

Opinia Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego w sprawie wniosku dotyczącego dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi

COM(2011) 142 wersja ostateczna – 2011/0062 (COD)

(2011/C 318/22)

Sprawozdawca: **Reine-Claude MADER**

W dniu 18 kwietnia 2011 r. Rada i w dniu 10 maja 2011 r. Parlament Europejski, działając na podstawie art. 114 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, postanowiły zasięgnąć opinii Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego w sprawie

wniosku dotyczącego dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi

COM(2011) 142 wersja ostateczna – 2011/0062 (COD).

Sekcja Jednolitego Rynku, Produkcji i Konsumpcji, której powierzono przygotowanie prac Komitetu w tej sprawie, przyjęła swoją opinię 23 czerwca 2011 r.

Na 473. sesji plenarnej w dniach 13–14 lipca 2011 r. (posiedzenie z 14 lipca) Europejski Komitet Ekonomiczno-Społeczny stosunkiem głosów 113 do 4 – 7 osób wstrzymało się od głosu – przyjął następującą opinię:

1. Wnioski i zalecenia

1.1 Europejski Komitet Ekonomiczno-Społeczny z zainteresowaniem, lecz również z pewnymi zastrzeżeniami przyjmuje wniosek dotyczący dyrektywy Parlamentu i Rady w sprawie umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi. Kryzys finansowy spowodował bankructwo wielu właścicieli nieruchomości, którzy byli zmuszeni sprzedać je za bezcen, i wykazał istnienie konieczności wprowadzenia w tej dziedzinie odpowiedniego prawodawstwa europejskiego.

1.2 Komitet popiera dążenie Komisji do stworzenia warunków niezbędnych dla rozwoju skutecznego i konkurencyjnego jednolitego rynku w celu przywrócenia zaufania konsumentów oraz wspierania stabilności finansowej. Obawia się jednak, iż treść wniosku jest niewystarczająca do osiągnięcia tego celu.

1.3 Komitet podkreśla znaczenie zapewnienia spójności istniejących tekstów, szczególnie z dyrektywą 2008/48/WE⁽¹⁾ w sprawie umów o kredyt konsumencki.

1.4 Komitet sądzi, że z uwagi na swój charakter wniosek powinien mieć za podstawę prawną art. 169 Traktatu, nie zaś art. 114.

1.5 Komitet przypomina, że harmonizacja przepisów na szczeblu wspólnotowym powinna przebiegać z zachowaniem wysokiego poziomu ochrony konsumentów, co oznacza, że nie należy kwestionować praw konsumentów objętych krajową ochroną prawną. Uważa on, że w tym celu harmonizacja powinna zostać odpowiednio ukierunkowana.

1.6 EKES popiera przepisy, które poprawiają porównywalność, szczególnie takie, które umożliwiają harmonizację definicji i obliczenie rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania.

1.7 Komitet uważa, iż działania zmierzające do zapewnienia odpowiedzialnego udzielania kredytów same z siebie nie wystarczą, by uzdrowić rynek i pozwolić zapobiec nadmiernej zadłużeniu.

1.8 Komitet uważa, że doprecyzowanie regulacji dotyczących pośredników kredytowych zgodnie ze stanowiskiem przedstawionym w opinii na temat wniosku dotyczącego dyrektywy w sprawie kredytu konsumenckiego ma zasadnicze znaczenie wobec licznych trudności związanych z tym zawodem. Doprecyzowanie to powinno być przedmiotem uregulowań o charakterze ogólnym, a nie ograniczać się do wąskiego zakresu wniosku.

1.9 Sądzi również, że wniosek nie przyczynia się do urzeczywistnienia rynku wewnętrznego w dziedzinie kredytów hipotecznych i ubolewa, że nie rozważono możliwości wykorzystania w tym obszarze instrumentu fakultatywnego.

1.10 EKES zaleca uściślenie lub uzupełnienie niektórych przepisów w celu lepszego informowania konsumentów na temat oprocentowania zmiennego. W rzeczywistości stopy referencyjne są mało znane wśród konsumentów, którzy słabo potrafią oszacować wpływ zmiany oprocentowania na wysokość raty. Komitet uważa, że należy wprowadzić zakaz lichwiarskiego oprocentowania i ustalić górną granicę stóp oprocentowania kredytów przeznaczonych na sfinansowanie głównego miejsca zamieszkania. Jest również zdania, że zmiany stóp procentowych powinny być oparte wyłącznie na obiektywnych, wiarygodnych, publicznych i zewnętrznych wobec kredytodawcy wskaźnikach.

1.11 EKES zaleca zapewnienie kredytobiorcom wyboru ubezpieczeń kredytów, co przyczyni się do zwiększenia konkurencji między podmiotami udzielającymi kredytów.

⁽¹⁾ Dz.U. L 133 z 22.5.2008, s. 66 – opinia EKES-u: Dz.U. C 234 z 30.9.2003, s. 1.

2. Kontekst i uwagi ogólne

2.1 W dniu 18 grudnia 2007 r. Komisja przyjęła białą księgę dotyczącą integracji rynków kredytu hipotecznego w UE. Zakrojone na szeroką skalę konsultacje społeczne przeprowadzone przy tej okazji pozwoliły Komisji stwierdzić, że istniejące rozbieżności w przepisach dotyczących kredytów hipotecznych są szkodliwe dla należytego działania jednolitego rynku, podnoszą koszty i są niekorzystne dla konsumentów.

2.2 W dniu 9 lipca 2008 r. Europejski Komitet Ekonomiczno-Społeczny (EKES) przyjął opinię w sprawie białej księgi dotyczącej integracji rynków kredytu hipotecznego w UE ⁽²⁾. Mimo wątpliwości co do konkretnych możliwości zintegrowania i ujednoczenia rynku kredytowego ze względu na specyfikę kulturową, prawną i etyczno-społeczną różnych państw członkowskich Komitet poparł powiązanie obowiązujących przepisów dotyczących kredytu hipotecznego z koniecznością ochrony konsumenta. Komitet podkreślił w opinii odpowiedzialność kredytodawców i kredytobiorców, którzy powinni mieć świadomość znaczenia swoich zobowiązań.

2.3 Kryzys finansowy ujawnił zaburzenia związane z nieprawidłowościami w mechanizmach prawnych i rynkowych oraz z kontekstem gospodarczym, z praktykami stosowanymi przez pośredników kredytowych i kredytodawców oraz niskim poziomem kultury finansowej kredytobiorców. Należy unikać tego rodzaju braków w przyszłości, ponieważ mogą one doprowadzić do znacznej utraty zaufania.

2.4 We wniosku dotyczącym dyrektywy uwzględniono wyniki konsultacji i prac prowadzonych przez OECD i przez Bank Światowy.

2.5 Jego celem jest zapewnienie wysokiego poziomu ochrony konsumentów w zharmonizowanych ramach na szczeblu Unii Europejskiej, w procesie zbliżania ustawodawstw państw członkowskich. Z tego powodu i z uwagi na treść wniosku zdaniem Komitetu podstawą prawną powinien być art. 169 Traktatu, nie zaś wyłącznie art. 114.

2.6 Celami wniosku są utworzenie skutecznego i konkurencyjnego jednolitego rynku z poszanowaniem praw podstawowych uznanych w Karcie praw podstawowych Unii Europejskiej, przywrócenie zaufania konsumentów oraz wspieranie stabilności finansowej.

2.7 Celem dyrektywy jest zapewnienie praw konsumenta w rozumieniu dyrektywy 2008/48/WE w sprawie umów o kredyt konsumencki, z jednoczesnym pozostawieniem państw członkowskim możliwości objęcia ewentualnymi korzyściami niektórych kategorii zawodowych, a mianowicie mikroprzedsiębiorstw.

2.8 Dyrektywa ma zastosowanie do kredytów przeznaczonych na finansowanie zakupu lub remontu nieruchomości, które nie wchodzi w zakres dyrektywy 2008/48/WE, bez względu na to, czy są zabezpieczone hipoteką lub podobną gwarancją czy też nie.

2.9 We wniosku dotyczącym dyrektywy zastosowano zasadę ukierunkowanej harmonizacji na dość wysokim poziomie

w celu uwzględnienia różnic w obowiązujących ustawodawstwach oraz różnorodności rynków kredytów hipotecznych w Unii.

2.10 Jednak Komitet – choć jest świadom znaczenia sektora budownictwa dla gospodarki – uważa, że w dyrektywie nie wykorzystano w pełni doświadczeń wynikających z kryzysu finansowego, którego źródła należy szukać w amerykańskim rynku kredytów hipotecznych. Niezdrowa praktyka udzielania kredytów w wysokości co najmniej 100 % ceny nieruchomości zachęcała do nabywania nieruchomości, w tym także konsumentów mających niskie dochody. W okresie ekspansji istnieje możliwość wywiązywania się ze znacznych zobowiązań, ale wystarczyło, że gospodarka weszła w fazę stagnacji, a nawet recesji, aby bezrobocie wywołało powszechną niewypłacalność. Wystawienie na sprzedaż znacznej liczby nieruchomości spowodowało spadek cen oraz ogromne straty dla instytucji finansowych. U źródeł kryzysu leży zatem nadmierne zadłużenie kredytobiorców, zjawisko, którego trzeba unikać za wszelką cenę. Komitet przedstawi swoje propozycje w dalszej części opinii.

3. Propozycje zawarte w dyrektywie

3.1 Rozdział 1: Przedmiot, zakres, definicje i właściwe organy

3.1.1 Art. 3 wniosku dotyczącego dyrektywy zgodnie z procedurą stosowaną w odniesieniu do dyrektywy w sprawie kredytu konsumenckiego zawiera definicje najważniejszych terminów. Komitet opowiada się za doprecyzowaniem terminu „nieruchomość mieszkalna”, aby było wiadomo, czy odnosi się on wyłącznie do głównego miejsca zamieszkania.

3.1.2 EKES popiera ten przepis, którego celem jest zapewnienie zrozumiałości i porównywalności różnych ofert.

3.1.3 Komitet uważa, że utworzenie, organizacja organów, które mają kompetencje w zakresie kontroli i ich współpraca są niezbędne, a tym bardziej istotne w stosunku do zakłóceń stwierdzonych podczas kryzysu.

3.2 Rozdział 2: Warunki mające zastosowanie do kredytodawców i pośredników kredytowych

3.2.1 Art. 5 i 6 wprowadzają wymogi dotyczące uczciwości, lojalności i kompetencji kredytodawców i pośredników kredytowych świadczących usługi na rzecz konsumentów. Częściowo powierza się w nich państwom członkowskim sprawowanie kontroli nad poszanowaniem wymogów, a Komisja rezerwuje sobie prawo określania wymaganego poziomu wiedzy i kompetencji.

3.2.2 Równocześnie we wniosku dotyczącym dyrektywy wymaga się od państw członkowskich czuwania nad tym, aby wynagrodzenie sprzedających nie było dyskryminujące w zależności od sprzedawanych produktów.

3.2.3 EKES sprzyja takim środkom, gdyż informacje dobrej jakości mają podstawowe znaczenie w zaciąganiu kredytu hipotecznego. Komitet jest zdania, że wynagrodzenie pracowników instytucji udzielających kredytów i pośredników kredytowych nie może powodować, że promowano by kredyty nieodpowiadające potrzebom konsumentów. EKES zwraca jednak uwagę na to, że używa się niejasnych, nieokreślonych i subiektywnych pojęć, które można definiować w inny sposób niż wynika to z tekstu prawnego określającego ściśle zobowiązania.

⁽²⁾ Dz.U. C 27 z 3.2.2009, s. 18.

3.2.4 W tych dwóch artykułach nie podkreślono podstawowej różnicy między kredytodawcami a pośrednikami: kredytodawcy otrzymują zazwyczaj pensję, a pośrednicy prowizję. Można się spodziewać zachowania zgodnego z etyką zawodową, kiedy wynagrodzenie jest „neutralne”, jednak trudno o to, gdy możliwe jest osiągnięcie korzyści z rozwiązań bardziej zyskowych dla pracowników instytucji sprzedającej, a w jeszcze większym stopniu dla pośredników. To oznacza, że każdy mający styczność ze sprzedającymi – niezależnie od swej funkcji – musi przejść odpowiednie szkolenie, a personel pośredników musi posiadać oficjalne poświadczenia swoich kompetencji, przy jednoczesnej kontroli zachowań.

3.2.5 Inna podstawowa różnica polega na tym, że w razie sporu konsument może się zwrócić do kredytodawcy – zazwyczaj solidnej i wypłacalnej instytucji finansowej; w przypadku pośrednika ponoszona odpowiedzialność ma często charakter osobisty, a wypłacalność jest znacznie mniej pewna. To jeszcze jeden powód, aby przyjąć regulacje dużo bardziej rygorystyczne od obecnych.

3.3 Rozdział 3: Informacje i praktyki poprzedzające zawarcie umowy o kredyt

3.3.1 Zgodnie z dyrektywą 2005/29/WE dotyczącą nieuczciwych praktyk handlowych stosowanych przez przedsiębiorstwa⁽³⁾ reklama powinna być uczciwa, jasna i nie powinna wprowadzać w błąd.

3.3.2 Każda zaszyfrowana reklama ma obejmować pewną ilość informacji niezbędnych dla konsumenta, który pragnie podpisać umowę o kredyt hipoteczny. Informacji tych należy udzielić w sposób jasny, zwięzły i czytelny, bez względu na nośnik, na którym informacje są podawane.

3.3.3 W art. 9 wprowadzono warunki udzielania informacji przed zawarciem umowy na dwóch poziomach. Wymieniono informacje ogólne, które należy podać, i odesłano do europejskiego znormalizowanego arkusza informacyjnego (ESIS), który ma służyć dostarczaniu informacji dostosowanych do indywidualnych potrzeb. Zdaniem Komitetu nie można zaakceptować domniemania prawnego w art. 9 ust. 2 akapit 3, zgodnie z którym przedłożenie arkusza ESIS jest równoznaczne ze spełnieniem wymogów dotyczących udzielenia informacji.

3.3.4 W art. 10 uzupełniono informacje, których należy udzielić konsumentom na temat pośrednika kredytowego i warunków prowadzenia przezeń działalności.

3.3.5 EKES przyjmuje do wiadomości te wymogi dotyczące udzielania informacji. Komitet uważa, że należy je zaostriżyć w przypadku udzielania kredytów o zmiennym oprocentowaniu. W takim przypadku należy udostępnić specjalną notatkę informacyjną.

3.3.6 EKES zastanawia się nad przyjętym sformułowaniem dotyczącym obowiązku nabycia ubezpieczenia kredytu, które pozwala domniemywać, że istnieje obowiązek zakupu takiego ubezpieczenia u kredytodawcy. **Komitet sugeruje, aby pozwolić konsumentom na dokonywanie wyboru ubezpieczyciela w celu zapewnienia konkurencji między różnymi towarzystwami ubezpieczeniowymi.**

3.3.7 Komitet uważa, że uregulowanie działalności pośredników kredytowych ma podstawowe znaczenie. Uważa, że należałoby wprowadzić zakaz pobierania opłaty w jakiegokolwiek formie (prowizji, opłaty za wyszukiwanie, za utworzenie dokumentacji itp.) przed faktycznym przekazaniem pożyczonych środków.

3.3.8 Ostatnia sprawa, która zdaniem Komitetu ma fundamentalne znaczenie: informacje przekazywane konsumentowi powinny również mieć na celu spowodowanie uważnej refleksji na temat przyszłych możliwości spłaty kredytu. Oczywiście jest, że nie zawsze można się spodziewać takiego zachowania; niezbędne jest zatem, aby kredytodawca prowadził odpowiedzialną politykę i systematycznie odwoływał się do rozwiązania, które wcześniej było prawnie ustanowione w wielu państwach członkowskich i polegało na przyjęciu, że ustalona wysokość przyznawanego kredytu nie powinna przekraczać 70 % - 80 % wartości nieruchomości. Ta zasada miała znaczną wartość, jeśli chodzi o zachowanie ostrożności, gdyż zapobiegała nierozważnym postawom ze strony instytucji finansowych. Kryzys związany z kredytami hipotecznymi o podwyższonym ryzyku (tzw. *subprimes*) dowiódł, jak dalece była ona słuszna. Warto by więc zastanowić się nad jej ponownym wprowadzeniem, przewidując jednocześnie bardziej elastyczne przepisy dla mieszkań socjalnych, w odniesieniu do których większość państw członkowskich stosuje ułatwienia finansowe.

3.3.9 Ograniczenie wysokości finansowanego kapitału przedstawiałyby podwójną korzyść. Z jednej strony powstrzymałyby osoby bez zdolności kredytowej od zakupu, który prowadzi do nadmiernego zadłużenia. Z drugiej strony stanowiłyby dla kredytodawcy gwarancję solidności kredytobiorców ze względu na wykazaną przez nich zdolność do oszczędzania. Podsumowując, działania, jakich oczekuje EKES, opierają się na podstawowej zasadzie odpowiedzialnego kredytu dla odpowiedzialnych kredytobiorców.

3.4 Rozdział 4: Rzeczywista roczna stopa oprocentowania

3.4.1 EKES z zadowoleniem przyjmuje harmonizację metody obliczania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania. Wzór, który powinien obejmować wszystkie koszty kredytu, z wyjątkiem opłat należnych ze strony kredytobiorcy w przypadku niewywiązania się ze zobowiązań, umożliwi porównywalność ofert w różnych państwach członkowskich.

3.4.2 Informowanie kredytobiorcy o zmianach, o czym mowa w art. 13, jest bardzo ważne, ponieważ świadomość zmian poziomu stopy referencyjnej jest zjawiskiem wyjątkowym.

3.5 Rozdział 5: Ocena zdolności kredytowej

3.5.1 Ocena wypłacalności konsumenta podczas zaciągania kredytu oraz w przypadku zwiększenia łącznej kwoty kredytu jest niezbędna. Konieczne jest, aby konsumenci mieli świadomość, że w przypadku niespłacania kredytu utracą posiadaną nieruchomość, która zostanie wystawiona na sprzedaż, być może na bardzo niekorzystnych warunkach rynkowych.

3.5.2 Taki wymóg nie powinien jednak uniemożliwiać niektórym kategoriom konsumentów uzyskiwanie kredytu ani nieuczciwie skłaniać do zaciągnięcia kredytu określonego rodzaju. W związku z tym duże znaczenie mają uzasadnienie odmowy oraz możliwość wystąpienia o ponowne rozpatrzenie

⁽³⁾ Dz.U. L 149 z 11.6.2005, s. 22 – opinia EKES-u; Dz.U. C 108 z 30.4.2004, s. 81.

wniosku, jeżeli został on odrzucony w ramach procedury automatycznej. Celem oceny zdolności kredytowej kredytobiorcy powinno być przeciwdziałanie nadmiernemu zadłużeniu. W przypadku niewywiązania się z płatności to kredytodawca powinien ponosić odpowiedzialność, jeśli jego decyzja była oparta na niedostatecznie rzetelnej ocenie zdolności kredytowej pożyczkobiorcy. Koszty nieodpowiedzialnego udzielania kredytów powinien ponosić kredytodawca.

3.5.3 EKES pragnie przypomnieć, że szczególne znaczenie przywiązuje do kredytu odpowiedzialnego, co wymaga poszanowania szczególnych przepisów przez kredytodawcę oraz przez kredytobiorcę, który powinien przedstawić wiarygodne informacje na temat swojej sytuacji.

3.6 Rozdział 6: Dostęp do baz danych

3.6.1 We wniosku dotyczącym dyrektywy nakazuje się państwom członkowskim udostępnienie wszystkim kredytodawcom baz danych wykorzystywanych do sprawdzania wypłacalności kredytobiorców oraz przestrzegania przez nich zobowiązań kredytowych.

3.6.2 Takie rejestry publiczne lub prywatne należy tworzyć w oparciu o jednolite kryteria, do których określania Komisja zastrzega sobie prawo, i z poszanowaniem przepisów dyrektywy 95/46/WE⁽⁴⁾ Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 24 października 1995 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w zakresie przetwarzania danych osobowych i swobodnego przepływu tych danych.

3.6.3 EKES pragnie przypomnieć, że przywiązuje dużą wagę do tego, by gromadzenie danych ograniczyć tylko do tych związanych z zobowiązaniami finansowymi, by respektowano prawa konsumenta oraz aby informacje zawarte w takich bazach danych nie były wykorzystywane do celów komercyjnych.

3.7 Rozdział 7: Porady

3.7.1 EKES uważa, że przyjęcie standardów w odniesieniu do udzielania porad nie powinno podważać obowiązku udzielania takich porad, o którym mowa w rozdziale 5, którego celem jest zapewnienie tego, by konsumentowi proponowane były odpowiednie produkty kredytowe.

3.7.2 Rozwijanie usług o charakterze uzupełniającym nie powinno powodować podniesienia kosztów kredytu.

3.8 Rozdział 8: Przedterminowa spłata

3.8.1 Na podstawie wniosku dotyczącego dyrektywy można podporządkować prawo do wcześniejszej spłaty kredytu pewnym warunkom. We wniosku przewidziano mianowicie możliwość określenia rekompensaty w rozsądnej wysokości.

3.8.2 Taki przepis jest niekorzystny dla konsumentów, jeśli chodzi o prawo istniejące w niektórych państwach członkowskich, gdzie rozwiązanie umowy jest zawsze możliwe i towarzyszy mu wypłata niewielkiego odszkodowania lub jego brak w przypadku zgonu lub przymusowego zaprzestania działalności zawodowej.

3.8.3 EKES w swojej opinii w sprawie wniosku dotyczącego dyrektywy w sprawie kredytu konsumenckiego sprzeciwił się już pozostawieniu w gestii państw członkowskich kwestii ustalenia warunków wypłaty odszkodowania w celu dokonania wcześniejszej spłaty z powodu ryzyka związanego ze znacznymi różnicami w traktowaniu konsumentów i zakłóceń na rynku.

3.9 Rozdział 9: Wymogi ostrożnościowe i nadzorcze

3.9.1 Charakter priorytetowy ma uregulowanie działalności pośredników kredytowych, co EKES podkreślił w swojej opinii w sprawie wniosku dotyczącego dyrektywy w sprawie kredytu konsumenckiego. Przepisy te powinny umożliwić ujednoczenie poziomu ochrony konsumentów w Unii Europejskiej.

3.9.2 Przepisy zawarte we wniosku dotyczącym dyrektywy zmierzają zatem w kierunku pożądanym przez Komitet.

3.9.3 Przepisy te wprowadzają:

— obowiązek uzyskania zezwolenia przez pośredników kredytowych, zarówno osób prawnych, jak i osób fizycznych, oraz warunki cofnięcia zezwolenia;

— jeden rejestr pośredników, w którym obowiązkowo wymienia się nazwiska osób odpowiedzialnych i osób które prowadzą działalność na własny rachunek;

taki rejestr należy systematycznie aktualizować; powinien on być także łatwy w obsłudze;

— wymogi zawodowe (nieposzlakowana opinia i obowiązek ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanego zawodu); należy zapewnić przejrzystość tych kryteriów. Komisja zastrzega sobie prawo ustalania norm technicznych określających szczegółowo minimalną wysokość ubezpieczenia.

3.9.4 We wniosku dotyczącym dyrektywy przewiduje się również zasadę wzajemnego uznawania zezwoleń, co umożliwia pośrednikom swobodne prowadzenie działalności i świadczenie usług po poinformowaniu właściwych organów w państwie członkowskim pochodzenia.

3.9.5 We wniosku dotyczącym dyrektywy ustanawia się proces informowania organów o udzieleniu zezwolenia i jego cofnięciu, a także warunki współpracy między właściwymi organami w państwie pochodzenia i w państwie przyjmującym.

3.9.6 Zdaniem EKES-u Komisja powinna raczej uregulować system mediacji kredytowej w oddzielnym instrumencie prawnym, jak miało to miejsce w wypadku mediatorów w dziedzinie ubezpieczeń.

3.10 Rozdział 10: Przepisy końcowe

3.10.1 We wniosku dotyczącym dyrektywy wprowadza się:

— zasadę stosowania sankcji, która pozostawia państwom członkowskim możliwość przedsięwzięcia, zgodnie z prawem krajowym, odpowiednich środków wobec kredytodawców i kredytobiorców, co stanowi pewną zrozumiałą symetrię, przy czym nie należy zapominać, że kredytobiorca jest słabszą stroną umowy, gdyż zależy od informacji udzielonych przez kredytodawców lub pośredników;

⁽⁴⁾ Dz.U. L 281 z 23.11.1995, s. 31 – opinia EKES-u: Dz.U. C 159 z 17.6.1991, s. 38.

- obowiązek ustanowienia lub rozszerzenia mechanizmów pozasądowego rozstrzygania sporów; możliwość ta leży w interesie kredytodawców i kredytobiorców z zastrzeżeniem zapewnienia niezależnych decyzji i niewykluczenia ewentualnych postępowań sądowych;
- uprawnienia dla Komisji do przyjmowania aktów delegowanych. Parlament i Rada mogą zgłaszać zastrzeżenia wobec decyzji podjętych przez Komisję. Mogą one również cofnąć uprawnienia w dowolnym momencie.

3.10.2 EKES zastanawia się nad zakresem delegowanych kompetencji Komisji Europejskiej dotyczących istotnych aspektów instrumentu prawnego i nad ich wpływem na pewność prawną przepisów, które mają zostać wprowadzone w życie. Ponadto kompetencje delegowane znacznie wykraczają poza granice przewidziane w art. 290 Traktatu i zdefiniowane w komunikacie w sprawie art. 290 Traktatu o funkcjonowaniu

Unii Europejskiej. Ta możliwość przyjmowania aktów delegowanych powinna być ograniczona i wykorzystywana jedynie w wyjątkowych okolicznościach.

3.10.3 We wniosku dotyczącym dyrektywy nakazuje się państwom członkowskim dopilnowanie jej wdrażania i zachowywanie czujności, co ma zapobiec obchodzeniu przepisów.

3.10.4 EKES przyjmuje do wiadomości przepisy określone we wniosku dotyczącym dyrektywy i podkreśla, że nie powinny one prowadzić do obniżenia poziomu ochrony w państwach członkowskich, które mają już ustawodawstwo w dziedzinie umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi.

3.10.5 We wniosku dotyczącym dyrektywy przewiduje się także dwuletni okres na transpozycję, a także przegląd stosowności proponowanych przepisów, który ma zostać przeprowadzony po 5 latach od wyjścia dyrektywy w życie, co wydaje się rozsądnym terminem.

Bruksela, 14 lipca 2011 r.

Przewodniczący
Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego
Staffan NILSSON

ZAŁĄCZNIK

do opinia Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego

Następujące poprawki, które uzyskały poparcie co najmniej jednej czwartej oddanych głosów, zostały odrzucone w trakcie debaty (art. 39, ust. 2 regulaminu wewnętrznego):

Punkt 3.8.2

Zmienić

W odniesieniu do takiego przepisu, Taki przepis jest niekorzystny dla konsumentów, jeśli chodzi o prawo istniejące w niektórych państwach członkowskich, gdzie rozwiązanie należy znaleźć równowagę między prawem i możliwością otrzymania rekompensaty za przedterminową spłatę kredytu, a interese konsumenta, by móc rozwiązać umowę umowy jest zawsze możliwe w każdym momencie, za niewielkim odszkodowaniem lub nawet bez niego, i towarzyszy mu wypłata niewielkiego odszkodowania lub jego brak w przypadku zgonu lub przymusowego zaprzestania działalności zawodowej.

Wynik głosowania

Za: 26
Przeciw: 61
Wstrzymało się: 10

Punkt 3.10.4

Zmienić

EKES przyjmuje do wiadomości przepisy określone we wniosku dotyczącym dyrektywy i podkreśla, że w tym zakresie, podobnie jak w przypadku zwykłych dziedzinie kredytów konsumenckich, należy dążyć do jak największej harmonizacji, jednocześnie bez zagrażania uzasadnionym i chronionym obecnie istniejącym interesom konsumenta nie powinny one prowadzić do obniżenia poziomu ochrony w państwach członkowskich, które mają już ustawodawstwo w dziedzinie umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi.

Wynik głosowania

Za: 29
Przeciw: 76
Wstrzymało się: 4
