



Χρήστος Βλ. Γκόρτσος  
Γενικός Γραμματέας ΕΕΤ

### Πρόσφατες κοινοτικές εξελίξεις στην ενυπόθηκη πίστη

Μια ιδιαίτερα σημαντική ρυθμιστική πρωτοβουλία κυοφορείται τους τελευταίους μήνες σε ευρωπαϊκό επίπεδο: η ολοκλήρωση της αγοράς για την παροχή υπηρεσιών ενυπόθηκης πίστης στην Κοινότητα.

Το θέμα προωθείται από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, η οποία στο πρόγραμμα δράσης της για τις χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες κατά τη διάρκεια της περιόδου 2005-2010 προβλέπει, μεταξύ άλλων, την ανάγκη έκδοσης Λευκής Βίβλου στην οποία θα παρουσιάζονται οι πρωτοβουλίες που κρίνεται αναγκαίο να ληφθούν από την Επιτροπή, με σκοπό την ολοκλήρωση της αγοράς ενυπόθηκης πίστης στην Ευρωπαϊκή Ένωση. Ειδικότερα, αυτό που διαπιστώνεται στον τομέα της ενυπόθηκης πίστης είναι ότι οι επιμέρους αγορές των κρατών-μελών δεν παρουσιάζουν μεγάλο βαθμό ολοκλήρωσης ιδίως όσον αφορά τα διαθέσιμα προϊόντα και τη διασυνοριακή δραστηριότητα. Στο πλαίσιο αυτό, κρίθηκε αναγκαία η διερεύνηση των περιθωρίων που υπάρχουν για τη λήψη μέτρων σε κοινοτικό επίπεδο με σκοπό την ολοκλήρωση της εν λόγω αγοράς.

Με γνώμονα τη λήψη αποκλειστικά και μόνο των αναγκαίων νομοθετικών μέτρων, αλλά και την εξάντληση του διαλόγου μεταξύ των ενδιαφερομένων μερών, η Επιτροπή συνέστησε ήδη δύο ομάδες εργασίας που λειτουργούν υπό την αιγίδα της και εξετάζουν συγκεκριμένα θέματα που πρέπει να επιλυθούν για τη διευκόλυνση της διασυνοριακής παροχής ενυπόθηκης πίστης:

**(α)** Η πρώτη ομάδα εργασίας (Mortgage Industry and Consumer Expert Group) που εξετάζει ζητήματα που άπτονται της προστασίας του καταναλωτή αποτελείται από εκπροσώπους των ευρωπαϊκών ενώσεων του πιστωτικού τομέα και των ενώσεων καταναλωτών. Ο γενικός στόχος της ομάδας εργασίας είναι η εξέταση των ζητημάτων στα οποία μπορεί να επιτευχθεί συναίνεση μεταξύ πιστωτικών φορέων και καταναλωτών σε τέσσερις επιμέρους θεματικές της προστασίας του καταναλωτή και ειδικότερα, την παροχή πληροφόρησης, την παροχή συμβουλών, την πρόωρη αποπληρωμή και το συνολικό ετήσιο πραγματικό επιτόκιο. Στην περίπτωση εξεύρεσης κοινών σημείων, ο απώτερος στόχος



της ομάδας εργασίας είναι η έκδοση κοινά αποδεκτών προτύπων, τα οποία θα μπορούσαν να αποτυπωθούν στη Λευκή Βίβλο της Επιτροπής.

■ Η καθιέρωση κοινών προτύπων σε ό,τι αφορά την παροχή πληροφόρησης κρίνεται ιδιαίτερα σημαντική για την ενίσχυση της εμπιστοσύνης του καταναλωτή και τη διευκόλυνση της συγκρισιμότητας των προσφερόμενων προϊόντων διασυνοριακά. Η παροχή προσυμβατικής πληροφόρησης καθορίζεται με βάση

το ισχύον καθεστώς από το σχετικό πανευρωπαϊκό εθελοντικό κώδικα συμπεριφοράς, ο οποίος έχει υιοθετηθεί με κοινοτική Σύσταση. Αντικείμενο εξέτασης από την ομάδα εργασίας θα αποτελέσει εν προκειμένω η τυχόν τροποποίηση του κώδικα, καθώς και η καθιέρωση κοινών προτύπων για την εν γένει πληροφόρηση που πρέπει να παρέχεται στον τομέα της ενυπόθηκης πίστης.

- Σε σχέση με το ζήτημα της παροχής συμβουλών από τον πιστωτικό φορέα στον καταναλωτή αναφέρεται κατά πόσον η παροχή συμβουλών θα πρέπει να είναι υποχρεωτική ή προαιρετική, κατά πόσο θα πρέπει να θεωρείται ανεξάρτητη ειδικά αμειβόμενη υπηρεσία ή υπηρεσία που περιλαμβάνεται στην παροχή πληροφόρησης, ο καθορισμός των αρμόδιων προσώπων για την παροχή συμβουλών και τέλος διερευνώνται οι κοινές αρχές που θα πρέπει να διέπουν την παροχή συμβουλών.
- Ως προς το ζήτημα της πρόωρης αποπληρωμής, η ομάδα εργασίας καλείται να εξετάσει κατά πόσον η πρόωρη αποπληρωμή θα πρέπει να αποτελεί δικαίωμα εκ του νόμου ή να προβλέπεται συμβατικά, και κατά πόσο, σε ποια έκταση και βάσει ποιας μεθόδου θα υπολογίζεται η αποζημίωση του πιστωτικού φορέα στην περίπτωση αυτή.

- Τέλος, για το Συνολικό Ετήσιο Πραγματικό Επιτόκιο (ΣΕΠΕ) θα διερευνηθεί από την ομάδα εργασίας η τυχόν αναγκαιότητα καθιέρωσης ενιαίου ΣΕΠΕ για την ενυπόθηκη πίστη, οι πιθανές μέθοδοι υπολογισμού του, τα στοιχεία κόστους που θα πρέπει να περιλαμβάνει και ο τρόπος ενημέρωσης του καταναλωτή για τα κόστη που εξαιρούνται από τον υπολογισμό του ΣΕΠΕ.
  
- (β) Η δεύτερη ομάδα εργασίας (Mortgage Funding Expert Group), που εξετάζει ζητήματα αναφορικά με τη χρηματοδότηση ενυπόθηκων δανείων, αποτελείται από εμπειρογνώμονες του χώρου από διάφορα κράτη-μέλη, ενώ συμμετέχουν επίσης εκπρόσωποι της Ευρωπαϊκής Επιτροπής και παρατηρητές από τις ευρωπαϊκές ενώσεις του πιστωτικού τομέα και το European Securitization Forum. Σκοπός της ομάδας αυτής είναι να εντοπίσει τα εμπόδια που υπάρχουν σήμερα στην ολοκλήρωση της ενιαίας αγοράς για καθένα από τα υφιστάμενα μοντέλα χρηματοδότησης (όπως ενδεικτικά, καταθέσεις μικρού ύψους, καλυμμένα ομόλογα, επενδυτικά ομόλογα που διασφαλίζονται με υποθήκες), να τα κατηγοριοποιήσει ανάλογα με την προέλευσή τους (π.χ. εμπορικές πρακτικές, τεχνικά πρότυπα, εθνική/ευρωπαϊκή νομοθεσία) και να τα ιεραρχήσει με βάση τη σημασία τους για την αγορά. Στη συνέχεια καλείται να εξετάσει πιθανές λύσεις για την άρση των εν λόγω εμποδίων και να προβεί σε συγκεκριμένες συστάσεις προς την Ευρωπαϊκή Επιτροπή.



Το έργο των δύο ομάδων εργασίας αναμένεται να διαδραματίσει ιδιαίτερα σημαντικό ρόλο για τη διαμόρφωση της Λευκής Βίβλου από την Επιτροπή. Η ΕΕΤ παρακολουθεί στενά την πορεία των εργασιών τους και συμμετέχει ενεργά στο διάλογο που διεξάγεται, με γνώμονα την επίτευξη συναίνεσης και την εξεύρεση των λύσεων εκείνων που θα διευκολύνουν την περαιτέρω ανάπτυξη της ευρωπαϊκής αγοράς ενυπόθηκης πίστης, χωρίς να επιβαρύνουν.