

CZU: 347.457

PROTECȚIA CONSUMATORILOR ÎN CAZUL CREDITULUI IPOTECAR PRIN PRISMA DIRECTIVELOR UNIUNII EUROPENE

Marcel BOȘCANEANU,

doctor în drept, conferențiar universitar,
șef al Direcției studii și management al calității
a Academiei „Ștefan cel Mare” a MAI
ORCID: 0000-0002-4776-9349

Rezumat

În acest articol ne punem scopul de a analiza problema protecției consumatorilor în cazul creditului bancar, bine argumentat, menit să combine descrierea cadrului de reglementare a directivelor Uniunii Europene. În ultimul timp procesele de creditare au luat amploare, mai ales creditarea ipotecară, mecanism pentru finanțare utilizat frecvent în multe țări din UE și Republica Moldova. Cât privește Republica Moldova, aplicarea corectă a creditului bancar poate avea loc doar prin armonizarea legislației naționale la cea europeană, ceea ce va reprezenta în opinia noastră un pas înainte în domeniul serviciilor financiare și al protecției consumatorilor, unele aspecte sunt încă uitate sau lăsate deoparte.

Cuvinte-cheie: creditare ipotecară, credit ipotecar, contract de credit ipotecar, consumatori, protecția drepturilor consumatorilor, directivele Uniunii Europene.

Summary

In this article we aim to analyze the issue of consumer protection in the case of bank credit, well argued, intended to combine the description of the regulatory framework of the European Union directives. Lately, lending processes have gained momentum, especially mortgage lending, a financing mechanism frequently used in many EU countries and the Republic of Moldova. As for the Republic of Moldova, the correct application of bank credit can only take place by harmonizing national legislation with the European one, which in our opinion will represent a step forward in the field of financial services and consumer protection, some aspects are still forgotten or left aside.

Keywords: mortgage lending, mortgage loan, mortgage loan contract, consumers, consumer rights protection, European Union directives.

Introducere. În ultima perioadă, în sfera economico-financiar-bancară există mai multe tensiuni și mișcări destabilizatoare, care pot genera diferite riscuri atât pentru bănci, clienții băncii, cât și pentru economie în ansamblul său.

Republica Moldova fiind stat candidat pentru aderarea la UE, trebuie să transpună legislația UE la cea națională, trebuie să efectueze reforme pentru întărirea statului de drept, combaterea corupției și îmbunătățirea stabilității economice. Din teoria și experiența internațională se cunoaște că

funcționarea normală a economiei este condiționată de promovarea unor politici economice eficiente și aplicarea legislației adecvate. Republica Moldova optează pentru racordarea continuă a politicilor și legislațiilor naționale cu „modelul european”.

Legislația națională pe segmentul creditării, protecției consumatorilor în cazul creditului ipotecar la fel necesită a fi îmbunătățită și racordată la standardele UE. Acest proces constituie un factor determinant al succesului integrării Republicii Moldova în Uniunea Europeană. Procesul de armonizare a legislației pe acest segment este văzut ca un instrument de transformare a sistemului legislativ al R. Moldova în unul „European”.

Pentru a se putea asigura o stabilitate a sistemului financiar-bancar, în special segmentul creditării, atât la nivel internațional cât și național, este important să se racordeze legislația internațională la legislațiile naționale prin adoptarea mai multor măsuri atât pe baza perspectivei microprudențiale, cât și pe baza identificării riscurilor suportate de instituțiile financiar-bancare. O analiză și evaluare corectă a riscurilor financiar-bancare pe acest segment al creditării ipotecare va face posibilă funcționarea acestora ca un sistem întreg.

Mai mult ca atât, realitatea zilei de azi ne demonstrează, că pentru a procura un imobil majoritatea familiilor tinere sunt nevoite de a contracta un credit ipotecar. Pentru a obține un astfel de credit, ar trebui protejate atât instituțiile de credit (cu garanții, evacuări eficiente etc.), interese economice (întoarcerea investițiilor, posibilitate de reabilitare cu ajutorul sistemului public etc.) într-un contract de credit ipotecar, dar și consumatorii care recurg la împrumuturi ar trebui să găsească în această relație o anumită atractivitate (accesibilitate, flexibilitate etc.) și protecție (stabilitate), acesta fiind de fapt și scopul principal al acestui articol de cercetare științifică. Cu toate acestea, creditul ipotecar poate genera și riscuri pentru consumatorii care recurg la împrumuturi, precum și pentru instituțiile de credit care i-au decizii de creditare.

Conform wikipedia, *creditul ipotecar* constă dintr-un împrumut destinat achiziționării, construcției sau renovării (modernizării) unei locuințe și se garantează tot cu locuința respectivă pentru a se asigura obligația plății creditului rezultată în urma acestui împrumut. Ipoteca este înregistrată în Cartea Funciară, iar locuința este folosită ca și garanție și nu poate fi vândută până ce creditul nu este complet rambursat [8].

Istoria crizelor financiare și bancare la nivel internațional și național arată rolul crucial pe care îl are contractele de credit ipotecar pentru garantarea unui împrumut în gestionarea eficientă a riscurilor creditare. În acest scop, Parlamentul European și alte organisme în domeniu au elaborat o serie de inițiative legislative menite să restabilească stabilitatea financiară. Aceste noi reguli au implicații semnificative nu doar pentru piețele financiare garantate cu ipotecă, ci și pentru evaluarea proprietăților în scopuri creditare,

care joacă un rol fundamental în managementul riscurilor ipotecare.

Creditul ipotecar este un serviciu financiar diferit de alte tipuri de activități bancare și financiare oferite persoanelor fizice/consumatorilor: credit de consum, servicii de investiții și/sau servicii de plată. Actul mult așteptat și important la nivel European a fost adoptat de Uniunea Europeană în 2014 prin „Directiva privind creditul ipotecar” – Directiva 2014/17/UE (MCD) a Parlamentului European și a Consiliului din 4 februarie 2014 privind contractele de credit oferite consumatorilor pentru bunuri imobile rezidențiale [1]. Contextul istoric al directivei este important, deoarece explică unele dintre valorile din spatele armonizării europene. Mai mult, această directivă vine să determine eforturile UE de a crea o piață unică pentru creditele ipotecare și în contextul crizei financiare globale [2].

Ca urmare a crizei financiare, bancare, economice și euro din 2008, atitudinea UE față de piețele financiare a evoluat de la o supraveghere și autoreglementare amplă spre un control mai mare al riscurilor. În paralel, noua directivă inaugurează cumva o trecere către o nouă paradigmă de „împrumut responsabil” în loc să solicite doar furnizarea de informații adecvate. Directiva 2014/17/UE a avut ca scop crearea unei piețe a creditului ipotecar la nivelul Uniunii, cu un nivel ridicat de protecție a consumatorilor.

Directiva privind creditele ipotecare reprezintă prima încercare a instituțiilor europene de a reglementa această piață. Se aplică tuturor împrumuturilor acordate consumatorilor în scopul achiziționării unei proprietăți (de obicei o locuință, dar nu numai), inclusiv împrumuturilor care sunt garantate printr-o ipotecă sau printr-o altă garanție comparabilă, garanție sau drept de garanție. Prin urmare, acesta aparține domeniului dreptului european al consumatorilor.

Drepturile consumatorilor sunt asigurate în primul rând printr-o datorie de informare (abordare clasică). Consumatorii trebuie să fie capabili să înțeleagă toate produsele ipotecare disponibile, natura lor diferită și obligațiile financiare la care se vor angaja. În acest sens, creditorii trebuie să furnizeze consumatorilor informații standard (Fișa de informații standardizate europene - ESIS) care să le permită să caute pentru a identifica produsul potrivit pentru ei și pentru a înțelege mai bine viitorul contract cu avantajele și dezavantajele acestuia. Costul total al creditului trebuie dezvăluit ex-ante atunci când se aplică rate fixe ale dobânzii. Atunci când părțile preferă ratele variabile, costul trebuie recalculat și divulgat din nou la momentul convenit (adică o dată pe an). ESIS trebuie să includă scenariile nefavorabile privind modificările inevitabile ale ratelor variabile ale dobânzii și deprecierea monedei naționale în cazul împrumuturilor în valută, astfel încât să alerteze consumatorii cu privire la potențialele variații ale ratei dobânzii sau alte modificări care afectează creditul într-un contract pe termen lung. Cos-

tul total al creditului include toate cheltuielile.

Cu toate acestea, o altă abordare nouă pentru protejarea consumatorilor este așa numitul „împrumut responsabil”, care se realizează prin impunerea de noi standarde la nivel european pentru a evalua solvabilitatea solicitanților de credit ipotecar, astfel încât să se asigure că debitorii își pot îndeplini obligațiile de rambursare.

Împreună cu o mai bună furnizare de informații obiective și acest nou obiectiv european de prevenire a supra-îndatorării, consumatorilor/debitorilor li se oferă o perioadă garantată de reflecție (un drept de retragere) înainte de a fi legați din punct de vedere juridic de contractul de credit ipotecar privat. Foarte important, consumatorii au acum un drept european general de a-și rambursa împrumuturile anticipate, beneficiind astfel de o reducere a costului total rămas al creditului ipotecar. În astfel de cazuri, țările UE pot da dreptul creditorilor la o compensație echitabilă pentru orice costuri legate direct și exclusiv de cazurile de rambursare anticipată.

Directiva 2014/17/UE (MCD) stabilește unele principii de conduită în afaceri pe piața europeană. În primul rând, creditorii și intermediarii de credit (adică persoane sau companii care oferă informații și asistență consumatorilor care caută un credit ipotecar) trebuie să acționeze onest și transparent în interesul consumatorului. În al doilea rând, trebuie să se asigure că personalul lor are cunoștințe actualizate cu privire la contractele de împrumut și, că clienții primesc toate informațiile necesare înainte de a semna orice contract obligatoriu.

Tot aici, trebuie remarcat faptul că o rectificare la Directiva 2014/17/UE (MCD) a fost făcută în 2014 [3, p. 11] și a fost introdusă o modificare în 2016 [4, p. 8], așa că este util să ne bazăm pe textul consolidat final furnizat de Jurnalul Oficial al UE. Directiva impune statelor membre să înființeze puncte de contact naționale unice și să indice toate autoritățile competente [5].

În domeniul creditului ipotecar merită semnalat și rolul Autorității Bancare Europene (European Banking Authority EBA) [6]. EBA contribuie la reglementare a activității Comisiei Europene prin furnizarea de consiliere tehnică și elaborarea standardelor tehnice. De asemenea, publică orientări și recomandări pentru a asigura aplicarea consecventă și eficientă a normelor UE. În plus, Comisia este asistată de Grupul de experți guvernamentali privind creditul ipotecar (GEGMC). Este compusă din reprezentanți din toate țările UE și din unele țări nordice. Principalele sale sarcini sunt de a asista Comisia în definirea și dezvoltarea politicii sale de credit ipotecar, legislație și programe [7].

Peisajul dreptului european al consumatorilor este caracterizat printr-o combinație de norme de drept comunitar și naționale, deoarece practica consacrată bazată pe tratatele UE este adoptarea dreptului consumatorilor

UE prin directive care armonizează anumite aspecte ale dreptului național și care există simultan cu dreptul intern public și privat al consumatorului, al contractelor și al dreptului bancar.

Directiva privind creditul ipotecar – Directiva 2014/17/UE (MCD) este în vigoare din 20 martie 2014, dar nu a fost aplicat în practică contractelor de credit existente înainte de 21 martie 2016, dată la care toate statele membre UE trebuiau să-l încorporeze în legislația internă. Astfel, că unele țări UE nu au reușit să facă acest lucru și la 27 aprilie 2017, Comisia Europeană a decis să trimită Croația, Cipru, Portugalia și Spania la Curtea de Justiție a UE (CEJ) pentru nepromulgarea directivei în cauză în sistemele lor juridice naționale. După cum a afirmat Comisia Europeană în acest sens: „nepunerea în aplicare a directivei de către statele membre înseamnă că consumatorii din aceste state membre nu pot beneficia de protecția garantată de directivă atunci când își contractează împrumuturile ipotecare sau când întâmpină dificultăți în a le rambursa”.

Directiva 2014/17/UE (MCD) se bazează pe două domenii, deoarece legislația UE privind serviciile financiare și creditul ipotecar este situată în domeniile dreptului public și privat. Pe de o parte, legiuitorul european reglementează contractele dintre furnizorii de servicii financiare/creditori și consumatori/debitori. Majoritatea acestor tranzacții sunt de obicei guvernate de dreptul național al contractelor private – cu unele reguli ocazionale ale UE. Uneori intră în scenă și legislația națională în materie de delict și/sau regulile de răspundere precontractuală. Din perspectiva dreptului contractelor private, principiul autonomiei părților este primordial în toate țările UE. Prin urmare, părțile contractante sunt responsabile în primul rând pentru propriile lor decizii, iar contractul va fi obligatoriu ca lege. Pe de altă parte, legiuitorul european urmărește să protejeze cele mai slabe părți contractante într-o relație asimetrică deoarece consumatorii lipsiți de informații sau de putere de negociere care ar putea semna un contract de ipotecă nu pot fi comparabili cu expertiza băncilor/instituțiilor financiare care redactează și semnează aceste contracte în fiecare zi.

În acest scop, reglementarea prin dreptul public urmărește să se asigure că consumatorii au drepturi minime la informații ce sunt protejate în mod alternativ, cum ar fi prin avertismente. În acest fel, dreptul european oferă un nivel echitabil de protecție minimă prin combinarea dreptului privat și dreptului public.

Mai mult, această directivă urmărește două obiective complementare:

- 1) facilitarea accesului la credit pentru publicul larg la scară europeană și,
- 2) atingerea unui nivel minim de protecție a consumatorilor prin norme care se vor aplica în întreaga UE. Are deci un dublu scop. Pe de o parte, urmărește să se asigure că toți consumatorii care contractează o ipotecă pentru a cumpăra o proprietate sunt informați și protejați în mod adecvat

împotriva riscurilor prezente și viitoare ale unei astfel de tranzacții financiare (protecția consumatorilor europeni), pe de altă parte, obiectivul final declarat de instituțiile europene este crearea unei piețe unice a creditului ipotecar în zona UE, un sector în care piețele sunt în mare parte fragmentate la nivel național și consumatorii nu pot compara ofertele din moment ce nu există concurenți din alte State UE.

Băncile și instituțiile financiare care operează pe piața creditului ipotecar au obligația de a evalua bonitatea consumatorului înainte de încheierea unui contract de credit. Potrivit directivei, evaluarea trebuie să țină seama în mod corespunzător de toți factorii relevanți pentru verificarea solvabilității financiare a debitorului, și anume, a capacității consumatorului de a-și îndeplini obligațiile viitoare în temeiul contractului de credit. Creditorul va pune creditul la dispoziția consumatorului doar în cazul în care evaluarea este pozitivă, adică dacă confirmă că obligațiile care decurg din contractul de credit sunt susceptibile de a fi îndeplinite de debitor în timp util și în modul stabilit prin contract. În cazul în care evaluarea creditului este negativă, creditorul, în principiu, nu ar trebui să ofere un contract solicitantului. În acest caz, banca sau instituția ar trebui să informeze fără întârziere consumatorul cu privire la respingere și, după caz, să se refere că decizia se bazează pe prelucrarea automată a datelor, informând despre detaliile bazei de date/bazelor de date consultate.

Cele mai importante clauze ale directivei se referă la obligația de a furniza toate informațiile precontractuale de fond și de formă, înainte de semnarea contractului. În acest sens, Directiva stabilește linii directoare atât în materie de marketing, cât și de publicitate și prevede obligații pentru creditori în ceea ce privește furnizarea de informații generale, precum și cerințe privind contractul de credit și costul total al creditului (rata de împrumut).

Împrumutătorul trebuie astfel să furnizeze potențialului împrumutat informații personalizate prin intermediul documentelor solicitate și astfel încât să fie posibilă compararea creditelor disponibile pe piață, evaluarea diferitelor implicații ale acestora și luarea deciziilor în cunoștință de cauză. Informațiile trebuie furnizate consumatorilor în mod gratuit, clar și ușor de înțeles.

Împreună cu îndatoririle de informare, furnizarea de servicii de consiliere ar trebui să se bazeze pe o înțelegere adecvată a situației consumatorului, precum și pe ipoteze rezonabile cu privire la riscurile potențiale pentru circumstanțele consumatorului pe durata de viață a contractului de credit.

O altă clauză interesantă a directivei se referă la cazul încălcării contractului (neplată) și executări ulterioare. Respectând diversitatea legislației naționale de procedură civilă și contractuală, directiva prevede că statele membre adoptă măsuri pentru a încuraja creditorii să exercite o toleranță rezonabilă în cazul unor dificultăți de plată care afectează debitorul și înain-

te de inițierea procedurii de executare silită. În plus, se stabilește că, în cazul în care creditorului i se permite să impună consumatorului taxe care rezultă din neîndeplinirea obligațiilor, aceste taxe nu ar trebui să fie mai mari decât este necesar pentru a compensa creditorul pentru costurile pe care le-a suportat ca urmare a neîndeplinirii obligațiilor.

Alte drepturi importante ale debitorului/consumatorului conform Directivei 2014/17/UE (MCD) prevede timp pentru reflecție și/sau dreptul de retragere ca clauze obligatorii [1]. Consumatorii și potențialii debitori ar trebui să aibă suficient timp de cel puțin șapte zile pentru a lua în considerare beneficiile și obligațiile pe termen lung ale unui contract de ipotecă care se întinde de obicei pe o perioadă lungă de timp. Ar trebui acordat suficient timp, fie ca perioadă de reflecție înainte de încheierea contractului de credit/ipotecă, fie ca perioadă de retragere după încheierea contractului sau ca o combinație a celor două. Statele membre pot opta pentru una sau alta, ținând cont de tradițiile lor juridice diferite.

În ceea ce privește rambursarea anticipată, directiva stabilește la art. 25 că consumatorii au întotdeauna dreptul de a rambursa anticipat creditul, fie integral, fie parțial. În acest caz, statele membre pot prevedea că creditorul are dreptul la o compensație echitabilă și obiectivă, dacă este justificată, pentru eventualele costuri legate direct de rambursarea anticipată. Statele membre nu pot permite creditorilor să impună consumatorului o sancțiune diferită de acest tip de compensare [1].

Împrumutul responsabil necesită o mai bună înțelegere de către ambele părți a drepturilor și obligațiilor lor. Pentru a crește capacitatea consumatorilor de a lua singuri decizii în cunoștință de cauză cu privire la împrumuturi, directiva stabilește că statele membre ar trebui să promoveze măsuri de sprijinire a educației consumatorilor în legătură cu contractele de credit ipotecar [1, art. 6]. În același timp, se spune că creditorii și intermediarii de credite trebuie să solicite personalului lor să posede și să mențină la zi un nivel adecvat de cunoștințe și competență în ceea ce privește oferta de contracte de credit [1, art. 9].

În același timp, ideea de protecție a consumatorilor prin mai multe reglementări și control public ar putea să nu fie răspunsul la nevoile societății. De cele mai multe ori, este posibil ca autoritățile de reglementare să nu fie într-o poziție mai bună decât consumatorii pentru a proteja nevoile și drepturile difuze ale consumatorilor. Acest lucru se întâmplă din mai multe motive: autoritățile de reglementare pot fi capturate și de părțile interesate din industria serviciilor financiare, reglementarea este întotdeauna un răspuns la realitățile economico-financiar-bancare.

Mai mult, un regim normativ de fond mai pătrunzător al protecției consumatorilor poate avea și consecințe negative. O reglementare mai stric-

tă a creditului ipotecar, de exemplu, ar putea exclude accesul consumatorilor la creditul ipotecar și, prin urmare, la procurare de locuințe. Dacă se adoptă măsuri publice puternice, rezultatul ar putea fi ca creditul să devină indisponibil pentru unele categorii de cetățeni ale societății (se referă la cetățenii cu venituri mici, la familiile cu mulți copii etc.).

După cum menționam anterior, accesul la creditul ipotecar a fost în mod tradițional în afara domeniului de aplicare al legislației europene privind creditul de consum. Cu Directiva 2014/17/UE (MCD), UE a decis să armonizeze unele dintre cele mai importante circumstanțe ale creditului ipotecar, dar printr-o directivă nu poate practic să pună la punct toate întrebările, neclaritățile ce intră în domeniul de aplicare al legislației europene. De fapt această activitate va aduce la implementarea unor standarde și reguli comune, dar nu va putea rezolva dificultățile, neclaritățile creditului ipotecar.

În mod evident, scopul directivei este de a proteja consumatorii, de a favoriza și construi o piață europeană de credit ipotecar. Respectiv apare o întrebare retorică dacă aceasta poate fi realizată și aplicată deplin în practică. Mai mult ca atât, în ultima perioadă majoritatea țărilor din UE au trecut prin crize financiare, economice în contextul pandemiei, mai nou crizele energetice. Important ca țările să-și învețe lecțiile și să adopte politici mai bune pentru a proteja consumatorii și debitorii după aceste crize. Realitățile au demonstrat o severitate a crizelor și pot produce rezultate opuse în percepțiile organelor statale față de stabilitatea financiară, care explică, la rândul lor, diferențele dintre politicile și rezultatele pieței economice, financiare, mobiliare la nivel național. Realitățile arată că țările cu o experiență negativă a crizei financiare au mai multe șanse să aibă piețe ipotecare mai mici în comparație cu alte țări. Același lucru este valabil atât pentru țările UE cât și țările candidate.

În acest context, putem susține cu fermitate că legislația UE (directivele) privind creditele ipotecare și de consum oferă o protecție clară împotriva supra-îndatorării și a dificultăților financiare, de plată a creditelor ipotecare, atât în activități curente cât și în perioade de criză.

În concluzie având în vedere cele menționate mai sus, se argumentează că Directivele UE reprezintă o legislație puternică în toate domeniile, în special creditele ipotecare, ce sunt cu siguranță o îmbunătățire ce reușesc să rezolve toate neclaritățile și să creeze un model de acte normative lider în lume ce pot fi implementate, adaptate legislațiilor naționale. Cadrul creat de legiuitorul european cu siguranță va constitui o plasă de siguranță atunci când va veni următoarea criză economică, financiară, energetică.

Însă, cât de ideal nu ar fi actele normative europene, nu ar putea asigura o bună activitate deplină activităților bancare, deoarece realitățile de astăzi ne arată necesitatea monitorizării, aplicării unor măsuri permanente mai eficiente de protecție a consumatorilor financiari, deoarece aceștia se

confruntă cu piețe financiare mai sofisticate și complexe și cu riscuri economice/financiare mai mari ce sunt greu de prevăzut. Întrucât legislația europeană nu este exhaustivă și instituțiile UE nu sunt lider în lume în acest domeniu, mediul financiar-bancar, academic, trebuie să regândească în permanență matricea și relațiile reciproce dintre capitalism, bani/credit, criză, credit ipotecar și protecția consumatorilor la nivel internațional, european și național. Acest lucru este mai important ca niciodată într-o eră a incertitudinii, crizelor energetice, tranziției către noi modele de finanțare și activități bancare care merită o gândire nouă cu noi abordări și politici.

Referințe bibliografice

1. Directiva 2014/17/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 4 februarie 2014 privind contractele de credit oferite consumatorilor pentru bunuri imobile rezidențiale și de modificare a Directivelor 2008/48/CE și 2013/36/UE și a Regulamentului (UE) nr. 1093/2010, sursa <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/RO/TXT/PDF%20/?uri=CELEX:32014L0017&from=RO> (accesată la 16.11.2022).
2. Raportul Comisiei Europene către Parlamentul European și Consiliul European referitor la reexaminarea Directivei 2014/17/UE a Parlamentului European și a Consiliului European privind contractele de credit oferite consumatorilor pentru bunuri imobile rezidențiale https://www.cdep.ro/afaceri_europene/CE/2021/COM_2021_229_RO_ACT.pdf (accesată la 17.11.2022).
3. Rectificare la Directiva 2014/17/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 4 februarie 2014 privind contractele de credit pentru consumatori referitoare la bunuri imobile rezidențiale și de modificare a Directivelor 2008/48/CE și 2013/36/UE și a Regulamentului (UE) nr. 1093/2010. JO L 246, 23.09.2015, p. 11.
4. Regulamentul (UE) 2016/1011 al Parlamentului European și al Consiliului din 8 iunie 2016 privind indici utilizați ca repere în instrumente financiare și contracte financiare sau pentru măsurarea performanței fondurilor de investiții și de modificare a Directivelor 2008/48/CE și 2014/17 /UE și Regulamentul (UE) nr. 596/2014. JO L 171, 29.6.2016, p. 1-65.
5. European Commission | Choose your language | Choisir une langue | Wählen Sie eine Sprache (europa.eu) [info/law/mortgage-credit-directive-2014-17-eu/monitoring-and-enforcement_en](http://europa.eu/info/law/mortgage-credit-directive-2014-17-eu/monitoring-and-enforcement_en) (accesat la 16.10.2022).
6. Regulation and policy | European Banking Authority (europa.eu) (accesat la 16.10.2022).
7. Register of Commission expert groups and other similar entities (europa.eu) (accesat la 17.10.2022).
8. https://ro.wikipedia.org/wiki/Credit_ipotecar (accesat la 15.10.2022).