

Jelzáloghitel

**Az Európai Parlament állásfoglalása a jelzáloghitelről az Európai Unióban
(2006/2102(INI))**

Az Európai Parlament,

- tekintettel a Bizottságnak a „Jelzáloghitel az EU-ban” című zöld könyvére (COM(2005)0327) (Zöld könyv),
- tekintettel a Bizottságnak „A pénzügyi szolgáltatásokra vonatkozó szakpolitikáról (2005-2010)” című fehér könyvére (COM(2005)0629),
- tekintettel az Európai Központi Bank (EKB) Kormányzótanácsának az uniós jelzáloghitelekről szóló zöld könyvre adott 2005. december 1-jei válaszára,
- tekintettel a hitelintézetek létesítésére, üzleti tevékenységük megkezdésére és gyakorlására vonatkozó törvényi, rendeleti és közigazgatási rendelkezések összehangolásáról szóló 1989. december 15-i, 89/646/EGK második tanácsi irányelvre¹,
- tekintettel a hitelintézetek tevékenységének megkezdéséről és folytatásáról szóló, 2006. június 14-i 2006/48/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvre (átdolgozott szöveg) (tőkekövetelmény irányelv)² és a befektetési vállalkozások és hitelintézetek tőkemegfeleléséről szóló, 2006. június 14-i 2006/49/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvre³ (átdolgozott szöveg),
- tekintettel a fogyasztói pénzügyi szolgáltatások távértékesítéssel történő forgalmazásáról szóló 2002. szeptember 23-i, 2002/65/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvre⁴,
- tekintettel a belső piacon az információs társadalommal összefüggő szolgáltatások, különösen az elektronikus kereskedelem, egyes jogi vonatkozásairól szóló 2000. június 8-i, 2000/31/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvre⁵,
- tekintettel a fogyasztói hitelmegállapodásokról és a 93/13/EK tanácsi irányelv módosításáról szóló európai parlamenti és tanácsi irányelvre irányuló módosított javaslatra (COM(2005)0483),
- tekintettel a jelzáloghitel-nyújtás tekintetében a letelepedés szabadságáról és a szolgáltatásnyújtás szabadságáról szóló tanácsi irányelvre irányuló módosított bizottsági javaslatra (COM(1987)0255),
- tekintettel eljárási szabályzata 45. cikkére,

¹ HL L 386., 1989.12.30., 1. o.

² HL L 177., 2006.6.30., 1. o.

³ HL L 177., 2006.6.30., 201. o.

⁴ HL L 271., 2002.10.9., 16. o.

⁵ HL L 178., 2000.7.17., 1. o.

- tekintettel a Gazdasági és Monetáris Bizottság jelentésére és a Belső Piaci és Fogyasztóvédelmi Bizottság és a Jogi Bizottság véleményére (A6-0370/2006),
- A. mivel a jelzáloghitel-piac folyamatosan nő, és mivel a jelzáloghitel létfontosságú szerepet tölt be az EU gazdasági és társadalmi szerkezetében,
- B. mivel egyes tagállamok az ingatlanpiacon példátlan növekedést tapasztaltak, amellyel sikerült az építőipart anticiklikus ágazattá tenni, és ez a 2000-2005 közötti időszakban Európában tapasztalt gazdasági recesszió során a növekedés és foglalkoztatás egyik kulcstényezője volt,
- C. mivel a történelmi alacsony kamatlábak a jelzáloghitel-felvételek jelentős növekedését eredményezték, különösen azokban az országokban, amelyekben ezek alapja a gazdasági növekedés által keltett bizalom volt,
- D. mivel a jelzáloghitelek szabályozása során kiemelkedő szerepet kell kapnia az európai fogyasztók védelmének, hiszen a jelzáloghitel az EU legtöbb polgára számára az életszínvonalára és pénzügyi stabilitására nézve hosszú távú következményekkel járó, élete legnagyobb pénzügyi elkötelezettségét jelenti,
- E. mivel az elérhető jelzáloghitel-termékekre vonatkozó legfontosabb jellemzők megnövelt átláthatósága nemcsak a piac hatékonyságát növeli, hanem a más tagországokban jelzáloghitelt kereső kölcsönfelvevők bizalmát is, lehetővé téve számukra a tájékozott módon való döntéshozatalt,
- F. mivel a fogyasztóknak hozzá kell férniük a lehető legteljesebb és legegyszerűbb információkhoz, amelyeknek minden esetben előre megszabott formában rendelkezésre kell állniuk, és amelyeknek alkalmasnak kell lenniük a különböző tagállamokban való összehasonlító tanulmányozásra annak érdekében, hogy a fogyasztók hatékonyabban gyakorolhassák a választás szabadságát, amikor a jelzáloghitelt határokon átnyúlóan veszik fel,
- G. mivel a szélesebb termék- és szolgáltatásválasztékra, szélesebb körű elérhetőségre és az integrált finanszírozási piac megteremtésére irányuló intézkedések célja a piac hatékonyságának, méretgazdaságosságának és diverzifikációjának növelése, valamint a hitelköltségek csökkentése, és ezeken keresztül az európai gazdaság fellendítése,
- H. mivel a jelzálogalapú hitelezési tevékenység terén a verseny fellendítéséhez és az egységes európai jelzálogpiac megteremtéséhez kulcsfontosságú hozzájárulás a jelzáloghitel-szolgáltatók számára a határon átnyúló hitelezés esetére az ügyfél-hitelminősítő adatbázisokhoz való hozzáférés megteremtése,
- I. mivel az integrált jelzáloghitel-piac elő fogja segíteni a munkavállalók mobilitását,
- J. mivel meglepő módon a jelzáloghiteleket folyósító intézetek, illetve fogyasztóvédelmi szervezetek – az adott nemzeti piacokon való fizikai jelenlétén túl – nem gyakorolnak különösebb nyomást annak érdekében, hogy a határokon átívelő hitelfelvétel lehetőségessé váljon,
- K. mivel jelentős piaci korlátok akadályozzák a határokon átnyúló jelzáloghitelezést, amely az EU jelzáloghitel-piacának kevesebb mint 1%-át teszi ki,

- L. mivel számos jelentős kérdés vonatkozásában a Közösség semmilyen, illetve nagyon korlátozott hatáskörrel bír, és mivel tiszteletben kell tartani a szubszidiaritás és az arányosság elvét,
- M. mivel a jelzáloghitel-brókerek fontos szerepet játszhatnak hazai piacokon és más tagállamok piacain szerzett jelzáloghitel-termékekkel kapcsolatos szakértelmükre támaszkodva, támogatva a határokon átnyúló tevékenységet és összekötőként működve a fogyasztók és mind a külföldi, mind a helyi pénzügyi intézmények között;
- N. mivel a termékskálák és a termék fajtái, a forgalmazási struktúrák, a hitelek futamideje és a finanszírozási mechanizmusok között a különböző jogi, adóügyi, szabályozási és fogyasztóvédelmi feltételek miatt igen nagyok az eltérések az egyes tagállamok között,
- O. mivel a jelzáloghitel-piacot nagyfokú összetettség jellemzi, mivel a jogrendszerek és a finanszírozási módok, valamint az ingatlan-nyilvántartás és a telekkönyvi rendszer, a dologi jog, a hitelszerződési jog, az értékelési kérdések, a kényszerárverési jog, az újrafinanszírozási piacok stb. nemzeti szinten nagyon eltérőek, ugyanakkor a különféle területek között belső kapcsolat áll fenn,
- P. mivel még mindig léteznek egyes, esetenként még az uniós jogszabályokkal is ütköző, megkülönböztető jellegű adózási akadályok, amelyek hátráltatják az egységes jelzáloghitel-piac létrejöttét,
- Q. mivel közvetlen összefüggés van a jelzáloghitel-piac, a makrogazdasági politika és különösen a monetáris politika irányvonala között,
- R. mivel a jelzáloghitel-piac volatilitása hatással lehet a lakáspiacra és a gazdasági kilátásokra, és így rendszerszerű kockázatot okozhat,
- S. mivel annak érdekében, hogy az EU jelzáloghitel-piacát hatékonyabbá és versenyképesebbé váljon, ajánlatos lehet elsőként a Bizottság 2001. március 1-jei, a fogyasztóknak a lakáskölcsönt nyújtók által adandó szerződés előtti tájékoztatásra vonatkozó 2001/193/EK ajánlásának¹ (lakáskölcsönökre vonatkozó magatartási kódex) megvalósítását és hatékonyságát, valamint az európai szabványosított információs lapok (ESIS) használatát megvizsgálni annak biztosítása érdekében, hogy a fogyasztók átlátható és összehasonlítható tájékoztatást kaphassanak a lakáskölcsönökről,
- T. mivel úgy tűnik, hogy a fent említett magatartási kódex változó sikerrel került megvalósításra a tagállamokban, és továbbra sem oldotta meg a közös jogi keret hiányának átfogó problémáját,

Bevezetés

1. felismeri, hogy további, jól összpontosított integráció révén az EU jelzáloghitel-piac a fogyasztók javát szolgálhatja;
2. úgy véli, hogy az európai jelzáloghitel-piacot érintő bármilyen uniós szintű kezdeményezésnek mindenekelőtt az állampolgárok mint jelzáloghitel-felvevők érdekeit kell szolgálnia, és a jelzáloghitel-piacnak a potenciális ügyfelek szélesebb rétegeit

¹ HL L 69., 2001.3.10., 25. o.

számára kell hozzáférhetőnek lennie, beleértve a rossz vagy hiányos hitelminősítésű ügyfeleket, a határozott idejű szerződéssel dolgozó munkavállalókat, és az első alkalommal ingatlant vásárlókat;

3. üdvözli a Bizottság széles körű konzultációs kezdeményezését, és ragaszkodik ahhoz, hogy minden egyes javaslatot részletes gazdasági és társadalmi hatáselemzés előzzön meg;
4. üdvözli a Bizottság jelenlegi, a jobb szabályozási követelményeknek való megfelelésre irányuló erőfeszítéseit; emlékezteti azonban a Bizottságot, hogy az elért végeredménynek kiterjedt konzultációs folyamat eredményének kell lennie;
5. rámutat az egységes uniós lakossági jelzáloghitel-piac kialakításának a zöld könyvben kifejtett számos akadályára, és sürgeti a Bizottságot, hogy összpontosítson a lehető legelőnyösebb helyzetet kialakító, és lehetőség szerint a piac diktálta kezdeményezéseket támogató célzott intézkedésekre;
6. figyelmezteti a Bizottságot, hogy a termékekre irányuló harmonizációs kísérletek jogi összeférhetetlenségekhez vezethetnek, és ezáltal negatív hatást gyakorolhatnak az ágazatra;
7. ragaszkodik ahhoz, hogy az uniós kezdeményezések ne hátráltassák a piaci versenyt és az innovációt, különösen a termékek, a kiegészítő szolgáltatások és a finanszírozási technikák tekintetében;

Magatartási kódex, szerződéskötés előtti információ

8. felszólít azon szerződéskötés előtti információkat szabályozó rendelkezések harmonizációja irányába történő elmozdulásra, amelyek ahhoz szükségesek, hogy a kölcsönt felvevő személy tájékozott döntést hozhasson a jelzáloghitel-szerződésről;
9. kitarthat, hogy az ilyesfajta szerződés előtti információknak pontosaknak és érthetőeknek kell lenniük, valamint hogy a lehető legátfogóbb és legteljesebb képet kell nyújtaniuk a fogyasztónak a jelzáloghitel-szerződés alapjául szolgáló fellelhető információkon keresztül; hangsúlyozza, hogy abban az esetben, ha a kölcsönt nyújtó egy másik tagállamban ajánl hitelt, az ilyesfajta információt a lehető leghamarabb a kölcsönt felvevő tudomására kell hozni a kölcsönt felvevő lakhelye szerinti elismert hivatalos nyelveken;
10. a magatartási kódexet és az európai szabványosított információs lapokat (ESIS) fontosnak ítéli, mégsem tartja elegendő eszköznek a különböző tagállamokba költöző és ott valószínűleg tulajdont szerezni kívánó polgárok gazdasági érdekeinek védelmére; arra bátorítja a Bizottságot, hogy értékelje az előrehaladást és fontolja meg az önkéntes magatartási kódex kötelezővé tételét abban az esetben, ha idejekorán nem következik be a kódex tiszteletben tartása;

Finanszírozás

11. úgy véli, hogy az egységes, nyílt és kompatibilis finanszírozási piac kialakítása elsőrendű fontosságú, hiszen ez majd nagyobb hatékonyságot eredményez, lehetővé teszi a hitelkockázat nemzetközi diverzifikálását, valamint a lehető legjobb finanszírozási

feltételeket, tőkekihelyezést és alacsony hitelköltségeket eredményez; elismeri a területen a piacvezérelt kezdeményezések integrálásának fontosságát és potenciálját;

12. rámutat arra, hogy a jelzáloghitelek egységes másodlagos piacának létrehozása nem érhető el a szerződésekre vonatkozó nemzeti szabályok fokozatos konvergenciája nélkül;
13. üdvözli a jelzáloghitel-finanszírozási szakértő csoport felállítását, és kéri, hogy készítsenek mélyreható elemzést a jelzáloghitel-felvételre vonatkozó szabályozási és jogi gyakorlatok közötti országonkénti különbségekről;
14. úgy véli, hogy a tőkekövetelmény irányelvben a fedezett kötvényekre és a jelzálog-fedezettű értékpapírokra vonatkozó rendelkezések fontos finanszírozási formákra adnak lehetőséget;
15. javasolja, hogy a Bizottság gondolja végig egy olyan adatbank létrehozatalának legjobb módját, amely információkat tartalmazna (például a nemteljesítési valószínűségről, a nemteljesítésből vagy előre fizetésből adódó veszteségekről) a különböző nemzeti jelzálogpiacokról és jelzálog alapú értékpapírokkal kereskedő transznacionális alapokról, és amelynek köszönhetően a befektetők értékelhetnék és felbecsülhetnék a jelzálogalapokat;
16. rámutat, hogy egy sor, jellegzetességeik szerinti hitelminősítésekkel ellátott szabványosított európai jelzáloghitel-csomagot lehetne bevezetni tőkepiaci kereskedésre, ami fellendítené a másodlagos értékpapírosított jelzálogpiacot;
17. felhívja a Bizottságot annak figyelembevételére, hogy növekszik az iszlám jognak megfelelő jelzáloghitelek piaca, és annak biztosítására, hogy a jogi szabályozás ne zárja ki e piac előírásait;
18. felismeri a jelzálog-biztosítás fontos szerepét a hitelfolyósítók kockázati kitettségeinek csökkentésében és a hitelfelvevők szélesebb körének kiszolgálásában;

Lakossági üzletág

19. felhívja a Bizottságot, hogy derítsen fényt a szolgáltatásnyújtás és a letelepedés szabadságának a hitelezőket érintő korlátaira a tagállamokban, valamint arra is, hogy az „általános javak” záradékot a határokon átnyúló tevékenységek visszafogására használják-e;
20. támogatja a határokon átnyúló, a pénzügyi szolgáltatások terén megvalósuló vállalategyesülések és felvásárlások megkönnyítésére irányuló bizottsági erőfeszítéseket, ugyanakkor azt is biztosítva, hogy a szolgáltatóhálózatok figyelembe vegyék a regionális és a kisebb piacokon uralkodó helyzetet; arra is felhívja a figyelmet, hogy a határokon átnyúló vállalategyesülések és felvásárlások önmagukban nem tudják előmozdítani a piaci integrációt;
21. úgy véli, hogy a jelzáloghitel-piac megnyitása a hitelintézetnek nem minősülő, ugyanolyan szabályozás alá eső intézetek felé a piaci verseny és a termékkála bővülését eredményezné;
22. elismeri, hogy a hitelközvetítők, például a jelzáloghitel-brókerek, jótékony szerepet

játszhatnak abban, hogy a fogyasztók versenyképes jelzáloghitelhez juthassanak hazai és nem hazai hitelezőktől, és támogatja a Bizottság elkötelezettségét, hogy vitassa meg a közvetítőkre vonatkozó megfelelő szabályozási rendszert;

23. felhívja a Bizottságot, hogy derítsen fényt a határokon átnyúló hitelfolyósításokat akadályozó tényezőkre, és folytasson további elemzéseket az Euromortgage-ban mint fedezeti eszközben rejlő lehetőségeket illetően, beleértve a másodlagos garanciaeszközöket is:
 - az alapításakor és bevezetésekor szükséges kísérő garanciák, különösen az értékelési alap valós jellegének ellenőrzése, az ingatlannyilvántartások nyilvánossága és a harmadik személyeket érintő joghatások vonatkozásában,
 - annak az ingatlanra bejegyzett egyéb terhekhez viszonyított jogállása,
 - a hitel és a biztosítékok közötti járulékoság mértéke,
 - és a garantált hitel részleges vagy teljes visszafizetésének, az értékelési alap változásának vagy az átruházásának jogkövetkezményei attól függően, hogy az a hitelező vagy harmadik személyek irányában történik;
24. úgy ítéli meg, hogy az erre irányuló javaslatokat szükség esetén a jogi hatásokra is kiterjedő hatástanulmányoknak kell kísérniük, részletesen tanulmányozva az összehasonlító jogot, valamint a gazdasági és társadalmi vonatkozásokat, a Versenyképességi Tanács által 2006. május 29-én jóváhagyott hatásértékelési útmutatóban javasolt megközelítésnek megfelelően;
25. felhívja a Bizottságot a nyilvánosságot és a harmadik személyeket érintő joghatások vonatkozásában teljes garanciával ellátott újraterhelhető jelzáloghitelek valamint életjáradékkal kombinált jelzáloghitelek mechanizmusainak ösztönzésére;
26. úgy véli, hogy a hitelezők inkább lépnek be egy olyan piacra, ahol a nemzeti szabályozás lehetővé teszi részükre, hogy költségáryos áron kínálják az előtörlesztési lehetőséget, illetve hogy a piaci feltételeknek és kockázatoknak megfelelő kamatlábon folyósítsák a hitelt; az ilyen tényezőket korlátozó megszorítások minden bizonnyal visszafogják a piaci fejlődést a finanszírozás, az új termékek és a magasabb kockázatot jelentő hitelfelvevőknek történő hitelezés tekintetében;
27. úgy véli, hogy az éves teljes hiteldíjmutató tartamát és számítását meghatározó EU normának a hitelező által viselt összes költséget magába kell foglalnia, és biztosítania kell a más tagállamokban azonos lejáratú időre kínált termékekkel való összehasonlíthatóságot; azonban úgy véli, hogy, a hitelfelvevőket előzetesen tájékoztatni kell az átutalás minden más járulékos költségéről és a hitelfelvevő jogi kötelezettségeiről is, többek között a harmadik felek által viselt további elemekről, úgymint a közjegyzői és az ingatlanbejegyzési díjakról, valamint a bírósági eljárások és az értékbecslések költségeiről; vagy ezen költségek becsült értékét kell feltüntetni, amennyiben az pontos összeg nem elérhető;
28. úgy gondolja, hogy az éves teljes hiteldíjmutatóra vonatkozó pontos információk kívül a hitelfolyósítónak részletes tájékoztatást kell nyújtania minden egyéb olyan díjról vagy költségről, amely tevékenységéből következően valószínűleg felmerül, például a kérelem

vizsgálatakor felmerülő költségek, kötelezettségvállalási díj, teljes vagy részbeni előtörlesztés díjai stb.;

29. felismeri az internetben mint jelzáloghitel-értékesítési lehetőségben rejlő potenciált, és javasolja, hogy a Bizottság tanulmányozza ezt a kérdést;

Jogi, adó jellegű és működési akadályok

30. sürgeti a Bizottságot, hogy vizsgálja meg a páneurópai jelzáloghitel-finanszírozási piac fejlődését akadályozó jogi és szabályozási tényezőket;
31. felhívja a Bizottságot, hogy határozza meg jövőbeli javaslatának hatályát és korlátozza azt a jelzáloghitel-szerződésekre és azok garanciáira (az ingatlanok rögzített terheire), hogy elkerülje az átfedéseket a (COM(2005)0483) javaslattal;
32. felhívja a Bizottságot, hogy figyelembe véve a különféle jogi hagyományokat és a biztosítékok különböző modelljeit, tegye meg a másodlagos jelzáloghitel-piac megfelelő működéséhez szükséges intézkedéseket, jogi keretet teremtve a portfólió-ügyletek hatékony működésének megvalósítására, különösen azt pontosítva, hogy az újrafinanszírozásra rendelkezésre álló jogi eszközök mi mindent nem tesznek lehetővé a kitűzött célok elérése érdekében;
33. egyetért a Bizottsággal, hogy a jelzáloghitel-szerződésekre vonatkozó jogszabályokat a szerződéses kötelezettségekre alkalmazandó jogról szóló 1980-as római egyezmény felülvizsgálatával együtt kell vizsgálni; de támogatja a jelzáloghitel-fórum csoport véleményét is, hogy a jelzáloghitel-szerződésekre vonatkozó jogszabályokat nem kell összehangolni a jelzálogszerződésekre vonatkozó jogszabályokkal, és hogy ez utóbbiak esetében a dolog fekvési helyének jogát kell alkalmazni;
34. hangsúlyozza az átfogó és megbízható ügyfélhitel-adatbázisok létrehozásának fontosságát, és sürgeti a Bizottságot, hogy támogassa az egységes formátumú rendszerek kidolgozásának folyamatát a tagállamokban;
35. sürgeti a Bizottságot, hogy segítse elő az ügyfélhitel-adatbázisokhoz való határokon átnyúló, nem diszkriminatív hozzáférést, ami serkentené a hitelezőket arra, hogy új piacokra lépjenek be;
36. elismeri, hogy – a magánélet védelméhez fűződő jogos érdekek tiszteletben tartása mellett – kívánatos lenne a pozitív és negatív hitelminősítéshez való hozzáférés;
37. üdvözli a végrehajtási árverezést szabályozó jog tökéletesítésére és harmonizációjára irányuló törekvéseket;
38. támogatja a végrehajtási árverezések kifutási idejére és költségére vonatkozó eredménytáblázatok készítésére vonatkozó bizottsági javaslatot;
39. javasolja, hogy az értékbecslők szakmai testületei működjenek együtt magas színvonalú és összehasonlítható közös EU-s ingatlanbecslési normák elfogadásában;
40. hangsúlyozza annak fontosságát, hogy a hitelezők könnyen hozzáférhessenek a jelzálogfedezetekre és a tulajdonjogokra vonatkozó teljes és pontos információkhoz;

41. támogatja a telekkönyvi nyilvántartásokhoz való hozzáférést, amennyiben a jogi előírásoknak ez nem mond ellent, támogat minden, az e nyilvántartások információtartalmának nemzeti intézkedések által történő harmonizációjára irányuló törekvést, és támogatja a jelenlegi Európai Földhivatali Információs Szolgáltatás (EULIS) kibővítését;
42. támogatja a hátrányos megkülönböztetéshez vezető adóügyi akadályok – úgymint eltérő adóügyi elbánás a helyi és a külföldi hitelezőkkel szemben, illetékek –megszüntetésére irányuló kezdeményezést;
43. sürgeti, hogy a határokon átnyúló jelzáloghitelek tekintetében a Bizottság vegye fontolóra a jelzáloghitel-kamatok adóleírhatósága EU-tagállamonként eltérő gyakorlatának összehangolását;

Rendszerbeli, makrogazdasági és prudenciális kérdések

44. sürgeti a Bizottságot és az EKB-t, hogy kövessék nyomon és elemezzék a növekvő mértékű jelzálogtartozásból és a tőkepiaci finanszírozású jelzáloghitelekből adódó esetleges kockázatokat;

Következtetés

45. arra a következtetésre jut, hogy az EU-s jelzáloghitel-piac további, alapos megfontoláson alapuló integrációja valódi előnyökkel járhat a fogyasztók és a gazdaság számára is;

o

o o

46. utasítja elnökét, hogy továbbítsa ezt az állásfoglalást a Tanácsnak és a Bizottságnak, valamint az EKB-nak és a tagállamok kormányainak.