznej. Jednak podstawowym celem takiej kontroli powinno być zapewnienie, aby efektywny rynek utrzymywał konieczną równowagę. Interwencja biurokratyczna i legislacyjna powinna zostać ograniczona do niezbędnego minimum.

6.10.2006

## **OPINIA KOMISJI RYNKU WEWNĘTRZNEGO I OCHRONY KONSUMENTÓW (\*)**

dla Komisji Gospodarczej i Monetarnej

w sprawie zielonej księgi na temat kredytu hipotecznego w UE  
(2006/2102(INI))

Sprawozdawca komisji opiniodawczej (\*): Manuel Medina Ortega

(\*) Ścisła współpraca między komisjami – art. 47 Regulaminu

### **WSKAZÓWKI**

Komisja Rynku Wewnętrznego i Ochrony Konsumentów zwraca się do Komisji Gospodarczej i Monetarnej, właściwej dla tej sprawy, o uwzględnienie w końcowym tekście projektu rezolucji następujących wskazówek:

- A. mając na uwadze, że zielona księga Komisji na temat kredytu hipotecznego w UE (COM(2005)327)) ocenia argumenty uzasadniające potrzebę prawodawstwa wspólnotowego, którego celem jest dalsza integracja europejskich rynków kredytów hipotecznych, służąca zwiększeniu wzrostu, zatrudnienia i konkurencyjności UE;
- B. mając na uwadze, że ściślej zintegrowany rynek kredytów hipotecznych umożliwiłby wykorzystanie efektu skali w sposób niezwykle pożyteczny, pozwoliłby obniżyć koszty, a w ostatecznym rozrachunku przyniósłby korzyści konsumentom, a także pobudziłby rozwój europejskiej gospodarki, przyczyniając się tym samym do osiągnięcia celów lizbońskich;
- C. mając na uwadze, że otwarty, wydajny i bardziej zintegrowany rynek kredytów hipotecznych wyszedłby naprzeciw rosnącej mobilności pracy i obywateli na rynku wewnętrznym;
- D. mając na uwadze, że ochrona europejskich konsumentów musi być nadrzędną cechą wszelkich posunięć legislacyjnych w dziedzinie kredytów hipotecznych, który dla większości obywateli UE oznacza największe finansowe zobowiązanie w życiu, mające długofalowe konsekwencje dla ich standardu życia i stabilności finansowej;

- E. mając na uwadze, że zwiększona przejrzystość zasadniczych elementów dotyczących dostępnych produktów hipotecznych nie tylko wpłynie korzystnie na wydajność rynku, ale także wzmocni zaufanie kredytobiorców w UE porównujących warunki umów kredytowych w innych państwach członkowskich oraz pozwoli im na podjęcie przemyślanej decyzji;
  - F. mając na uwadze, że konsumenci muszą mieć dostęp do możliwie najpełniejszych, a zarazem najbardziej przystępnych informacji, udzielanych w każdym przypadku w postaci standardowych formularzy, porównywalnych we wszystkich państwach członkowskich, co umożliwi im rzeczywiste skorzystanie ze swobody wyboru przy zaciąganiu kredytu hipotecznego poza granicami kraju;
  - G. mając na uwadze, że w dalszym ciągu istnieją znaczące różnice w systemach prawnych i kulturach biznesu państw członkowskich, dotyczące zwłaszcza przepisów regulujących dziedzinę, które nie są objęte prawodawstwem unijnym, takie jak procedury wykonawcze, ustawodawstwo z zakresu nieruchomości, rejestry gruntów, warunki umów itp.;
  - H. mając na uwadze, że znaczne bariery rynkowe utrudniają jak dotąd wzrost transgranicznych ofert kredytów hipotecznych, które stanowią obecnie mniej niż 1% całkowitego rynku hipotecznego w UE;
  - I. mając na uwadze, że pośrednicy hipoteczni mogą odegrać istotną rolę, wykorzystując swoje doświadczenie w dziedzinie produktów hipotecznych na rynku krajowym, a także rynkach w innych państwach członkowskich, wspierając działalność transgraniczną oraz działając jako pomost między konsumentami a zagranicznymi i krajowymi instytucjami finansowymi;
  - J. mając na uwadze, że w celu zwiększenia wydajności i konkurencyjności rynku kredytów hipotecznych w UE wskazane byłoby w pierwszej kolejności zbadanie sposobu wcielania w życie i funkcjonowania zalecenia Komisji z dnia 1 marca 2001 r. w sprawie informacji przedumownych jakie mają być udzielane konsumentom przez kredytodawców oferujących kredyty mieszkaniowe<sup>1</sup> (kodeks postępowania w sprawie pożyczek mieszkaniowych) oraz stosowania europejskiego znormalizowanego arkusza informacyjnego (ESIS), których celem jest zapewnienie, że konsumenci otrzymują przejrzyste i porównywalne informacje na temat pożyczek mieszkaniowych;
  - K. mając na uwadze, że wyżej wspomniany kodeks postępowania w sprawie pożyczek mieszkaniowych najwyraźniej został z różnym skutkiem wprowadzony w państwach członkowskich, nie rozwiązując ogólnego problemu braku wspólnotowych ram prawnych w tym zakresie;
1. dostrzega korzyści jakie przyniosłaby konsumentowi dalsza, właściwie ukierunkowana integracja wspólnotowego rynku hipotecznego;

---

<sup>1</sup> Dz.U. L 69 z 10.3.2001, str. 25

2. podziela pogląd Komisji, zgodnie z którym problem prawa właściwego dla umów o kredyt hipoteczny powinien być rozpatrywany w kontekście przeglądu Konwencji rzymskiej o prawie właściwym dla zobowiązań umownych z 1980 r.;
3. wzywa Komisję do podjęcia odpowiednich środków w celu ustanowienia sprawnie działającego wtórnego rynku hipotek oraz ram prawnych dla dokonywania transakcji portfelowych, na przykład poprzez rozdzielenie kredytowania i zabezpieczenia rzeczowego;
4. z zadowoleniem przyjmuje starania o wprowadzenie usprawnień i dostosowań w przepisach regulujących procedury wymuszonej sprzedaży;
5. wzywa do podjęcia działań w kierunku harmonizacji przepisów dotyczących informacji udzielanych przed zawarciem umowy, niezbędnych dla umożliwienia kredytobiorcy podjęcia przemyślanej decyzji w sprawie umowy hipotecznej, którą zamierza podpisać;
6. kładzie nacisk na fakt, że informacje udzielane przed zawarciem umowy muszą być dokładne i zrozumiałe w celu umożliwienia konsumentowi dokonania świadomego wyboru oraz że powinny one dać konsumentowi jak najbardziej zrozumiałą i jak najpełniejszy obraz sytuacji w świetle dostępnych informacji, na jakich opiera się kredyt hipoteczny; podkreśla, że w przypadku, gdy kredytodawca podejmuje inicjatywę udzielenia kredytu w innym państwie członkowskim, informacja taka musi być dostarczona kredytobiorcy tak szybko, jak to możliwe w języku urzędowym uznawanym w państwie członkowskim zamieszkiwanym przez kredytobiorcę;
7. uważa, że dobrowolny kodeks postępowania w sprawie pożyczek mieszkaniowych oraz ESIS są ważnymi, lecz niewystarczającymi instrumentami do ochrony interesów ekonomicznych obywateli przemieszczających się pomiędzy państwami członkowskimi i przypuszczalnie nabywających nieruchomości w innych państwach członkowskich; zachęca Komisję, aby rozważyła nadanie kodeksowi postępowania charakteru obowiązkowego;
8. przestrzega Komisję przed próbami harmonizacji samych produktów, ponieważ może to doprowadzić do powstania niespójności prawnych, a przez to wywierać negatywny wpływ na działanie całego sektora;
9. wzywa w szczególności do ustanowienia wspólnych standardów UE w zakresie obliczania podstawy rocznej stopy oprocentowania (APRC), które są kluczowe dla przyznania konsumentom realnego instrumentu, umożliwiającego porównanie „faktycznych cen” kredytów hipotecznych; jest jednak zdania, że wykaz całkowitych kosztów powinien zawierać wyłącznie koszty poniesione na rzecz kredytodawcy;
10. wyraża przekonanie, że – oprócz udzielenia dokładnych informacji na temat rocznej stopy oprocentowania (APR) – kredytodawca ma obowiązek udzielić informacji w sprawie wszelkich innych rodzajów opłat i kosztów, które najprawdopodobniej poniesie on w związku ze swoją działalnością, na przykład koszty wynikające z rozpatrzenia wniosku, prowizja od zaangażowania, prowizja za przedterminową spłatę kredytu w całości lub w części itd.;

11. podkreśla, że celowość udzielania przez kredytodawców konsumentom wszelkich innych informacji dotyczących transakcji oraz prawnych zobowiązań, które uregulować musi kredytobiorca (honorarium prawnika, taksa notarialna, opłaty rejestracyjne, administracyjne lub manipulacyjne itd.);
12. uznaje, że kwestia przedterminowej spłaty wymaga bardziej szczegółowego rozpatrzenia; wzywa Komisję do uzupełnienia wniosku o przepisy dotyczące lepszego informowania konsumentów na temat przedterminowej spłaty kredytu oraz opłat naliczanych z tego tytułu;
13. wzywa Komisję, aby zajęła się wzmocnieniem roli pośredników (pośredników hipotecznych) w ramach wspierania konsumentów w ocenie dokładnych i szczegółowych informacji;
14. nawołuje do ścisłego przestrzegania wszystkich obowiązujących uregulowań prawnych Wspólnoty dotyczących ochrony danych w odniesieniu do operacji związanych z oceną ryzyka wiarygodności kredytowej pożyczkobiorcy oraz do przechowywania tego typu danych we wszelkiego rodzaju bazach danych;
15. opowiada się za zwiększaniem dostępu do rejestrów gruntów, o ile nie stoi to w sprzeczności z obowiązującym ustawodawstwem, i wyraża poparcie dla starań o harmonizację wartości informacyjnej rejestrów z wykorzystaniem środków krajowych oraz zachęca do rozwijania obecnego systemu EULIS;
16. wzywa państwa członkowskie do przyjęcia zróżnicowanego podejścia do wprowadzenia krajowych procedur wykonawczych odnoszących się do umów o kredyt hipoteczny, w celu uwzględnienia osobistej sytuacji i warunków socjalnych konsumentów; popiera propozycję Komisji, zgodnie z którą należy stworzyć systematycznie uaktualnianą tablicę wyników zawierającą informacje na temat kosztów i czasu trwania procedur sprzedaży licytacyjnej w państwach członkowskich, wzywając jednocześnie Komisję do regularnego badania skuteczności tego środka;
17. z zadowoleniem przyjmuje dotychczasowe starania Komisji o dostosowanie się do wymogów lepszych uregulowań prawnych; przypomina jednak Komisji, że wszelkie wnioski powinny być formułowane na podstawie szeroko zakrojonego procesu konsultacji;
18. wzywa Komisję do zbadania możliwych sposobów wdrożenia dalszego zbliżenia kluczowych aspektów rynku kredytów hipotecznych, mających szczególne znaczenie dla konsumentów w UE, które będą zawierały wspólne standardy unijne w zakresie obliczania podstawy rocznej stopy oprocentowania (APRC) oraz wykaz obowiązkowych informacji, które muszą zostać ujęte w każdej ofercie kredytu hipotecznego przedstawianej potencjalnemu kredytobiorcy.

## PROCEDURA

<b>Tytuł</b>	Zielona księga na temat kredytu hipotecznego w UE				
<b>Numer procedury</b>	2006/2102(INI)				
<b>Komisja przedmiotowo właściwa</b>	ECON				
<b>Opinia wydana przez</b> Data ogłoszenia na posiedzeniu	IMCO 18.5.2006				
<b>Ścisłejsza współpraca - data ogłoszenia na posiedzeniu</b>	18.5.2006				
<b>Sprawozdawca komisji opiniodawczej</b> Data powołania	Manuel Medina Ortega 7.3.2006				
<b>Zastępca sprawozdawcy komisji opiniodawczej</b>					
<b>Rozpatrzenie w komisji</b>	20.2.2006	18.4.2006	30.5.2006	19.6.2006	11.7.2006
	13.9.2006	5.10.2006			
<b>Data przyjęcia</b>	5.10.2006				
<b>Wynik głosowania końcowego</b>	+: -: 0:	33 0 0			
<b>Posłowie obecni podczas głosowania końcowego</b>	Charlotte Cederschiöld, Janelly Fourtou, Evelyne Gebhardt, Malcolm Harbour, Anna Hedh, Kurt Lechner, Arlene McCarthy, Toine Manders, Manuel Medina Ortega, Béatrice Patrie, Zita Pleštinská, Giovanni Rivera, Zuzana Roithová, Luisa Fernanda Rudi Ubeda, Heide Rühle, Andreas Schwab, József Szájer, Marianne Thyssen, Jacques Toubon, Bernadette Vergnaud, Glenis Willmott				
<b>Zastępca(y) obecny(i) podczas głosowania końcowego</b>	Maria Badia I Cutchet, Simon Coveney, Benoît Hamon, Joel Hasse Ferreira, Filip Andrzej Kaczmarek, Gisela Kallenbach, Syed Kamall, Othmar Karas, Joseph Muscat, Gary Titley, Diana Wallis				
<b>Zastępca(y) (art. 178 ust. 2) obecny(i) podczas głosowania końcowego</b>	Sharon Bowles, Den Dover, Harald Ettl, John Purvis				
<b>Uwagi (dane dostępne tylko w jednym języku)</b>	...				

4.10.2006

## **OPINIA KOMISJI PRAWNEJ**

dla Komisji Gospodarczej i Monetarnej

w sprawie kredytu hipotecznego w UE (Zielona Księga)  
(2006/2102(INI))

Sprawozdawca komisji opiniodawczej: Kurt Lechner

### **WSKAZÓWKI**

Komisja Prawna zwraca się do Komisji Gospodarczej i Monetarnej, właściwej dla tej sprawy, o uwzględnienie w końcowym tekście projektu rezolucji następujących wskazówek:

- A. mając na uwadze, że rynki kredytów hipotecznych charakteryzują się nadzwyczaj wysokim stopniem złożoności, że porządki prawne i zasady finansowania oraz przepisy dotyczące nieruchomości i ksiąg wieczystych, prawo rzeczowe, prawo umów kredytowych, kwestie wyceny, przepisy dot. wymuszonej sprzedaży, rynki refinansowania itd. różnią się istotnie w zależności od kraju oraz że dziedziny te są ze sobą powiązane,
- B. mając na uwadze, że w zakresie szeregu ważnych kwestii Wspólnota nie posiada kompetencji lub jej kompetencje są ograniczone oraz że należy przestrzegać zasady pomocniczości i proporcjonalności,
- C. mając na uwadze, że oderwane uregulowania mogą prowadzić do poważnych zakłóceń w całym systemie, ukształtowanym pod wpływem systemów krajowych,
- D. mając na uwadze, że wysoki stopień elastyczności przepisów dla innowacyjnego rynku kredytów hipotecznych mógłby być w lepszy sposób zapewniony na szczeblu krajowym,
  - 1. z zadowoleniem przyjmuje fakt, że Komisja w pierwszej kolejności, przed Zieloną Księgą, zajmuje się kwestią, czy i w jakim zakresie powinny i mogą zostać podjęte działania prawne;
  - 2. jest zdania, że w obecnej chwili nie powinno zastępować się kodeksu postępowania wiążącymi przepisami wspólnotowymi;
  - 3. uważa, że uregulowanie wspólnotowe w sprawie obowiązków informacyjnych i

doradztwa na rzecz konsumenta nie jest wskazane z powodu różnic w potrzebach kredytowych;

4. jest zdania, że zbliżenie przepisów dotyczących przedterminowej spłaty zagraża różnorodności produktów i nie służy interesom klienta;
5. popiera uregulowanie prawne dot. efektywnych odsetek rocznych;
6. podziela opinię, że kwestia prawa właściwego dla kredytów hipotecznych powinna zostać ujęta w rewidowanej konwencji rzymskiej o prawie właściwym dla zobowiązań umownych z 1980 r. ;
7. z zadowoleniem przyjmuje dążenia do poprawy i dostosowań w zakresie przepisów dot. wymuszonej sprzedaży;
8. wyraża poparcie dla działań na rzecz dostępu do rejestrów ksiąg wieczystych, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami prawa;
9. wzywa Komisję do podjęcia działań zapewniających prawidłowe funkcjonowanie wtórnego rynku kredytów hipotecznych i ustanawiających ramy prawne pozwalające na skuteczne prowadzenie transakcji portfelowych, szczególnie poprzez uściślenie, dlaczego dostępne instrumenty prawne refinansowania nie pozwalają na zrealizowanie wyznaczonego celu, z uwzględnieniem różnych tradycji prawnych i różnych modeli zabezpieczeń rzeczowych.

## PROCEDURA

<b>Tytuł</b>	Kredyt hipoteczny w UE (Zielona Księga)	
<b>Numer procedury</b>	2006/2102(INI)	
<b>Komisja przedmiotowo właściwa</b>	ECON	
<b>Komisja wyznaczona do wydania opinii</b> Data ogłoszenia na posiedzeniu	JURI 18.5.2006	
<b>Ścisła współpraca - data ogłoszenia na posiedzeniu</b>		
<b>Sprawozdawca komisji opiniodawczej</b> Data powołania	Kurt Lechner 30.1.2006	
<b>Poprzedni sprawozdawca</b>		
<b>Rozpatrzenie w komisji</b>	21.6.2006	12.9.2006
<b>Data zatwierdzenia wskazówek</b>	3.10.2006	
<b>Wynik głosowania końcowego</b>	+: 20	–: 0
	0: 0	
<b>Posłowie obecni podczas głosowania końcowego</b>	Maria Berger, Rosa Díez González, Bert Doorn, Monica Frassoni, Giuseppe Gargani, Pii-Noora Kauppi, Klaus-Heiner Lehne, Katalin Lévai, Antonio López-Istúriz White, Hans-Peter Mayer, Aloyzas Sakalas, Francesco Enrico Speroni, Andrzej Jan Szejna, Diana Wallis, Rainer Wieland, Jaroslav Zvěřina, Tadeusz Zwiefka	
<b>Zastępcy obecni podczas głosowania końcowego</b>	Jean-Paul Gauzès, Luis de Grandes Pascual, Kurt Lechner, Toine Manders, Marie Panayotopoulos-Cassiotou	
<b>Zastępcy (art. 178 ust. 2) obecni podczas głosowania końcowego</b>		
<b>Uwagi (dane dostępne tylko w jednym języku)</b>	...	

## PROCEDURA

<b>Tytuł</b>	Kredyt hipoteczny w Unii Europejskiej		
<b>Numer procedury</b>	2006/2102(INI)		
<b>Komisja przedmiotowo właściwa</b>	ECON		
<b>Data ogłoszenia wydania zgody na posiedzeniu (art. 45)</b>	18.5.2006		
<b>Data ogłoszenia wydania zgody na posiedzeniu (art. 39)</b>			
<b>Komisja(e) wyznaczona(e) do wydania opinii</b> Data ogłoszenia na posiedzeniu	EMPL 18.5.2006	IMCO 18.5.2006	JURI 18.5.2006
<b>Opinia niewydana</b> Data wydania decyzji	EMPL 14.9.2005		
<b>Ścisłejsza współpraca</b> Data ogłoszenia na posiedzeniu	IMCO 18.5.2006		
<b>Sprawozdawca(y)</b> Data powołania	John Purvis 5.9.2005		
<b>Poprzedni sprawozdawca(y)</b>			
<b>Rozpatrzenie w komisji</b>	18.4.2006	20.5.2006	12.9.2006
<b>Data przyjęcia</b>	10.10.2006		
<b>Wynik głosowania końcowego</b>	za: 41 przeciw: 1 wstrzymujących się: 0		
<b>Posłowie obecni podczas głosowania końcowego</b>	Zsolt László Becsey, Pervenche Berès, Sharon Bowles, Udo Bullmann, Ieke van den Burg, David Casa, Jan Christian Ehler, Jonathan Evans, Jean-Paul Gauzès, Robert Goebbels, Donata Maria Assunta Gottardi, Benoît Hamon, Gunnar Hökmark, Karsten Friedrich Hoppenstedt, Sophia in 't Veld, Wolf Klinz, Christoph Konrad, Guntars Krasts, Kurt Joachim Lauk, Andrea Losco, Astrid Lulling, Gay Mitchell, Joseph Muscat, John Purvis, Alexander Radwan, Dariusz Rosati, Eoin Ryan, Antolín Sánchez Presedo, Manuel António dos Santos, Peter Skinner, Margarita Starkevičiūtė, Sahra Wagenknecht		
<b>Zastępca(y) obecny(i) podczas głosowania końcowego</b>	Katerina Batzeli, Harald Ettl, Ona Juknevičienė, Werner Langen, Alain Lipietz, Baroness Sarah Ludford, Charles Tannock, Corien Wortmann-Kool		
<b>Zastępca(y) (art. 178 ust. 2) obecny(i) podczas głosowania końcowego</b>	Christopher Heaton-Harris, Luis Herrero-Tejedor		
<b>Data złożenia</b>	19.10.2006		
<b>Uwagi (dane dostępne tylko w jednym języku)</b>			