



**RADA  
UNII EUROPEJSKIEJ**

**Bruksela, 20 stycznia 2014 r.  
(OR. en)**

---

---

**Międzyinstytucjonalny numer  
referencyjny:  
2011/0062 (COD)**

---

---

**5318/14  
ADD 1 REV 1**

**CODEC 83  
EF 14  
ECOFIN 36  
CONSOM 12**

**NOTA DO PUNKTU I/A**

---

Od: Sekretariat Generalny Rady

Do: Komitet Stałych Przedstawicieli / Rada

---

Dotyczy: Wniosek dotyczący dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniającej dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010 (**pierwsze czytanie**)

– Przyjęcie aktu ustawodawczego (**AU + O**)

= Oświadczenia

---

**Oświadczenie Bułgarii**

Bułgaria nie sprzeciwi się przyjęciu kompromisowego tekstu dyrektywy o kredytach hipotecznych. Zaznacza jednak, że nadal ma zastrzeżenia dotyczące zmiany rozporządzenia 1093/2010/UE i dyrektywy 2013/36/UE dyrektywą dotyczącą jednego sektora.

Naszym zdaniem wprowadzenie zmian merytorycznych do unijnego rozporządzenia poprzez unijną dyrektywę nie jest przykładem dobrych praktyk ustawodawczych i nie jest zgodne z ogólnie uznawanymi zasadami konstruowania przepisów prawnych. Przypominamy, że rozporządzenie 1093/2010/UE stanowi jeden z najważniejszych elementów struktury nadzorczej UE i jest kompromisem między poglądami i interesami różnych państw członkowskich. Z tego powodu wszelkie kolejne zmiany w nim wprowadzane powinny podlegać dyskusjom na odpowiadającym im szczeblu.

Ponadto niepokoją nas proponowane zmiany w dyrektywie 2013/36/UE, ponieważ proces jej transpozycji do bułgarskiego prawa jest już bardzo zaawansowany i wszelkie kolejne zmiany w tej dyrektywie doprowadziłyby do zakłóceń w procesie ustawodawczym i w finalizacji środków transpozycji.

### **Oświadczenie Austrii**

Austria wciąż ma zastrzeżenie co do kompromisowego tekstu dyrektywy o kredytach hipotecznych, ponieważ wymogi dotyczące informacji przedumownych, które muszą być podawane na obowiązkowym arkuszu, oraz obowiązek oceny zdolności kredytowej konsumenta zawarte w tej dyrektywie różnią się od wymogów i obowiązku zapisanych w dyrektywie o kredytach konsumenckich. Podobnie jak inne państwa członkowskie, wdrażając dyrektywę 2008/48/WE w sprawie umów o kredyt konsumencki, Austria rozszerzyła zakres swoich nowych przepisów dotyczących umów o kredyt konsumencki, tak by miały one zastosowanie także do umów o kredyt hipoteczny. Kompromisowy tekst dyrektywy o kredytach hipotecznych zawiera odstępstwa od dyrektywy o kredytach konsumenckich, które nie są uzasadnione szczególnym charakterem umów o kredyt hipoteczny, a które spowodowałyby znaczne dodatkowe koszty dla kredytodawców i przyniosłyby skutek odwrotny do zamierzonego, jeśli chodzi o spójną sytuację prawną (i co za tym idzie – zrozumienie przez konsumentów). Ponadto, jeśli chodzi o kwestie przedumowne (informacje i ocena zdolności kredytowej) i w odniesieniu do konkretnych indywidualnych przypadków, często nie będzie jasne (na etapie przed zawarciem umowy), czy kredyt ma być zabezpieczony hipoteką czy nie, a zatem, czy dany przypadek podlegać będzie zakresowi stosowania dyrektywy o kredytach konsumenckich czy dyrektywy o kredytach hipotecznych. Różne uregulowania/zasady w obu dyrektywach spowodują, że zupełnie niejasne stanie się, którą dyrektywę należy zastosować w danym przypadku. Jeśli chodzi o obliczanie rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania (RRSO), trudność sprawia nam zawężająca interpretacja odstępów czasowych, która oznaczałaby, że odstępyienne nie byłyby uwzględniane przy wyliczaniu ułamków roku. Interpretacja ta jest obecnie niezgodna z metodami stosowanymi przez wiele wiodących instytucji kredytowych w Europie. Wszelkie zmiany w odstępach czasowych obecnie stosowanych przez instytucje kredytowe spowodowałyby znaczne i nieproporcjonalne obciążenie administracyjne i finansowe, a nie przyniosłyby żadnych oczywistych korzyści konsumentom.

## Oświadczenie Estonii

Estonia opowiada się zdecydowanie za jednolitym europejskim rynkiem i jego dalszą integracją. Należy zatem zharmonizować różne przepisy ustawodawcze i wykonawcze, by zapewnić równe warunki działania w całej UE.

Musimy podkreślić, że niektóre kraje, w tym Estonia, rozszerzyły już zakres stosowania dyrektywy o kredytach konsumenckich (2008/48/WE) o kredyty hipoteczne. Estonia uważa jednak również, że harmonizacja zasad odpowiedzialnego udzielania i zaciągania kredytów hipotecznych może poprawić jakość rynku kredytów hipotecznych dzięki zwiększeniu wiarygodności i zaufania oraz zapewnieniu wysokiego i jednolitego standardu ochrony konsumentów na poziomie europejskim. Dlatego też zgadzamy się z założeniami wniosku dotyczącego dyrektywy o kredytach hipotecznych i popieramy inicjatywę Komisji UE. Estonia zaakceptowała również podejście ogólne przyjęte przez Radę Europejską w dniu 30 maja 2012 r. w odniesieniu do wniosku dotyczącego dyrektywy w sprawie umów kredytowych związanych

z nieruchomościami mieszkalnymi i była z tego podejścia zadowolona. Zmiany wprowadzone później do pierwotnego wniosku odchodzą zbyt daleko od podejścia uzgodnionego na szczepku Rady. Brak jest oceny skutków tych zmian i można by się zastanawiać, czy zmiany we wszystkich tych przepisach należy wprowadzać za pomocą dyrektywy o kredytach hipotecznych. Szczególnie martwią nas zmiany, które nie są bezpośrednio związane z kredytem hipotecznym, a zatem nie spełniają założeń pierwotnego wniosku. Wielokrotnie, ustnie i pisemnie, przedstawialiśmy prezydencji nasze stanowisko, jednak teksty nie zostały w żaden sposób poprawione.

Proponowane rozwiązania kompromisowe powinny przyczynić się do zaakrobowania odpowiedzialnego udzielania kredytów, z drugiej jednak strony powinny pozwalać państwom członkowskim na elastyczność niezbędną, by uniknąć negatywnych skutków dla konsumentów. Choć Estonia nie jest przeciwna pakietowi dotyczącemu dyrektywy o kredytach hipotecznych jako takiemu, musimy podkreślić, że żywimy poważne wątpliwości co do obecnego kompromisowego tekstu.

## Oświadczenie Republiki Czeskiej

Republika Czeska, choć świadoma jest znaczenia i potrzeby proponowanej dyrektywy, wyraża niniejszym swój sprzeciw wobec obecnego tekstu wniosku dotyczącego dyrektywy w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi (dalej zwanej „MCD”).

Już w maju 2012 roku Republika Czeska oświadczyła, że może jedynie warunkowo zgodzić się na tekst MCD, pod warunkiem że w ramach rozmów trójstronnych tekst ten zostanie poprawiony, jeśli chodzi o współpracę organów nadzorczych.

Naszym zdaniem problemem było i wciąż pozostaje zaangażowanie EUNB (i wykluczenie współpracy organów odpowiedzialnych za egzekwowanie przepisów w zakresie ochrony konsumentów na mocy rozporządzenia 2006/2004), zwłaszcza jeśli chodzi o spory, w których uczestniczą organy nadzoru niebędące członkami EUNB. Uzgodnione rozwiązanie polegające na zobowiązaniu wszystkich organów niebędących członkami EUNB do podporządkowania się EUNB (w tym wiążącej mediacji prowadzonej przez EUNB) nie jest łatwe do zaakceptowania, zwłaszcza że istnieją jasne ramy współpracy takich organów odpowiedzialnych za egzekwowanie przepisów w zakresie ochrony konsumentów na mocy rozporządzenia nr 2006/2004.

Nasza dezaprobata dla tekstu wynika również z innych istotnych przyczyn. Są to:

1. obowiązek ustalenia górnego limitu kar w przypadku zalegania dłużnika ze spłatą („Zaległości w spłacie i egzekucja z nieruchomości”, art. 28 ust. 3); naszym zdaniem regulowanie kar w przypadku zalegania dłużnika ze spłatą to kwestia prawa prywatnego i jako taka powinna pozostać w pełni w gestii państwa członkowskiego;
2. ponowne dodanie słowa „mieszkalne”;
3. dodanie prawnie wiążącego przepisu o edukacji finansowej w art. 6; przedmiotowa dyrektywa nie jest właściwym miejscem na przepisy o edukacji finansowej;
4. obowiązkowy charakter przepisów o kredytach w walucie obcej – CZ opowiadają się za swobodą w tym zakresie;
5. obowiązkowy okres na zastanowienie wynoszący 7 dni, który – biorąc pod uwagę długi i stresujący proces uzyskania kredytu hipotecznego pod presją czasową ze strony sprzedawcy nieruchomości – wydaje się nierozsądny i z którego konsumenci nie będą korzystać.

## **Oświadczenie Zjednoczonego Królestwa**

Zjednoczone Królestwo pragnie wyrazić uznanie wszystkim prezydencjom, które pomogły uzyskać postępy w negocjacjach w sprawie dyrektywy o kredytach hipotecznych, za przyjęcie pragmatycznego i praktycznego podejścia w tej kwestii.

W Zjednoczonym Królestwie, podobnie jak w wielu państwach członkowskich, istnieje już wysoki poziom ochrony konsumentów w odniesieniu do zaciągających kredyty hipoteczne, a zatem przedmiotowa dyrektywa nie przyniesie żadnych korzyści.

Zjednoczone Królestwo ma obawy, że Komisja niedostatecznie uzasadniła dokonanie tego rodzaju nakazowej interwencji na szczeblu UE, zważywszy na obecne różnice między krajowymi rynkami hipotecznymi. Na przykład nakazanie państwom członkowskim, by jako dokument do podawania informacji konsumentom używany był europejski znormalizowany arkusz informacyjny (ESIS), nawet w przypadku gdy przepisy krajowe wymagają korzystania z tego rodzaju dokumentu krajowego zawierającego równoważne informacje, wydaje się uciążliwe i obciąża przedsiębiorstwa w Zjednoczonym Królestwie dodatkowymi kosztami.

Zjednoczone Królestwo jest przekonane, że w przyszłości Komisja powinna występować z wnioskami tylko wówczas, gdy potrzeby jednolitego rynku jasno uzasadniają interwencję na szczeblu UE. Przedstawiając wniosek, powinna upewnić się, że nie wpłyną one niekorzystnie na już rozwinięte rynki krajowe.

## **Oświadczenie Łotwy i Luksemburga**

Łotwa i Luksemburg nie mogły głosować za przyjęciem przedmiotowej dyrektywy, ponieważ jej treść została znacznie złagodzona w porównaniu z pierwotnym wnioskiem Komisji. Pierwotny wniosek miał pozwolić na stworzenie konsumentom, kredytodawcom i pośrednikom kredytowym wydajnego i konkurencyjnego wewnętrznego rynku kredytów hipotecznych. Miał zapewnić zarówno dobrze funkcjonujący jednolity rynek, jak i wysoki poziom ochrony konsumentów poprzez wysoki poziom harmonizacji, co znacznie zmniejszyłoby różnice między przepisami krajowymi, które stanowią bariery na rynku wewnętrznym<sup>1</sup>. Choć pierwotny wniosek nie zawierał zasady wzajemnego uznawania, stanowił dobrą podstawę dyskusji. W przyjętym dziś tekście nie wykorzystano jednak możliwości osiągnięcia tych dwóch celów, które miały wzajemnie się wspierać.

Skutkiem braku daleko sięgających harmonizacji i wzajemnego uznawania w połączeniu ze sporą swobodą postępowania pozostawioną państwom członkowskim będzie dla zainteresowanych stron poważna niepewność prawa. Jest to sprzeczne z deklarowanym celem, jakim miało być stworzenie w pełni zintegrowanego jednolitego rynku kredytów hipotecznych oraz zapewnienie wysokiego i zharmonizowanego poziomu ochrony konsumentów. W następstwie tego tekstu, który nie ma żadnej wartości dodanej, straty poniosą zarówno osoby zawodowo związane z branżą, jak i konsumenci. Aby przedsiębiorstwa i konsumenci mogli w pełni wykorzystać możliwości, jakie daje im Unia Europejska, granice i bariery należy znosić – a nie wzmacniać.

Przyjęty tekst nie tylko nie ma jasno określonego celu, ale też jest bardzo złożony i kłóci się z zasadami lepszego stanowienia prawa. Zobowiązuje państwa członkowskie do zmiany ich przepisów, nie oferując w zamian żadnych korzyści dla przedsiębiorstw czy konsumentów.

---

<sup>i</sup> Bariery te zostały wskazane w „Białej księdze dotyczącej integracji rynków kredytu hipotecznego w UE”, COM (2007) 807, 18.12.2007.