



capitas
group international

Publication: Arabian Business

Date: May 22, 2010

Country: Pan Arab

Page: 32-36

MORTGAGE LAW COMING SOON



التي يتعين على الممول اتباعها من أجل تطبيق عملية حجز الرهن العقاري. وفي الوقت ذاته يجب أن توفر اللوائح التنفيذية الحماية للمستهلك لضمان أن الأطراف المتعترفة تعامل وفق إجراءات قانونية عادلة ولا يقع عليها أي ظلم في عملية الإنفاق. وسوف تحدد اللوائح التنفيذية كيف ومتى وأين يتعين على كل طرف التصرف في كل مرحلة من مراحل العملية وأين يستأنف إذا ما تعرض لأي مشكلة.

ولمعة مثال آخر وهو تسجيل الرهن العقاري. حيث سيكون من بين أنواع الحماية الأساسية التي يتيحها قانون الرهن العقاري للممولين القدرة على حماية استثماراتهم من خلال تسجيل عقود التمويل العقاري. وسوف ينص نظام الرهن العقاري المسجل على أن الرهن العقاري لن يكون ملزماً إلا إذا كان مسجلاً حسب الأصول. بينما ستحدد اللائحة التنفيذية الداعمة له متى وأين وكيف وبأي شكل يتم تسجيل وثائق الرهن العقاري. وتعتبر اللوائح التنفيذية عُمُراً أساسياً لقانون التمويل العقاري إذ أن الإفراط في فرض الأنظمة المتشددة من خلال الرقابة الصارمة



ناصر التويتي المستشار العام، مجموعة كابيتاس العقارية

التنفيذية من خلال بعض الأمثلة. فمثلاً، من المتوقع أن تكون القدرة على احتجاز الأصول العقارية المتعترفة وحياتها الهدف الرئيسي لنظام التنفيذ. أما اللوائح التنفيذية التي تدعم قانون التمويل العقاري، فسوف تحدد الإجراءات والأوراق والجدول الزمني والمبادئ التوجيهية

(المستفيد من الرهن)، فيما يحدد القسم الرابع، وهو نظم التنفيذ، صلاحية الممولين بشأن تنفيذ الحجز على الرهن العقاري. وأخيراً الباب الخامس وهو نظام التأجير التمويلي الذي يحدد شروط عقد الإيجار المنتهي بالتمليك (الإجارة والاقتناء) بين العميل والممول.

إن فعالية اللوائح التنفيذية الداعمة لقانون التمويل العقاري في إدارة هذا التشريع وتطبيقه ستكون المقاييس الرئيسية لنجاح قانون الرهن العقاري. وتشير الدلائل إلى أن مؤسسة النقد العربي السعودي (ساما) ستكون مسؤولة عن وضع اللوائح التنفيذية التي ستدعم قانون الرهن العقاري عند صدوره. بينما ستشكل اللوائح التنفيذية المتحصرة الرئيسي التي سينقل التشريع الجديد من فكرة نظرية إلى التطبيق العملي. وفي حالة قانون الرهن العقاري السعودي، سوف تعمل اللوائح التنفيذية على توجيه جميع الأطراف ذات الصلة، من محاكم ووزارات وممولين ومشتريين وبنائين. بشأن الإجراءات والأسس التي يجب اتباعها لضمان الائتمثال لقانون الرهن العقاري. ويمكن تمييز الفرق بين القانون واللوائح

All parties within the Saudi Arabia housing market – buyers, sellers, developers and financiers - have been waiting for the new mortgage law with great anticipation. The demand for homeownership among the middle class is increasing while developers are struggling to maintain supply. Conservative estimates indicate that 150,000 new homes will be needed annually across the country over the next 10 years. In any economy, enactment of a mortgage law is a critical milestone in the path towards large scale homeownership. For Saudi Arabia, enactment of the mortgage law will not flip a magic switch that will automatically turn renters into homeowners. In order for the mortgage law to deliver on its long term objective of increasing homeownership in the Kingdom, two critical things must happen – 1) the mortgage law must be supported by effective regulation, and 2) developers must be

able to quantify the profitability of building homes for middle market homebuyers. In the wake of the international financial crisis, Saudi Arabia has chosen the perfect time to start on this path, since it has the benefit of hindsight to avoid mistakes made by other economies. The Importance of Sound Regulation When the Saudi Arabia Mortgage Law is enacted, it will include five main sections (chapters): first, the General Mortgage Finance Law, will contain the general guidelines of the law and the regulatory bodies that will handle implementation. The second, the Finance Companies Control Law, will govern the rights and requirements of mortgage finance companies with regards to their registration and activities. The third section is the Registered Mortgage System Law, which outlines the requirements for mortgage registration and its impact on both the mortgagor and mortgagee. The fourth section is the Enforcement Law. It establishes the authority for financiers to effectuate a mortgage foreclosure. And finally the fifth is the Lease Finance Law, which delineates the requirements of lease to own agreements (Ijara wa Iqtina) between the customer and the financier. The effectiveness of supporting regulation in managing and implementing this legislation will be the key measuring stick of the success of the Mortgage Law. Indications are that the Saudi Arabian Monetary Agency (SAMA) will be responsible for establishing the regulations that will support the mortgage law once it is enacted. Regulation is the key ingredient that takes legislation from concept to practical application. In the case of the Saudi Arabia Mortgage Law, regulation will serve to direct all relevant parties - courts, ministries, financiers, buyers, sellers, etc. – on the exact procedures and guidelines they must follow in order to comply with the mortgage law. The difference between law and regulation can be distinguished through certain examples. The ability to foreclose and gain possession on a defaulted mortgage asset is expected to be the key objective of the Enforcement Law. Regulations that support the mortgage law will delineate the procedures, paperwork, timelines and guidelines that the financier must follow in order to proceed through the foreclosure process. At the same time regulations must provide consumer protection provisions to guarantee that defaulting parties are allowed due process and are not treated unjustly in the enforcement process. Supporting regulations will dictate how, when and where each party needs to proceed throughout each stage of the process and where to appeal in case of abuses. Another example is mortgage registration. One of the fundamental protections afforded to financiers under the mortgage law will be the ability to protect its investment by registering the mortgage contract. The Registered Mortgage System Law will establish that a mortgage will not be binding until it is properly registered. However, supporting regulation will delineate when, where, how and in what form to register the mortgage documents. Regulation is fundamental to the mortgage system. Over regulation through stringent oversight, impractical standards and capricious procedural requirements can stifle the industry. At the same time lax regulatory standards can lead to an unstable real estate market with far reaching economic repercussions. By delivering balanced regulations that recognize the business needs of financiers and protect consumers against potential abuse, policymakers can set the industry on a successful course for years to come.