

III

(Ettevalmistavad aktid)

EUROOPA KESKPANK

EUROOPA KESKPANK

EUROOPA KESKPANGA ARVAMUS,

5. juuli 2011,

seoses ettepanekuga Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi kohta, mis käsitleb elamukinnisvaraga seotud krediidilepinguid

(CON/2011/58)

(2011/C 240/04)

Sissejuhatus ja õiguslik alus

18. aprillil 2011 sai Euroopa Keskpank (EKP) Euroopa Liidu Nõukogult taotluse avaldada arvamust seoses ettepanekuga Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi kohta, mis käsitleb elamukinnisvaraga seotud krediidilepinguid ⁽¹⁾ (edaspidi „ettepanek direktiivi kohta“).

EKP arvamuse andmise pädevus põhineb Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 127 lõikel 4 ja artikli 282 lõikel 5, kuna ettepannud direktiivi sätted mõjutavad Euroopa Keskpankade Süsteemi (EKPS) kaasabi finants-süsteemi stabiilsusega seotud poliitika tõrgeteta teostamisele, millele osutab asutamislepingu artikli 127 lõige 5. EKP nõukogu on käesoleva arvamuse vastu võtnud kooskõlas Euroopa Keskpanga kodukorra artikli 17.5 esimese lausega.

1. Üldised märkused

EKP toetab ettepannud direktiivi, mille eesmärgiks on aidata kaasa hästitoimiva siseturu tekkele kõrgetasemelise tarbijakaitsega ja elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute valdkonnas. EKP toetab finantsstabiilsuse tõttu meetmeid, mille eesmärgiks on tagada vastutustundlik laenuvõtmine ja laenuandmine ning taastada tarbijate usaldus. Samuti toetab EKP ettepanekuid, mis on seotud õigusraamistiku ning kohalduvatel juhtudel järelevalveraamistikuga, mida kohaldatakse ettepannud direktiiviga hõlmatud krediidilepinguid sõlmivatele mittekrediidiasutustele ja krediidivahendajatele.

2. Välisvaluutas laenuandmine

2.1. Üks Euroopa Komisjoni poolt seoses vastutustundetud laenuandmisega liidu hüpoteeklaenuurgudel määratletud probleeme puudutab välisvaluutas vääringustatud laene, mida tarbijad võtavad selles vääringus soodsama intressimäära kaalutlusel, kuid mõistmata piisavalt sellega kaasnevat valuutariski ⁽²⁾.

2.2. EKP märkis oma finantsstabiilsuse ülevaates 2010. aastal, et hiljutine finantskriis tõi selgelt esile võimalikud süsteemsed riskid, mis seonduvad välisvaluutas laenuandmise ulatusega mõnedes liikmesriikides, ning rõhutas vajadust seda probleemi jälgida ja sellega tegeleda, et vältida välisvaluutalaenude mahu edasist suurenemist ⁽³⁾. EKP märkis, et riskiturbeta laenuvõtjatele antud välisvaluutalaenude suur

⁽¹⁾ KOM(2011) 142 lõplik.

⁽²⁾ Vt ettepannud direktiivi neljas põhjendus.

⁽³⁾ EKP finantsstabiilsuse ülevaade, juuni 2010, lk 167.

maht võib kujutada endast mõnedes liikmesriikides olulist haavatavust, kuna selline laenuandmine muudab pangandussüsteemi vahetu vahetuskursiriski krediidiriskiks ning tekitab majanduses märkimisväärseid makrorahanduslikke riske. Lisaks võib välisvaluutavõla kõrge tase piirata võimalusi rahapoliitilisteks manöövriteks ja nende tõhusust. Arvestades neid negatiivseid kõrvalmõjusid, mis seonduvad välisvaluutas laenuandmisega, märkis EKP, et on tähtis, et poliitikakujundajad võtaksid meetmeid, vältimaks nende ülemääraast kuhjumist pangandussüsteemis ⁽⁴⁾.

- 2.3. Eespool osutatud kontekstis rõhutas EKP, et välisvaluutas laenuandmisest tulenevate riskide leevendamisel võib mängida tähtsat rolli seadusandlike ja järelevalvemeetmete kehtestamine ⁽⁵⁾. Et saada välisvaluutas laenuandmine kontrolli alla, soovitatakse poliitikakujundajatel üldreeglina tungivalt luua majandussubjektidele üldine tegevusraamistik, mis julgustab laenuandjaid ja -võtjaid tegema ettevaatlikke ja piisavalt informeeritud otsuseid. See hõlmab stabiilsusele orienteeritud usaldusväärset makromajanduspoliitikat ja rahanduslikku kirjaoskust suurendavaid tegevusi ning samuti kohast finantsnormistikku ja -järelevalvet ⁽⁶⁾. Sellega seoses määratletakse ettepanud direktiivis teave, mis tuleb tarbijatele anda, kui kavatakse väljastada laenuvaluutas, mis on erinev laenuvõtja riigi valuutast ⁽⁷⁾. EKP leiab, et kui krediit on vääringustatud välisvaluutas, peaks antav teave hõlmama ka selgitust võimalike riskide kohta tarbijatele ⁽⁸⁾.

3. Juurdepääs andmebaasidele ja riiklikele krediidiregistritele

- 3.1. Ettepanud direktiivi kohaselt peaks iga liikmesriik tagama ilma kedagi diskrimineerimata kõigile krediidiandjatele ⁽⁹⁾ juurdepääsu andmebaasidele, mida kõnealuses liikmesriigis kasutatakse selleks, et hinnata tarbijate krediidivõimet ja järgida tarbijate krediidikohustuste täitmist krediidilepingu kehtivuse ajal. Lisaks antakse ettepanud direktiivi kohaselt komisjonile volitused määrata kindlaks ühtsed krediidi registreerimise kriteeriumid ja andmetöötlusnõuded, mida kohaldatakse andmebaaside suhtes, sealhulgas kohaldatavad registreerimiskünnised ning sellistes andmebaasides kasutatavate põhimõistete kokkulepitud määratlused ⁽¹⁰⁾.
- 3.2. Seoses nende aspektidega, välja arvatud üks tehniline täpsustus (vt muudatus 1), soovib EKP esitada järgmised märkused, mis puudutavad komisjonile antavaid volitusi.
- 3.2.1. Esiteks hõlmavad ettepanud direktiivis viidatud andmebaasid eraõiguslike krediidiinfobüroode või -agentuuride hallatavaid andmebaase ning riiklikke krediidiregistreid, mille eesmärgiks vastavas liikmesriigis on aidata hinnata tarbijate krediidivõimelisust ja järgida nende krediidikohustuste täitmist krediidilepingu kehtivuse ajal. Mitmes liikmesriigis peavad riikide keskpangad keskseid krediidiregistreid ning mõnda neist kasutatakse eelnimetatud eesmärkidel. EKP, kes tegutseb selles valdkonnas katalüüdina ⁽¹¹⁾, toetab kesksete krediidiregistrite vahelist koostööd, teabevahetust ning määratluste ja mõistete ühtlustamist piiriülel tasandil ⁽¹²⁾. Pangandus- ja finantssektori korduvad häired on toonud selgelt esile kesksete krediidiregistrite tähtsuse, mis aitaks krediidiasutustel tõhusalt jälgida ja hallata krediidiriske, võimaldades neile juurdepääsu teabele laenuvõtjate võlakooormuse kohta. Kesksetest krediidiregistritest on abi usaldatavusnormatiivide täitmise järelevalvel, keskpankade ülesande täitmisel

⁽⁴⁾ Vt sellega seoses EKP 4. augusti 2010. aasta arvamus CON/2010/62 erinevate seaduste muutmise kohta, mis käsitlevad finantstasakaalu vähendamist, punkt 3.1.1. Kõik EKP arvamusel on avaldatud EKP veebilehel <http://www.ecb.europa.eu>

⁽⁵⁾ Vt joonealust märkust 3.

⁽⁶⁾ EKP 4. augusti 2010. aasta arvamus CON/2010/62 erinevate seaduste muutmise kohta, mis käsitlevad finantstasakaalu vähendamist, punkt 3.1.2.

⁽⁷⁾ Näiteks valem, mida kasutatakse vahetuskursi vahede arvutamiseks, ning vahede läbivaatamise sagedus või arvuliselt väljendatud näited, mis kirjeldavad, kuidas vastavate vahetuskursside muutused võivad mõjutada osamakseid (Vt ettepanud direktiivi II lisa „Euroopa standardne teabeleht“ ning eriti selle B osa 2. jao punkt 2 ja 5. jagu).

⁽⁸⁾ Ettepanud direktiivi artikli 9 lõike 1 punkt f

⁽⁹⁾ Ettepanud direktiivi kontekstis hõlmab see mõiste nii krediidiasutusi kui ka mittekrediidiasutusi, kes sõlmivad elamukinnisvaraga seotud lepinguid.

⁽¹⁰⁾ Ettepanud direktiivi artikli 16 lõige 2

⁽¹¹⁾ Vt Vastastikuse mõistmise memorandum seoses kesksete krediidiregistrite vahelise teabevahetusega, mille eesmärgiks on teabe edastamine andmeid esitavatele asutustele, aprill 2010, lk 1–18.

⁽¹²⁾ Vt EKP 31. mai 2001. aasta arvamus CON/2001/12 Hispaania majandusministeeriumi taotlusel seoses seaduseelnõuga, millega muudetakse mitmeid Hispaania finantsturgu reguleerivaid seadusi.

aidata kaasa finantsüsteemi stabiilsusele ning statistika eesmärkidel. Kesksete krediidiregistrite vahelise piiriülese sünergia edendamine aitab samuti kaasa kesksetele krediidiregistritele kreditoride kohase juurdepääsu tagamisele.

- 3.2.2. Teiseks toetab EKP ettepannud lähenemist anda komisjonile volitused, millega saaks määrata kindlaks ühtsed krediidi registreerimise kriteeriumid ja andmebaaside andmetöötlusnõuded eesmärgiga edendada eeskirjade ühtlustamist selles valdkonnas. Väljastatavate andmete ühtluse ja juurdepääsetavuse tagamiseks piiriülese teabevahetuse korral, tuleks andmetöötlusnõuete ja krediidi registreerimise kriteeriumide juures määrata kindlaks atribuutide põhikogum, ühtsed tunnuskoodid ja ühtsed põhimõistete määratlused ning andmesisu. Lisaks tuleks kaaluda konfidentsiaalsuse ja andmekaitse küsimusi ning siseriiklike andmebaaside koostalitlusvõimet. Samuti mõistab EKP, et ühtseid krediidi registreerimise kriteeriume tuleks pidada miinimumstandardiks ning lubada eraõiguslikel krediidiinfobüroodel või -agentuuridel ja riiklikel krediidiregistritel koguda vastavalt nende eesmärkidele ja ärimudelile kohastel juhtudel lisateavet asjaomaste krediitide kohta.
- 3.2.3. Kolmandaks soovib EKP teha tihedat koostööd Euroopa Pangandusjärelevalve Asutusega, EKPga ja eelnimetatud andmebaase haldavate EKPSi keskpankadega, arvestades nende vastavat pädevust ja eriteadmisi selles valdkonnas. Ühetaolisuse ja täielikkuse huvides soovib EKP samuti anda komisjonile seoses Euroopa Parlamendi ja nõukogu 23. aprilli 2008. aasta direktiivi 2008/48/EÜ, mis käsitleb tarbijakrediidilepinguid ja millega tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 87/102/EMÜ⁽¹³⁾, artiklis 9 viidatud andmebaasidega samaväärsed volitused nagu antakse seoses tarbijakrediidilepingutega. Kui seadusandja otsustab mitte anda komisjonile volitusi, soovib EKP, tuginedes juba ettevõetud tööle⁽¹⁴⁾, kaaluda liidu tasandil eeskirjade ja praktikate edasise ühtlustamise võimalusi ning samuti võtta arvesse rahvusvaheliste foorumite soovitusi näiteks seoses krediidiaruandlussüsteemide tõhusa järelevalvega⁽¹⁵⁾.

4. Muud tehnilised märkused

Erinevalt direktiivist 2008/48/EÜ⁽¹⁶⁾ või Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi ettepanekust tarbija õiguste kohta⁽¹⁷⁾, ei käsitleta ettepannud direktiivis tarbijate ühtlustatud taganemisõigust kogu liidus. Arvestades elamukinnisvaraga seotud krediidilepingutest tulenevate tarbijate finantskohustuste olulisust ning aitamaks kaasa finantsstabiilsusele ja vastutustundlikule laenuandmisele ja laenuvõtmisele, soovib EKP kaaluda juba käimasoleva seadusandliku menetluse käigus vajadust lisada ettepannud direktiivi sätted taganemisõiguse kohta⁽¹⁸⁾.

Teksti redaktsiooni ettepanekud, kui EKP on soovitanud ettepannud direktiivi muuta, on esitatud lisa koos selgitustega.

Frankfurt Maini ääres, 5. juuli 2011

EKP president
Jean-Claude TRICHET

⁽¹³⁾ ELT L 133, 22.5.2008, lk 66.

⁽¹⁴⁾ Vt dokument „Report of the Expert Group on Credit Histories”, Euroopa Komisjoni siseturu ja teenuste peadirektoraaat, mai 2009, kättesaadav komisjoni veebilehel <http://ec.europa.eu>

⁽¹⁵⁾ Vt nt Maailmapanga 2011. aasta märtsi aruanne krediidiaruandluse kohta, mis on kättesaadav Maailmapanga veebilehel <http://siteresources.worldbank.org> (lk 8, 25 ja 53–59) või finantsstabiilsuse nõukogu ekspertarvamuse aruanne „Thematic Review on Mortgage Underwriting and Origination Practices”, 17. märts 2011, kättesaadav finantsstabiilsuse nõukogu veebilehel <http://www.financialstabilityboard.org>

⁽¹⁶⁾ Direktiivi 2008/48/EÜ artikkel 14.

⁽¹⁷⁾ KOM(2008) 614 lõplik. Euroopa Parlamendi esimese lugemise tulemus on kättesaadav nõukogu veebilehel <http://register.consilium.europa.eu>

⁽¹⁸⁾ Komisjon soovib hinnata vajadust kehtestada lepingu sõlmimise järgse etapiga seotud õigused ja kohustused direktiivi tulevikus toimuva läbivaatamise käigus (vt ettepannud direktiivi artikli 31 punkt f).

LISA

Muudatusettepanekud

Komisjoni redaktsiooni ettepanek	EKP muudatusettepanek (1)
----------------------------------	---------------------------

Muudatus 1

Artikli 16 lõiked 1 ja 2

<p>„1. Iga liikmesriik tagab ilma kedagi diskrimineerimata kõigile krediidiandjatele juurdepääsu andmebaasidele, mida kõnealuses liikmesriigis kasutatakse selleks, et hinnata tarbijate krediivõimelisust ja järgida tarbija krediidikohustuste täitmist krediidilepingu kehtivuse ajal. Sellised andmebaasid hõlmavad eraõiguslike krediidiinfobüroode või –agentuuride hallatavaid andmebaase ning riiklikke krediidiregistreid.</p> <p>2. Komisjonile antakse kooskõlas artikliga 26 ning vastavalt artiklites 27 ja 28 sätestatud tingimustele volitused määrata kindlaks ühtsed krediidi registreerimise kriteeriumid ja andmetöötlusnõuded, mida kohaldatakse käesoleva artikli lõikes 1 osutatud andmebaaside suhtes.</p> <p>Eelkõige määratakse selliste delegeeritud õigusaktidega kindlaks selliste andmebaaside suhtes kohaldatavad registreerimiskünnised ning määratletakse sellistes andmebaasides kasutatavad põhimõisted.”</p>	<p>„1. Iga liikmesriik tagab ilma kedagi diskrimineerimata kõigile teiste liikmesriikide krediidiandjatele juurdepääsu andmebaasidele, mida kõnealuses liikmesriigis kasutatakse selleks, et hinnata tarbijate krediivõimelisust ja järgida tarbija krediidikohustuste täitmist krediidilepingu kehtivuse ajal. Sellised andmebaasid hõlmavad eraõiguslike krediidiinfobüroode või –agentuuride hallatavaid andmebaase ning keskpankade või muude avaliku võimu kandjate peeta-vaid riiklikke krediidiregistreid.</p> <p>2. Komisjonile antakse kooskõlas artikliga 26 ning vastavalt artiklites 27 ja 28 sätestatud tingimustele volitused määrata kindlaks ühtsed krediidi registreerimise kriteeriumid ja andmetöötlusnõuded, mida kohaldatakse käesoleva artikli lõikes 1 osutatud andmebaaside suhtes, konsulterides selleks Euroopa Pangandusjärelevalve Asutuse, EKP ja nimetatud andmebaase haldavate EKPSi keskpankadega.</p> <p>Eelkõige määratakse selliste delegeeritud õigusaktidega kindlaks selliste andmebaaside suhtes kohaldatavad registreerimiskünnised ning määratletakse sellistes andmebaasides kasutatavad põhimõisted.”</p>
---	---

Selgitus

EKP soovib kooskõlas direktiiviga 2008/48/EÜ viidata ettepanud direktiivis teiste liikmesriikide krediidiandjatele. Lisaks on ettepanud artikli 16 lõike 2 muudatusettepaneku eesmärgiks selgitada, et: a) mitmeid riiklikke krediidiregistreid peavad keskpankad ja teised avaliku võimu kandjad; ning b) komisjonile oleks volituse alusel antavate aktide ettevalmistamisel kasu Euroopa Pangandusjärelevalve Asutuse, EKP ja asjaomaste EKPSi keskpankade eriteadmistest selles valdkonnas.

Muudatus 2

Artikli 9 lõike 1 punkt f

„f) saadavaloleva krediidi vääring või vääringud, sealhulgas selgitus selle kohta, kuidas see mõjutab tarbijat, kui krediit on nomineeritud välisvaluutas;”	„f) saadavaloleva krediidi vääring või vääringud, sealhulgas selgitus selle kohta, kuidas see mõjutab tarbijat millised on mõjud ja võimalikud riskid tarbijale , kui krediit on nomineeritud välisvaluutas;”
---	---

Selgitus

Üldine teave krediidilepingute kohta peaks hõlmama ka teavet võimalike riskide kohta, mis kaasnevad laenu vääringustamisega välisvaluutas, näiteks mõju, mida avaldavad asjaomase valuutakursi muutused.

Muudatus 3

Artikli 10 lõike 1 punkt c

„c) kui ta tegutseb seotud kredidivahendajana, kinnitus selle kohta, ning tarbija taotlusel sellis(t)e krediidiandja(te) nime(d), kelle nimel ta tegutseb;”	„c) kui ta tegutseb seotud kredidivahendajana, kinnitus selle kohta, ning tarbija taotlusel tarbija taotlusel sellis(t)e krediidiandja(te) nime(d), kelle nimel ta tegutseb;”
---	---

Selgitus

Läbipaistvuse huvides tuleb selline teave anda tarbijale kõikidel juhtudel.

Komisjoni redaktsiooni ettepanek

EKP muudatusettepanek ⁽¹⁾**Muudatus 4**

Artikli 13 lõige 1

„1. Liikmesriigid tagavad, et krediidiandja teavitab tarbijat paberil või muul püsival andmekandjal laenuintressimäära muutusest enne muutuse jõustumist. Teave sisaldab pärast uue laenuintressimäära jõustumist tehtavate tagasimaksete suurust ning üksikasju maksete arvu ja sageduse kohta, kui viimased muutuvad.”

„1. Liikmesriigid tagavad, et krediidiandja teavitab tarbijat paberil või muul püsival andmekandjal laenuintressimäära muutusest **üldjuhul vähemalt üks kuu** enne muutuse jõustumist. Teave sisaldab pärast uue laenuintressimäära jõustumist tehtavate tagasimaksete suurust ning üksikasju maksete arvu ja sageduse kohta, kui viimased muutuvad.”

Selgitus

Tarbijale tuleb laenuintressimäära muutustest piisavalt ette teatada.

Muudatus 5

II lisa B osa 6. jao punkt 4

„[...] Samuti märgib krediidiandja: 1) (vajaduse korral) kohaldatavad ülem- ja alammäärad; 2) näite selle kohta, kuidas osamakse suurus muutub, kui intressimäär suureneb või väheneb 1 % võrra või rohkem, kui see on intressimäära tavapärasest kõikumisulatust arvesse võttes realistlikum ning 3) intressi ülemmäära korral osamakse summa halvimal võimalikul juhul.”

„[...] Samuti märgib krediidiandja: 1) (vajaduse korral) kohaldatavad ülem- ja alammäärad; 2) näite selle kohta, kuidas osamakse suurus muutub, kui intressimäär suureneb või väheneb **2 ±% protsendi** võrra või rohkem, kui see on intressimäära tavapärasest kõikumisulatust arvesse võttes realistlikum ning 3) intressi ülemmäära korral osamakse summa halvimal võimalikul juhul.”

Selgitus

Elamukinnisvaraga seotud krediidilepingu kestvuseks võib olla mitu aastakümnet. Järelikult on väga tõenäoline, et selle perioodi jooksul tõusevad intressimäärad rohkem kui ühe protsendi võrra. Kui krediidileping sõlmitakse madalate intressimääradega perioodil, on selline tõus peaaegu kindel. Laenuvõtjatele tuleb anda teave, mis on piisav selleks, et nad suudaksid mõista esseeisva intressimäärade tõusu mõju. Sellisena on ühe protsendi suurune muutus väga leebe, arvestades intressimäärade muutuste mõju osamaksetele. Seda arvestades annab kahe protsendi suurune tõus parema ettekujutuse selle kohta, kuidas intressimäärade tõus mõjutab osamakseid.

(¹) Rõhutatud kiri osutab EKP ettepanekule lisada uus tekst. Läbi kriipsutatud kiri osutab EKP väljajätmisettepanekule.