

# EUROOPAN PARLAMENTTI

2004



2009

*Istuntoasiakirja*

LOPULLINEN  
**A6-0370/2006**

19.10.2006

## **MIETINTÖ**

asuntoluotoista EU:ssa  
(2006/2102(INI))

Talous- ja raha-asioiden valiokunta

Esittelijä: John Purvis

Valmistelija(\*): Manuel Medina Ortega, sisämarkkina- ja  
kuluttajansuojavaliokunta

(\* ) Valiokuntien tehostettu yhteistyö – työjärjestyksen 47 artikla

## SISÄLTÖ

	<b>Sivu</b>
EUROOPAN PARLAMENTIN PÄÄTÖSLAUSELMAESITYS .....	3
PERUSTELUT .....	11
SISÄMARKKINA- JA KULUTTAJANSUOJAVALIOKUNNAN LAUSUNTO (*) .....	16
OIKEUDELLISTEN ASIOIDEN VALIOKUNNAN LAUSUNTO .....	21
ASIAN KÄSITTELY .....	24

(\*) Valiokuntien tehostettu yhteistyö – työjärjestyksen 47 artikla

## EUROOPAN PARLAMENTIN PÄÄTÖSLAUSELMAESITYS

### asuntoluotoista EU:ssa (2006/2102(INI))

*Euroopan parlamentti, joka*

- ottaa huomioon komission vihreän kirjan asuntoluotoista EU:ssa (KOM(2005)0327),
- ottaa huomioon valkoisen kirjan rahoituspalvelupolitiikasta vuosille 2005–2010 (KOM(2005)0629),
- ottaa huomioon Euroopan keskuspankin neuvoston 1. joulukuuta 2005 antaman vastauksen vihreään kirjaan asuntoluotoista EU:ssa,
- ottaa huomioon 15. joulukuuta 1989 annetun toisen neuvoston direktiivin 89/646/ETY luottolaitosten liiketoiminnan aloittamiseen ja harjoittamiseen liittyvien lakien, asetusten ja hallinnollisten määräysten yhteensovittamisesta ja direktiivin 77/780/ETY muuttamisesta<sup>1</sup>,
- ottaa huomioon Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivit luottolaitosten liiketoiminnan aloittamisesta ja harjoittamisesta<sup>2</sup> (pääomavaatimuksia koskeva direktiivi) sekä sijoituspalveluyritysten ja luottolaitosten omien varojen riittävydestä<sup>3</sup>,
- ottaa huomioon kuluttajille tarkoitettujen rahoituspalvelujen etämyynnistä annetun direktiivin 2002/65/EY<sup>4</sup>,
- ottaa huomioon tietoyhteiskunnan palveluja, erityisesti sähköistä kaupankäyntiä, sisämarkkinoilla koskevista tietyistä oikeudellisista näkökohdista 8. kesäkuuta 2000 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2000/31/EY<sup>5</sup>,
- ottaa huomioon muutetun ehdotuksen Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiiviksi kuluttajille myönnettävistä luottosopimuksista neuvoston direktiivin 93/13/EY muuttamiseksi (KOM(2005)0483),
- ottaa huomioon komission tarkistetun ehdotuksen Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiiviksi sijoittautumisvapaudesta ja palvelujen vapaasta tarjoamisesta asuntoluottojen alalla (KOM(1987)0255),
- ottaa huomioon työjärjestyksen 45 artiklan,
- ottaa huomioon talous- ja raha-asioiden valiokunnan mietinnön sekä sisämarkkina- ja kuluttajansuojavaliokunnan, työllisyyden ja sosiaaliasioiden valiokunnan ja oikeudellisten

---

<sup>1</sup> EYVL L 386, 30.12.1989, s. 1.

<sup>2</sup> EYVL L 126, 26.5.2000, s. 1.

<sup>3</sup> EYVL L 141, 11.6.1993, s. 1.

<sup>4</sup> EYVL L 271, 9.10.2002, s. 16.

<sup>5</sup> EYVL L 178, 17.7.2000, s. 1.

asioiden valiokunnan lausunnot (A6-0370/2006),

- A. ottaa huomioon, että asuntoluotot muodostavat suuret ja nopeasti kasvavat markkinat ja ovat elintärkeä osa EU:n taloudellista ja yhteiskunnallista rakennetta,
- B. panee merkille, että eräiden Euroopan unionin jäsenvaltioiden kiinteistömarkkinoilla tapahtuneen ennennäkemättömän nousun ansiosta rakennusala ei enää ole riippuvainen suhdanteista, millä on ollut ratkaiseva merkitys talouskasvun ja työllisyyden luomisessa Euroopassa, jossa koettiin taloudellinen lama vuosien 2000 ja 2005 välisenä aikana,
- C. ottaa huomioon, että ennätysellisen alhaisten korkotasojen takia asuntoluottoja otetaan entistä enemmän erityisesti niissä maissa, joissa asuntoluottojen ottaminen perustuu kuluttajien luottamukseen, mikä puolestaan on saanut aikaan talouskasvua,
- D. katsoo, että eurooppalaisten kuluttajien suojelemisen on oltava kaikkien asuntoluottoja koskevien lainsäädännöllisten toimien tärkein tavoite, sillä asuntoluotto on useimpien EU:n kansalaisten suurin taloudellinen sitoumus koko heidän elämänsä aikana ja sillä on pitkän aikavälin vaikutuksia heidän elintasoonsa ja heidän taloutensa vakauteen,
- E. katsoo, että jos tarjolla olevien asuntoluottojen keskeisiä tekijöitä koskevaa avoimuutta tehostetaan, markkinat ehokkuus kehittyy ja EU:n luotonottajien luottamus asuntoluottosopimusten tekemiseen muissa jäsenvaltioissa kasvaa, ja että tämän avulla he voivat myös helpommin tehdä tietoon perustuvia päätöksiä,
- F. katsoo, että kuluttajien on voitava saada kussakin erityiselimessä mahdollisimman kattavia ja yksinkertaisia vakimuodossa esitettyjä tietoja, joiden avulla he voivat tehdä vertailuja jäsenvaltioiden välillä voidakseen entistä paremmin harjoittaa valinnanvapauttaan asuntoluoton ottamisen yhteydessä ulkomailla,
- G. katsoo, että tuotteiden ja palveluiden laajempaan valikoimaan, parempaan saatavuuteen ja yhtenäisiin rahoitusmarkkinoihin tähtäävät tarkkaan kohdistetut toimenpiteet voisivat edistää markkinat ehokkuutta, mittakaavaetuja ja monipuolistamista, laskea luotonottokuluja ja siten hyödyttää Euroopan taloutta,
- H. katsoo, että mahdollistamalla asuntoluottopalvelujen tarjoajille yhtäläinen pääsy asiakkaiden luottotietoja sisältäviin tietokantoihin rajat ylittävän luotonannon yhteydessä edistetään merkittävästi asuntoluottotoiminnan kilpailukykyä ja yhtenäisten eurooppalaisten asuntoluottomarkkinoiden syntymistä,
- I. katsoo, että yhtenäiset asuntoluottomarkkinat helpottavat työntekijöiden liikkumista,
- J. ottaa huomioon, että, yllättävää kyllä, asuntoluoton antajat tai kuluttajajärjestöt eivät juurikaan painosta kehittämään rajatylittävää luotonantoa muuten kuin perustamalla varsinaisia luotonantolaitoksia erillisille kansallisille markkinoille,
- K. ottaa huomioon, että huomattavat markkinaesteet ovat tähän asti haitanneet rajat ylittävien asuntoluottotarjoustensa määrän lisääntymistä, joten niiden osuus koko EU:n asuntoluottomarkkinoista on tällä hetkellä alle yksi prosentti,

- L. katsoo, ettei yhteisöllä ole toimivaltaa tai että sen toimivalta on rajoitettu useiden merkittävien kysymysten suhteen ja että toissijaisuus- ja suhteellisuusperiaatteita on noudatettava,
- M. katsoo, että asuntoluoton välittäjät voivat olla keskeisessä osassa rajatylittävän toiminnan tukemisessa ja toimia yhdistävinä tekijöinä kuluttajien ja ulkomaisten ja paikallisten rahoituslaitosten välillä käyttämällä hyväkseen paikallisilla markkinoilla sekä muiden jäsenvaltioiden markkinoilla tarjottavia asuntoluottoja koskevaa ammattitaitoaan,
- N. ottaa huomioon, että jäsenvaltioiden välillä on merkittäviä eroja tuotteiden valikoimassa ja niiden erityispiirteissä, jakelurakenteissa, laina-ajossa ja rahoitusmekanismeissa, koska oikeuteen, verotukseen, sääntelyyn ja kuluttajansuojaan liittyvät olosuhteet ovat niissä erilaisia,
- O. katsoo, että asuntoluottomarkkinat ovat erittäin monimutkaisia ja että kansalliset oikeusjärjestelmät ja rahoituskäytänteet, kiinteistö- ja maakirjatoiminta, esineoikeus, luottosopimuslainsäädäntö, arviointikysymykset, pakkolunastusmenettelyä koskeva lainsäädäntö, uudelleenrahoitusmarkkinat jne. poikkeavat merkittävästi toisistaan, vaikka alojen välillä vallitsee tiivis sisäinen yhteys,
- P. huomauttaa, että on olemassa joitakin syrjiviä verotuksellisia esteitä, jotka estävät asuntoluottojen yhtenäismarkkinoiden hyödyntämisen ja jotka joissakin tapauksissa ovat jopa EU:n lainsäädännön vastaisia,
- Q. ottaa huomioon, että asuntoluottomarkkinat, makrotaloudellinen politiikka ja erityisesti rahapolitiikan hoito liittyvät suoraan toisiinsa,
- R. ottaa huomioon, että asuntoluottomarkkinoiden epävakaus voi vaikuttaa asuntojen myyntihintojen vaihteluihin sekä suhdannekiertoihin ja siten aiheuttaa järjestelmäriskejä,
- S. katsoo, että jotta EU:n asuntoluottomarkkinoista saataisiin tehokkaampia ja kilpailukykyisempiä, olisi ensin tarkasteltava komission 1. päivänä maaliskuuta 2001 antaman, kuluttajille myönnettäviä asuntolainoja koskevia ennakkotietoja (asuntolainoja koskevat menettelysäännöt)<sup>1</sup> koskevan suosituksen täytäntöönpanoa ja tehokkuutta sekä vakiomuotoisen tietosivun käyttöä, millä pyritään takaamaan, että kuluttajat saavat avointa ja verrattavissa olevaa tietoa asuntolainoista,
- T. ottaa huomioon, että edellä mainittuja menettelysääntöjä on pantu jäsenvaltioissa täytäntöön vaihtelevin tuloksin, mutta että yleistä ongelmaa, yhteisen oikeuskehyksen puuttumista, ei vielä ole ratkaistu,

### ***Johdanto***

1. tunnustaa kuluttajien hyötyvän siitä, että EU:n asuntoluottomarkkinoita yhdennettäisiin entisestään ja tarkkaan suunnitellusti;

---

<sup>1</sup> EYVL L 69, 10.3.2001, s. 25.

2. katsoo, että EU:n tasolla toteutettavien Euroopan asuntoluottomarkkinoita koskevien toimien on ensisijaisesti hyödytettävä suoraan kansalaisia, sillä he ovat asuntoluoton ottajia; katsoo, että asuntoluottomarkkinoiden olisi oltava laajemman potentiaalisen luotonottajaryhmän saatavilla, mukaan lukien henkilöt joilla on vähäiset tai puutteelliset luottotiedot, määräaikaiset työntekijät ja ensiasunnon ostajat;
3. on tyytyväinen komission kattavaan kuulemiseen ja vaatii, että ennen kaikkia tarkkoja ehdotuksia olisi laadittava perusteellisia taloudellisten ja yhteiskunnallisten vaikutusten arviointeja;
4. on tyytyväinen komission tähänastisiin ponnisteluihin, joilla pyritään vastaamaan lainsäädännön parantamisen vaatimuksiin; muistuttaa kuitenkin komissiota siitä, että kaikkien tehtyjen päätelmien on aina perustuttava laajamittaiseen kuulemisprosessiin;
5. panee merkille EU:n asuntoluottojen yhtenäisten vähittäismarkkinoiden esteet, jotka tuodaan esille vihreässä kirjassa, ja kehottaa komissiota keskittymään tarkkaan kohdistettuihin toimenpiteisiin, jotka ovat kaikista hyödyllisimpiä, ja kannustamaan markkinalähtöisiin aloitteisiin aina kun se on mahdollista;
6. varoittaa komissiota siitä, että itse tuotteiden yhdenmukaistamisyrietykset saattavat johtaa lainsäädännöllisiin ristiriitoihin ja siten vaikuttaa kielteisesti alaan;
7. vaatii, että EU:n toimet eivät saa estää kilpailua ja innovointia varsinkaan tuotteiden, niihin liittyvien palvelujen ja rahoitusmenetelmien osalta;

***Menettelysäännöt ja ennen sopimuksen tekoa annettavat tiedot***

8. kehottaa yhdenmukaistamaan määräyksiä, joilla säännellään ennen sopimuksen tekoa annettavia tietoja, joiden perusteella luotonottaja voi tehdä tietoon perustuvan päätöksen mahdollisesta asuntoluottosopimuksesta;

9. vaatii, että ennen sopimuksen tekoa annettavien tietojen on oltava tarkkoja ja ymmärrettäviä, jotta päätökset voidaan perustaa tietoon ja jotta kuluttajille annettaisiin mahdollisimman kattava ja laaja käsitys asuntolainasopimuksen pohjana olevien tietojen perusteella; korostaa, että jos luotonantaja haluaa tarjota luottoja toisessa jäsenvaltiossa, kyseiset tiedot on toimitettava luotonottajalle mahdollisimman pikaisesti luotonottajan asuinvaltion tunnustamilla virallisilla kielillä;
10. katsoo, että menettelysäännöt ja vakiomuotoinen tietosivu ovat tärkeitä, mutta että ne eivät ole riittäviä välineitä suojaamaan niiden kansalaisten taloudellisia etuja, jotka liikkuvat jäsenvaltioiden välillä ja jotka aikovat hankkia kiinteistöjä muista jäsenvaltioista; kehottaa komissiota harkitsemaan nykyisin vapaaehtoisten menettelysääntöjen muuttamista pakollisiksi tulevaisuudessa;

### ***Rahoittaminen***

11. katsoo, että yhtenäisten, avointen ja yhteensopivien rahoitusmarkkinoiden kehittäminen on ensisijainen tavoite, sillä se edistää tehokkuutta, mahdollistaa luottoriskien hajauttamisen kansainvälisesti, optimoi rahoitusehdot ja pääoman sijoittamisen sekä laskee luotonottokustannuksia; tunnustaa markkinalähtöisten aloitteiden tärkeyden ja niiden suomat mahdollisuudet tältä osin;
12. huomauttaa, että toissijaisia yhtenäisiä asuntolainamarkkinoita ei ole mahdollista luoda ilman asuntolainasopimuksen tekemistä koskevien kansallisten sääntöjen asteittaista yhdenmukaistamista;
13. on tyytyväinen asuntoluottojen rahoittamista käsittelevän asiantuntijaryhmän perustamiseen ja pyytää laatimaan perusteellisen analyysin asuntoluottoihin vaikuttavasta vaihtelusta kansallisessa sääntelyssä ja oikeudellisissa menettelyissä;
14. katsoo, että pääomavaatimuksista annetun direktiivin katettuja joukkolainoja ja asuntovakuudellisia arvopapereita koskevat määräykset tarjoavat tärkeitä rahoitusvaihtoehtoja;
15. ehdottaa, että pääomamarkkinoilla voitaisiin kaupata yhdenmukaisia eurooppalaisten asuntoluottojen paketteja, joiden riskiluokitus perustuisi niiden ominaispiirteisiin, ja siten edistää asuntovakuudellisten arvopapereiden toissijaisia markkinoita;
16. kehottaa komissiota ottamaan huomioon sharia-lakia noudattavat kasvavat asuntolainamarkkinat sekä varmistamaan, ettei kyseisiä markkinoita koskevia vaatimuksia jätetä minkään lainsäädännön ulkopuolelle;
17. tunnustaa asuntoluottovakuutusten merkityksen luotonantajien riskialttiuden vähentämisessä ja luotonottomahdollisuuksien tarjoamisessa suuremmalle ryhmälle luotonottajia;

### ***Vähittäismyynti***

18. pyytää komissiota tutkimaan esteitä, jotka heikentävät luotonantajan oikeutta palvelujen

vapaaseen tarjoamiseen tai sijoittautumisvapauteen toisessa jäsenvaltiossa, sekä sitä, käytetäänkö yleistä etua koskevaa lauseketta estämään rajatylittävää toimintaa;

19. tukee komission toimintaa rajatylittävien fuusioiden ja yritysostojen helpottamiseksi rahoituspalvelujen alalla huolehtien samalla, että jakeluverkostoissa otetaan huomioon paikallisten olosuhteiden vaatimukset ja pienemmät markkinat; toteaa kuitenkin, että rajatylittävät fuusiot ja yritysostot eivät sinällään riitä edistämään tämän alan markkinoiden lähentymistä;
20. katsoo, että asuntoluottomarkkinoiden avaaminen luottotoimintaa harjoittamattomille ja yhtäläisesti valvotuille laitoksille lisää kilpailua ja laajentaa tuotevalikoimaa;
21. tunnustaa luoton välittäjien, kuten asuntoluoton välittäjien, merkityksen sen osalta, että asiakkaita autetaan saamaan kilpailukykyistä asuntoluottoa kotimaisilta ja ulkomaisilta luotonantajilta, ja kehottaa komissiota neuvottelemaan asianmukaisesta sääntely-ympäristöstä kyseisiä toimijoita varten sekä laatimaan ehdotuksen;
22. pyytää komissiota tutkimaan tekijöitä, jotka estävät lainojen siirron valtioiden rajojen yli, ja käsittelemään edelleen mahdollisuutta käyttää eurooppalaista asuntoluottoa vakuusvälineenä antamalla säädöksiä liitännäisvakuuksista;
23. pyytää komissiota tutkimaan tekijöitä, jotka estävät lainojen siirron valtioiden rajojen yli, sekä määrittämään toimet, joilla helpotetaan asuntoluottojen siirrettävyyttä;
24. katsoo, että kaikkiin tässä tarkoituksessa tehtäviin ehdotuksiin olisi tarvittaessa liitettävä vaikutustenarviointi, mukaan lukien oikeudelliset näkökohdat, sekä yksityiskohtaiset selvitykset vertailevasta lainsäädännöstä; ehdotuksiin olisi liitettävä myös taloudelliset ja sosiaaliset näkökohdat kilpailukykyneuvoston 29. toukokuuta 2006 hyväksymiin vaikutustenarviointien tekoa koskeviin ohjeisiin sisältyvän lähestymistavan mukaisesti;
25. kehottaa komissiota edistämään kansallisten mekanismien kehittämistä joustolainoja ja tasaeräyhenteisiä lainoja varten siten, että varmistetaan täydet vakuudet tietojen julkisen saatavuuden sekä kolmansia osapuolia koskevien vaikutusten suhteen;
26. katsoo, että luotonantajat siirtyvät todennäköisemmin markkinoille, jos kansalliset säädökset sallivat heidän tarjota asiakkaille velan ennen aikaista takaisinmaksua kustannuksia vastaavalla hinnalla tai muuttaa korkotasoa markkinaolosuhteiden sekä luottoon liittyvän riskin mukaisesti, ja että kyseisten asioiden rajoittaminen luultavasti heikentää markkinoiden kehittymistä rahoituksen, uusien tuotteiden ja korkeampaan riskiryhmään luettaville luotonantajille annettavan luoton osalta;
27. katsoo, että asuntoluotoista perittävän todellisen vuosikoron soveltamisalan ja laskutavan määrittelevän EU:n normin olisi muodostuttava ainoastaan luotonantajan maksamista kuluista ja siinä olisi varmistettava vertailukelpoisuus laina-ajaltaan vastaavien muissa jäsenvaltioissa tarjottavien tuotteiden kanssa; uskoo kuitenkin, että luotonantajille olisi ilmoitettava etukäteen kaikista muista asiaan liittyvistä kustannuksista, jos kustannukset ovat julkisesti saatavilla, kuten notaarin palkkioista tai kiinteistön rekisteröintiin liittyvistä maksuista sekä mahdollisten juridisten prosessien ja arviointien kustannuksista; katsoo,



että jos kyseiset tiedot eivät ole julkisesti saatavilla, olisi annettava viitteellinen arvio kustannuksista;

28. pitää kiinni kannastaan, jonka mukaan luotonantajan olisi voitava antaa kuluttajille kaikki muu luottotapahtumiin ja luotonottajien laillisiin velvollisuuksiin liittyvä tieto (asianajajan/notaarin palkkiot, rekisteröinti- ja hallinto- tai käsittelymaksut jne.);
29. katsoo, että todellista vuosikorkoa koskevan tiedon tarjoamisen lisäksi luotonantajan on annettava tietoja myös muuntotyypisistä luotonantajan maksuista tai kustannuksista, joita voivat olla lainahakemusten tutkimisesta aiheutuvat kustannukset, lainasitoumusmaksut, ennenaikaiseen täysimääräiseen tai osittaiseen takaisinmaksuun liittyvät maksut jne.;
30. tunnustaa Internetin mahdollisuudet asuntoluottojen markkinoinnissa ja suosittelee, että komissio tutkisi asiaa lisää;

### ***Oikeudelliset, verotukselliset ja toiminnalliset esteet***

31. kehottaa komissiota tutkimaan niitä oikeudellisia esteitä ja sääntelyä koskevia esteitä, jotka hidastavat asuntoluottojen Euroopan laajuisten rahoitusmarkkinoiden markkinalähtöistä kehittymistä;
32. kehottaa komissiota määrittämään tulevien ehdotustensa soveltamisalan ja rajoittamaan sen asuntoluottosopimukseen ja niiden vakuuksiin (kiinteään omaisuuteen liittyvät kiinteät maksut), jotta vältetään mahdolliset päällekkäisyydet direktiiviehdotuksen (KOM(2005)0483) kanssa;
33. kehottaa komissiota toteuttamaan toimia, joilla varmistetaan toissijaisten asuntoluottomarkkinoiden asianmukainen toimivuus ja luodaan oikeudellinen kehys tehokkaiden portfolio-operaatioiden toteuttamista varten, ja täsmennetään erityisesti, miltä osin käytettävissä olevilla uudelleenrahoitusta koskevilla oikeudellisilla välineillä ei ole mahdollista saavuttaa asetettua tavoitetta, sekä ottamaan huomioon erilaiset oikeudelliset perinteet sekä esinevakuuksia koskevat erilaiset mallit;
34. tukee asuntoluottoja tarkastelevan työryhmän näkemystä siitä, että sellaisiin asuntoluottosopimukseen sovellettavan lainsäädännön, jotka aiotaan sisällyttää sopimusvelvoitteisiin sovellettavasta lainsäädännöstä annettavaan uuteen asetukseen (Rooma I) (2005/0261(COD)), ei tarvitse olla yhdenmukainen kiinnitysasiakirjaan sovellettavan lainsäädännön kanssa ja että kiinnitysasiakirjoihin sovelletaan lex rei sitae -periaatetta;
35. on samaa mieltä komission kanssa siitä, että asuntoluottosopimukseen sovellettavaa lainsäädäntöä koskeva kysymys olisi otettava esille sopimusvelvoitteisiin sovellettavasta lainsäädännöstä vuonna 1980 tehdyn Rooman yleissopimuksen tarkistuksen yhteydessä;
36. korostaa asiakkaiden luottotietoja sisältävien kattavien ja luotettavien tietokantojen merkitystä ja kehottaa komissiota edistämään työkalujen kehittämistä tiedon muuntamiseksi yhtenäiseen muotoon kaikissa jäsenvaltioissa;

37. kehottaa komissiota helpottamaan syrjimättömällä tavalla asiakkaiden luottotietoja sisältävien tietokantojen rajatylittävää käyttöä ja siten ensisijaisesti kannustamaan luotonantajia siirtymään uusille markkinoille;
38. tunnustaa, että sekä positiivisten että negatiivisten luottotietojen saatavuus on toivottavaa, sanotun kuitenkin rajoittamatta perusteltua tietosuojaa;
39. kannattaa ponnisteluja pakkomyyntimenettelyjä säätelevän lainsäädännön parantamiseksi ja tarkistamiseksi;
40. tukee komission ehdotusta siitä, että käyttöön otettaisiin tulostaulu pakkomyyntimenettelyiden kestoista ja niistä aiheutuneista kustannuksista;
41. ehdottaa, että arvioijien ammattialajärjestöjen olisi yhdistyttävä, jotta EU:ssa voitaisiin ottaa käyttöön yhteiset kiinteistöjen arvon määrittämistä koskevat korkeatasoiset ja vertailukelpoiset normit;
42. korostaa asuntoluottovakuuksia ja omistusoikeutta koskevan perinpohjaisen ja täsmällisen tiedon helpon saatavuuden merkitystä luotonantajille;
43. kannattaa ajatusta edistää kiinteistörekistereihin pääsyä, kunhan sitä ei kielletä lainsäädännössä; tukee kaikkia ponnisteluja, joiden tarkoituksena on kansallisin toimin yhdenmukaistaa näiden rekistereiden informatiivista arvoa, ja kannustaa tehostamaan nykyistä eurooppalaista kiinteistötietopalvelujärjestelmää (Eulis);
44. tukee toimia, joilla pyritään poistamaan syrjiviä verotuksellisia esteitä, kuten paikallisten ja ulkomaisten luotonantajien sekä valtiolle suoritettavien maksujen erilaista verotuksellista kohtelua;
45. kehottaa komissiota pohtimaan rajatylittävien asuntoluottojen osalta sitä, miten asuntoluottojen koroista tehtäviä verovähennyksiä koskevia menettelyitä voidaan sovittaa yhteen koko EU:n alueella;

#### ***Kokonaisuutta ja vakautta koskevat kysymykset sekä makrotaloudelliset kysymykset***

46. kehottaa komissiota ja EKP:tä valvomaan ja tutkimaan niitä mahdollisia riskejä, joita voisi seurata pääomamarkkinoiden rahoittamien asuntovelkojen ja asuntoluottojen määrän lisääntymisestä;

#### ***Päätelmä***

47. päätelee, että kuluttajille ja taloudelle voisi olla hyötyä siitä, että EU:n asuntoluottomarkkinoita yhdennettäisiin harkitusti edelleen;

\* \*  
\*

48. kehottaa puhemiestä välittämään tämän päätöslauselman neuvostolle, komissiolle,

Euroopan keskuspankille ja jäsenvaltioiden hallituksille.

## PERUSTELUT

### ASUNTOLUOTTOMARKKINAT

Vuoden 2004 lopussa asuntoluottokannan arvo oli yhteensä 4,7 biljoonaa euroa, tai 45 prosenttia EU:n BKT:sta<sup>1</sup>. Viimeisten viiden vuoden aikana asuntoluottotoiminta on lisääntynyt 8,5 prosentin vuosivauhdilla. Tällä on rahoitettu nopeasti kasvavia asuntomarkkinoita, ja joissakin maissa toiminta on vapauttanut pääomaa esimerkiksi eläkejärjestelyiden alijäämien paikkaamiseen. Asuntoluottojen rahoittaminen on yksi aloista, joiden odotetaan kasvavan eniten seuraavien 15 vuoden aikana.

### YHDENTYMISEN PUOLESTA PUHUVAT SEIKAT

EU:n asuntoluottomarkkinoiden yhdentyminen entisestään voisi tuoda mukanaan useita etuja. Esimerkiksi asuntoluottojen antajat ja rahoittajat voisivat hyötyä mittakaavaeduista ja saada mahdollisuuden monipuolistaa toimintaansa. Tämän pitäisi edistää kilpailua ja tehokkuutta, parantaa kuluttajien valinnanvapautta ja laskea kustannuksia. Sellaisille ihmisille, jotka eivät tällä hetkellä voi hyödyntää asuntomarkkinoita, pitäisi antaa siihen enemmän mahdollisuuksia. Yhtenäisemmät EU:n asuntoluottomarkkinat voisivat edistää työvoiman liikkuvuutta ja auttaa eläkkeiden rahoittamista.

Oman kodin ostaminen on useimmille ihmisille suurin hankinta koko heidän elämänsä aikana, ja ostamiseen käytettävä asuntoluotto usein heidän suurin taloudellinen sitoumuksensa. Asuntovelka vaikuttaa kotitalouksien kulutuksen kautta myös kulutuskysyntään ja yleiseen talouteen. Näin ollen lisääntynyt yhdentyminen voisi vaikuttaa EU:n talouteen sekä yleisesti että tasapainottavana tekijänä asumiseen liittyvien kustannusten ja muiden kulutus- ja sijoitusvalintojen välillä. Koska tämä parantaisi pääoman tehokkuutta ja pienentäisi luottoriskiä, toimet liittyisivät Lissabonin ohjelman taloudellisiin ja sosiaalisiin tavoitteisiin.

### YHDENTYMISEN PUUTTUMINEN

Komission vihreässä kirjassa todetaan, että EU:n asuntoluottomarkkinat eivät ole kovinkaan yhdentyneet. Huomiota kiinnitetään rajat ylittävän luotonannon puuttumiseen sekä tarjolla olevien tuotteiden vaihtelevaan valikoimaan eri maissa. Aikaisempien ponnistusten ansiosta pankkien rajat ylittävä toiminta on helpottunut (esimerkiksi sivuliikkeiden perustamisen osalta), mutta vähittäismarkkinoiden yhdentyminen on edelleen rajoitettua. Rahoituspalveluiden toimintasuunnitelmassa keskitytään ensisijaisesti rahoituspalveluiden tukkumarkkinoihin.

Jäsenvaltioiden välillä on huomattavia eroja, jotka kuvastavat niiden erilaisia sosiaalisia, kulttuurisia, oikeudellisia ja verotuksellisia oloja. Omistusasunnossa asuvien määrä on usein suurempi Etelä- ja Itä-Euroopan maissa<sup>2</sup>. Asuntovelkoja otetaan uusissa jäsenvaltioissa suhteellisen harvoin, joskin dynaamiset asuntomarkkinat näyttävän olevan kehittymässä.

---

<sup>1</sup> European Mortgage Federationin lehdistötiedote, 12/10/05.

<sup>2</sup> Ibid.

Asuntolainakanta suhteessa BKT:hen (EU-25) vaihtelee Alankomaiden 111 prosentista Slovenian 2,3 prosenttiin<sup>1</sup>.

London Economicsin tekemässä tutkimuksessa korostettiin, että asuntoluottoja tai asuntovelkoja on ongelmallista määritellä tyydyttävällä tavalla kaikkien jäsenvaltioiden osalta. Joissakin maissa asuntoluotto määritellään kiinteistöllä taatuksi lainaksi, kun taas toiset maat käyttävät henkilökohtaisia takaajia asunnon ostamiseen otettavan lainan takaamiseksi.

Tuotevalikoimat, jakelurakenteet, laina-ajat sekä rahoitusmekanismit vaihtelevat. Ristiriitaisten verotusta koskevien olosuhteiden sekä kansallisten sääntelijöiden asettamien sääntelyä ja toiminnan vakautta koskevien vaatimusten takia uusille markkinoille pääsy on monimutkaista ja hinnakasta. Lisäksi kansalliset asuntomarkkinat ovat kehittyneet siten, että ne eroavat toisistaan tuntuvasti yhteiskunnallisesti ja kulttuurisesti.

## **RAHOITTAMINEN**

Tällä hetkellä ei ole olemassa Euroopan laajuisia rahoitusmarkkinoita. Rahoitusmarkkinat ovat hajanaisia oikeutta, verotusta sekä säännöksiä koskevien esteiden takia. Asuntoluotot rahoitetaan useimmiten kotitalouksien eri tavoin keräämillä säästöillä. Alle 40 prosenttia rahoitetaan pääomamarkkinoiden kautta, vaikkakin tämä on lisääntynyt nopeasti viime aikoina<sup>2</sup>. Ruotsilla ja Saksalla on huomattavat asuntovakuutta vastaan otettujen lainojen markkinat, ja Tanskassa asuntoluottoelimet myöntävät asuntovakuutta vastaan otettuja lainoja koko kiinnelainan arvoa vastaan. Asuntovakuudellisten joukkolainojen markkinat ovat vahvimmat Alankomaissa, Espanjassa, Italiassa, Yhdistyneessä kuningaskunnassa, Irlannissa ja Belgiassa, mutta joissakin maissa markkinoita ei ole edes olemassa<sup>3</sup>.

Rahoituspalveluiden toimintasuunnitelma on tarjonnut hyvän lähtökohdan aikaisempaa dynaamisemmalle ja kilpailukykyisemmälle rahoituspalvelualalle Euroopassa. Alalla on nyt parannellut ja päivitettyt säännöt sijoittajien suojasta ja avoimuudesta. Euroalue on tarjonnut käyttöön valuutta-alueen, jossa luotonottajien ja -antajien valuuttakurssiriski on saatu poistettua ja jossa pääomamarkkinat ovat nopeasti kehittyneet huomattaviksi, joustaviksi ja likvideiksi.

## **VIHREÄ KIRJA**

Vihreässä kirjassa tutkitaan yhdentymisen mahdollisia etuja. Kirjassa keskitytään neljään Forum Groupin kertomuksessa esille tuotuun aihealueeseen: kuluttajansuojaan, oikeudellisiin kysymyksiin (mukaan lukien verotus), asuntoluottovakuuksiin ja asuntoluoton rahoitukseen.

Komissio aikoo julkaista valkoisen kirjan vuoden 2007 alussa. Kirjassa esitellään konsultoinnin tulokset ja kaikki ehdotetut aloitteet. Kaikkien ehdotusten tavoitteena on lisätä kilpailua ja markkinatehokkuutta. Komissio ei suosi mitään tiettyä rahoitusjärjestelmää, tuotetta tai instituutiota.

---

<sup>1</sup> European Mortgage Federationin lehdistötiedote, 12/10/05.

<sup>2</sup> Asuntoluottoja tarkastelevan työryhmän (Forum Group) kertomus asuntoluotoista, 2004.

<sup>3</sup> London Economicsin tutkimus, elokuu 2005.

## ESITTELIJÄN KANTA

Valiokunnan 22. helmikuuta järjestämän työryhmän perusteella on selvää, että teollisuus tai kuluttajaryhmät eivät juurikaan halua, että asuntoluottoja tarjottaisiin aikaisempaa enemmän valtioiden rajojen yli. Luotonottajat tuskin harkitsevat ulkomaista lainaa tai ottavat asuntoluottoa ulkomailla toimivilta luotonantajilta, jos näiden tuotteita ei mainosteta luotonottajien kotimaissa tai jos niihin ei sovelleta luotonottajien kotimaissa käytettäviä suojatoimia. Luotonantajat eivät osoita kiinnostusta rajat ylittävään lainaustoimintaan, mikä korostaa paikallismarkkinoiden tuntemuksen merkitystä.

Myöskään yhteiselle ja yhtenäistävälle direktiiville ei ole tarvetta. Paikallinen kulttuuri ja perinteet ovat osaltaan muokanneet kansallisilla markkinoilla tarjolla olevia tuotteita. Kuluttajat eivät siis todennäköisesti halua, että markkinoita muutetaan huomattavasti, eivätkä varmasti halua, että tuotteiden valikoimaa vähennettäisiin tai kuluttajansuojastandardeja madallettaisiin, mikä voisi tapahtua yhdenmukaistamisen seurauksena. Täydellinen yhdenmukaistaminen tulisi teollisuuden näkökulmasta myös kalliiksi, erityisesti kuluttajien tiedottamisen ja neuvonnan osalta. Yhtenäistämisen perustamista vastavuoroiseen tunnustamiseen vastustetaan myös, jos toimintaedellytyksistä ei tehdä tasapuolisempia. Komission 20 vuotta sitten antamaa ehdotusta lainsäädännöksi, jonka tarkoituksena oli luoda vastavuoroiseen tunnustamiseen perustuvat vapaat markkinat asuntoluotoille, ei koskaan hyväksytty neuvoston erimielisyyksien takia.

London Economicsin tutkimuksessa<sup>1</sup> kuitenkin havaittiin, että luotonantajat olivat kiinnostuneita laajentamaan toimintaansa ulkomaisille markkinoille käyttämällä välittäjiä tai perustamalla tytäryhtiöitä tai sivuliikkeitä. Luotonantajat eivät teknisten esteiden takia kuitenkaan voi hyödyntää yhtenäismarkkinoita edes tällä tavalla.

Kaikkien EU:n toimien olisi hyödytettävä suurta yleisöä joko suoraan luotonottajina tai parantuneen talouden kautta. Olisi pyrittävä luomaan olot, jotka kannustavat eri jäsenvaltioissa toimivia luotonantajia kilpailemaan enemmän, jotta voitaisiin luoda Euroopan asuntoluottomarkkinat, joiden tuotevalikoima on laaja ja jossa tuotteiden hinnat ovat kilpailukykyiset. On kuitenkin varottava toimimasta tavalla, joka voisi haitata kyseistä kasvavaa alaa. Lainsäädännöllisiin toimiin pitäisi ryhtyä vain silloin, kun mahdollisuudet todellisiin parannuksiin ovat hyvät ja kun edut ovat suurempia kuin toimien aiheuttamat kulut. Olisi laadittava uusia vaikutustenarviointeja kaikista jatkossa ehdotettavista erityisistä toimenpiteistä.

Olisi suosittava tarkkaan kohdistettuja toimia, joiden tavoitteena on poistaa erityiset esteet luotonantajien toiminnan aloittamiselle muiden EU-maiden markkinoilla. Itsesäättelyä olisi suosittava lainsäädännön sijaan aina kun se on mahdollista, ja teollisuus ja kuluttajaryhmät olisi otettava täysimääräisesti mukaan kaikkiin aloitteisiin.

### *Rahoittaminen*

EU:n tasolla toteutettavien toimien ensisijaisena kohteena olisi oltava asuntovakuudellisten arvopapereiden toissijaiset markkinat. Rahoitusta koskevien yhtenäismarkkinoiden

---

<sup>1</sup> Ibid.

saavuttaminen vaikuttaisi alaan nopeasti ja merkittävästi. Tätä ilmeisesti myös tuetaan laajalti. Pääomamarkkinoiden kautta tapahtuvalle rahoittamiselle on hyviä mahdollisuuksia erityisesti tietyissä jäsenvaltioissa. Jos toimintaa ja tuotevalikoimaa laajennettaisiin, likviditeettiä parannettaisiin ja toimintaa kehitettäisiin, asuntoluotoista saataisiin edullisempia ja tuotteista joustavampia ja monipuolisempia.

Asuntoluottojen rahoittamista käsittelevä asiantuntijaryhmä on jo aloittanut toimintansa, ja sen odotetaan esittelevän päätelmänsä marraskuussa 2006. Ryhmän olisi yhtenä tehtävänä määriteltävä, missä määrin kansalliset säädökset estävät Euroopan laajuisten rahoitusmarkkinoiden syntyminen. Katettujen joukkolainojen ja asuntovakuudellisten arvopapereiden käytön lisääntyminen viime vuosina on osoittanut, että markkinat ovat jo siirtymässä tähän suuntaan. EU:n tasolla toteutettavat toimet voisivat kuitenkin kannustaa hyödyntämään pääomamarkkinoita entistä enemmän. Siksi ehdotetaan, että asiantuntijaryhmä tutkisi, miten voitaisiin kehittää standardoituja paketteja erilaisista eurooppalaisista asuntoluotoista, joiden ominaisuudet ovat tiedossa. Kyseisille paketeille voitaisiin antaa riskiluokitus ja niitä voitaisiin kaupata pääomamarkkinoilla.

### *Vähittäismyynti*

Joissakin jäsenvaltioissa vain ”pankit” voivat ottaa luottoja pääomamarkkinoilla ja/tai tarjota asuntoluottotuotteita. Järjestelmä olisi vapautettava, jotta myös ne laitokset, jotka eivät vaadi talletusta, voisivat päästä markkinoille. Kyseiset laitokset ovat vaikuttaneet myönteisesti kilpailuun ja markkinoiden monipuolisuuteen Yhdistyneessä kuningaskunnassa. Markkinoiden vakautta koskevat kysymykset on otettava myös huomioon, ja kaikkien annettujen säännösten on oltava suhteellisia ja syrjimättömiä.

Vakuussopimukset voitaisiin erottaa luottosopimuksista Eurooppalaisen asuntoluoton avulla. Luottoa voitaisiin kehittää vaihtoehtoisena Euroopan laajuisena välineenä, jolla voidaan helpottaa rajatylittävää luotonantoa ja kattaa useita eri kiinteistöjä. Välineen soveltuvuutta olisikin arvioitava perusteellisemmin.

Velan ennaikaisen takaisinmaksun ehdot ja kustannukset vaihtelevat maittain. Säännöt, jotka rajoittavat luotonantajan ja luotonottajan vapautta sopia ennaikaisen takaisinmaksun ehdoista ja hinnasta, voisivat haitata kilpailua ja estää Euroopan laajuisten rahoitusmarkkinoiden kehittymisen. Korkokaton käyttöönotto peruskorkojen ja vaihtuvien korkojen osalta voisi myös rajoittaa uusien tuotteiden kehittämistä tai luoton myöntämistä korkeampaan riskiryhmään luettaville luotonottajille.

Lainanottajien on tiedettävä luoton todelliset kustannukset ja ehdot, jotta he voivat vertailla tuotteita. Kuluttajille tarkoitettujen rahoituspalvelujen etämyynnistä annetussa direktiivissä 2002/65/EY vaaditaan, että palvelun tarjoajan kerrottava kuluttajalle tuotteen kokonaishinta ja ilmoitettava hänelle myös kaikista lisäkustannuksista, joita ei makseta palvelun tarjoajan kautta tai joita palvelun tarjoaja ei määrää. Sopimuksen EU:n asuntoluotosta perittävää todellista vuosikorkoa koskevasta normista pitäisi olla ensisijaisena tavoitteena.

Pankkitoiminta Internetissä kehittyy huimaa vauhtia. Sen merkitys asuntoluottotoiminnassa on kuitenkin tähän mennessä ollut rajattu, mutta tilanne on luultavasti muuttumassa. Siksi

onkin kiinnitettävä huomiota kaikkiin oikeudellisiin esteisiin, jotka voivat estää kehityksen jatkossa. Esimerkiksi sähköistä kaupankäyntiä koskevassa direktiivissä vaaditaan, että kansalliset viranomaiset varmistavat, että sähköisesti tehdyt sopimukset ovat oikeudellisesti päteviä. Direktiiviä ei kuitenkaan sovelleta sopimukseen, joilla luodaan tai siirretään oikeuksia kiinteään omaisuuteen.

#### *Oikeudelliset, verotukselliset ja toiminnalliset esteet*

Olisi selkeytettävä, mitä lainsäädäntöä voidaan soveltaa luottosopimukseen ja kiinnitysasiakirjoihin. Kiinnitysasiakirjaan sovelletaan sen jäsenvaltion oikeutta, jossa kiinteistö sijaitsee (*lex rei sitae*).

Luotonantajat siirtyvät todennäköisemmin markkinoille, jos asiakkaiden tiedot ovat heidän saatavillaan ja jos he saavat helpommin selkeämpää tietoa asuntoluottovakuuksista ja omistusoikeudesta. Asiakkaan sekä myönteisten että kielteisten luottotietojen syrjimätöntä saatavuutta on parannettava, kuitenkin siten, että asiakkaan henkilötietoja suojataan oikeutetusti.

Viiävästykset pakkomyyntimenettelyissä ovat ongelma luotonantajille. Siksi on erittäin tärkeää kannustaa lyhyempiin ja edullisempiin pakkomyyntimenettelyihin. Tulostaulujärjestelmä voisi olla tässä yhteydessä hyödyllinen.

Yhdenmukaisten normien mukaisesti laaditut laadukkaat kiinteistön arvonmääritykset ovat olennaisia luotonantajien osalta. Ihanteellinen ratkaisu olisikin laatia yhteiset normit arvonmääritykselle. Olennaisia ammatillisia elimiä olisi pyydettävä osallistumaan normien kehittämiseen koko EU:ta varten.

Verotukselliset esteet rajatylittävälle asuntoluottotoiminnalle on tunnistettava ja niihin on puututtava. Merkittävimpana erona on asuntoluottokoron vähennyskelpoisuus verotettavasta tulosta. Jos kyseisestä perustavanlaatuisesta asiasta ei päästä sopimukseen, ainakin veroetua olisi tarkistettava niin, että se ulottuisi koskemaan muissa jäsenvaltioissa toimiville luotonantajille maksettavaa asuntoluottokorkoa kiinteistöstä, joka sijaitsee alkuperäisessä jäsenvaltiossa.

#### *Kokonaisuutta ja vakautta koskevat kysymykset sekä makrotaloudelliset kysymykset*

Asuntoluottojen rahoitustoiminta on yleisyytensä takia, puhumattakaan toiminnan potentiaalista, merkittävä tekijä EU:n taloudellisten ja sosiaalisten rakenteiden kannalta. On selvää, että vastaavien viranomaisten (esimerkiksi EKP:n, komission, jäsenvaltioiden hallitusten ja sääntelijöiden) on valvottava kehityssuuntia, jotka voivat aiheuttaa taloudellisia tai yhteiskunnallisia systeemisä vaikeuksia. Kaiken tämän tyyppisen valvonnan olisi kuitenkin keskityttävä siihen, että tehokkaat markkinat ovat tarvittavassa tasapainossa myös jatkossa. Byrokraattinen ja lainsäädännöllinen puuttuminen olisi rajoitettava mahdollisimman vähäiseksi.



6.10.2006

## SISÄMARKKINA- JA KULUTTAJANSUOJAVALIOKUNNAN LAUSUNTO (\*)

talous- ja raha-asioiden valiokunnalle

vihreästä kirjasta asuntoluotoista EU:ssa  
2006/2102(INI)

Valmistelija (\*): Manuel Medina Ortega

(\*) Valiokuntien tehostettu yhteistyö – työjärjestyksen 47 artikla

### EHDOTUKSET

Sisämarkkina- ja kuluttajansuojavaliokunta pyytää asiasta vastaavaa talous- ja raha-asioiden valiokuntaa sisällyttämään seuraavat ehdotukset päätöslauselmaesitykseen, jonka se myöhemmin hyväksyy:

- A. ottaa huomioon, että asuntoluottoja EU:ssa koskevassa komission vihreässä kirjassa (KOM(2005)0327) arvioidaan seikkoja, jotka EU:n talouskasvun, työllisyyden ja kilpailukyvyn edistämiseksi kannustavat laatimaan lainsäädäntöä, jolla Euroopan asuntoluottomarkkinoita pyrittäisiin yhdentämään entistäkin tehokkaammin,
- B. ottaa huomioon, että asuntoluottomarkkinoiden yhdentämisen tehostaminen mahdollistaisi mittakaavaetujen hyödyntämisen entistä tehokkaammin sekä kustannusten vähentämisen, mikä koituisi lopulta kuluttajien eduksi ja edistäisi Euroopan talouden kehittämistä, mikä mahdollistaisi siten eteneminen Lissabonin tavoitteiden saavuttamisessa,
- C. ottaa huomioon, että avoimet, tehokkaat ja yhtenäisemmät asuntoluottomarkkinat vastaisivat työvoiman ja kansalaisten lisääntyneeseen liikkuvuuteen sisämarkkinoilla,
- D. katsoo, että eurooppalaisten kuluttajien suojelemisen on oltava kaikkien asuntoluottoja koskevien lainsäädännöllisten toimien tärkein tavoite, sillä asuntoluotto on useimpien EU:n kansalaisten suurin taloudellinen sitoumus koko heidän elämänsä aikana ja sillä on pitkän aikavälin vaikutuksia heidän elintasoonsa ja heidän taloutensa vakauteen,
- E. katsoo, että jos tarjolla olevien asuntoluottojen keskeisiä tekijöitä koskevaa avoimuutta tehostetaan, markkinatehokkuus kehittyy ja EU:n luotonottajien luottamus

asuntoluottosopimusten tekemiseen muissa jäsenvaltioissa kasvaa, ja että tämän avulla he voivat myös helpommin tehdä tietoon perustuvia päätöksiä,

- F. katsoo, että kuluttajien on voitava saada kussakin erityiselimessä mahdollisimman kattavia ja yksinkertaisia vakiomuodossa esitettyjä tietoja, joiden avulla he voivat tehdä vertailuja jäsenvaltioiden välillä voidakseen entistä paremmin harjoittaa valinnanvapauttaan asuntoluoton ottamisen yhteydessä ulkomailla,
- G. ottaa huomioon, että jäsenvaltioiden oikeusjärjestelmien ja liiketoimintakulttuurien välillä on vielä huomattavia eroja erityisesti niiden määräysten osalta, jotka sääntelevät aloja, joihin ei sovelleta EU:n lainsäädäntöä (kuten täytäntöönpanomenettelyt, kiinteistölänsäädäntö, kiinteistörekisterit, sopimusehdot jne.),
- H. ottaa huomioon, että huomattavat markkinaesteet ovat tähän asti haitanneet rajat ylittävien asuntoluottotarjousten määrän lisääntymistä, joten niiden osuus koko EU:n asuntoluottomarkkinoista on tällä hetkellä alle yksi prosentti,
- I. katsoo, että asuntoluoton välittäjät voivat olla keskeisessä osassa rajatylittävän toiminnan tukemisessa ja toimia yhdistävinä tekijöinä kuluttajien ja ulkomaisten ja paikallisten rahoituslaitosten välillä käyttämällä hyväkseen paikallisilla markkinoilla sekä muiden jäsenvaltioiden markkinoilla tarjottavia asuntoluottoja koskevaa ammattitaitoaan,
- J. katsoo, että jotta EU:n asuntoluottomarkkinoista saataisiin tehokkaampia ja kilpailukykyisempiä, olisi ensin tarkasteltava komission 1. päivänä maaliskuuta 2001 antaman, kuluttajille myönnettäviä asuntolainoja koskevia ennakkotietoja (asuntolainoja koskevat menettelysäännöt)<sup>1</sup> koskevan suosituksen täytäntöönpanoa ja toimivuutta sekä vakiomuotoisen tietosivun käyttöä, millä pyritään takaamaan, että kuluttajat saavat avointa ja verrattavissa olevaa tietoa asuntolainoista,
- K. ottaa huomioon, että edellä mainittuja asuntolainoja koskevia menettelysääntöjä on pantu jäsenvaltioissa täytäntöön vaihtelevin tuloksin, mutta että yleistä ongelmaa, yhteisen oikeuskehyksen puuttumista, ei vielä kukaan ole ratkaistu,
1. tunnustaa kuluttajien hyötyvän siitä, että EU:n asuntoluottomarkkinoita yhdennettäisiin entisestään ja tarkkaan suunnitellusti;
  2. on samaa mieltä komission kanssa siitä, että asuntoluottosopimukseen sovellettavaa lainsäädäntöä koskeva kysymys olisi otettava esille sopimusvelvoitteisiin sovellettavasta lainsäädännöstä vuonna 1980 tehdyn Rooman yleissopimuksen tarkistuksen yhteydessä;
  3. kehottaa komissiota toteuttamaan toimenpiteitä toimivien toissijaisten asuntoluottomarkkinoiden ja oikeudellisen kehyksen luomiseksi tehokasta portfoliokauppaa varten esimerkiksi erottamalla toisistaan luototus ja vakuudet;

---

<sup>1</sup> EYVL L 69, 10.3.2001, s. 25.

4. kannattaa ponnisteluja pakkomyyntimenettelyjä säätelevän lainsäädännön parantamiseksi ja tarkistamiseksi;
5. kehottaa yhdenmukaistamaan määräyksiä, joilla säännellään ennen sopimuksen tekoa annettavia tietoja, joiden perusteella luotonottaja voi tehdä tietoon perustuvan päätöksen asuntoluottosopimuksesta, jonka hän aikoo allekirjoittaa;
6. vaatii, että ennen sopimuksen tekoa annettavien tietojen on oltava tarkkoja ja ymmärrettäviä, jotta päätökset voidaan perustaa tietoon ja jotta kuluttajille annettaisiin mahdollisimman kattava ja laaja käsitys asuntolainasopimuksen pohjana olevien tietojen perusteella; korostaa, että jos luotonantaja haluaa tarjota luottoja toisessa jäsenvaltiossa, kyseiset tiedot on toimitettava luotonottajalle mahdollisimman pikaisesti luotonottajan asuinvaltion tunnustamalla virallisilla kielillä;
7. katsoo, että kotimaassa otettavia asuntolainoja koskevat vapaaehtoiset menettelysäännöt ovat tärkeitä, mutta että ne eivät ole riittäviä välineitä suojaamaan niiden kansalaisten taloudellisia etuja, jotka liikkuvat jäsenvaltioiden välillä ja jotka aikovat hankkia kiinteistöjä muista jäsenvaltioista; kehottaa komissiota harkitsemaan vapaaehtoisten menettelysääntöjen muuttamista pakollisiksi tulevaisuudessa;
8. varoittaa komissiota siitä, että itse tuotteiden yhdenmukaistamisyrietykset saattavat johtaa lainsäädännöllisiin ristiriitoihin ja siten vaikuttaa kielteisesti alaan;
9. pyytää erityisesti laatimaan todellisen vuosikoron laskemisperustaa koskevat EU:n yhteiset normit, sillä ne olisivat keskeisessä asemassa tarjottaessa kuluttajille mahdollisia keinoja verrata asuntoluottojen todellisia kokonaiskustannuksia; katsoo kuitenkin, että kokonaiskustannuksissa olisi otettava huomioon ainoastaan kustannukset luotonantajaan nähden;
10. katsoo, että todellista vuosikorkoa koskevan tiedon tarjoamisen lisäksi luotonantajan on annettava tietoja myös muuntotyypisistä luotonantajan maksuista tai kustannuksista, joita voivat olla lainahakemusten tutkimisesta aiheutuvat kustannukset, lainasitoumusmaksut, ennaikaiseen täysimääräiseen tai osittaiseen takaisinmaksuun liittyvät maksut jne.;
11. pitää kiinni kannastaan, jonka mukaan luotonantajan olisi voitava antaa kuluttajille kaikki muu luottotapahtumiin ja luotonottajien laillisiin velvollisuuksiin liittyvä tieto (asianajajan/notaarin palkkiot, rekisteröinti- ja hallinto- tai käsittelymaksut jne.);
12. tunnustaa, että ennaikaista takaisinmaksua koskeva kysymys vaatii lisäpohdintaa; kehottaa komissiota laatimaan lisäehdotuksia siitä, miten parantaa kuluttajille tiedottamista, joka koskee ennaikaista takaisinmaksua ja siihen liittyviä maksuja;
13. kehottaa komissiota tutkimaan (luottojen) välittäjien aseman kehittämistä keinona auttaa kuluttajia saamaan tarkkoja ja yksityiskohtaisia tietoja;

14. kehottaa noudattamaan tarkkaan kaikkea EU:n voimassa olevaa tietoturvaa koskevaa lainsäädäntöä toimissa, jotka liittyvät luotonottajan luottokelpoisuutta koskeviin riskinarviointeihin ja kyseisten tietojen säilyttämiseen missä tahansa tietokannassa;
15. kannattaa ajatusta edistää kiinteistörekistereihin pääsyä, kunhan sitä ei kielletä lainsäädännössä; tukee kaikkia ponnisteluja, joiden tarkoituksena on kansallisin toimin yhdenmukaistaa näiden rekistereiden informatiivista arvoa, ja kannustaa tehostamaan nykyistä Eulis-järjestelmää;
16. kehottaa jäsenvaltioita panemaan kansallisia asuntoluottosopimuksia koskevia täytäntöönpanomenettelyjä täytäntöön eri tavoin, jotta kuluttajan henkilökohtainen ja sosiaalinen tilanne otettaisiin huomioon; tukee komission ehdotusta sellaisen tulostaulun luomisesta, jota päivitetäisiin säännöllisesti ja jossa kerrotaisiin pakkomyyntimenettelyjen kustannuksista ja kestosta jäsenvaltioissa, mutta pyytää komissiota arvioimaan säännöllisesti kyseisen toimenpiteen tehokkuutta;
17. on tyytyväinen komission tähänastisiin ponnisteluihin, joilla pyritään vastaamaan lainsäädännön parantamisen vaatimuksiin; muistuttaa kuitenkin komissiota siitä, että kaikkien tehtyjen päätelmien on aina perustuttava laajamittaiseen kuulemisprosessiin;
18. kehottaa komissiota tutkimaan, miten yhdenmukaistaa edelleen niitä asuntoluottomarkkinoiden keskeisiä tekijöitä, jotka ovat EU:n kuluttajien kannalta erityisen olennaisia, mukaan luettuna todellisen vuosikoron laskemisperustaa koskevat EU:n yhteiset normit ja luettelo pakollisista tiedoista, jotka on liitettävä kaikkiin mahdolliselle luotonottajalle esitettäviin asuntoluottotarjouksiin.

## ASIAN KÄSITTELY

<b>Otsikko</b>	Vihreä kirja asuntoluotoista EU:ssa				
<b>Menettelynumero</b>	2006/2102(INI)				
<b>Asiasta vastaava valiokunta</b>	ECON				
<b>Lausunnon antanut valiokunta</b> Ilmoitettu istunnossa (pvä)	IMCO 18.5.2006				
<b>Tehostettu yhteistyö – ilmoitettu istunnossa (pvä)</b>	18.5.2006				
<b>Valmistelija</b> Nimitetty (pvä)	Manuel Medina Ortega 7.3.2006				
<b>Alkuperäinen valmistelija</b>					
<b>Valiokuntakäsittely</b>	20.2.2006	18.4.2006	30.5.2006	19.6.2006	11.7.2006
	13.9.2006	5.10.2006			
<b>Hyväksytty (pvä)</b>	5.10.2006				
<b>Lopullisen äänestyksen tulos</b>	+: -: 0:	33 0 0			
<b>Lopullisessa äänestyksessä läsnä olleet jäsenet</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>Lopullisessa äänestyksessä läsnä olleet varajäsenet</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>Lopullisessa äänestyksessä läsnä olleet sijaiset (178 art. 2 kohta)</b>	Sharon Bowles, Den Dover, Harald Ettl, John Purvis				
<b>Huomautuksia (saatavilla vain yhdellä kielellä)</b>	...				

4.10.2006

## OIKEUDELLISTEN ASIOIDEN VALIOKUNNAN LAUSUNTO

talous- ja raha-asioiden valiokunnalle

asuntoluotoista EU:ssa (vihreä kirja)  
(2006/2102(INI))

Valmistelija: Kurt Lechner

### EHDOTUKSET

Oikeudellisten asioiden valiokunta pyytää asiasta vastaavaa talous- ja raha-asioiden valiokuntaa sisällyttämään seuraavat ehdotukset päätöslauselmaesitykseen, jonka se myöhemmin hyväksyy:

- A. katsoo, että asuntoluottomarkkinat ovat erittäin monimutkaisia ja että kansalliset oikeusjärjestelmät ja rahoituskäytänteet, kiinteistö- ja maakirjatoiminta, esineoikeus, luottosopimuslainsäädäntö, arviointikysymykset, pakkolunastusmenettelyä koskeva lainsäädäntö, uudelleenrahoitusmarkkinat jne. poikkeavat merkittävästi toisistaan, vaikka alojen välillä vallitsee tiivis sisäinen yhteys,
- B. katsoo, ettei yhteisöllä ole toimivaltaa tai että sen toimivalta on rajoitettu useiden merkittävien kysymysten suhteen ja että toissijaisuus- ja suhteellisuusperiaatteita on noudatettava,
- C. katsoo, että erillissäätelyt saattavat johtaa merkittäviin häiriöihin kansallisuuden leimaamassa kokonaisjärjestelmässä,
- D. katsoo, että kansallisella tasolla voitaisiin huolehtia paremmin innovoivien asuntoluottomarkkinoiden edellyttämästä lainsäädännöllisestä joustavuudesta,
  - 1. pitää myönteisenä, että komissio pohtii vihreässä kirjassaan myös kysymystä lainsäädäntötoimien tarpeellisuudesta ja toteutettavuudesta sekä niiden mahdollisesta laajuudesta;
  - 2. katsoo, että menettelysääntöjä ei pitäisi nykytilanteessa pyrkiä korvaamaan sitovilla eurooppalaisilla säädöksillä;
  - 3. ei pidä eurooppalaisia säännöksiä tiedottamisvelvoitteista ja kuluttajia suosivasta

neuvonnasta asianmukaisina, kun otetaan huomioon luototustarpeiden vaihtelevuus;

4. katsoo, että enneaikaista takaisinmaksua koskevien säännösten lähentäminen vaarantaisi nykyisen tuotekirjon eikä se olisi kuluttajien etujen mukaista;
5. kannattaa todellista vuosikorkoa koskevien säännösten antamista;
6. on samaa mieltä siitä, että asuntoluottoihin sovellettavan oikeuden kysymys olisi sisällytettävä sopimukseen sisällytettävän lainsäädännön määrittelemistä käsittelevän vuoden 1980 Rooman yleissopimuksen tarkistamiseen;
7. pitää myönteisenä, että pakkomyyntimenettelyjen yhteydessä pyritään parannuksiin ja kompensointiin;
8. kannattaa maarekistereihin pääsyn edistämistä, ellei tämä ole vastoin voimassa olevia säännöksiä;
9. kehottaa komissiota toteuttamaan toimia, joilla varmistetaan toissijaisten asuntoluottomarkkinoiden asianmukainen toimivuus ja luodaan oikeudellinen kehys tehokkaiden portfolio-operaatioiden toteuttamista varten, ja täsmennetään erityisesti, miltä osin käytettävissä olevilla uudelleenrahoitusta koskevilla oikeudellisilla välineillä ei ole mahdollista saavuttaa asetettua tavoitetta, sekä ottamaan huomioon erilaiset oikeudelliset perinteet sekä esinevakuuksia koskevat erilaiset mallit.

## ASIAN KÄSITTELY

<b>Otsikko</b>	Asuntoluotot EU:ssa (vihreä kirja)
<b>Menettelynumero</b>	2006/2102(INI)
<b>Asiasta vastaava valiokunta</b>	ECON
<b>Lausunnon antanut valiokunta</b> Ilmoitettu istunnossa (pvä)	JURI 18.5.2006
<b>Tehostettu yhteistyö – ilmoitettu istunnossa (pvä)</b>	
<b>Valmistelija</b> Nimitetty (pvä)	Kurt Lechner 30.1.2006
<b>Alkuperäinen valmistelija</b>	
<b>Valiokuntakäsittely</b>	21.6.2006      12.9.2006
<b>Hyväksytty (pvä)</b>	3.10.2006
<b>Lopullisen äänestyksen tulos</b>	+:            20 -:            0 0:            0
<b>Lopullisessa äänestyksessä läsnä olleet jäsenet</b>	Maria Berger, Rosa Díez González, Bert Doorn, Monica Frassoni, Giuseppe Gargani, Piiia-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>Lopullisessa äänestyksessä läsnä olleet varajäsenet</b>	Jean-Paul Gauzès, Luis de Grandes Pascual, Kurt Lechner, Toine Manders, Marie Panayotopoulos-Cassiotou
<b>Lopullisessa äänestyksessä läsnä olleet sijaiset (178 art. 2 kohta)</b>	
<b>Huomautuksia (saatavilla vain yhdellä kielellä)</b>	...



## ASIAN KÄSITTELY

<b>Otsikko</b>	Asuntoluotot EU:ssa		
<b>Menettelynumero</b>	2006/2102(INI)		
<b>Asiasta vastaava valiokunta</b> Luvasta ilmoitettu istunnossa (pvä) (työjärjestyksen 45 artikla)	ECON 18.5.2006		
Luvasta ilmoitettu istunnossa (pvä) (työjärjestyksen 39 artikla)			
<b>Valiokunnat, joilta on pyydetty lausunto</b> Ilmoitettu istunnossa (pvä)	EMPL 18.5.2006	IMCO 18.5.2006	JURI 18.5.2006
<b>Valiokunnat, jotka eivät antaneet lausuntoa</b> Päätös tehty (pvä)	EMPL 14.9.2005		
<b>Tehostettu yhteistyö</b> Ilmoitettu istunnossa (pvä)	IMCO 18.5.2006		
<b>Esittelijä(t)</b> Nimitetty (pvä)	John Purvis 5.9.2005		
<b>Alkuperäinen esittelijä</b>			
<b>Valiokuntakäsittely</b>	18.4.2006	20.5.2006	12.9.2006
<b>Hyväksytty (pvä)</b>	10.10.2006		
<b>Lopullisen äänestyksen tulos</b>	+: 41	–: 1	0: 0
<b>Lopullisessa äänestyksessä läsnä olleet jäsenet</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>Lopullisessa äänestyksessä läsnä olleet varajäsenet</b>	Katerina Batzeli, Harald Ettl, Ona Juknevičienė, Werner Langen, Alain Lipietz, Baroness Sarah Ludford, Charles Tannock, Corien Wortmann-Kool		
<b>Lopullisessa äänestyksessä läsnä olleet sijaiset (178 art. 2 kohta)</b>	Christopher Heaton-Harris, Luis Herrero-Tejedor		
<b>Jätetty käsiteltäväksi (pvä)</b>	19.10.2006		
<b>Huomautuksia (saatavilla vain yhdellä kielellä)</b>	...		