PARLAMENT EWROPEW

2004 *2009*

Dokument ta' Sessjoni

FINALI
A6-0370/2006

19.10.2006

RAPPORT

dwar il-Kreditu fuq l-Ipoteki fl-Unjoni Ewropea
(2006/2102(INI))

Kumitat għall-Affarijiet Ekonomiċi u Monetarji

Rapporteur: John Purvis

Rapporteur għal opinjoni(*): Manuel Medina Ortega, Kumitat għas-Suq Intern u l-Ħarsien tal-Konsumatur

(*) Koperazzjoni aktar mill-qrib bejn il-kumitati – Artikolu 47 tar-Regoli ta' Proċedura

PR_INI

WERREJ

Paġna

MOZZJONI GĦAL RIŻOLUZZJONI TAL-PARLAMENT EWROPEW 3

NOTA SPJEGATTIVA 11

OPINJONI TAL-KUMITAT GĦAS-SUQ INTERN U L-ĦARSIEN TAL-KONSUMATUR 16

OPINJONI TAL-KUMITAT GĦALL-AFFARIJIET LEGALI..21

PROĊEDURA 24

(*) Koperazzjoni aktar mill-qrib bejn il-kumitati – Artikolu 47 tar-Regoli ta' Proċedura

MOZZJONI GĦAL RIŻOLUZZJONI TAL-PARLAMENT EWROPEW

dwar il-Kreditu fuq l-Ipoteki fl-Unjoni Ewropea
(2006/2102(INI))

Il-Parlament Ewropew,

– wara li kkunsidra l-Green Paper tal-Kummissjoni dwar il-Kreditu fuq l-Ipoteki fl-UE (COM(2005)0327),

– wara li kkunsidra l-White Paper dwar il-Politika tas-Servizzi Finanzjarji 2005-2010 (COM(2005)0629),

– wara li kkunsidra t-tweġiba tal-Kunsill Governattiv tal-Bank Ċentrali Ewopew (BĊE) dwar il-Green Paper dwar il-Kreditu fuq l-Ipoteki fl-UE, 1 ta' Diċembru 2005,

– wara li kkunsidra t-Tieni Direttiva tal-Kunsill 89/646/KEE tal-15 ta' Diċembru 1989 dwar il-koordinazzjoni ta' liġijiet, regolamenti u dispożizzjonijiet amminstrattivi relatati ma' l-istabbiliment u t-twettiq tan-negozju ta' istituzzjonijiet ta' kreditu u li temenda d-Direttiva 77/780/KEE[1],

– wara li kkunsidra d-direttivi tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill li jirrelataw ma' l-istabbiliment u t-twettiq tan-negozju ta' istituzzjonijiet ta' kreditu[2] (Direttiva dwar ir-Rekwiżiti ta' Kapital) u ma' l-adegwatezza kapitali ta' negozji ta' l-investiment u istituzzjonijiet ta' kreditu[3],

– wara li kkunsidra d-Direttiva 2002/65/KE[4] li tikkonċerna l-kummerċjalizzazzjoni mill-bogħod ta' servizzi finanzjarji għall-konsumatur,

– wara li kkunsidra d-Direttiva 2000/31/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tat-8 ta' Ġunju 2000 dwar ċerti aspetti legali tas-servizzi tas-soċjetà ta' l-informatika, b'mod partikulari l-kummerċ elettroniku fis-Suq Intern[5],

– wara li kkunsidra l-proposta mmodifikata għal direttiva tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill dwar arranġamenti ta' kreditu għal konsumaturi li temenda d-Direttiva tal-Kunsill 93/13/KE (COM(2005)0483),

– wara li kkunsidra l-proposta emendata tal-Kummissjoni għal Direttiva tal-Parlament u tal-Kunsill dwar il-libertà ta' l-istabbiliment u l-forniment ħieles ta' servizzi fil-qasam tal-kreditu fuq l-ipoteka (COM(1987)0255),

– wara li kkunsidra l-Artikolu 45 tar-Regoli ta' Proċedura tiegħu,

[1] ĠU L 386, 30.12.1989, p. 1.
[2] Għadha mhix ippubblikata fil-ĠU.
[3] Għadha mhix ippubblikata fil-ĠU.
[4] ĠU L 271, 9.10.2002, p. 16.
[5] ĠU L 178, 17.7.2000, p. 1.

– wara li kkunsidra r-rapport tal-Kumitat għall-Affarijiet Ekonomiċi u Monetarji u l-opinjonijiet tal-Kumitat għas-Suq Intern u l-Ħarsien tal-Konsumatur u Affarijiet Soċjali u l-Kumitat għall-Affarijiet Legali (A6 0370/2006),

A. billi l-kreditu fuq l-ipoteka jirrappreżenta suq kbir li qed jikber b'mod mgħaġġel u jagħmel parti vitali mill-istruttura ekonomika u soċjali ta' l-UE,

B. billi xi pajjiżi fl-Unjoni Ewropea qed jesperjenzaw tkabbir bla preċedent fis-suq tal-proprjetà, li ppermetta lis-settur tal-bini isir settur anti-ċikliku, li huwa fattur ewlieni biex ikun hemm tkabbir u xogħol waqt ir-reċessjoni ekonomika li ġarrbet l-Ewropa tul il-perjodu 2000 sa 2005.

C. billi rati ta' l-interessi storikament baxxi rriżultaw f'ħafna self fuq l-ipoteka, b'mod partikulari f'dawk il-pajjiżi fejn dan is-self huwa bbażat fuq dik il-kunfidenza li ħolqot it-tkabbir ekonomiku,

D. billi l-ħarsien tal-konsumatur Ewropew irid ikun waħda mill-aktar karatteristiċi importanti ta' kwalunkwe azzjoni leġiżlattiva dwar il-kreditu ipotekarju, li għal ħafna ċittadini ta' l-UE jirrapreżenta l-ikbar impenn finanzjarju tul ħajjithom, b'implikazzjonijiet fit-tul fuq il-livell ta' għajxien u l-istabilità finanzjarja tagħhom,

E. billi t-trasparenza mtejba fir-rigward tal-karatteristiċi ewlenin tal-prodotti ipotekarji disponibbli mhux biss ittejjeb l-effiċjenza tas-suq imma għandha żżid ukoll il-kunfidenza ta' dawk il-persuni fl-UE li jisselfu u li jkunu qed iqisu tranżazzjonijiet ta' kreditu fuq ipoteka fi Stati Membri oħra u tippermettilhom li jieħdu deċiżjoni infurmata,

F. billi hemm bżonn li l-konsumatur ikollu aċċess għal informazzjoni sħiħa u kemm jista' jkun sempliċi, provduta f'kull każ speċifiku permezz ta' formoli standard li jippermettu studju komparattiv minn Stat Membru għal ieħor, sabiex ikunu jistgħu jeżerċitaw b'iktar effettività il-libertà ta' l-għażla tagħhom meta jieħdu kreditu fuq l-ipoteka fuq bażi transkonfinali,

G. billi miżuri mmirati għal firxa mtejba ta' prodotti u servizzi, għal disponibilità akbar u suq integrat tal-finanzjament jafu jsaħħu l-effiċjenza tas-suq, ta' ekonomiji ta' skala u d-diversifikazzjoni, jnaqqsu l-ispejjeż fuq is-self, u b'hekk jibbenefikaw l-ekonomija Ewropea,

H. billi l-ħolqien ta' l-aċċess għal bażi ta' dejta ta' kreditu tal-klijenti għal fornituri ta' servizzi ta' l-ipoteki fil-każ tas-self transkonfinali huwa kontribut kruċjali fit-tisħiħ tal-kompetizzjoni fl-attivitajiet ta' self ibbażati fuq l-ipoteki u fil-ħolqien ta' suq Ewropew uniku ta' l-ipoteki.

I. billi suq integrat ta' l-ipoteki għandu jiffaċilita l-mobilità tal-ħaddiema,

J. billi, b'mod sorprendenti, hemm ftit pressjoni minn selliefa fuq l-ipoteki jew minn organizzazzjonijiet tal-konsumatur biex ikun żviluppat is-self transkonfinali b'mod differenti mill-istabbiliment fiżiku fis-swieq nazzjonali separati,

K. billi s'issa l-eżistenza ta' xkiel konsiderevoli fis-suq fixklet iż-żieda ta' offerti ta' kreditu fuq ipoteki bejn il-fruntieri, li s'issa jammontaw għal inqas minn 1% tas-suq ta' l-ipoteki globali ta' l-UE;

L. billi fuq numru ta' kwistjonijiet importanti l-Komunità m'għandhiex kompetenza jew għandha kompetenza limitata, u billi l-prinċipji ta' sussidjarjetà u ta' proporzjonalità għandhom jiġu rispettati,

M. billi s-sensara fl-ipoteki jista' jkollhom irwol importanti, billi jużaw il-kompetenzi tagħhom fi prodotti ipotekarji fis-suq domestiku tagħhom imma anke bejn is-swieq ta' Stati Membri oħra, billi jappoġġaw attività transkonfinali u billi jservu ta' pont bejn il-konsumatur u l-istituzzjonijiet finanzjarji kemm lokali kif ukoll barranin,

N. billi jeżistu varjetajiet sinifikattivi fil-firxa u l-karatteristiċi tal-prodotti, l-istrutturi ta' distribuzzjoni, id-dewmien tas-self, u l-mekkaniżmi ta' finanzjament bejn l-Istati Membri, minħabba kundizzjonijiet differenti legali, fiskali, regolatorji u fil-ħarsien tal-konsumatur,

O. billi s-swieq tal-kreditu ipotekarju huma estremament kumplessi, u billi s-sistemi legali u l-kulturi finanzjarji kif ukoll il-liġi dwar propjetà u r-reġistrazzjoni ta' l-art, il-liġi dwar id-dritt in rem, il-ftehimiet dwar kreditu, kwistjonijiet ta' evalwazzjoni, il-liġi dwar il-bejgħ b'subbasta, is-swieq ta' rifinanzjament eċċ. ivarjaw ħafna f'livell nazzjonali u fl-istess ħin teżisti koerenza interna fi ħdan l-oqsma,

P. billi għadhom jeżistu ostakoli ta' tassazzjoni li huma diskriminatorji li jxekklu l-użu tas-suq uniku għal kreditu ipotekarju u f'xi każi jafu anke jmorru kontra l-leġiżlazzjoni tal-KE;

Q. billi hemm rabta diretti bejn is-suq ta' l-ipoteki u l-politika makroekonomika u t-tmexxija tal-politika monetarja b'mod partikulari,

R. billi l-volatilità tas-suq ipotekarju tista' taffettwa ċ-ċikli tas-suq tad-djar u ċikli ekonomiċi u b'hekk tkun ta' riskju sistemika,

S. billi, sabiex tinġieb aktar effiċjenza u kompetittività fis-suq tal-kreditu ipotekarju fl-UE, jista' jkun preferibbli li l-ewwel nett wieħed iħares lejn l-implimentazzjoni u l-effettività tar-Rakkomandazzjoni tal-Kummissjoni ta' l-1 ta' Marzu 2001 dwar l-informazzjoni pre-kuntrattwali li għandha tingħata lill-konsumatur minn selliefa li joffru self għad-djar[1] (Kodiċi ta' kondotta) u lejn l-użu tad-Dokument Informattiv Standardizzat Ewropew (ESIS), bl-intenzjoni li jkun żgurat li l-konsumatur jikseb informazzjoni trasparenti u li tista' titqabbel dwar is-self fuq id-djar;

T. billi jidher li l-Kodiċi ta' Kondotta msemmi hawn fuq ġie implimentat b'diversi gradi ta' suċċess fl-Istati Membri, imma madankollu mingħajr ma ssolviet il-problema globali tan-nuqqas ta' qafas legali komuni;

Daħla

[1] ĠU L 69, 10.3.2001, p. 25.

1. Jirrikonoxxi l-benefiċċji għall-konsumatur li ġġib magħha integrazzjoni ulterjuri ffokata tajjeb tas-suq ta' l-UE ta' l-ipoteki;

2. Jaħseb li kwalunkwe azzjoni fuq livell ta' l-UE li tirrigwarda s-suq Ewropew tal-kreditu ipotekarju, l-ewwel u qabel kollox, għandha tibbenefika l-pubbliku b'mod dirett bħala dawk li jisselfu l-ipoteki u li suq tal-kreditu ipotekarju għandu jkun aċċessibbli għal numru ikbar ta' persuni li potenzjalment jisselfu, anke dawk li għandhom statistika ta' kreditu li hija baxxa jew mhux kompluta, ħaddiema b'kuntratti għal terminu fiss u xerrejja għall-ewwel darba;

3. Jilqa' l-konsultazzjoni wiesgħa tal-Kummissjoni u jinsisti li kwalunkwe proposti speċifiċi għandhom ikunu preċeduti minn evalwazzjonijiet ta' l-impatt ekonomiċi u soċjali li jsiru bir-reqqa;

4. Jilqa' b'sodisfazzjon l-isforzi tal-Kummissjoni sal-lum biex tikkonforma mar-rekwiżiti għal regolamentazzjoni aħjar; madankollu, ifakkar lill-Kummissjoni li kwalunkwe konklużjonijiet li jintlaħqu għandhom dejjem jirriżultaw minn proċess ta' konsultazzjoni estensiv;

5. Jinnota l-bosta ostakoli għal suq bl-imnut uniku tal-kreditu ipotekarju ta' l-UE li huma enfasizzati fil-Green Paper u jħeġġeġ lill-Kummissjoni biex tiffoka fuq miżuri mmirati li joffru l-ikbar benefiċċji, u li jkunu inkoraġġati inizjattivi mmexxija mis-suq kull meta dan ikun possibbli;

6. Iwiddeb lill-Kummissjoni li tentattivi biex jiġu armonizzati l-prodotti nfushom jistgħu jwasslu għal inkonsistenzi legali u b'hekk iħallu impatt negattiv fuq is-settur;

7. Jinsisti li kull azzjoni ta' l-UE m'għandhiex ixxekkel il-kompetizzjoni u l-innovazzjoni, b'mod partikulari fir-rigward ta' prodotti, servizzi anċillari u tekniki ta' finanzjament;

Kodiċi ta' Kondotta u informazzjoni pre-kuntrattwali

8. Jitlob li jsiru sforzi lejn l-armonizzazzjoni tad-dispożizzjonijiet dwar l-informazzjoni pre-kuntrattwali, li huma neċessarji biex dawk li jisselfu jieħdu deċiżjonijiet infurmati dwar kuntratti ta' l-ipoteka potenzjali;

9. Jinsisti li informazzjoni pre-kuntrattwali ta' dan it-tip trid tkun preċiża u tiftiehem sabiex tkun tista' ssir għażla infurmata u li għandha tippreżenta lill-konsumatur stampa li kemm jista' jkun tkun tinftiehem u globali, fid-dawl ta' l-informazzjoni disponibbli li fuqha l-kuntratt ta' l-ipoteka huwa bbażat; jenfasizza li, fil-każ li sellief jieħu l-inizjattiva biex joffri kreditu fi Stat Membru ieħor, din l-informazzjoni trid tiġi provduta lil dawk li jisselfu kemm jista' jkun malajr fil-lingwi uffiċjali rikonoxxuti fl-Istat Membru ta' residenza tas-sellief;

10. Jaħseb li l-Kodiċi ta' Kondotta u l-ESIS huma strumenti importanti, imma mhumiex biżżejjed biex iħarsu l-interessi ekonomiċi taċ-ċittadini li jiċċaqalqu bejn Stati Membri differenti u x'aktarx jixtru proprjetà fi Stati Membri oħrajn; iħeġġeġ lill-Kummissjoni biex tikkunsidra li tagħmel il-Kodiċi ta' Kondotta, li bħalissa hija volontarja, obbligatorja fil-ġejjieni;

Finanzjament

11. Jaħseb li l-iżvilupp ta' suq tal-finanzjament uniku, miftuħ u kompatibbli huwa l-ewwel prijorità peress li jsaħħaħ l-effiċjenza, jippermetti d-diversifikazzjoni internazzjonali tal-kreditu fuq riskju, jiġu sfruttati bl-aħjar mod il-kundizzjonijiet ta' finanzjament u l-allokazzjoni tal-kapital, u jitnaqqsu l-ispejjeż fuq is-self; jirrikonoxxi l-importanza li jiġu integrati inizjattivi msejsa fuq is-suq u l-potenzjal għal dan f'dan il-qasam;

12. Jiġbed l-attenzjoni għall-fatt li l-ħolqien ta' suq sekondarju wieħed għal ipoteki ma jistax jintlaħaq mingħajr konverġenza gradwali tar-regoli nazzjonali tal-kuntratti;

13. Jilqa' l-istabbiliment tal-Grupp ta' Esperti ta' l-Iffinanzjament ta' l-Ipoteki u jitlob għal studju fil-fond tal-varjazzjonijiet fil-prattiki regolatorji nazzjonali u legali li jaffettwaw l-ipoteki;

14. Jaħseb li dispożizzjonijiet fid-Direttiva dwar ir-Rekwiżiti ta' Kapital li jirrigwardaw ishma koperti u sigurtajiet garantiti minn ipoteki joffru għażliet ta' finanzjament importanti;

15. Jissuġġerixxi li firxa ta' pakketti standardizzati ta' ipoteki Ewropej jistgħu jiġu negozjati fis-swieq tal-kapital b'rati ta' kreditu skond il-karatteristiċi tagħhom, u b'hekk jissaħħu s-swieq ipotekarji sekondarji garantiti mis-sigurtajiet;

16. Jistieden lill-Kummissjoni biex tikkunsidra s-suq li qed jikber ta' ipoteki li jaqblu mar-rekwiżiti tal-liġi tax-xarija u li tiżgura li kwalunkwe leġiżlazzjoni ma teskludix il-ħtiġijiet ta' dak is-suq;

17. Jirrikonixxi l-irwol importanti ta' l-assikurazzjoni fuq l-ipoteki fit-tnaqqis tar-riskju għal selliefa u sabiex jiġi permess l-aċċess għal firxa usa' ta' persuni li jisselfu;

Bejgħ bl-imnut

18. Jistieden lill-Kummissjoni biex tinvestiga l-ostakoli li jxekklu d-drittijiet ta' selliefa għal provediment ħieles ta' servizzi jew għal-libertà ta' l-istabbiliment fi Stati Membri oħrajn u jekk il-klawsola ta' 'l-interess ġenerali' qed tintuża biex tiġi skoraġġuta l-attività transkonfinali;

19. Jappoġġa azzjoni tal-Kummissjoni biex tiffaċilita għaqdiet u akkwisti transkonfinali fis-servizzi finanzjarji, waqt li tiżgura li n-netwerks ta' distribuzzjoni jqisu l-ħtiġijiet tas-sitwazzjonijiet reġjonali u s-swieq iżgħar, iżda jinnota li għaqdiet u akkwisti transkonfinali biss mhux se jippromwovi integrazzjoni tas-suq f'dan il-qasam;

20. Jaħseb li l-ftuħ tas-suq tal-kreditu ipotekarju għal istituzzjonijiet mhux ta' kreditu, b'reġim ekwivalenti superviżorja, se jżid il-kompetizzjoni u l-firxa ta' prodotti;

21. Jirrikonoxxi l-irwol benefiċċjarju ta' l-intermedjarji ta' kreditu, bħal ma huma sensara ta' l-ipoteki, bħala għajnuna lill-konsumaturi biex ikollhom aċċess għal kreditu ipotekarju kompetittiv minn selliefa domestiċi u mhux domestiċi u jħeġġeġ lill-Kummissjoni biex tikkonsulta dwar ambjent regolatorju xieraq għal operaturi bħal dawn u tlesti proposta;

22. Jistieden lill-Kummissjoni biex tinvestiga xkiel għat-trasferiment ta' self minn bejn il-

fruntieri u biex tesplora aktar il-potenzjal ta' l-Euromortgage bħala strument kollaterali, inkluża l-kunsiderazzjoni tal-garanziji mehmużin miegħu;

23. Jistieden lill-Kummissjoni biex tinvestiga xkiel għat-trasferiment ta’ self bejn il-fruntieri u tiddefinixxi miżuri li jiffaċilitaw il-mobilità tas-self ipotekarju;

24. Jikkunsidra li kwalunkwe proposta f’dan is-sens għandha tkun akkumpanjata, jekk ikun neċessarju, minn evalwazzjoni ta’ impatt, li tinkludi aspetti legali, bi studji dettaljati tal-liġi komparattiva, kif ukoll aspetti ekonomiċi u soċjali skond il-metodu rrakkomandat fil-gwida għall-evalwazzjoni ta’ impatt approvat mill-Kunsill dwar il-Kompetittività fid-29 ta’ Mejju 2006;

25. Jistieden lill-Kummissjoni biex tinkoraġġixxi l-iżvilupp ta' mekkaniżmi għal ipoteki rikarikabbli u self ipotekarju fuq vitalizju b'garanziji sħaħ f'termini ta' informazzjoni pubblika, u b'għarfien xieraq tal-kwistjonijiet ta' kunfidenzjalità u l-effetti fir-rigward ta' partijiet terzi;

26. Huwa tal-fehma li hemm iktar ċans li selliefa jidħlu f'suq jekk ir-regoli nazzjonali jippermettuhom joffru termini għal ħlas lura bikri għal prezz li huwa proporzjonali għall-ispejjeż jew li jvarjaw ir-rati ta' l-interessi skond il-kundizzjonijiet tas-suq u r-riskju u li restrizzjonijiet f'dawn l-aspetti aktarx ixekklu l-iżvilupp tas-suq fir-rigward ta' finanzjament, prodotti ġodda, u s-self lil persuni li jisselfu li jaqgħu fil-kategorija ta' riskju għoli;

27. Jaħseb li standard ta' l-UE, li jiddefinixxi l-iskop u l-kalkulu tar-rati perċentwali annwali mitluba, għandu jinkludi biss l-ispejjeż imġarrba minn sellief u għandu jiżgura l-komparabilità tagħhom mal-prodotti offerti fi Stati Membri oħrajn, li għandhom l-istess maturità; jemmen, madankollu, li dawk li jisselfu għandhom ukoll ikunu infurmati minn qabel dwar kwalunkwe spejjeż oħra rilevanti meta tagħrif dwar dawn l-ispejjeż ikun disponibbli fil-pubbliku, bħal ħlasijiet għal nutar jew għar-reġistrazzjoni tal-proprjetà u l-ispejjeż għal kwalunkwe proċessi u evalwazzjonijiet ġudizzjarji; jaħseb li fejn informazzjoni bħal din ma tkunx disponibbli għall-pubbliku, għandha tingħata indikazzjoni ta' l-istima ta' l-ispejjeż;

28. Isostni li selliefa għandhom ikunu f'pożizzjoni li jfornu lill-konsumaturi b'kwalunkwe informazzjoni oħra relatata mat-transazzjonijiet u l-obbligi legali li jagħti impenn għalihom min jissellef, bħal pagamenti legali, ħlasijiet ta' reġistrazzjoni u amministrazzjoni, ħlasijiet ta' maniġġjar, eċċ;

29. Jemmen li barra milli jipprovdi informazzjoni preċiża dwar ir-rata perċentwali annwali s-sellief għandu jipprovdi informazzjoni dwar kwalunkwe tip ieħor ta' ħlas jew ta' spiża li hemm il-possibilità li jinqala' b'riżultat ta' l-attivitajiet tiegħu, pereżempju l-ispejjeż li jsiru waqt l-eżami ta' applikazzjoni, ħlasijiet ta' impenn, penali għal rimborż bikri tas-somma kollha jew parti minnha, eċċ;

30. Jirrikonoxxi l-potenzjal ta' l-internet bħala mezz għar-reklamar tal-kreditu ipotekarju, u jirrakkomanda li l-Kummissjoni tistudja din il-possibilità aktar;

Ostakoli legali, fiskali u operattivi

31. Iħeġġeġ lill-Kummissjoni biex teżamina l-ostakoli legali u regolatorji li jxekklu l-iżvilupp imsejjes fuq is-suq ta' suq ta' finanzjament pan-Ewropew għall-kreditu ipotekarju;

32. Jistieden lill-Kummissjoni biex tiddifenixxi l-kamp ta' applikazzjoni tal-proposti futuri tagħha u biex tkun ristretta għal kuntratti fuq l-ipoteki u l-garanziji tagħhom (ħlasijiet fissi fuq proprjetà), sabiex tiġi evitata repetizzjoni tat-test tad-dokument COM(2005)0483;

33. jistieden lill-Kummissjoni biex tieħu miżuri li jiżguraw il-funzjonament tajjeb tas-suq sekondarju ta' l-ipoteki u biex titstabbilixxi qafas ġuridiku sabiex jitwettqu attivitajiet ta' portafoll effettivi, b'mod partikulari biex tippreċiża li dawk l-istrumenti ġuridiċi ta' ħlas li huma disponibbli ma jippermettux li jintlaħaq l-objettiv mixtieq, u meta wieħed iqis it-tradizzjonijiet ġuridiċi differenti u l-mudelli differenti ta' sigurtajiet attwali.

34. Jappoġġa l-fehma tal-Grupp tal-Forum tal-Kreditu Ipotekarju li l-liġi applikabbli għall-kuntratti ta’ kreditu ipotekarju**,** li se tkun koperta mir-regolament futur dwar il-liġi applikabbli għall-obbligi kuntrattwali (Rome I) (2005/0261(COD)), ma tridx tkun allinjata mal-liġi applikabbli għal kuntratti ipotekarji u li, fil-każ ta’ kuntratti ipotekarji, il-*lex rei sitae* (il-liġi tal-post ta’ fejn tinsab il-proprjetà) tapplika;

35. Jaqbel mal-Kummissjoni li l-kwistjoni tal-liġi applikabbli għal kuntratti ta' kreditu ipotekarju għandha tiġi indirizzata fil-kuntest tar-reviżjoni tal-Konvenzjoni ta' Ruma ta' l-1980 dwar il-liġi applikabbli għal obbligi kuntrattwali;

36. Jenfasizza l-importanza ta' bażi ta' dejta tal-klijenti li huma komprensivi u ta' min joqogħod fuqhom u jħeġġeġ lill-Kummissjoni biex tippromwovi l-iżvilupp ta' proċess ta' tranżizzjoni lejn format konsistenti fl-Istati Membri kollha;

37. Iħeġġeġ lill-Kummissjoni biex tiffaċilita l-aċċess transkonfinali għal bażi ta' dejta ta' klijenti fuq bażi mhux diskriminatorju bħala prijorità biex selliefa jiġu inkoraġġuti jidħlu fi swieq ġodda;

38. Jirrikonoxxi li, suġġett għal ġustifikazzjoni ta' ħarsien tal-privatezza, l-aċċess kemm għal dejta dwar kreditu pożittiv kif ukoll dak negattiv huwa mixtieq;

39. Jilqa' b'sodisfazzjon l-isforzi biex ikun hemm titjib u aġġustamenti fil-liġi li tirregola l-proċeduri ta' bejgħ sfurzat;

40. Jappoġġa l-proposta tal-Kummissjoni għal tabella ta' riżultati dwar id-dewmien u l-ispiża ta' proċeduri ta' bejgħ sfurzat;

41. Jissuġġerixxi li l-korpi professjonali ta' l-istimaturi għandhom jingħaqdu biex jadottoaw standards ta' l-UE ta' evalwazzjoni tal-proprjeta' li huma ta' kwalità għolja u li jistgħu jiġu mqabbla;

42. Jenfasizza l-importanza għas-selliefa li jkollhom aċċess faċli għal tagħrif sħiħ u preċiż dwar kollateral fuq l-ipoteki u d-drittijiet tas-sjieda;

43. Huwa favur li l-aċċess għal reġistri ta' proprjetà jitħeġġeġ, fejn dan mhux impedut minn leġiżlazzjoni attwali, u jappoġġa l-isforzi kollha biex jiġi armonizzat il-valur informattiv

ta' dawn ir-reġistri permezz ta' miżuri nazzjonali u jħeġġeġ it-titjib tas-sistema attwali tas-Servizz Ewropew għal Informazzjoni dwar l-Art (EULIS);

44. Jappoġġa azzjoni li tabolixxi ostakoli ta' taxxa li huma diskriminatorji, bħal trattament fiskali differenti ta' selliefa lokali u dawk barranin u ħlasijiet lill-gvern;

45. Iħeġġeġ lill-Kummissjoni biex tikkunsidra, fil-każ ta' ipoteki transkonfinali, kif tista' tirrikonċilja l-metodi li jvarjaw ta' tnaqqis tat-taxxa ta' interessi fuq l-ipoteki madwar l-UE;

Kwistjonijiet sistemiċi, makroekonomiċi u ta' prudenza

46. Iħeġġeġ lill-Kummissjoni u lill-BĊE biex jissorveljaw u janalizzaw ir-riskji potenzjali ta' livelli jiżdiedu ta' dejn fuq l-ipoteki u ta' kreditu ipotekarju ffinanzjati mis-swieq ta' kapital;

Konklużjoni

47. Jikkonkludi li hemm il-potenzjal għal benefiċċji għall-konsumatur u għall-ekonomija jekk issir aktar integrazzjoni li tkun maħsuba sew tas-suq ta' l-ipoteki ta' l-UE;

* *

*

48. Jagħti istruzzjonijiet lill-President tiegħu sabiex iressaq din ir-riżoluzzjoni lill-Kunsill, lill-Kummissjoni u lill-BĊE u lill-gvernijiet ta' l-Istati Membri.

NOTA SPJEGATTIVA

SWIEQ TAL-KREDITU IPOTEKARJU

Self ipotekarji li kienu għadhom ma tħallsux fi tmiem l-2004 ammontaw għal €4.7 triljun, jew 45% tal-GDP ta' l-UE[1]. F'dawn l-aħħar 5 snin it-tkabbir medju annwali fis-self fuq l-ipoteki kien ta' 8.5%. Dan iffinanzja suq tad-djar li dejjem qed tikber, u, f'xi pajjiżi, irrilaxxa ishma biex jiffinanzjaw, pereżempju, nuqqasijiet fil-provvediment għall-irtirar. Il-finanzjament ta' l-ipoteki huwa wieħed mis-setturi li huwa mistenni li jikber l-iktar fil-15-il sena li jmiss.

IL-KAŻ FAVUR L-INTEGRAZZJONI

Fost il-bosta benefiċċji potenzjali minn aktar integrazzjoni tas-swieq ipotekarji ta' l-UE, is-selliefa għall-ipoteki u dawk li jiffinanzjaw ikunu jistgħu jistabbilixxu ekonomiji ta' skala u jkollhom opportunitajiet biex jiddiversifikaw. Dan għandu jtejjeb il-kompetizzjoni, l-effiċjenza u l-għażla tal-konsumatur u jitnaqqsu l-ispejjeż. Għandu jkun hemm aktar opportunitajiet għal nies li attwalment ma jistgħux jidħlu fis-suq tad-djar biex ikunu jistgħu jagħmlu dan. Suq ta' l-ipoteki ta' l-UE aktar integrat ikun jista' jgħin il-mobilità tax-xogħol u l-finanzjament għall-irtirar.

Għal ħafna nies, dar tirrappreżenta l-ikbar spiża li wieħed jagħmel f'ħajtu u l-ipoteka relatata magħha ġieli tkun l-ikbar impenn finanzjaru tagħhom. Id-dejn fuq l-ipoteka iħalli effett fuq id-domanda tal-konsumatur u l-ekonomija globali permezz ta' l-infiq tal-familja. B'hekk, aktar intergrazzjoni taf taffettwa l-ekonomija ta' l-UE b'mod globali u l-bilanċ bejn l-infiq fuq id-dar u għażliet oħra rigward il-konsum u l-investiment. Bit-titjib ta' l-effiċjenza tal-kapital u t-tnaqqis tar-riskju fuq il-kreditu, hemm rabta għall-miri ekonomiċi u soċjali ta' l-aġenda ta' Liżbona.

NUQQAS TA' INTEGRAZZJONI

Il-Green Paper jgħid li s-swieq tal-kreditu ipotekarju ta' l-UE ma tantx huma integrati, u jinnota n-nuqqas ta' self transkonfinali u l-varjazzjoni fil-firxa ta' prodotti minn pajjiż għal pajjiż. Tentattivi preċedenti għamluha iktar faċli għal banek biex joperaw b'mod transkonfinali (pereżempju meta jistabbilixxu fergħat), iżda l-integrazzjoni tas-suq tal-bejgħu bl-imnut hija limitata. Il-Pjan ta' Azzjoni tas-Servizzi Finanzjarji iffoka l-iktar fuq is-swieq tal-bejgħ bl-ingrossa.

Hemm differenzi sinifikanti bejn stati membri, li jirriflettu l-kundizzjonijiet differenti soċjali, kulturali, legali u fiskali. Il-perċentwal ta' persuni li huma sidien tal-proprjetà li huma jokkupaw għandhom it-tendenza li jkunu ogħla fil-pajjiż tan-Nofs in-Nhar u tal-Lvant[2]. Is-self ipotekarju fl-Istati Membri l-ġodda huwa relativament żgħir, għalkemm jidher li qed jiżviluppa suq tal-proprjetà dinamiku. L-ammont ta' dejn fuq l-ipoteki li għadu ma tħallasx bħala sehem tal-GDP (UE-25) jibda minn 111% fl-Olanda sa 2.3% tal-GDP fl-Islovenja[3].

L-istudju tal-London Economics enfasizza l-problema li ipoteki jew self għal djar jiġu definiti b'mod sodisfaċenti għall-istati membri kollha. Uħud mill-pajjiżi jiddifenixxu l-ipoteki bħala

[1] Stqarrija għall-Istampa tal-Federazzjoni Ewropea ta' l-Ipoteki, 12/10/05.
[2] Ibid.
[3] Stqarrija għall-Istampa tal-Federazzjoni Ewropea ta' l-Ipoteki, 12/10/05.

self assikurat fuq proprjetà, waqt li oħrajn jużaw sigurtajiet personali biex jiggarantixxu self għal xiri ta' dar.

Il-firxa ta' prodotti, strutturi ta' distribuzzjoni, dewmien tas-self u l-mekkaniżmi tal-finanzjament ivarjaw. Kundizzjonijiet fiskali inkompatibbli, kif ukoll rekwiżiti addizzjonali regolatorji u ta' prudenza minn regolaturi nazzjonali jagħmlu d-dħul f'suq ġdid proċess kumpless u ta' spiża. Barra minn hekk, swieq nazzjonali tal-proprjetà żviluppaw b'differenzi sinifikattivi soċjali u kulturali.

FINANZJAR

Attwalment m'hemmx suq tal-finanzjament pan-Ewropew. Huwa frammentat minħabba ostakoli legali, fiskali u regolatorji. Ipoteki mill-biċċa l-kbira huma ffinanzjati mit-tfaddil mill-bejgħ bl-imnut. Inqas minn 40% huma ffinanzjati permezz tas-swieq ta' kapital, anke jekk dan l-ammont kiber b'rata mgħaġġla riċentement[1]. L-Iżvezja u l-Ġermanja għandhom swieq ta' l-ishma fuq l-ipoteki mdaqqsa u fid-Danimarka istituzzjonijiet ta' l-ipoteka joħorġu ishma fuq l-ipoteki kontra l-valur sħiħ tas-self ipotekarju. Is-swieq tas-sigurtajiet imsejsa fuq l-ipoteki (MBS) huma b'saħħithom l-iktar fl-Olanda, fi Spanja, fl-Italja, fir-Renju Unit, fl-Irlanda u fil-Belġju iżda ma jeżistux f'xi pajjiżi oħra[2].

L-FSAP ipprovda bażi tajba għal industrija Ewropea tas-servizzi finanzjarji li hija aktar dinamika u kompetittiva b'regoli mtejba u aġġornati dwar il-ħarsien ta' investitur u dwar it-trasparenza. Iz-zona ta' l-euro tipprovdi zoni monetarja fejn ir-riskju fuq il-kambju huwa eliminat għal dawk li jisselfu u selliefa u s-swieq ta' kapital malajr żviluppaw b'mod li jkunu sostanzjali, flessibbli u likwidi.

IL-GREEN PAPER

Il-Green Paper jeżamina l-benefiċċji potenzjali ta' integrazzjoni ulterjuri u jiffoka fuq erba' oqsma ewlenin enfasizzati fir-rapport tal-Forum Group: ħarsien tal-konsumatur, kwistjonijiet legali (inkluża t-tassazzjoni), kollateral u l-finanzjament.

Il-Kummissjoni għandha l-intenzjoni tippubblika White Paper kmieni fl-2007 fejn tippreżenta s-sejbiet tagħha wara konsultazzjoni u xi inizjattivi proposti. Kwalunkwe proposta jkollha l-għan li żżid il-kompetizzjoni u l-effiċjenza tas-suq. Mhux se tkun favur xi sistema ta' finanzjament, prodott jew istituzzjoni partikulari.

L-OPINJONI TAR-RAPPORTEUR TAGĦKOM

Kien jidher biċ-ċar mil-Laqgħa ta' Ħidma tal-Kumitat tat-22 ta' Frar li m'hemmx rieda qawwija la mill-industrija lanqas mill-gruppi tal-konsumatur għal aktar dispożizzjonijiet favur il-kreditu ipotekarju transkonfinali. Aktarx li dawk li jselfu ma jmorrux jixtru barra jew jakkwistaw ipoteka minn selliefa li jkunu bbażati barra, sakemm il-prodotti tagħhom ikunu qed jiġu promossi jew ikunu suġġett għal dawk il-protezzjonijiet li huma familjari fil-pajjiż fejn jgħix dak li jsellef. Dawk li jsellfu ma tantx juru interess fis-self transkonfinali, u jenfasizzaw l-importanza ta' l-għarfien tas-suq lokali.

Lanqas m'hemm ix-xewqa għal direttiva unika li twassal għall-armonizzazzjoni. Il-kultura

[1] Rapport tal-Forum Group on Mortgage Credit, 2004.
[2] Studju tal-London Economics, Awwissu 2005.

lokali u t-tradizzjonijiet jinfluwenzaw l-għamla u t-tip ta' prodotti disponibbli fis-swieq nazzjonali u konsumaturi x'aktarx ma jridux bidliet radikali fis-suq u ċertament ma jixtiequ l-ebda tnaqqis fl-għażla jew fl-istandards tal-ħarsien tal-konsumatur, li l-armonizzazzjoni taf iġġib magħha. Mill-perspettiva ta' l-industrija, armonizzazzjoni sħiħa tkun spiża kbira, b'mod speċjali f'oqsma bħat-tagħrif u l-pariri mogħtija lill-konsumatur. Hemm ukoll reżistenza kontra l-fatt li l-integrazzjoni tissejjes fuq l-għarfien reċiproku mingħajr ma jkun hemm provvediment għal kundizzjonijiet indaqs. 20 sena ilu l-proposta tal-Kummissjoni għal-leġiżlazzjoni, li kellha l-għan li toħloq suq ħieles għal kreditu ipotekarju msejjes fuq l-għarfien reċiproku qatt ma kienet adottata minħabba nuqqas ta' ftehim mal-Kunsill.

L-istudju tal-London Economics[1] sab li selliefa kienu, wara kollox, interessati li jespandu l-attivitajiet tagħhom fi swieq barranin permezz ta' sensara jew li jistabbilixxu sussidjarji jew fergħat. Minkejja dan, ostakoli tekniċi ma jħajrux lis-selliefa milli jużaw is-suq uniku anke f'dan il-mod.

Kwalunkwe azzjoni ta' l-UE trid tibbenefika 'l-pubbliku ġenerali, direttament bħala persuni li jisselfu għall-ipoteka jew permezz ta' ekonomija mtejba. Imissna nimmiraw biex nistabbilixxu l-kundizzjonijiet li jinkuraġġixxu aktar kompetizzjoni bejn selliefa stabbiliti fl-istati membri differenti, sabiex jiġi żviluppat suq Ewropew tal-kreditu ipotekarju li jkollha firxa wiesgħa ta' prodotti bi prezzijiet kompetittivi. Għandna nkunu kawti li ma naġixxux b'mod li jista' jkun ta' ħsara għal dan is-settur li qed jipprospera. Għandna nkunu favur azzjoni leġiżlattiva biss meta jkun hemm prospett qawwi li jsir titjib reali u fejn il-benefiċċji jkunu aktar mill-ispejjeż. Evalwazzjonijiet ta' l-impatt ulterjuri għandhom għalhekk isiru fuq il-miżuri speċifiċi proposti fil-ġejjieni.

F'dan il-każ ir-rapporteur tagħkom jiffavorixxi miżuri mmirati li għandhom l-għan li jneħħu ostakoli speċifiċi għad-dħul ta' selliefa fis-swieq tal-pajjiżi l-oħrajn ta' l-UE. Fejn huwa possibbli l-awtoregolamentazzjoni hija preferibbli għal leġiżlazzjoni u kemm l-industrija kif ukoll il-gruppi tal-konsumatur għandhom ikunu involuti b'mod sħiħ fi kwalunkwe inizjattivi.

Finanzjar

Is-suq sekondarju tas-sigurtajiet fuq l-ipoteki għandu jkun prijorità għal azzjoni fuq livell ta' l-UE. L-istabbiliment ta' suq uniku fil-finanzjament ikollu riżultati immedjati u sinifikattivi u jidher li hemm appoġġ kbir għal dan. Hemm potenzjal kbir għal tkabbir fil-finanzjament mis-swieq ta' kapital, speċjalment f'ċerti stati membri. Skala ikbar, likwidità, firxa u sofistikazzjoni għandhom jirriżultaw minn ipoteki bi prezz imnaqqas u aktar prodotti flessibbli u varjati.

Il-Grupp ta' l-Esperti dwar l-Iffinanzjament ta' l-Ipoteki diġà beda jaħdem u huwa mistenni li jippreżenta l-konklużjonijiet tiegħu f'Novembru 2006. Waħda mill-ħidmiet tiegħu għandu jkun li jidditermina sa liema estent ir-regoli nazzjonali jxekklu l-ħolqien ta' suq tal-finanzjament pan-Ewropew. It-tkabbir f'dawn l-aħħar snin ta' ishma koperti u sigurtajiet msejsa fuq l-ipoteki juri li s-suq diġà qed jimxi f'din id-direzzjoni. Madanakollu, azzjoni fuq livell ta' l-UE taf tistimula aktar użu tas-swieq ta' kapital. Ir-rapporteur jissuġġerixxi li l-grupp ta' l-esperti josserva kif jistgħu jkunu żviluppati pakketti standardizzati ta' taħlita ta' ipoteki Ewropej b'karatteristiċi magħrufa, li jistgħu jingħataw rata ta' kreditu u jiġu negozjati fis-

[1] Ibid.

swieq ta' kapital.

Bejgħ bl-imnut
Attwalment f'xi stati membri "banek" biss jistgħu jsellfu fuq is-swieq ta' kapital u/jew joffru prodotti ta' l-ipoteki. Ir-rapporteur tagħkom jaħseb li r-reġimi għandhom ikunu liberalizzati sabiex jippermettu lil dawk l-istituzzjonijiet li ma jieħdux depożiti jidħlu fis-suq. Fir-Renju Unit ħallew impatt pożittiv fuq il-livell ta' kompetizzjoni u sħuħija tas-suq. Waqt li tħassib dwar prudenza m'għandhomx jitqiesu, kwalunkwe regola trid tkun proporzjonali u mhux diskriminatorja.

Il-"Euromortgage" joffri l-possibilità li tidgħajjef ir-rabta bejn il-kollateral fuq l-ipoteki u l-kuntratt ta' l-ipoteka. Jista' jiġi żviluppat bħala għodda pan-Ewropea mhux obbligatorja biex jiġi faċilitat is-self transkonfinali u jista' jkopri proprjetajiet multipli. Għaldaqstant, il-fattibilità tiegħu irid jiġi evalwat iktar fil-fond.

Il-kundizzjonijiet ta' ħlas lura u ta' spejjeż ivarjaw skond il-pajjiż. Regoli, li jillimitaw il-libertà ta' dak li jissellef u tas-sellief li jaqblu fuq termini u pagamenti għal ħlas bikri jafu jxekklu l-kompetizzjoni u jostakolaw l-iżvilupp ta' suq tal-finanzjament pan-Ewropew. Limiti fuq ir-rati ta' l-interessi u r-rati varjabbli jafu wkoll jirrestringu l-iżvilupp ta' prodotti ġodda jew is-self lil dawk li jisselfu li jaqgħu fil-kategorija ta' riskju għoli.

Il-persuni li jisselfu għandhom bżonn ikunu jafu l-ispejjeż u l-kundizzjonijiet reali biex ikunu jistgħu jqabblu l-prodotti. Id-Direttiva 2002/65/KE dwar kummerċjalizzazzjoni mill-bogħod ta' servizzi finanzjarji għall-konsumatur tesiġi li l-fornitur jipprovdi lill-konsumatur il-prezz totali kif ukoll li jgħarrfu b'kull spiża żejda li ma titħallasx permezz tal-fornitur jew li ma tkunx imposta minnu. Ftehim dwar l-APCR standard ta' l-UE għal ipoteki għandu jkun prijorità.

Attività bankarja b'internet qed ikollha żvilupp mgħaġġel. L-irwol tagħha dwar ipoteki kien s'issa limitat, iżda x'aktarx li r-ritmu tiegħu jiżdied. Għalhekk, jeħtieġ li nkunu konxji ta' kull xkiel legali li jista' jtellef l-iżvilupp futur. Pereżempju, id-Direttiva dwar l-E-Commerce teħtieġ li l-awtoritajiet nazzjonali jiżguraw li l-kuntratti konklużi b'mezzi elettroniċi jkunu effettivi legalment, iżda tħalli barra l-kuntratti li joħolqu jew li jittrasferixxu drittijiet dwar proprjetà immobbli.

Xkiel legali, fiskali u operattiv
Hemm bżonn li jkun hemm ċarezza akbar dwar il-liġi applikabbli għall-kuntratt tal-kreditu u l-att ta' l-ipoteka. Fil-każ ta' l-att ta' l-ipoteka, japplika l-prinċipju *lex rei sitae.*

Huwa aktar probabbli li s-selliefa jidħlu f'suq jekk ikollhom aċċess għad-dejta dwar il-klijenti kif ukoll aċċess akbar għall-ipoteki kollaterali u d-drittijiet ta' proprjetà u informazzjoni aktar ċara dwarhom. Aċċess mhux diskriminatorju għad-dejta dwar il-krediti tal-klijenti kemm negattiva u kemm pożittiva jeħtieġ li jsir aktar faċli b'kundizzjoni li jkun hemm protezzjoni ġustifikabbli tal-privatezza personali.

Dewmien f'każ ta' bejgħ sfurzat joħloq problemi għas-selliefa u għalhekk huwa ħafna importanti li jiġu mħeġġa proċeduri għal bejgħ sfurzat li jkunu iqsar u li jqumu anqas. Sistema ta' tabella ta' riżultati jista' jkollha effett salutari.

Valutazzjonijiet ta' proprjetà ta' kwalità tajba skond standard konsistenti huma essenzjali għas-selliefa. Għalhekk li jintlaħqu standards komuni ta' valutazzjoni tkun l-aħjar soluzzjoni. Il-korpi professjonali rilevanti għandhom ikunu mistiedna biex jiżviluppawhom fuq bażi wiesa' ma' l-UE kollha.

Xkiel fiskali għall-forniment transkonfinali ta' ipoteki jinħtieġ li jiġi identifikat u indirizzat. Prominenti fost id-differenzi huwa t-tnaqqis mid-dħul taxxabbli ta' l-interessi fuq l-ipoteki. Jekk ma jistax jinstab ftehim dwar il-kwistjoni fundamentali, allura għallinqas il-benefiċċju fiskali għandu jiġi estiż għall-interessi fuq l-ipoteki li jitħallsu lis-selliefa fi stati membri oħra dwar proprjetà li tinstab fl-istat membru primarju.

Kwistjonijiet sistemiċi, makroekonomiċi u dawk ta' pudenza
L-iskala attwali ta' finanzjamenti b'ipoteki, minbarra l-iskala potenzjali tagħhom, tagħmilhom fattur sinifikanti fin-nisġa ekonomika u soċjali ta' l-UE. Huwa ċar li l-awtoritajiet rilevanti (pereżempju l-ECB, il-Kummissjoni, il-gvernijiet u r-regolaturi ta' l-istati membri) jinħtiġilhom li jimmonitorjaw żviluppi, li jistgħu jikkawżaw diffikultajiet sistemiċi ta' karattru finanzjarju jew soċjali. Madankollu, kull superviżjoni bħal din għandha tindaga primarjament suq effiċjenti biex iżżomm il-bilanċ meħtieġ. Interferenza burokratika u leġiżlattiva għandha tkun limitata għall-anqas livell essenzjali.

6.10.2006

OPINJONI TAL-KUMITAT GĦAS-SUQ INTERN U L-ĦARSIEN TAL-KONSUMATUR

għall-Kumitat għall-Affarijiet Ekonomiċi u Monetarji

dwar il-Green Paper dwar il-kreditu fuq ipoteki fl-UE
(2006/2102(INI))

Rapporteur għal opinjoni (*): Manuel Medina Ortega

(*) Koperazzjoni aktar mill-qrib bejn il-kumitati – Artikolu 47 tar-Regoli ta' Proċedura

PROPOSTI

Il-Kumitat għas-Suq Intern u l-Ħarsien tal-Konsumatur jistieden lill-Kumitat għall-Affarijiet Ekonomiċi u Monetarji, bħala l-Kumitat responsabbli, sabiex jinkorpora s-suġġerimenti li ġejjin fil-mozzjoni għal riżoluzzjoni li se jadotta:

A. billi l-Green Paper tal-Kummissjoni dwar il-Kreditu fuq l-Ipoteki fl-UE (COM(2005)0327) tevalwa l-każ għal leġiżlazzjoni Komunitarja intenzjonata biex ikun hemm aktar integrazzjoni tas-swieq Ewropej tal-kreditu fuq l-ipoteki bl-objettiv li jkun hemm tisħiħ tat-tkabbir, ta' l-impjiegi u tal-kompetittività fl-UE;

B. billi suq tal-kreditu fuq l-ipoteki iktar integrat jippermetti li l-ekonomiji ta' skala jiġu applikati b'effett iktar utli, li jitnaqqsu l-ispejjeż u b'hekk, bħala riżultat aħħari, jibbenefika lill-konsumaturi, u anke jsaħħaħ l-iżvilupp ta' l-ekonomija Ewropea, u b'hekk isir pass ieħor biex jinkisbu l-objettivi ta' Liżbona;

C. billi suq għall-kreditu fuq l-ipoteki li jkun miftuħ, effiċjenti u aktar integrat ikun risposta għall-mobilità li dejjem tiżdied tax-xogħol u taċ-ċittadini fis-suq intern;

D. billi l-ħarsien tal-konsumatur Ewropew irid ikun waħda mill-aktar karatteristiċi importanti ta' kwalunkwe azzjoni leġiżlattiva dwar il-kreditu fuq l-ipoteki, li għal ħafna ċittadini ta' l-UE jirrappreżenta l-ikbar impenn finanzjarju tul ħajjithom, b'implikazzjonijiet fit-tul fuq il-livell ta' għajxien u l-istabilità finanzjarja tagħhom;

E. billi t-trasparenza mtejba fir-rigward tal-karatteristiċi ewlenin tal-prodotti ipotekarji disponibbli mhux biss ittejjeb l-effiċjenza tas-suq imma żżid ukoll il-kunfidenza ta' dawk il-persuni fl-UE li jisselfu u li jkunu qed iqisu tranżazzjonijiet ta' kreditu fuq ipoteka fi Stati Membri oħra u tippermettilhom li jieħdu deċiżjoni infurmata;

F. billi hemm bżonn li l-konsumatur ikollu aċċess għal informazzjoni sħiħa u kemm jista' jkun sempliċi, provduta f'kull każ speċifiku permezz ta' formoli standard li jippermettu studju komparattiv fl-Istati Membri differenti, sabiex ikunu jistgħu jeżerċitaw b'mod aktar effettiv l-libertà ta' l-għażla tagħhom meta jieħdu kreditu fuq l-ipoteka fuq bażi transkonfinali;

G. billi għadhom jeżistu differenzi sinifikanti bejn is-sistemi legali u l-kulturi kummerċjali ta' l-Istati Membri, b'mod partikulari fid-dispożizzjonijiet li jirregolaw l-oqsma li mhumiex koperti mill-leġiżlazzjoni ta' l-UE bħal m'huma proċeduri ta' infurzar, leġiżlazzjoni dwar il-proprjetà, reġistri ta' l-art, termini kuntrattwali eċċ.;

H. billi s'issa l-eżistenza ta' xkiel konsiderevoli fis-suq fixklet iż-żieda ta' offerti ta' kreditu fuq ipoteki transkonfinali, li s'issa jammontaw għal inqas minn 1% tas-suq ta' l-ipoteki globali ta' l-UE;

I. billi s-sensara fl-ipoteki jista' jkollhom irwol importanti, billi jużaw il-kompetenzi tagħhom fi prodotti ipotekarji fis-suq domestiku tagħhom imma anke bejn is-swieq ta' Stati Membri oħra, billi jappoġġjaw attività bejn il-fruntieri u billi jservu ta' pont bejn il-konsumatur u l-istituzzjonijiet finanzjarji kemm lokali u kemm barranin;

J. billi, sabiex tinġieb aktar effiċjenza u kompetittività fis-suq ta' l-UE tal-kreditu fuq l-ipoteki, jista' jkun preferibbli li l-ewwel nett wieħed iħares lejn l-implimentazzjoni u t-tħaddim tar-rakkomandazzjoni tal-Kummissjoni ta' l-1 ta' Marzu 2001 dwar l-informazzjoni pre-kuntrattwali li għandha tingħata lill-konsumatur minn min joffri self fuq id-djar[1] (kodiċi ta' kondotta dwar is-self fuq id-djar) u lejn l-użu tad-Dokument Informattiv Standardizzat Ewropew (ESIS), bl-intenzjoni li jkun żgurat li l-konsumatur jikseb informazzjoni trasparenti u li tista' titqabbel dwar is-self fuq id-djar;

K. billi jidher li l-kodiċi ta' kondotta dwar is-self fuq id-djar imsemmi hawn fuq ġie implimentat b'diversi gradi ta' suċċess fl-Istati Membri, imma madankollu mingħajr ma ssolviet il-problema globali tan-nuqqas ta' qafas legali komuni;

1. Jirrikonoxxi l-benefiċċji għall-konsumatur li ġġib magħha integrazzjoni ulterjuri ffokata tajjeb tas-suq ta' l-UE ta' l-ipoteki;

2. Jaqbel mal-Kummissjoni li l-kwistjoni tal-liġi applikabbli għal kuntratti ta' kreditu fuq l-ipoteki għandha tiġi indirizzata fil-kuntest tar-reviżjoni tal-Konvenzjoni ta' Ruma ta' l-1980 dwar il-liġi applikabbli għal obbligi kuntrattwali;

3. Jistieden lill-Kummissjoni biex tieħu miżuri biex jiġi stabbilit suq sekondarju ta' l-ipoteki li jiffunzjona u qafas legali effiċjenti għal kummerċ tal-portafolli, pereżempju permezz tas-separazzjoni tas-sigurtà fuq is-self mis-sigurtà kollaterali;4.Jilqa' b'soddisfazzjon l-

[1] ĠU L 69, 10.3.2001, p. 25.

isforzi biex jitwettqu titjib u aġġustamenti fil-leġiżlazzjoni li tirregola proċeduri dwar beigħ sfurzat;

5. Jappella għal miżuri lejn l-armonizzazzjoni tad-dispożizzjonijiet dwar informazzjoni prekontrattwali, li huma meħtieġa biex il-persuna li tissellef tkun tista' tieħu deċiżjoni infurmata dwar il-kuntratt ta' ipoteka li tkun sejra tiffirma;

6 Jinsisti li informazzjoni pre-kuntrattwali ta' dan it-tip trid tkun preċiża u tiftiehem sabiex tkun tista' ssir għażla infurmata u li għandha tippreżenta lill-konsumatur stampa li kemm jista' jkun tkun tinftiehem u globali, fid-dawl ta' l-informazzjoni disponibbli li fuqha l-kuntratt ta' l-ipoteka huwa bbażat; jenfasizza li, fil-każ li min isellef jieħu l-inizjattiva biex joffri kreditu fi Stat Membru ieħor, din l-informazzjoni trid tiġi provduta lil min jissellef kemm jista' jkun malajr fil-lingwi uffiċjali rikonoxxuti fl-Istat Membru ta' residenza ta' min jissellef;

7. Jaħseb li l-kodiċi ta' kondotta volontarju dwar is-self fuq id-djar u l-ESIS attwali huma strumenti importanti, imma mhumiex biżżejjed biex iħarsu kif suppost l-interessi ekonomiċi taċ-ċittadini li jiċċaqalqu bejn Stati Membri differenti u x'aktarx jixtru proprjetà fi Stati Membri oħrajn; iħeġġeġ lill-Kummissjoni biex tikkunsidra li fil-futur tagħmel obbligatorju l-Kodiċi ta' Kondotta volontarju;

8. Iwiddeb lill-Kummissjoni li tentattivi biex jiġu armonizzati l-prodotti nfushom jistgħu jwasslu għal inkonsistenzi legali u b'hekk iħallu impatt negattiv fuq is-settur;

9. Jitlob b'mod partikulari li jintużaw standards komuni ta' l-UE bħala l-bażi biex tiġi kalkulata r-Rata f'Perċentwali tal-Ħlas Annwali (APRC), peress li din hija element fundamentali biex il-konsumatur jiġi provdut b'metodu vijabbli biex iqabbel il-prezz globali ta' kreditu fuq l-ipoteka; madankollu, hu tal- fehma li d-dikjarazzjoni ta' l-ispejjeż globali għandha telenka biss dawk l-ispejjeż li saru fir-rigward ta' min isellef;

10. Jemmen li apparti milli jipprovdi informazzjoni preċiża dwar ir-Rata Perċentwali Annwali (APR), min isellef għandu jipprovdi informazzjoni dwar kwalunkwe tipi oħra ta' ħlasijiet jew spejjeż li hemm il-possibilità li jinqalgħu mill-attivitajiet tiegħu, pereżempju l-ispejjeż li jsiru waqt l-eżami ta' applikazzjoni, id-drittijiet ta' impenn, id-drittijiet dwar ħlas lura minn kmieni komplet jew parti minnu, eċċ.;

11. Isostni li s-selliefa għandhom ikunu f'pożizzjoni li jfornu lill-konsumatur bi kwalunkwe informazzjoni oħra relatata mat-transazzjonijiet u l-obbligi legali li jidħol għalihom min isellef (drittijiet ta' avukat/nutar, ħlasijiet ta' reġistrazzjoni u amministrazzjoni jew ħlasijiet ta' maniġġjar, eċċ.);

12. Jirrikonoxxi li l-kwistjoni ta' ħlas lura minn kmieni teħtieġ aktar kunsiderazzjoni; jistieden lill-Kummissjoni biex tiżviluppa proposti ulterjuri dwar kif tista' titjieb l-informazzjoni mogħtija lill-konsumatur dwar ħlas lura minn kmieni u miżati għal ħlas lura minn kmieni;

13. Jistieden lill-Kummissjoni biex teżamina l-possibiltà li jiġi żviluppat l-irwol ta' l-intermedjarji (sensara fl-ipoteki) bħala mezz kif il-konsumatur jista' jiġi mgħejjun biex ikollu aċċess għal informazzjoni preċiża u ddettaljata;

14. Jitlob li jkun hemm rispett strett tal-leġiżlazzjoni kollha fis-seħħ ta' l-UE fil-qasam tal-ħarsien tad-dejta għal kwalunkwe operazzjoni marbuta ma' l-evalwazzjoni tar-riskju ta' l-affidabilità għal kreditu ta' min jissellef u għall-ħżin ta' dejta ta' dan it-tip fi kwalunkwe tip ta' database;

15. Huwa favur li l-aċċess għal reġistri ta' proprjetà jitħeġġeġ, fejn dan mhux impedut minn leġiżlazzjoni attwali, u jappoġġja l-isforzi kollha biex jiġi armonizzat il-valur informattiv ta' dawn ir-reġistri permezz ta' miżuri nazzjonali u jħeġġeġ it-titjib tas-sistema attwali EULIS;

16. Jistieden lill-Istati Membri biex jadottaw approċċ differenzjat fl-implimentazzjoni ta' proċeduri nazzjonali ta' infurzar relatati ma' kuntratti ta' kreditu fuq l-ipoteki sabiex jitqiesu ċ-ċirkustanzi personali u soċjali tal-konsumatur; jappoġġja s-suġġeriment tal-Kummissjoni li tinħoloq tabella tar-riżultati li tiġi aġġornata regolarment b'informazzjoni dwar il-prezz u d-dewmien ta' proċeduri ta' bejgħ sfurzat fl-Istati Membri u jitlob lill-Kummissjoni biex regolarment tirrevedi l-effettività ta' din il-miżura;

17. Jilqa' b'sodisfazzjon l-isforzi tal-Kummissjoni sal-lum biex tikkonforma mar-rekwiżiti għal regolamentazzjoni aħjar; madankollu, ifakkar lill-Kummissjoni li kwalunkwe konklużjonijiet li jintlaħqu għandhom dejjem jirriżultaw minn proċess ta' konsultazzjoni estensiv;

18. Jistieden lill-Kummissjoni biex teżamina kif konverġenza ulterjuri ta' l-aspetti ewlenin tas-suq tal-kreditu fuq l-ipoteki li huma ta' rilevanza partikulari għall-konsumatur ta' l-UE tista' tiġi implimentata, inklużi standards komuni ta' l-UE fil-bażi li fuqha hu kalkolat l-APRC u lista ta' informazzjoni obbligatorja li għandha tkun inkluża f'kwalunkwe offerta għal kreditu fuq l-ipoteka li tiġi ppreżentata lil persuna li potenzjalment sejra tissellef.

PROĊEDURA

Titolu	'Green Paper' dwar il-kreditu ipotekarju
Numru tal-proċedura	2006/2102(INI)
Kumitat responsabbli	ECON
Opinjoni mogħtija minn Data tat-tħabbir fis-seduta plenarja	IMCO 18.5.2006
Koperazzjoni aktar mill-qrib - data tat-tħabbir fis-seduta plenarja	18.5.2006
Rapporteur għal opinjoni Data tal-ħatra	Manuel Medina Ortega 7.3.2006
Rapporteur għal opinjoni preċedenti	
Eżami fil-kumitat	20.2.2006 18.4.2006 30.5.2006 19.6.2006 11.7.2006
	13.9.2006 5.10.2006
Data ta' l-adozzjoni	5.10.2006
Riżultat tal-votazzjoni finali	+: 33 -: 0 0: 0
Membri preżenti għall-votazzjoni finali	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
Sostitut(i) preżenti għall-votazzjoni finali	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
Sostituti(i) (skond l-Artikolu 178(2)) preżenti għall-votazzjoni finali	Sharon Bowles, Den Dover, Harald Ettl, John Purvis
Kummenti (informazzjoni disponibbli b'lingwa waħda biss)	...

4.10.2006

OPINJONI TAL-KUMITAT GĦALL-AFFARIJIET LEGALI

għall-Kumitat għall-Affarjiet Ekonomiċi u Monetarji

dwar kreditu ipotekarju fl-Unjoni Ewropea (Green paper)
(2006/2102(INI))

Rapporteur ta' opinjoni: Kurt Lechner

SUĠĠERIMENTI

Il-Kumitat għall-Affarijiet Legali jistieden lill-Kumitat għall-Affarijiet Ekonomiċi u Monetarji bħala l-Kumitat responsabbli, sabiex jinkorpora s-suġġerimenti li ġejjin fil-mozzjoni għal riżoluzzjoni li ser jadotta:

A. billi s-swieq tal-kreditu ipotekarju huma estremament kumplessi, u billi s-sistemi legali u l-kulturi finanzjarji kif ukoll il-liġi dwar proprjetà u r-reġistrazzjoni ta' l-art, il-liġi dwar id-dritt in rem, il-ftehimiet dwar kreditu, kwistjonijiet ta' evalwazzjoni, il-liġi dwar il-bejgħ b'subbasta, is-swieq ta' rifinanzjament eċċ. ivarjaw ħafna f'livell nazzjonali u fl-istess ħin teżisti koerenza interna fi ħdan l-oqsma,

B. billi fuq numru ta' kwistjonijiet importanti l-Komunità m'għandhiex kompetenza jew għandha kompetenza limitata, u billi l-prinċipji ta' sussidjarjetà u ta' proporzjonalità għandhom jiġu rispettati,

C. billi r-regolazzjonijiet iżolati jistgħu iwasslu għal distorsjonijiet kunsiderevoli f'sistema sħiħa li jkollha karatteristiċi nazzjonali,

D. billi grad għoli ta' flessibilità leġiżlattiva għas-suq innovattiv ta' kreditu ipotekarju jista' jkun iggarantit aħjar f'livell nazzjonali,

1. jilqa' b'sodisfazzjon il-fatt li l-Kummissjoni tpoġġi fuq quddiem fil-"green paper" il-kwistjoni dwar sa liema punt għandhom u jistgħu jittieħdu miżuri leġiżlattivi;

2. Iqis li fil-mument il-Kodiċi ta' Kondotta m'għandux jiġi sostitwit minn dispożizzjonijiet Ewropej obbligatorji;

3. Iqis bħala mhux xierqa regolazzjoni Ewropea dwar l-obbligu li l-konsumaturi jingħataw informazzjoni u pariri minħabba r-rekwiżiti differenti ta' kreditu;

4. Iqis li l-armonizzazzjoni tad-dispożizzjonijiet dwar rimbors antiċipat jikkomprometti d-diversità fil-prodott u mhuwiex fl-interess tal-konsumaturi;

5. Huwa favur regolazzjoni leġiżlattiva dwar l-interessi annwali reali;

6. Jaqbel li l-kwistjoni dwar liema liġi għandha tapplika għall-kreditu ipotekarju tiġi integrata fir-reviżjoni tal-Konvenzjoni ta' Ruma ta' l-1980 dwar il-liġi applikabbli għall-obbligi kuntrattwali;

7. Jilqa' b'sodisfazzjon l-isforzi li saru biex il-liġi dwar il-bejgħ b'subbasta tissaħħaħ u tiġi armonizzata;

8. Jaqbel li l-aċċess għar-reġistri ta' l-art jiġi inkuraġġit, sakemm dan ma jkunx imċaħħad minn dispożizzjonijiet legali;

9. jistieden lill-Kummissjoni li tieħu l-miżuri li jiżguraw il-funzjonament tajjeb tas-suq ipotekarju sekondarju u li jistabbilixxu qafas ġuridiku biex jitwettqu operazzjonijiet ta' portfolli effettivi, b'mod partikulari billi jiġu identifikati l-fatturi li ma jippermettux li l-faċilitajiet legali ta' rifinanzjamenti jilħqu l-objettiv mixtieq, filwaqt li jiġu kkunsidrati t-tradizzjonijiet ġuridiċi differenti u l-mudelli ta' sigurtajiet differenti in rem.

PROĊEDURA

Titolu	Kreditu fuq l-Ipoteki fl-Unjoni Ewropea (Green paper)
Numru tal-proċedura	2006/2102(INI)
Kumitat responsabbli	ECON
Opinjoni mogħtija minn Data tat-tħabbir fis-seduta plenarja	JURI 18.5.2006
Koperazzjoni aktar mill-qrib – Data tat-tħabbir fis-seduta plenarja	
Rapporteur għal opinjoni: Data tal-ħatra	Kurt Lechner 30.1.2006
Rapporteur għal opinjoni preċedenti	
Eżami fil-kumitat	21.6.2006 12.9.2006
Data ta' l-adozzjoni	3.10.2006
Riżultat tal-votazzjoni finali	+: 20 –: 0 0: 0
Membri preżenti għall-votazzjoni finali	Maria Berger, Rosa Díez González, Bert Doorn, Monica Frassoni, Giuseppe Gargani, Piia-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
Sostituti preżenti għall-votazzjoni finali	Jean-Paul Gauzès, Luis de Grandes Pascual, Kurt Lechner, Toine Manders, Marie Panayotopoulos-Cassiotou
Sostitut(i) preżenti għall-votazzjoni finali. (Art. 178 (2))	
Kummenti (informazzjoni disponibbli b'lingwa waħda biss)	...

PROĊEDURA

Titolu	Il-Kreditu fuq l-ipoteki fl-Unjoni Ewropea
Numru tal-proċedura	2006/2102(INI)
Kumitat responsabbli	ECON
Data ta' l-awtorizzazzjoni mħabbra fil-plenarja (Artikolu 45)	18.5.2006
Data ta' l-awtorizzazzjoni mħabbra fil-plenarja (Artikolu 39)	
Kumitati mitluba jagħtu opinjoni Data tat-tħabbir fis-seduta plenarja	EMPL IMCO JURI 18.5.2006 18.5.2006 18.5.2006
Ma ngħatatx opinjoni Data tad-deċiżjoni	EMPL 14.9.2005
Koperazzjoni aktar mill-qrib Data tat-tħabbir fis-seduta plenarja	IMCO 18.5.2006
Rapporteur(s) Data tal-ħatra	John Purvis 5.9.2005
Rapporteur(s) ta' qabel	
Eżami fil-kumitat	18.4.2006 20.5.2006 12.9.2006
Data ta' l-adozzjoni	10.10.2006
Riżultat tal-votazzjoni finali	+: 41 –: 1 0: 0
Membri preżenti għall-votazzjoni finali	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
Sostitut(i) preżenti għall-votazzjoni finali	Katerina Batzeli, Harald Ettl, Ona Juknevičienė, Werner Langen, Alain Lipietz, Baroness Sarah Ludford, Charles Tannock, Corien Wortmann-Kool
Sostituti(i) (skond l-Artikolu 178(2) preżenti għall-votazzjoni finali	Christopher Heaton-Harris, Luis Herrero-Tejedor
Data tat-tressiq	19.10.2006
Kummenti **(disponibbli b'lingwa waħda biss)**	