

Γνωμοδότηση της Ευρωπαϊκής Οικονομικής και Κοινωνικής Επιτροπής με θέμα «Πρόταση οδηγίας του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου σχετικά με τις συμβάσεις πίστωσης για ακίνητα κατοικίας»

[COM(2011) 142 τελικό — 2011/0062 (COD)]

(2011/C 318/22)

Εισηγήτρια: η κ. **MADER**

Στις 18 Απριλίου 2011 και στις ... 2011 αντιστοίχως, και σύμφωνα με το άρθρο 114 της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης, το Συμβούλιο και το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο αποφάσισαν να ζητήσουν γνωμοδότηση της Ευρωπαϊκής Οικονομικής και Κοινωνικής Επιτροπής, για την

Πρόταση οδηγίας του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου σχετικά με τις συμβάσεις πίστωσης για ακίνητα κατοικίας

COM(2011) 142 τελικό — 2011/0062 (COD).

Το ειδικευμένο τμήμα «Ενιαία αγορά, παραγωγή και κατανάλωση», στο οποίο ανατέθηκαν οι σχετικές προπαρασκευαστικές εργασίες, υιοθέτησε τη γνωμοδότησή του στις 23 Ιουνίου 2011.

Κατά την 473η σύνοδο ολομέλειας της 13ης και 14ης Ιουλίου 2011 (συνεδρίαση της 14ης Ιουλίου), η Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή υιοθέτησε την ακόλουθη γνωμοδότηση με 113 ψήφους υπέρ, 4 ψήφους κατά και 7 αποχές.

1. Συμπεράσματα και συστάσεις

1.1 Η Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή εκφράζει ενδιαφέρον αλλά και επιφυλάξεις για την πρόταση οδηγίας του Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου σχετικά με τις συμβάσεις πίστωσης για ακίνητα κατοικίας. Η χρηματοπιστωτική κρίση, που οδήγησε πολλούς αγοραστές κατοικίας στην πτώχευση και τους ανάγκασε να μεταπωλήσουν σε εξευτελιστικές τιμές τα ακίνητα περιουσιακά στοιχεία που είχαν αποκτήσει, κατέδειξε ότι είναι απαραίτητο να υπάρχει κατάλληλη ευρωπαϊκή νομοθεσία για αυτόν τον τομέα.

1.2 Η ΕΟΚΕ υποστηρίζει τον στόχο της Επιτροπής να δημιουργήσει τις απαραίτητες συνθήκες για την ανάπτυξη αποτελεσματικής και ανταγωνιστικής ενιαίας αγοράς, προκειμένου να αποκατασταθεί η εμπιστοσύνη των καταναλωτών και να ενισχυθεί η χρηματοπιστωτική σταθερότητα. Φοβάται ωστόσο ότι το περιεχόμενο της πρότασης δεν επαρκεί για την επίτευξη του στόχου αυτού.

1.3 Η ΕΟΚΕ υπογραμμίζει το συμφέρον της εξασφάλισης συνοχής με τα άλλα υφιστάμενα νομοθετικά κείμενα και ιδιαίτερα με το κείμενο της οδηγίας 2008/48/EK⁽¹⁾ για τις συμβάσεις καταναλωτικής πίστης.

1.4 Η ΕΟΚΕ εκτιμά ότι, λόγω της φύσης της, η πρόταση θα έπρεπε να έχει ως νομική βάση το άρθρο 169 της Συνθήκης και όχι το άρθρο 114.

1.5 Υπενθυμίζει ότι, παράλληλα με την εναρμόνιση των κανόνων στο κοινοτικό επίπεδο, πρέπει να διατηρηθεί υψηλό επίπεδο προστασίας των καταναλωτών, πράγμα που σημαίνει ότι δεν πρέπει να κινδυνεύσουν τα δικαιώματα των καταναλωτών που προστατεύονται από το εθνικό τους δίκαιο. Για να επιτευχθεί αυτό, η ΕΟΚΕ θεωρεί ότι η εναρμόνιση πρέπει να είναι καταλλήλως στοχοθετημένη.

1.6 Η ΕΟΚΕ επικροτεί τις διατάξεις που βελτιώνουν τη συγκρισιμότητα και ιδίως εκείνες που διασφαλίζουν την εναρμόνιση των ορισμών και της μεθόδου υπολογισμού του συνολικού ετήσιου πραγματικού ποσοστού επιβάρυνσης.

1.7 Η ΕΟΚΕ θεωρεί ότι τα μέτρα που αποσκοπούν στην εξασφάλιση υπεύθυνου δανεισμού, από μόνα τους δεν επαρκούν για να εξυγιάνουν την αγορά και να συμβάλλουν στην πρόληψη της υπερχρέωσης.

1.8 Η ΕΟΚΕ θεωρεί ότι η ρύθμιση των δραστηριοτήτων των μεσιτών πιστώσεων, την οποία είχε ζητήσει στη γνωμοδότησή της σχετικά με την πρόταση οδηγίας για τις πιστώσεις που χορηγούνται στους καταναλωτές, είναι πολύ σημαντική λόγω των πλείστων δυσχερειών που ανακύπτουν σε σχέση με αυτό το επάγγελμα. Οι εν λόγω δραστηριότητες θα πρέπει να αποτελέσουν αντικείμενο γενικής ρύθμισης και οι σχετικές με αυτές διατάξεις δεν θα πρέπει να περιορίζονται μόνο στο πεδίο εφαρμογής της πρότασης.

1.9 Εκτιμά επίσης ότι η πρόταση δεν συμβάλλει στην υλοποίηση της εσωτερικής αγοράς στον τομέα της ενυπόθηκης πίστωσης γενικά και εκφράζει την λύπη της που στον τομέα αυτό δεν προβλέπεται η προσφυγή σε ένα μέσο προαιρετικού χαρακτήρα.

1.10 Συνιστά να διευκρινιστούν ή να συμπληρωθούν ορισμένες διατάξεις, προκειμένου να ενισχυθεί η ενημέρωση των καταναλωτών σχετικά με τις διακυμάνσεις των επιτοκίων. Στην πράξη, οι δείκτες αναφοράς είναι ελάχιστα γνωστοί στους καταναλωτές, οι οποίοι δεν υπολογίζουν σωστά τις επιπτώσεις των διακυμάνσεων των επιτοκίων στο ποσό των εξοφλητικών τους δόσεων. Η ΕΟΚΕ θεωρεί επίσης ότι πρέπει να απαγορευτούν τα τοκογλυφικά επιτόκια και να τεθούν ανώτατα όρια στα επιτόκια των δανείων για τη χρηματοδότηση της κύριας κατοικίας. Οι διακυμάνσεις των επιτοκίων πρέπει να βασίζονται μόνο σε δείκτες αντικειμενικούς, αξιόπιστους, δημόσιους και ανεξάρτητους από τον δανειστή.

1.11 Η ΕΟΚΕ συνιστά να μπορούν οι δανειολήπτες να επιλέγουν οι ίδιοι την ασφάλιση για την κάλυψη του δανείου τους, προκειμένου να εξασφαλιστεί καλύτερος ανταγωνισμός μεταξύ των προφερόντων.

⁽¹⁾ ΕΕ L 133, 22.5.2008, σ. 66 – Γνωμοδότηση ΕΟΚΕ: ΕΕ C 234, 30.9.2003, σ. 1.

2. Ιστορικό και γενικές παρατηρήσεις

2.1 Στις 18 Δεκεμβρίου 2007 η Επιτροπή εξέδωσε Λευκή Βίβλο για την ολοκλήρωση των αγορών ενυπόθηκης πίστης στην ΕΕ. Οι διαβουλευσεις με ευρύ φάσμα ενδιαφερομένων, που ακολούθησαν, έδειξαν στην Επιτροπή ότι οι αποκλίσεις που υπάρχουν μεταξύ των εθνικών νομοθεσιών για την ενυπόθηκη πίστη διαταράσσουν την εύρυθμη λειτουργία της ενιαίας αγοράς, αυξάνουν το κόστος της πίστωσης και αποβαίνουν εις βάρος των καταναλωτών

2.2 Στις 9 Ιουλίου 2008 η Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή (ΕΟΚΕ) υιοθέτησε γνωμοδότηση σχετικά με τη Λευκή Βίβλο για την ολοκλήρωση των αγορών ενυπόθηκης πίστης στην ΕΕ⁽²⁾. Παρότι απορούσε όσον αφορά τις απτές δυνατότητες εναρμόνισης και ολοκλήρωσης της αγοράς της ενυπόθηκης πίστης, λόγω των πολιτιστικών, νομικών, ηθικών και κοινωνικών ιδιαιτεροτήτων των διάφορων κρατών μελών, η ΕΟΚΕ επικροτούσε τη σύνδεση μεταξύ της ισχύουσας νομοθεσίας για την ενυπόθηκη πίστη και της ανάγκης να προστατευθούν οι καταναλωτές. Επέμενε, επίσης, στη ευθύνη των δανειοδοτών και των δανειοληπτών, οι οποίοι πρέπει να γνωρίζουν την έκταση των υποχρεώσεών τους.

2.3 Η μετέπειτα χρηματοπιστωτική κρίση αποκάλυψε τις δυσλειτουργίες που πηγάζουν από τις αδυναμίες της νομοθεσίας και της αγοράς, αλλά και από το γενικότερο οικονομικό κλίμα, τις πρακτικές των μεσιτών πιστώσεων και των πιστωτικών φορέων και από το χαμηλό επίπεδο χρηματοοικονομικής παιδείας των δανειοληπτών. Όλες αυτές οι ελλείψεις πρέπει να αποφευχθούν στο μέλλον καθώς ενδέχεται να οδηγήσουν σε σημαντική απώλεια της εμπιστοσύνης.

2.4 Η πρόταση οδηγίας λαμβάνει υπόψη τα αποτελέσματα των διαβουλεύσεων και των σχετικών εργασιών του ΟΟΣΑ και της Παγκόσμιας Τράπεζας.

2.5 Στόχος της είναι να διασφαλίσει υψηλό επίπεδο προστασίας των καταναλωτών, σε εναρμονισμένο σε επίπεδο ΕΕ πλαίσιο, μέσω της προσέγγισης των νομοθεσιών των κρατών μελών. Για τον λόγο αυτό και λόγω του περιεχομένου η ΕΟΚΕ εκτιμά ότι η πρόταση θα έπρεπε να έχει ως νομική βάση το άρθρο 169 της Συνθήκης και όχι αποκλειστικά το άρθρο 114.

2.6 Αποσκοπεί στη δημιουργία αποτελεσματικής και ανταγωνιστικής ενιαίας αγοράς, με σεβασμό των θεμελιωδών δικαιωμάτων που κατοχυρώνονται στον σχετικό Χάρτη της ΕΕ, στην αποκατάσταση της εμπιστοσύνης των καταναλωτών και στην ενίσχυση της χρηματοπιστωτικής σταθερότητας.

2.7 Η οδηγία αποβλέπει στην προστασία των δικαιωμάτων των καταναλωτών σύμφωνα με την οδηγία 2008/48/ΕΚ για τις συμβάσεις καταναλωτικής πίστης, αφήνοντας ωστόσο στα κράτη μέλη τη δυνατότητα να διευρύνουν το πεδίο εφαρμογής της και σε ορισμένες επαγγελματικές κατηγορίες και ιδιαίτερα στις πολύ μικρές επιχειρήσεις.

2.8 Η οδηγία αφορά τις πιστώσεις που προορίζονται για τη χρηματοδότηση της αγοράς ή ανακαίνισης ακινήτων περιουσιακών στοιχείων, που δεν καλύπτονται από την οδηγία 2008/48/ΕΚ και οι οποίες δεν συνοδεύονται από υποθήκη ή παρόμοιες εγγυήσεις.

2.9 Η πρόταση οδηγίας ανταποκρίνεται στην αρχή της στοχοθετημένης εναρμόνισης, αλλά τοποθετείται σε επαρκώς υψηλό επίπεδο, ώστε να λαμβάνονται υπόψη οι διαφορές των νομοθεσιών και η ποικιλομορφία των αγορών ενυπόθηκων δανείων στην ΕΕ.

2.10 Αν και η ΕΟΚΕ έχει επίγνωση της σημασίας του οικοδομικού τομέα για την οικονομία, θεωρεί εντούτοις ότι η οδηγία δεν αξιοποίησε πλήρως τα διδάγματα της χρηματοπιστωτικής κρίσης, οι ρίζες της οποίας πρέπει να αναζητηθούν στην αμερικανική αγορά ενυπόθηκων δανείων. Η επιπόλαιη πρακτική της χορήγησης δανείων προς 100 % —ή και περισσότερο— της αξίας των ακινήτων προέτρεπε τους καταναλωτές, ακόμη και όσους είχαν χαμηλά εισοδήματα, για να προβούν σε αγορά. Σε περιόδους ανάπτυξης, οι δανειολήπτες μπορούν να ανταποκριθούν σε σημαντικές δανειακές υποχρεώσεις· αρκεί όμως να φθάσει η οικονομία σε φάση στασιμότητας, πόσο μάλλον ύφεσης, και η ανεργία προξενεί γενικευμένες αθετήσεις πληρωμών. Η εκποίηση σημαντικού αριθμού ακινήτων είχε ως συνέπεια την πτώση των τιμών και τεράστιες απώλειες για τα πιστωτικά ιδρύματα. Στη ρίζα της κρίσης βρίσκεται, συνεπώς, η υπερχρέωση των δανειοληπτών, ένα φαινόμενο που πρέπει οπωσδήποτε να αποφεύγεται. Η ΕΟΚΕ θα διατυπώσει σχετικές προτάσεις στις παρατηρήσεις που ακολουθούν.

3. Οι προτάσεις της οδηγίας

3.1 *Κεφάλαιο 1: Αντικείμενο, πεδίο εφαρμογής, ορισμοί και αρμόδιες αρχές*

3.1.1 Στο άρθρο 3 της πρότασης οδηγίας παρέχονται ορισμοί των σημαντικότερων όρων, σύμφωνα με τη διαδικασία που χρησιμοποιείται στην οδηγία για την καταναλωτική πίστη. Στο πλαίσιο αυτό επιθυμεί ο όρος «για χρήση κατοικίας» να διευκρινιστεί κατά τρόπο ώστε να είναι σαφές εάν εννοείται μόνο η κύρια κατοικία.

3.1.2 **Η ΕΟΚΕ επιδοκιμάζει αυτήν τη διάταξη, η οποία αποσκοπεί στην εξασφάλιση της κατανόησης αυτών των όρων και της συγκρισιμότητας μεταξύ των διάφορων προσφορών.**

3.1.3 Η ΕΟΚΕ φρονεί ότι ο καθορισμός και η οργάνωση αρχών με ελεγκτικές εξουσίες και η συνεργασία των αρχών αυτών είναι απαραίτητες και μάλιστα ακόμη πιο σημαντικές λόγω των συγκεκριμένων δυσλειτουργιών που παρατηρήθηκαν κατά τη διάρκεια της κρίσης.

3.2 *Κεφάλαιο 2: Προϋποθέσεις που ισχύουν για τους πιστωτικούς φορείς και τους μεσίτες πιστώσεων*

3.2.1 Τα άρθρα 5 και 6 καθορίζουν απαιτήσεις εντιμότητας, δικαιοσύνης και επαγγελματικής επάρκειας για τους πιστωτικούς φορείς και τους μεσίτες πιστώσεων, προς καλύτερη εξυπηρέτηση των συμφερόντων των καταναλωτών. Αναδέχονται εν μέρει στα κράτη μέλη τον έλεγχο της τήρησης αυτών των απαιτήσεων, ενώ η Επιτροπή επιφυλάσσεται του δικαιώματος να καθορίσει η ίδια το απαιτούμενο επίπεδο γνώσεων και επάρκειας.

3.2.2 Επιπροσθέτως, η πρόταση οδηγίας ζητεί από τα κράτη μέλη να διασφαλίζουν ότι δεν γίνονται διακρίσεις στην αμοιβή των πωλητών ανάλογα με τα πωλούμενα προϊόντα.

3.2.3 **Η ΕΟΚΕ τάσσεται υπέρ αυτών των μέτρων, αφού η ποιοτική ενημέρωση είναι πολύ σημαντική κατά τη σύναψη ενυπόθηκου δανείου. Θεωρεί ότι η αμοιβή του προσωπικού των πιστωτικών φορέων και των μεσιτών πιστώσεων δεν πρέπει να αποτελεί κίνητρο για την προώθηση πιστώσεων που δεν αντιστοιχούν στις ανάγκες των καταναλωτών.** Η ΕΟΚΕ εφιστά την προσοχή στη χρήση αόριστων, ασαφών και υποκειμενικών εννοιών οι οποίες ενδέχεται να συμβάλουν σε αποκλίνουσες ερμηνείες ενός νομικού κειμένου που καθορίζει αυστηρές υποχρεώσεις.

(²) ΕΕ C 27, 3.2.2009, σ. 18.

3.2.4 Στα εν λόγω δύο άρθρα δεν υπογραμμίζεται η εξής βασική διάκριση μεταξύ πιστωτικών φορέων και πιστωτικών μεσολαβητών: το προσωπικό των πιστωτικών φορέων αμείβεται κατ' αρχήν με μισθό, ενώ των πιστωτικών μεσολαβητών με προμήθεια. Συμπεριφορές που σέβονται την επαγγελματική δεοντολογία είναι αναμενόμενες όταν η αμοιβή παραμένει «ουδέτερη», αλλά είναι δύσκολο να διασφαλιστούν πάντα όταν το όφελος εξαρτάται από επικερδέστερες λύσεις για το προσωπικό του πωλητή και ακόμη περισσότερο του μεσίτη. Γι' αυτό, επιβάλλεται να λαμβάνουν κατάλληλη κατάρτιση όλα τα πρόσωπα που έρχονται σε επαφή με τους πωλητές, όποια και αν είναι τα καθήκοντά τους: το δε προσωπικό των πιστωτικών μεσολαβητών πρέπει να διαθέτει επίσημη εξουσιοδότηση, η οποία να μην πιστοποιεί μόνο την επαγγελματική του επάρκεια, αλλά προπαντός να ρυθμίζει τη συμπεριφορά του.

3.2.5 Μία άλλη βασική διαφορά είναι ότι, σε περίπτωση διαφωνίας, ο καταναλωτής μπορεί να στραφεί κατά του πιστωτικού φορέα, που είναι κατά κανόνα ένα σταθερό και φερέγγυο πιστωτικό ίδρυμα· στην περίπτωση του πιστωτικού μεσολαβητή, η ευθύνη είναι συνήθως προσωπική και η φερεγγυότητα πολύ πιο αβέβαιη: ένας ακόμη λόγος να υιοθετηθεί πολύ πιο αυστηρή νομοθεσία από αυτή που ισχύει σήμερα.

3.3 Κεφάλαιο 3: Πληροφορίες και πρακτικές που προηγούνται της σύναψης της σύμβασης πίστωσης

3.3.1 Οι διαφημίσεις πρέπει να είναι θεμιτές, σαφείς και μη παραπλανητικές, κατ' εφαρμογή της οδηγίας 2005/29/EK σχετικά με τις αδέμιτες εμπορικές πρακτικές των επιχειρήσεων (3).

3.3.2 Κάθε διαφήμιση με αριθμητικά στοιχεία πρέπει να περιλαμβάνει ορισμένες πληροφορίες, που είναι απαραίτητες για την αξιολόγησή της από τον καταναλωτή που επιθυμεί να συνάψει σύμβαση ενυπόθηκου δανείου. Οι πληροφορίες αυτές θα πρέπει να είναι σαφείς, συνοπτικές και ευκρινείς, με όποιο μέσο και αν παρουσιάζονται.

3.3.3 Το άρθρο 9 προσδιορίζει τις απαιτούμενες προσυμβατικές πληροφορίες, διακρίνοντας τις σε δύο επίπεδα: πρώτα απαριθμεί τις γενικές πληροφορίες που πρέπει να παρασχεθούν και έπειτα παρέμπει στο Τυποποιημένο Ευρωπαϊκό Δελτίο Πληροφοριών («ESIS») για τις εξατομικευμένες πληροφορίες. Η ΕΟΚΕ δεν θεωρεί αποδεκτό το νόμιμο τεκμήριο που προβλέπεται στο άρθρο 9 σημείο 2, εδάφιο 3, σύμφωνα με το οποίο η απλή επίδοση του ESIS ισοδυναμεί με την παροχή πληροφοριών.

3.3.4 Το άρθρο 10 συμπληρώνει τις πληροφορίες που πρέπει να παρέχονται στους καταναλωτές όσον αφορά την ιδιότητα και τους όρους άσκησης της δραστηριότητας του μεσίτη πιστώσεων.

3.3.5 Η ΕΟΚΕ λαμβάνει υπό σημείωση αυτές τις υποχρεώσεις ενημέρωσης. Θεωρεί ότι πρέπει να ενισχυθούν όσον αφορά τις επιπτώσεις των δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο. Θα πρέπει να χορηγείται ειδικό ενημερωτικό έντυπο.

3.3.6 Η ΕΟΚΕ διερωτάται για τη διατύπωση που επιλέχθηκε όσον αφορά την υποχρέωση σύναψης ασφάλισης για την κάλυψη του δανείου, η οποία αφήνει να εννοηθεί ότι πρέπει υποχρεωτικά να συναφθεί με τον δανειοδότη. **Η ΕΟΚΕ συνιστά να επιτρέπεται στους καταναλωτές να επιλέγουν οι ίδιοι τον ασφαλιστή τους, προκειμένου να προαχθεί ο ανταγωνισμός ανάμεσα στις ασφαλιστικές εταιρείες.**

3.3.7 Η ΕΟΚΕ θεωρεί πολύ σημαντική τη ρύθμιση των δραστηριοτήτων των μεσιτών πιστώσεων. Φρονεί ότι θα πρέπει να προστεθεί η αρχή της απαγόρευσης λήψης, με οποιαδήποτε μορφή, χρηματικού ποσού (προμήθεια, έξοδα έρευνας, σύνταξη του φακέλου κλπ.) πριν από την πραγματική καταβολή του δανείου.

3.3.8 Ένα τελευταίο μέλημα στο οποίο η ΕΟΚΕ αποδίδει μεγάλη σημασία: οι πληροφορίες που παρέχονται στον καταναλωτή θα πρέπει επίσης να τον παρωθούν να σκεφθεί προσεκτικά τις μελλοντικές δυνατότητες αποπληρωμής του. Μια τέτοια συμπεριφορά των καταναλωτών δεν είναι πάντοτε δεδομένη· είναι λοιπόν απαραίτητο να εφαρμόζει ο δανειστής υπεύθυνη πολιτική, επιστρέφοντας συστηματικά στην πρακτική που προβλεπόταν από τον νόμο σε διάφορα κράτη μέλη, δηλαδή ότι η χορηγούμενη πίστωση δεν μπορούσε να υπερβεί το 70 %-80 % της αξίας του ακινήτου. Ο κανόνας αυτός είχε μεγάλη προληπτική αξία, καθώς αποσκοπούσε στην αποτροπή αλόγιστων συμπεριφορών από πλευράς των πιστωτικών ιδρυμάτων. Η κρίση των «subprimes» απέδειξε πόσο δικαιολογημένος ήταν. Θα πρέπει να εξεταστεί η επαναφορά αυτού του κανόνα, με κάποια ευελιξία για τις κατοικίες κοινωνικού τύπου, για τις οποίες στα περισσότερα κράτη μέλη υπάρχουν πιστωτικές διευκολύνσεις.

3.3.9 Η πρακτική του περιορισμού του χορηγούμενου κεφαλαίου είχε διπλό πλεονέκτημα. Αφενός, αποθάρρυνε τα μη φερέγγυα άτομα, που αγοράζουν και έπειτα βρίσκονται υπερχρεωμένα. Αφετέρου, έδινε στον δανειστή κάποια εγγύηση της σοβαρότητας του δανειολήπτη, αφού ο τελευταίος είχε ήδη αποδείξει την ικανότητά του για αποταμίευση. Εν κατακλείδι, το μέτρο που επιθυμεί η ΕΟΚΕ εμπνέεται από τη βασική αρχή της υπεύθυνης πίστωσης για υπεύθυνους δανειζομένους.

3.4 Κεφάλαιο 4: Συνολικό Ετήσιο Πραγματικό Ποσοστό Επιβάρυνσης

3.4.1 Η ΕΟΚΕ επικροτεί την εναρμόνιση της μεθόδου υπολογισμού του Συνολικού Ετήσιου Πραγματικού Ποσοστού Επιβάρυνσης. Ο μαθηματικός τύπος, ο οποίος πρέπει να καλύπτει το συνολικό κόστος της πίστωσης πλην των εξόδων με τα οποία ενδέχεται να επιβαρυνθεί ο καταναλωτής εάν παραβεί τις υποχρεώσεις του, θα επιτρέψει τη συγκρισιμότητα των προσφορών μεταξύ των διάφορων κρατών μελών.

3.4.2 Η ενημέρωση των δανειοληπτών για τις διακυμάνσεις του επιτοκίου, που προβλέπεται στο άρθρο 13, είναι πολύ σημαντική, αφού οι καταναλωτές σπανίως είναι ενήμεροι για τις μεταβολές των επιτοκίων αναφοράς.

3.5 Κεφάλαιο 5: Αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας

3.5.1 Η αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας των καταναλωτών κατά τη σύναψη της σύμβασης και σε περίπτωση αύξησης του συνολικού ποσού της πίστωσης είναι απολύτως απαραίτητη. Οι καταναλωτές θα πρέπει οπωσδήποτε να γνωρίζουν ότι, σε περίπτωση αθέτησης των πληρωμών τους, θα χάσουν το ακίνητό τους, το οποίο θα δημοπρατηθεί σε συνθήκες αγοράς που μπορεί να είναι εξαιρετικά ασύμφορες.

3.5.2 Ωστόσο, η υποχρέωση αυτή δεν πρέπει να οδηγήσει στον αποκλεισμό ορισμένων κατηγοριών καταναλωτών από την πίστωση, ούτε στον παραπλανητικό προσανατολισμό τους προς συγκεκριμένους τύπους πίστωσης. Επίσης, η υποχρέωση αιτιολόγησης της απόρριψης είναι ουσιώδης, όπως και η δυνατότητα να ζητηθεί επανεξέταση της αίτησης όταν η απόρριψη έχει προκύψει

(3) EE L 149, 11.6.2005, σ. 22 – Γνωμοδότηση ΕΟΚΕ: EE C 108, 30.4.2004, σ. 81.

από αυτοματοποιημένη διαδικασία. Ο στόχος της αξιολόγησης της πιστοληπτικής ικανότητας του δανειολήπτη είναι η πρόληψη της υπερχρέωσης. Σε περίπτωση αδυναμίας πληρωμής, ο δανειστής πρέπει να αναλάβει την ευθύνη αν η απόφασή του βασίζεται σε κακή αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας του δανειολήπτη. Το κόστος της ανεύθυνης χορήγησης δανείων θα βαρύνει τον δανειστή.

3.5.3 Η ΕΟΚΕ υπενθυμίζει ότι αποδίδει μεγάλη σημασία στην υπεύθυνη πίστωση, η οποία σημαίνει τήρηση αυστηρών κανόνων μεταξύ δανειστή και δανειολήπτη, εκ των οποίων, ο πρώτος πρέπει να χορηγεί αξιόπιστες πληροφορίες όσον αφορά την κατάσταση του δεύτερου.

3.6 Κεφάλαιο 6: Πρόσβαση σε βάσεις δεδομένων

3.6.1 Η πρόταση οδηγίας υποχρεώνει τα κράτη μέλη να παρέχουν σε όλους τους πιστωτικούς φορείς πρόσβαση στις βάσεις δεδομένων που χρησιμοποιούν, για την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας των δανειοληπτών και της συμμόρφωσής τους προς τις υποχρεώσεις τους.

3.6.2 Τα δημόσια ή ιδιωτικά μητρώα θα πρέπει να καταρτίζονται βάσει ενιαίων κριτηρίων, τα οποία προβλέπεται να καθοριστούν από την Επιτροπή, και σύμφωνα με τις διατάξεις της οδηγίας 95/46/ΕΚ (*) του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 24ης Οκτωβρίου 1995 για την προστασία των φυσικών προσώπων έναντι της επεξεργασίας δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα και για την ελεύθερη κυκλοφορία των δεδομένων αυτών.

3.6.3 Η ΕΟΚΕ επαναλαμβάνει τη θέση της ότι η συλλογή των δεδομένων πρέπει να περιορίζεται μόνο στις δανειακές υποχρεώσεις, με σεβασμό των δικαιωμάτων των καταναλωτών, και να μην χρησιμοποιούνται για εμπορικούς σκοπούς οι πληροφορίες που περιέχονται στις σχετικές βάσεις δεδομένων.

3.7 Κεφάλαιο 7: Παροχή συμβουλών

3.7.1 Η ΕΟΚΕ φρονεί ότι η υιοθέτηση κανόνων σχετικά με την παροχή συμβουλών δεν πρέπει να υπονομεύσει την υποχρέωση παροχής συμβουλών που προβλέπεται στο κεφάλαιο 5 σκοπός της οποίας είναι η διασφάλιση ότι προτείνονται στον καταναλωτή τα κατάλληλα πιστωτικά προϊόντα.

3.7.2 Εξάλλου, η ανάπτυξη «συναφών» υπηρεσιών δεν θα πρέπει να αυξάνει το κόστος της πίστωσης.

3.8 Κεφάλαιο 8: Πρόωρη εξόφληση

3.8.1 Η πρόταση οδηγίας επιτρέπει να υπόκειται η άσκηση του δικαιώματος πρόωρης εξόφλησης της πίστωσης σε ορισμένους όρους. Προβλέπει, ειδικότερα, τη δυνατότητα εύλογης αποζημίωσης του πιστωτικού φορέα.

3.8.2 Η διάταξη αυτή είναι δυσμενής για τους καταναλωτές σε σύγκριση με την ισχύουσα νομοθεσία σε ορισμένα κράτη μέλη, όπου επιτρέπεται η λύση της σύμβασης, με περιορισμένη ή ακόμη και με μηδενική αποζημίωση, σε περίπτωση θανάτου ή αναγκαστικής διακοπής της επαγγελματικής δραστηριότητας.

3.8.3 Η ΕΟΚΕ, στη γνωμοδότησή της σχετικά με την πρόταση οδηγίας για τις πιστώσεις που χορηγούνται στους καταναλωτές, είχε ήδη εκφραστεί κατά της ευχέρειας των κρατών μελών να

καθορίζουν τους όρους της αποζημίωσης σε περίπτωση πρόωρης εξόφλησης, λόγω των κινδύνων σημαντικών διαφορών στην αντιμετώπιση των καταναλωτών και των στρεβλώσεων της αγοράς.

3.9 Κεφάλαιο 9: Απαιτήσεις προληπτικής εποπτείας

3.9.1 Όπως είχε υπογραμμίσει η ΕΟΚΕ στη γνωμοδότησή της σχετικά με την πρόταση οδηγίας για τις πιστώσεις που χορηγούνται στους καταναλωτές, η ρύθμιση της δραστηριότητας των μεσιτών πιστώσεων αποτελεί προτεραιότητα. Πρέπει να συντείνει στην εναρμόνιση του επιπέδου προστασίας των καταναλωτών στην ΕΕ.

3.9.2 Οι διατάξεις της πρότασης οδηγίας βάνουν, συνεπώς, προς την κατεύθυνση που επιθυμεί η ΕΟΚΕ.

3.9.3 Προβλέπουν:

— υποχρέωση αδειοδότησης των μεσιτών πιστώσεων, ως νομικών και ως φυσικών προσώπων, καθώς και όρους για την ανάκληση της άδειάς τους·

— ενιαίο μητρώο καταχώρισης των μεσιτών πιστώσεων, όπου αναφέρεται υποχρεωτικά το όνομα των υπευθύνων και όσων ενεργούν για λογαριασμό τους υπό καθεστώς ελεύθερης παροχής υπηρεσιών. Το μητρώο αυτό πρέπει να επικαιροποιείται σε πολύ τακτική βάση και να είναι εύκολα προσβάσιμο·

— επαγγελματικές απαιτήσεις (εντιμότητα, υποχρεωτική ασφάλιση επαγγελματικής αστικής ευθύνης). Πρέπει να διασφαλίζεται η διαφάνεια αυτών των κριτηρίων. Η Επιτροπή επιφυλάσσεται του δικαιώματος να καθορίσει η ίδια τεχνικά πρότυπα για τον προσδιορισμό του ελάχιστου χρηματικού ποσού της ασφάλισης.

3.9.4 Η πρόταση οδηγίας καθιερώνει επίσης την αρχή της αμοιβαίας αναγνώρισης των αδειών, η οποία επιτρέπει στους μεσίτες πιστώσεων να ασκήσουν τις δραστηριότητές τους σε άλλο κράτος μέλος υπό καθεστώς ελεύθερης παροχής υπηρεσιών ή υπό καθεστώς ελεύθερης εγκατάστασης, αφού ενημερώσουν σχετικά τις αρμόδιες αρχές του κράτους μέλους καταγωγής τους.

3.9.5 Καθορίζει τη διαδικασία ενημέρωσης των αρχών τόσο για την εγγραφή όσο και για την ανάκληση της άδειας, καθώς και τους όρους της συνεργασίας μεταξύ των αρμόδιων αρχών των κρατών καταγωγής και υποδοχής.

3.9.6 Η ΕΟΚΕ πιστεύει ωστόσο ότι θα ήταν προτιμότερο η Επιτροπή να προβεί σε γενική ρύθμιση όσον αφορά τους μεσίτες πιστώσεων με μια αυτόνομη νομοθετική πράξη, όπως συνέβη με τους ασφαλιστικούς διαμεσολαβητές.

3.10 Κεφάλαιο 10: Τελικές διατάξεις

3.10.1 Η πρόταση οδηγίας καθιερώνει:

— την αρχή της ύπαρξης κυρώσεων, που αναθέτει στα κράτη μέλη να μεριμνούν, σύμφωνα με το εθνικό τους δίκαιο, για τη λήψη των κατάλληλων μέτρων έναντι των δανειστών και των δανειζομένων. Η συμμετρία αυτή είναι κατανοητή, αλλά δεν πρέπει να ξεχνάμε ότι οι δεύτεροι είναι το αδύναμο μέρος της σύμβασης, επειδή εξαρτώνται από τις πληροφορίες που τους παρέχουν οι πιστωτικοί φορείς ή οι μεσίτες·

(*) ΕΕ L 281, 23.11.1995, σ. 31 – Γνωμοδότηση ΕΟΚΕ: ΕΕ C 159, 17.6.1991, σ. 38.

- την υποχρέωση θέσπισης ή προσχώρησης σε μηχανισμούς εξω-δικαστικής επίλυσης των διαφορών, μια επιλογή που είναι προς όφελος των πιστωτών και των δανειοληπτών υπό τον όρο ότι οι μηχανισμοί αυτοί είναι ανεξάρτητοι και δεν αποκλείουν τις ενδεχόμενες δικαστικές διαδικασίες·
- την αρχή της εξουσιοδότησης της Επιτροπής για την έγκριση ορισμένων πράξεων. Το Κοινοβούλιο και το Συμβούλιο μπορούν να διατυπώσουν αντιρρήσεις έναντι των αποφάσεων της Επιτροπής. Δύνανται ανά πάσα στιγμή να ανακαλέσουν την εξουσιοδότηση.

3.10.2 Η ΕΟΚΕ διερωτάται όσον αφορά την έκταση των εξουσιών που ανατίθεται στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή κατ' εξουσιοδότηση ως προς τις βασικές πτυχές της νομοθετικής πράξης καθώς και τις συνέπειές τους για την ασφάλεια δικαίου του συστήματος που πρέπει να εφαρμοστεί. Επίσης, αυτές οι εξουσίες που ανατίθενται κατ' εξουσιοδότηση υπερβαίνουν κατά πολύ τα όρια που προβλέπονται στο άρθρο 290 της Συνθήκης και τα οποία καθορίζονται στην ανακοίνωση με θέμα: «Εφαρμογή του άρθρου 290 της

Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης». Η δυνατότητα αυτή πρέπει να υπόκειται σε περιορισμούς και να χρησιμοποιείται μόνο σε έκτακτες περιστάσεις.

3.10.3 Η πρόταση οδηγίας καλεί τα κράτη μέλη να μεριμνούν για την εφαρμογή της και να επαγρυπνούν ώστε να αποτρέψουν οποιαδήποτε καταστρατήγησή της.

3.10.4 Η ΕΟΚΕ λαμβάνει υπό σημείωση τις διατάξεις της πρότασης οδηγίας και υπογραμμίζει ότι δεν πρέπει να επιφέρουν μείωση του επιπέδου προστασίας στα κράτη μέλη που διαθέτουν ήδη νομοθεσία σχετικά με τις συμβάσεις πίστωσης για ακίνητα κατοικίας.

3.10.5 Τέλος, η πρόταση οδηγίας προβλέπει ότι πρέπει να μεταφερθεί στο εθνικό δίκαιο εντός δύο ετών και να επανεξεταστεί πέντε έτη μετά την έναρξη ισχύος της, διάστημα που κρίνεται λογικό, αφού η ανάλυση του αντικτύπου των μέτρων της οδηγίας θα δώσει τη δυνατότητα να κριθεί η καταλληλότητά της.

Βρυξέλλες, 14 Ιουλίου 2011.

Ο Πρόεδρος
της Ευρωπαϊκής Οικονομικής και Κοινωνικής Επιτροπής
Staffan NILSSON

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

της γνωμοδότησης της Ευρωπαϊκής Οικονομικής και Κοινωνικής Επιτροπής

Οι ακόλουθες τροπολογίες, οι οποίες έλαβαν περισσότερο από ένα τέταρτο των εκπεφρασμένων ψήφων, απορρίφθηκαν κατά τις συζητήσεις (σύμφωνα με το άρθρο 39, παράγραφο 2 του Εσωτερικού Κανονισμού):

Σημείο 3.8.2

Να τροποποιηθεί ως εξής:

«3.8.2 Σε ό,τι αφορά τη Η διάταξη αυτή, το δικαίωμα και η δυνατότητα πρόβλεψης αποζημίωσης για πρόωρη αποπληρωμή πρέπει να σταθμιστούν έναντι του ενδιαφέροντος των καταναλωτών να μπορούν ανά πάσα στιγμή να προβούν σε είναι δυσμενής για τους καταναλωτές σε σύγκριση με την ισχύουσα νομοθεσία σε ορισμένα κράτη μέλη, όπου επιτρέπεται η άση καταγγελία της σύμβασης, με περιορισμένη ή ακόμη και με μηδενική αποζημίωση, σε περίπτωση θανάτου ή αναγκαστικής διακοπής της επαγγελματικής δραστηριότητας.»

Αποτέλεσμα της ψηφοφορίας:

Ψήφοι υπέρ: 26
Ψήφοι κατά: 61
Αποχές: 10

Σημείο 3.10.4

Να τροποποιηθεί ως εξής:

«3.10.4 Η ΕΟΚΕ λαμβάνει υπό σημείωση τις διατάξεις της πρότασης οδηγίας και υπογραμμίζει ότι στο πεδίο αυτό, όπως και στην περίπτωση της καταναλωτικής πίστης, πρέπει να επιδιωχθεί η μέγιστη εναρμόνιση, χωρίς όμως να θιγούν τα νόμιμα και συγκεκριμένα συμφέροντα των καταναλωτών δεν πρέπει να επιφέρουν μείωση του επιπέδου προστασίας στα κράτη μέλη που διαθέτουν ήδη νομοθεσία σχετικά με τις συμβάσεις πίστωσης για ακίνητα κατοικίας.»

Αποτέλεσμα της ψηφοφορίας:

Ψήφοι υπέρ: 29
Ψήφοι κατά: 76
Αποχές: 4
