

ARB SOLICITĂ

Aplicarea directivei creditului ipotecar în spiritul gândit de emitenți

Comunitatea bancară din România solicită ca directivele europene să fie transpuse în legislația națională conform prevederilor aprobate de reglementatorii europeni și în spiritul gândit de emitenți. Ar trebui să ne asigurăm că transpunerea directivelor, și aici facem referire în special la directiva 17/2014 privind contractele de credit oferite consumatorilor pentru bunuri imobile, se face în conformitate cu prevederile acestora, pentru a evita experiența din anul 2010 cu transpunerea directivei 48/2008.



Florin Dănescu

Președinte Executiv Asociația Română a Băncilor

Asociația Română a Băncilor a înaintat Autorității Naționale pentru Protecția Consumatorilor comentariile și propunerile comunității bancare cu privire la proiectul de lege privind contractele de credit pentru consumatori garantate cu bunuri imobile al cărui inițiator este ANPC. Propunerile au în vedere transpunerea completă și corectă a dispozițiilor obligatorii din Directiva nr. 17/2014 privind contractele de credit oferite consumatorilor pentru bunuri imobile, prin care să se țină cont de interesele tuturor părților implicate, inclusiv ale creditorilor.

Considerăm că reglementarea restrictivă reieșită din dispozițiile proiectului de transpunere a directivei în ceea ce privește acele aspecte lăsate la latitudinea statelor membre ar trebui să aibă ca fundament o analiză de impact detaliată și consultări publice care să vizeze fiecare astfel de aspect în parte, desfășurate pe o perioadă rezonabilă.

Legislația europeană prin Directiva 17/2014 are la bază o serie de principii clare de acțiune și cel mai important dintre ele este legat de aplicarea doar la contractele viitoare. Propunem utilizarea unei exprimări foarte clare privind respectarea art. 43 din Directiva 17/2014, care precizează că „nu se aplică contractelor de credit existente înainte de 21 martie 2016”. Trebuie să transpară fără echivoc ideea că legea care transpune directiva se aplică exclusiv contractelor de credit încheiate după această dată și nu la stocul de contracte, având în vedere că prevederile directivei interzic aplicarea la contractele existente înainte de 21 martie 2016.

Un alt amendament adus de comunitatea bancară privește eliminarea articolului din textul proiectului de lege care prevede că atunci când fluctuația ratei de schimb valutar este egală sau mai mare de 20%, creditorul oferă consumatorului posibilitatea de reducere a costurilor, respectiv de cel puțin 10% din costul dobânzii sau al comisionului. Această obligație excede prevederilor Directivei și, în plus, este neclară cu privire la modul și durata pentru care se aplică. Stabilirea obligației creditorului de a reduce costurile ori de câte ori rata de schimb valutar înregistrează fluctuații egale sau mai mari de 20% este excesivă. Acest mecanism reprezintă o limitare nejustificată a principiului libertății contractuale consacrat de dispozițiile art. 1169 Cod civil și a libertății de stabilire a prețurilor de către creditorii în concordanță cu principiile unei economii de piață. Creditorii trebuie să se

adapteze condițiilor din piața financiară, fluctuațiile de curs fiind independente de voința acestora.

Textul proiectului de lege care condiționează că returnarea sau transferarea către creditor a garanției sau a veniturilor obținute din vânzarea garanției este suficientă pentru rambursarea totală a creditului excede, de asemenea, cadrul Directivei. Directiva europeană 17/2014 menționează doar că statele membre nu împiedică părțile la un contract de credit să convină în mod explicit că returnarea sau transferarea către creditor a garanției sau a veniturilor obținute din vânzarea garanției este suficientă pentru a rambursa creditul.

Considerăm că este o măsură discriminatorie pentru debitorii ce își îndeplinesc obligațiile contractuale în integralitate și poate genera abuzuri din partea unor debitori de rea credință în dezavantajul celor de bună credință. Faptul că restul de creanță ce nu a putut fi acoperită din valorificarea bunului este considerată stinsă prin efectul legii echivalează cu o exproprierie a creditorului fără compensație sau vreo justificare obiectivă.

Legislația în vigoare la acest moment conține deja condiții pentru preluarea bunului în contul creanței, art. 2460 din Codul civil, care conferă o protecție suficientă constituitorului.

Această prevedere transferă riscul de piață de valorificare a imobilului în sarcina creditorului, deși creditorul este un intermediar financiar, nu imobiliar. O astfel de abordare

contravine reglementărilor prudențiale, care restricționează dobândirea de către creditor a imobilelor și poate periclita poziția financiară a creditorului în situația unor condiții nefavorabile pe piața imobiliară. Acest aspect ar putea conduce la practicarea unor rapoarte LTV (loan to value) foarte reduse, tocmai pentru ca operatorul economic să poată recupera banii acordați în creditare la un nivel cât mai optim, ceea ce înseamnă că va acorda credite în valori mai reduse.

De asemenea, considerăm excesivă prevederea care menționează că în cazul imposibilității consumatorilor de a accepta majorarea dobânzii, creditorul nu are dreptul să denunțe unilateral sau să rezilieze contractul și că trebuie să facă o propunere de reeșalonare sau de refinanțare a creditului, în raport cu veniturile actuale ale consumatorului.

În orice situație, se arată în proiectul de lege, rata dobânzii aplicabile anual sumei trase din credit nu poate fi mai mare de 15%. Apreciem că acest articol instituie o limitare în mod arbitrar a libertății creditorului de stabilire a politicii de prețuri, în condițiile unei piețe concurențiale.

În funcție de evoluția pieței financiare, în special ratele dobânzilor de refinanțare, această limitare ar putea împiedica acordarea de credite consumatorilor, în condițiile în care creditorul nu s-ar putea finanța sub limita impusă arbitrar.

Comunitatea bancară solicită menținerea prevederilor directivei în ceea ce privește cursul

de schimb la care se poate efectua conversia. Directiva menționează că un consumator are dreptul să convertească un contract de credit într-o monedă alternativă, iar cursul de schimb la care se efectuează conversia este rata de schimb a pieței aplicabilă în ziua aplicării conversiei, și nu rata de schimb oficială afișată de Banca Națională a României, cum se prevede în proiectul de transpunere a directivei. De asemenea, costurile generate de conversia creditului care nu țin de bancă trebuie asumate de client. Trebuie ținut cont de faptul că o eventuală conversie a creditului în altă valută impune atât adăugarea contractului de ipotecă imobiliară, cât și reînregistrarea garanției de tip ipotecă mobilă înscrisă la Arhiva Electronică de Garanții Reale Mobiliare (AEGRM) la noua valoare și valută a creditului, iar acest lucru presupune costuri, care nu le revin băncilor, ci sunt datorate de client notarului și operatorului de arhivă și evaluatorului.

Prevederile din textul proiectului de lege prin care se interzic cesionarea contractului de ipotecă ce are ca obiect bunuri imobile rezidențiale către un operator financiar bancar sau nebancar care nu are sediul social sau o sucursală în România și cesionarea creanțelor unor persoane care nu sunt instituții de credit sau instituții financiare nebankare sunt de natură a afecta competitivitatea pe piață și limita accesul operatorilor străini, ceea ce este contrar spiritului directivei.

Această prevedere contravine Legii nr. 93/2009, care prevede că cesiunea portofoliilor de credite încadrate în categoria pierdere nu constituie activitate de creditare. De asemenea, contravine art. 35 și 37 TFUE (Tratatul privind Funcționarea Uniunii Europene) privind libera circulație a mărfurilor, instituind o restricție de dobândire pentru cetățenii străini.

Comunitatea bancară a mai propus inițiatorului eliminarea prevederii conform căreia consumatorul are dreptul să aleagă dacă evaluarea este realizată de un evaluator extern independent sau de un evaluator intern independent al creditorului. Activitatea de evaluare este practic externalizată și intră sub incidența prevederilor BNR privind activitățile externalizate. În această situație ar putea exista riscuri operaționale suplimentare.

Extinderea nerezonabilă a sferei de aplicare a legislației europene ar induce un decalaj îngrijorător în ceea ce privește practicile bancare din România față de celelalte state europene unde autoritățile se limitează strict la prevederile directivelor aprobate de legislativul european, inclusiv la nivel de costuri suportate de sistemul bancar. Ar fi amenințată capacitatea instituțiilor de credit de a mai acorda credite populației pentru cumpărarea de locuințe, împrumuturi de altfel necesare dezvoltării economice. Ar putea afecta percepția asupra riscului de țară, costul de finanțare al entităților private locale, cât și costul de finanțare al statului în ansamblul său.

