



วสันต์ เทียนหอม

รองประธานกรรมการ บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (บตท.)

กฎระเบียบด้านสินเชื่อจำนอง ในสหภาพยุโรป-สหรัฐอเมริกา

“Mortgage Regulations”

ในการเข้าร่วมประชุมโอกาสครบรอบ 100 ปี ของสหพันธ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยระหว่างประเทศ หรือ International Union Housing Finance (IUHF) ในฐานะที่ บตท. เข้าร่วมเป็นสมาชิกในสหพันธ์ดังกล่าว นับเป็นประโยชน์อย่างมากสำหรับองค์กรตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย หรือ “บตท.” ที่ได้มีโอกาสได้เข้าร่วมประชุม และรับทราบข้อมูล รวมทั้งประสบการณ์จากผู้บรรยาย และผู้เชี่ยวชาญด้านการเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากทั่วโลก โดยเฉพาะในหัวข้อที่น่าสนใจ คือแนวทางข้อกำหนดด้านสินเชื่อจำนอง - ภายใต้กรอบของสหภาพยุโรป (The Mortgage Credit Directive) รวมทั้งกฎระเบียบด้านสินเชื่อจำนอง (Mortgage Regulations) ของสหรัฐอเมริกา ซึ่งผู้เขียนขอหยิบยกมาเล่าสู่กันฟังในครั้งนี้

จากการบรรยายโดยวิทยากร Mr. Adrian Steiner คณะกรรมการ
แห่งสหภาพยุโรปได้บรรยายเรื่อง **"แนวทางข้อกำหนดด้านสินเชื่อจำนอง - ภายใต้
กรอบของสหภาพยุโรป"** พอสรุปสาระสำคัญ ตามแนวทางข้อกำหนดที่
2014/17/EU ในเรื่องสัญญาเงินกู้สำหรับผู้บริโภคที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์



ประเภทที่อยู่อาศัยนั้น เป็นการดำเนินการให้มั่นใจในการให้สินเชื่ออย่างมีความ
รับผิดชอบและพฤติกรรมการกู้ยืมของผู้บริโภค โดยลำดับแรกเริ่มจากการสร้าง
ตลาดเคียวที่มีระดับการคุ้มครองผู้บริโภคในขั้นสูง ซึ่งเริ่มมีผลใช้บังคับในวันที่
20 มีนาคม 2557 โดยให้เวลาประเทศสมาชิก EU ปรับตัวจนถึงวันที่ 21 มีนาคม
2559 โดยมีสาระสำคัญของแนวทางกำหนด ประกอบด้วย

1. ขอบเขตการดำเนินงาน
2. ข้อมูลสำหรับผู้บริโภค
3. หลักการและมาตรฐานคุณภาพของการให้บริการ
4. การประเมินความน่าเชื่อถือทางเครดิต
5. การชำระก่อนกำหนด
6. ข้อกำหนดระหว่างการเจรจา
7. ตัวกลางทางการเงิน
8. เจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจ

สำหรับการกำหนดขอบเขตการ
ดำเนินงานนั้น จะมุ่งเน้นการสร้าง
ความน่าเชื่อถือให้กับผู้บริโภค สำหรับ
สินเชื่อที่มีสิทธิจำนองเป็นประกัน
โดยเฉพาะสินเชื่อที่อยู่อาศัย ด้านการ
ให้ข้อมูลสำหรับผู้บริโภคนั้น เป็นการ
กำหนดมาตรฐานของข้อมูลที่ใช้ในการ
โฆษณา การให้ข้อมูลพื้นฐาน การให้
ข้อมูลก่อนการทำสัญญา ซึ่งรวมถึง
เอกสารข้อมูลตามมาตรฐานของ
สหภาพยุโรป ข้อมูลเกี่ยวกับตัวกลาง
ผู้ให้สินเชื่อ ตลอดจนคำอธิบายที่
ชัดเจนเพียงพอสำหรับผู้บริโภค

หลักการและมาตรฐานคุณภาพ
ของการให้บริการ โดยหลักในการ
ติดต่อกับลูกค้า ผู้ประกอบธุรกิจ
ต้องคำนึงถึงความเป็นธรรม ความ
ซื่อสัตย์ ความเป็นมืออาชีพ และ
แสดงรายละเอียดเรื่องค่าตอบแทน
ส่วนมาตรฐานคุณภาพในการให้
บริการนั้น จะมีการกำหนดความ
สามารถและความรู้ รวมทั้งการให้
คำแนะนำปรึกษาที่ถูกต้องอธิบายธุรกรรม
ที่จะทำกับลูกค้าทั้งในรูปเอกสารและ
สื่อต่าง ๆ ในประเด็นเกี่ยวกับสัญญา
เงินกู้ สิทธิและข้อผูกพันต่าง ๆ เป็น
การประเมินความน่าเชื่อถือทางเครดิต
เพื่อพิจารณาภาระหนี้สินก่อนการให้
สินเชื่อ ปัจจัยเกี่ยวข้องกับผู้ออสินเชื่อ
ทั้งนี้ การชำระคืนก่อนกำหนดนั้น
นับเป็นสิทธิ จึงมีการกำหนดเงื่อนไข
ที่พึงทำได้ในการใช้สิทธิ รวมทั้งการ
ชดเชยที่สมควรสำหรับผู้ให้สินเชื่อด้วย

ข้อกำหนดที่เพิ่มเติมใหม่ อาทิ ข้อกำหนดการมัคควมผลิตภัณฑ์ เว้นแต่เข้าข้อยกเว้น เช่น เพื่อประโยชน์ในการชำระหนี้ กฎระเบียบเฉพาะที่จำกัดความเสี่ยงด้านเงินตราต่างประเทศ การประเมินราคาที่ดินที่จะต้องได้มาตรฐานที่มีความน่าเชื่อถือ โดยผู้ประเมินราคาต้องใช้หลักการประเมินในระดับสูง ตลอดจนการให้ความรู้ด้านการเงินแก่ผู้บริโภคเพื่อสร้างความระมัดระวังในการกู้ยืมเงินและการบริหารหนี้สิน



ในประเด็นเรื่องการค้างชำระและการยึดทรัพย์สินที่จำนองไว้ นั้น จะกำหนดว่าผู้ให้สินเชื่อจะต้องดูแลลูกค้าอย่างออกฉันทันและมีเหตุมีผล ในกรณีที่เกิดการผิดนัดชำระหนี้ จะกำหนดค่าธรรมเนียมขั้นสูงที่จะเรียกได้ตามความจำเป็น รวมทั้งหากลูกค้าประสงค์จะส่งคืนหรือโอนทรัพย์สิน ควรพิจารณาด้านราคาที่ยอมรับได้โดยเพียงพอกับหนี้สินค้างชำระ

ลำดับถัดไปผู้เขียนจะขอนำบทบรรยายของ Mr. Steve O' Connor, Mortgage Bankers Association ประเทศสหรัฐอเมริกา นำมาพิจารณาเพื่อเทียบเคียงกับสหภาพยุโรป ในหัวข้อ "การพัฒนากฎระเบียบด้านสินเชื่อจำนองภายหลังวิกฤติการเงินในสหรัฐอเมริกา" (Post - Crisis

Mortgage Regulation in the U.S. - An Evolving Process) การพัฒนาเริ่มขึ้นตั้งแต่ตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสหรัฐอเมริกาตกต่ำลงในช่วงปี 2007 - 2008 ทำให้ส่งผลต่อโครงสร้างระบบทั้งหมดภาคเสถียรภาพ รวมไปถึงเศรษฐกิจของโลก ซึ่งก็ทำให้เกิดความสั่นคลอนทางเศรษฐกิจของสหรัฐอเมริกาอย่างมาก

หลังจากวิกฤติดังกล่าวก็มีนโยบายต่าง ๆ เกิดขึ้นมากมาย อาทิ การปรับปรุงกฎหมายการเงินที่ใหญ่ที่สุดของสหรัฐอเมริกาที่เรียกว่า Dodd - Frank "Wall Street Reform and Consumer Protection Act of 2010" มีความยาวมากถึง 850 หน้า ซึ่งจะต้องออกข้อกำหนดมากกว่า 100 ฉบับ อีกทั้งยกเครื่องกฎสินเชื่อที่อยู่อาศัยในสหรัฐอเมริกาทั้งหมด โดยมุ่งเน้นใน 2 ด้าน คือ การป้องกันระบบการเงิน และการคุ้มครองผู้บริโภค หากมองย้อนไปถึงสาเหตุของความล้มเหลวในการคุ้มครองผู้บริโภค ประเด็นหลัก ๆ พบว่าเกิดจาก 1. ความเสี่ยงที่ซับซ้อน 2. การใช้ผลิตภัณฑ์ผิดวัตถุประสงค์ 3. การสร้างแรงจูงใจอย่างขาดความรับผิดชอบ 4. การเปิดเผยข้อมูลต่อผู้บริโภคอย่างไม่โปร่งใส 5. ผู้บริโภคที่มีรายได้น้อยและไม่มีความเข้าใจในผลิตภัณฑ์ที่มีความซับซ้อน ดังนั้นจึงเกิดการออกกฎระเบียบใหม่เพื่อ "การคุ้มครองผู้กู้" ขึ้นเพื่อเป็นการปิดช่องว่างดังกล่าว โดยมีการกำกับดูแลมากขึ้นในองค์กรที่ถูกกำกับดูแลน้อย การสร้างแรงจูงใจให้ตรงกันระหว่างผู้กู้และผู้ให้กู้ ตลอดจนผู้ลงทุน การเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใส และการดูแลให้ผู้บริโภคเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่สามารถรับภาระและความเสี่ยงได้

"สำนักงานคุ้มครองผู้บริโภคทางการเงิน" (Consumer Financial Protection Bureau : CFPB) เป็นองค์กรใหม่ ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ในการคุ้มครองผู้บริโภคที่อยู่อาศัย โดยจัดตั้งเป็นองค์กรอิสระที่มีทุนสนับสนุนอย่างเพียงพอ มีขอบเขตอำนาจสำหรับกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคทางการเงิน 18 ฉบับ มีกลยุทธ์ที่ที่สามารถกำหนดการกำกับดูแลและการบังคับใช้กฎหมายใหม่ได้อย่างเต็มที่

จึงพบว่ากฎระเบียบจำนวนมากหลายพันหน้านั้น เป็นการสนับสนุนให้ผู้บริโภคได้รับทราบข้อมูลข่าวสารมากขึ้น ตั้งแต่เริ่มขอสินเชื่อจนถึงการจบสัญญาการทำให้ผู้ให้กู้มีคุณสมบัติดีขึ้น ทั้งการให้ใบอนุญาตและการฝึกอบรม ข้อจำกัดในการชดเชยสำหรับผู้ให้กู้ แนวทางปฏิบัติในการตรวจสอบข้อมูลเพื่อการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อที่ดีขึ้น โดยเฉพาะการยืนยันความสามารถในการชำระคืนของผู้กู้ ข้อจำกัดของผลิตภัณฑ์ต่าง ๆ รวมทั้งข้อห้ามข้อกำหนดบางประการสำหรับสินเชื่อจำนวนที่มีต้นทุนสูง การสร้างความรับผิดชอบที่ดีขึ้นทั้งของผู้ให้สินเชื่อและผู้ลงทุนในด้านการรับความเสี่ยง

โดยสรุปในปี 2557 มีการปรับปรุงและออกใช้กฎหมายและกฎระเบียบที่สำคัญด้านสินเชื่อจำนวนองในสหภาพยุโรปและสหรัฐอเมริกา ซึ่งมุ่งเน้นในด้านการป้องกันระบบการเงิน การคุ้มครองผู้บริโภค มาตรฐาน

และคุณภาพในการให้บริการ การเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอในการทำธุรกรรมกับลูกค้า โดยเฉพาะผลิตภัณฑ์ที่ซับซ้อนและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการให้ความรู้พื้นฐานแก่ผู้ขอสินเชื่อและผู้ลงทุน เมื่อเหลียวมามองระบบการเงินของไทยด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย คุณจะมีกฎระเบียบในระดับค่อนข้างน้อย สถาบันการเงิน มีการแข่งขันในการให้สินเชื่อสูงจนอาจจะกล่าวได้ว่าวงเงินที่ให้สินเชื่อสูงกว่ามูลค่าของหลักประกันที่จำนองพอสมควร ซึ่งย่อมจะมีความเสี่ยงต่อระบบการเงินของประเทศ จึงถึงเวลาหรือยังที่ผู้กำกับดูแลภาคการเงินของไทยจะต้องพิจารณาการออกกฎระเบียบด้านสินเชื่อจำนวนองตามแนวทางของสหภาพยุโรปและสหรัฐอเมริกา

