KOMISE EVROPSKÝCH SPOLEČENSTVÍ

V Bruselu dne 19.7.2005
KOM(2005) 327 v konečném znění

ZELENÁ KNIHA

Hypoteční úvěr v EU

(předložený Komisí)

OBSAH

ÚVOD 3

I – POSOUZENÍ VHODNOSTI PŘÍPADU PRO ZÁSAH KOMISE 5

II – OCHRANA SPOTŘEBITELE 8

Informace 8

Poskytování rad a zprostředkování úvěrů 8

Předčasné splacení dluhu 9

Roční procentní sazba 10

Regulace úrokových sazeb a rozpětí úrokových sazeb 10

Úvěrové smlouvy 11

Vymáhání a opravné prostředky 11

III – PRÁVNÍ OTÁZKY 12

Rozhodné právo 12

Úvěruschopnost klientů 12

Ocenění nemovitosti 13

Postupy výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí 13

Daň 14

IV – ZAJIŠTĚNÍ HYPOTÉKY 15

Katastry nemovitostí 15

Eurohypotéka 15

V – FINANCOVÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU 16

PŘÍLOHA I – REAKCE NA DOPORUČENÍ FORA .....

PŘÍLOHA II – ZPRÁVA O DOPORUČENÍCH SKUPINY FORA .....

PŘÍLOHA III – GLOSÁŘ .....

ZELENÁ KNIHA

Hypoteční úvěr v EU

(Text s významem pro EHP)

ÚVOD

(1) Tato zelená kniha je ústředním krokem při posuzování přínosu zásahu Komise na trzích hypotečních úvěrů na bydlení v EU. Dalším klíčovým aspektem tohoto posuzovacího procesu je Komisí financovaná studie nákladů a přínosů další integrace těchto trhů.[1] V prosinci roku 2005 se uskuteční slyšení, na němž se vyhodnotí závěr procesu konzultací.

(2) Úmysl zasahovat na trzích hypotečních úvěrů v EU je klíčovým aspektem závazku Komise dosáhnout „lisabonských" cílů zaměřených na zvýšení konkurenceschopnosti EU.[2] Je to velmi důležitý prvek politiky Komise ohledně integrace finančních služeb obecně a maloobchodních finančních služeb zvlášť.[3] Výkonnější a konkurenceschopnější trh hypotečních úvěrů, vytvořený větší integrací, by se mohl podílet na růstu hospodářství EU. Mohl by také usnadnit pohyb pracovních sil a popřípadě umožnit evropským spotřebitelům maximalizovat jejich schopnost využít své jmění v nemovitostech pro usnadnění budoucích dlouhodobých záruk, vzhledem ke zvyšujícímu se podílu stárnoucího obyvatelstva.

(3) Komise si je bez odhadů následných opatření po vydání této Zelené knihy plně vědoma významu a dopadu hypotečních půjček na hospodářství EU. Konzultační proces je však teprve v začátcích, a nelze tudíž rozhodnout, zda má v tomto ohledu Komise zasahovat, natož pak posoudit, jaký nástroj nebo nástroje by byly nejvhodnější. Jisté je pouze to, že vše, co Komise pro integraci těchto trhů případně učiní, bude zaměřeno na zvýšení jejich výkonnosti a konkurenceschopnosti ve prospěch všech. Toho lze dosáhnout, jestliže zajistíme, aby o hypoteční úvěry bylo možné žádat a aby je bylo možné poskytovat v rámci celé EU s minimálními překážkami, a jestliže dále zajistíme posílení úplnosti trhu, rozmanitosti produktů a cenové konvergence. Komise oceňuje výhody likvidnějšího trhu s financováním, založeného na moderních a pružných technikách financování a produktech. Je si také vědoma nových produktů na trhu, například *financování založeného na jištění nemovitostí* (*equity release)**, které si zaslouží pečlivé posouzení s ohledem na potenciální riziko pro spotřebitele i jejich očividnou schopnost nabídnout občanům EU nové zdroje financování, zejména vzhledem k problémům souvisejícím s důchodovým zabezpečením, kterým bude současná i budoucí generace nevyhnutelně čelit. Komise si je konečně vědoma i dopadu tohoto trhu na spokojený život občanů EU. Oblast

---

* Definice všech výrazů a odborných termínů psaných *kurzívou* jsou obsaženy v glosáři v příloze III.

1 Tato studie bude zveřejněna na internetové stránce GŘ pro vnitřní trh v srpnu roku 2005. http://europa.eu.int/comm/internal_market/finservices-retail/index_en.htm.

2 KOM (2005) 24. Integrované hlavní směry pro růst a zaměstnanost: oživení lisabonské strategie.

3 KOM (2005) 177. Zelená kniha o politice v oblasti finančních služeb (2005–2010).

bydlení a úvěrů má výrazný sociální a lidský rozměr, včetně aspektů jako je nadměrné zadlužení. Všechny politické zásahy v této oblasti musí tento rozměr řádně uvážit.[4]

(4) Komise pečlivě zváží všechny informace, jež během tohoto procesu konzultací obdrží. Po tomto procesu Komise navrhne, jak jednat, pouze pokud se prokáže, že zásah Komise na trzích s hypotečními úvěry na bydlení v EU je oprávněný, tj. jestliže potenciální užitek zásahu převáží jeho předpokládané náklady. Všechny budoucí iniciativy, včetně iniciativ neregulační povahy, budou oznámeny v bílé knize, která představí výsledky konzultací. Kniha bude vydána v roce 2006. Tyto iniciativy budou předmětem důkladného posouzení dopadu.

(5) Připomínky k této zelené knize musí být zaslány do 30. listopadu 2005 na tuto adresu elektronické pošty: markt-mortgage-consultation@cec.eu.int a budou umístěny na internetové stránky Komise, pokud nebude výslovně požádáno o opak.

---

[4] Podrobnosti o politice Komise ohledně chudoby a sociálního vyloučení naleznete na této adrese: http://europa.eu.int/comm/employment_social/social_inclusion/index_en.htm.

I – POSOUZENÍ VHODNOSTI PŘÍPADU PRO ZÁSAH KOMISE

(6) Trhy s hypotečními úvěry v EU tvoří zásadní aspekt celkového hospodářství všech členských států EU. Na konci roku 2004 činila hodnota nesplacených hypotečních úvěrů na bydlení přibližně 40 % HDP EU.

(7) Trhy hypotečních úvěrů patří mezi nejsložitější trhy, na nichž se spotřebitelé pohybují. „Hodnotový řetězec“ hypoteční transakce může v každé fázi zahrnovat rozdílné a specializované účastníky trhu. Do koupě jednoho domu nebo bytu jedním spotřebitelem mohou být zapojeni hypoteční zprostředkovatelé, poskytovatelé sdružených produktů, specializované nebo všeobecné úvěrové instituce, emitenti *cenných papírů* a *dluhopisů* a subjekty, které je nakupují (včetně globálních investorů), pojišťovatelé, dokonce i státní orgány. Význam úvěrových trhů s hypotékami v EU není možné v nedávném, současném i budoucím hospodářském prostředí přecenit.

(8) Pro většinu občanů EU znamená koupě domu nebo bytu největší nákup celého života. Většina kupujících žádá o úvěr na část ceny. Tyto úvěry jsou obvykle, i když ne vždy, hypoteční. Toto zadlužení je tak pro většinu domácností EU pravděpodobně nejvýraznějším dlouhodobým finančním závazkem. Hodnota domu nebo bytu po odečtení dluhu nebo hypotéky tedy může představovat významný majetek, který lze použít k financování spotřeby nebo důchodu. Výše hypotečního zadlužení a jeho smluvní podmínky mohou zastávat přímou úlohu v uskutečňování měnové politiky a v hospodářské činnosti jako celku. Například smluvní omezení nebo penále při předčasném splacení dluhu mohou zbrzdit šíření změn úrokové sazby a omezit za těchto okolností refinancování. Tento vztah mezi makroekonomikou a hypotečním dluhem je velice významný, zejména na pružných hypotečních trzích, protože i nepatrná změna úrokové sazby může výrazně ovlivnit rozpočet domácností a jejich kupní sílu. Jistý dopad to může mít i na dlužníky: je tu potenciální odrazový efekt, kladný či záporný, na jejich výdaje i na jejich majetek.

(9) Většina hypotečních trhů v EU se v posledních letech výrazně rozšiřuje. V mnoha členských státech je výše nesplaceného hypotečního dluhu v porovnání s HDP nebo disponibilním příjmem domácností na historicky nejvyšší úrovni. Růst hypotečních úvěrů je také posilován makroekonomickými faktory (např. snížením úrokové sazby a v některých zemích vysokým nárůstem cen nemovitostí) a strukturním rozvojem (např. větší liberalizací a integrací finančních trhů v EU). Je však zřejmé, že i když trhy hypotečních úvěrů v EU podléhají některým společným trendům, jsou i nadále do velké míry rozdílné. Liší se poměrnou velikostí i růstem. Výrazné odlišnosti jsou ve výběru produktů, profilu vypůjčovatelů, distribuční struktuře, délce půjček, počtu domů nebo bytů v osobním vlastnictví a v mechanismech financování.

(10) Odlišnosti v hypotečních trzích a trzích s nemovitostmi odrážejí přístup jednotlivých členských států k právní úpravě a také vycházejí z jejich hospodářské minulosti a kulturních faktorů. Rozdílné výsledky souvisejí s faktory, jako jsou přímé zásahy státu na trhu s bydlením (např. prostřednictvím fiskálních pobídek pro koupi domu nebo bytu do osobního vlastnictví), obezřetná regulace (např. regulační stropy pro *poměr úvěru k hodnotě*), intenzita hospodářské soutěže na trhu s hypotékami, tržní podmínky pro nájemné bydlení (včetně dostupnosti sociálního bydlení) a pociťované

riziko spojené s hypoteční půjčkou (zejména náklady a čas nutný pro směnu hodnot *zajištění* za finance v případě nedodržení závazků).

(11) Mnoho vnějších zdrojů[5] a pokračující konzultace Komise posilují názor, že tyto trhy příliš integrované nejsou, zejména co se týče palety dostupných produktů a činnosti v oblasti přeshraničních hypotečních úvěrů; rozdíly v cenách (jejich rozpětí) jsou již poměrně malé. Nedávná studie[6] shledala, že tyto trhy jsou trhy individuálními, s vlastními rysy a hospodářskou motivací. Bylo také zaznamenáno jen slabé spojení mezi účastníky vnitrostátních trhů na *trzích primárních* a *sekundárních*, jinak než v případě globálních investorů do *hypotečních dluhopisů* a do *cenných papírů krytých hypotékou*. Stupeň přímého přeshraničního prodeje je nízký: představuje méně než 1 % celkové činnosti v oblasti hypotečních úvěrů na bydlení[7] a týká se hlavně nákupu nemovitostí pro rekreační účely nebo nákupu nemovitostí v příhraničních regionech, což jsou odvětví specializovaného trhu.

(12) Jaký je tedy potenciální přínos této integrace? Potenciální výhody, které již byly zdůrazněny v jiné zprávě,[8] představí a vyčíslí studie, kterou Komise zadala vnějšímu zdroji. Hlavním přínosem by mohly být celkově nižší ceny hypotečního nebo jiného úvěru na bydlení. Dalším přínosem by byly lepší úplnější produkty v doplňkových produktech (např. produkty pojištění při hypotečním úvěru) i v základních hypotečních produktech (např. produkty *financování založeného na zajištění nemovitostí* a hypotéky s přizpůsobivým placením). Komise sleduje tyto nové inovativní produkty se zájmem (nyní jsou nabízeny jen v několika členských státech) a je si plně vědoma toho, že zavedení těchto nových produktů musí doprovázet vysoká úroveň ochrany spotřebitelů. Dalším klíčovým přínosem by mohla být možnost poskytnout službu většímu počtu žadatelů o úvěr, včetně těch, kteří jsou na mnoha hypotečních trzích v EU v současné době opomíjeni, např. vypůjčovatelé s nízkou bonitou (tj. vypůjčovatelé s nízkým či nedostatečným úvěrovým ratingem). Stejně jako při integraci jiných finančních služeb je zajisté možné zvýšení úspor z rozsahu. Diverzifikace přeshraniční nabídky a zvýšené využívání *kapitálových trhů* a pojistných trhů může také snížit úvěrové riziko. A konečně je zde rovněž potenciál zvýšené kapitálové výkonnosti, tedy schopnosti kapitálu přesunout se na trhy, kde je ho nejvíce zapotřebí a kde bude nejlépe zhodnocen.

(13) Při posuzování, zda je případ úvěrových trhů s hypotékami v EU vhodný pro její zásah, analyzovala Komise 48 doporučení skupiny fóra pro hypoteční úvěr, kterou vytvořila v březnu roku 2003 pro posouzení překážek v další integraci trhů hypotečních úvěrů v EU a navržení způsobů jejich odstranění.[9] Tato doporučení se

---

5 Zpráva skupiny fóra pro hypoteční úvěr, „Integrace trhů hypotečních úvěrů v EU, GŘ pro vnitřní trh, prosinec 2004; Evropská finanční integrace: Pokrok a vyhlídky, Evropská komise 2004; Studie o finanční integraci evropských hypotečních trhů, Mercer Oliver Wyman pro Evropskou hypoteční federaci (European Mortgage Federation), 2003; Mezinárodní trendy držby nemovitostí a financování hypoték, Rada hypotečních úvěrových institucí UK (Council of Mortgage Lenders), 2004; Riziko a financování evropských hypoték na bydlení, Mercer Oliver Wyman pro Sdružení pro obchod s hypotečním pojištěním (Mortgage Insurance Trade Association, MITA), duben 2005.

6 Studie o finanční integraci evropských hypotečních trhů, Mercer Oliver Wyman pro Evropskou hypoteční federaci (European Mortgage Federation), 2003.

7 Zpráva agentury Eurobarometr, 2004.

8 Viz poznámka č. 5.

9 http://europa.eu.int/comm/internal_market/finservices-retail/docs/home-loans/2004-report-integration_en.pdf

týkala většiny otázek, které s integrací hypotečních trhů v EU souvisejí. Komise hodlá tato doporučení co nejlépe využít při jakékoli akci, kterou v budoucnu navrhne. Je však zřejmé, že ne všechna doporučení budou vyžadovat stejné jednání a že některá doporučení budou před jakýmkoli rozhodnutím ještě vyžadovat další úpravu.

(14) Komise souhlasí s názorem skupiny fóra, že se integrace trhů s hypotečními úvěry v EU musí zaměřit na čtyři samostatné, ale navzájem propojené oblasti: ochranu spotřebitelů, právní otázky, otázky *zajištění* a financování. Tato zelená kniha se jmenovaným čtyřem oblastem podrobně věnuje. Komise uvítá názory na všechna témata probíraná v této zelené knize, na další témata, jež jsou pro větší integraci a výkonnost trhů s hypotečními úvěry v EU považována za klíčová i na otázku stanovení priorit v této oblasti.

II – OCHRANA SPOTŘEBITELE

Informace

(15) Poskytování informací má při hypotečních transakcích zásadní význam, neboť tyto transakce jsou složité, poměrně nákladné a dlouhodobé. Nevyváženosti stupně informovanosti na straně poskytovatele a vypůjčovatele nelze zabránit. Je důležité, aby vypůjčovatel získal odpovídající množství informací k možnosti učinit informované rozhodnutí, a to takovým způsobem a v takovou dobu, aby toto poskytnutí informací mělo největší účinek.

(16) Kodex chování[10] vytvořil prostřednictvím evropského standardizovaného informačního přehledu precedent pro standardizaci předsmluvních informací na úrovni EU. Komise dala podnět k přezkumu tohoto kodexu, včetně vypracování vnější studie[11], která shledala, že jeho dodržování v té době nebylo uspokojivé. Komise před učiněním konečných rozhodnutí o kodexu vyčká na výsledek těchto konzultací. Je však zapotřebí věnovat se těmto otázkám:

- Má být kodex chování nahrazen závaznými právními předpisy, nebo má zůstat dobrovolný?
- Jaké informace se mají spotřebitelům poskytovat? Je třeba pečlivě hledat rovnováhu mezi nedostatkem informací a jejich přemírou.
- Komise považuje za naprosto zásadní, aby se předsmluvní informace poskytovaly ve fázi, která spotřebitelům umožní vybrat si poskytovatele porovnáváním jejich nabídky. Lze takovou fázi vzhledem k rozdílným zvyklostem a právním předpisům jednotlivých členských států vymezit jednotně pro celou EU?
- Má se tento režim poskytování informací vztahovat jen na poskytovatele úvěrů, nebo i na ostatní, např. na zprostředkovatele? Jak lze dodržování tohoto režimu, ať již závazného či dobrovolného, zajistit?

Poskytování rad a zprostředkování úvěrů

(17) Hypotéky jsou složitým produktem vysoké hodnoty. Poradenství v oblasti hypoték vyhledávají spotřebitelé většinou mnohem častěji než u jiných produktů finančních služeb. Spotřebitelé odlišných kategorií mohou mít vůči poskytovatelům odlišné požadavky a mohou s nimi vstupovat do odlišných druhů vztahů.

(18) Komise si je vědoma možných následků povinného poskytování informací na ceny produktů (přímý poplatek nebo nepřímý vliv na cenu produktu) a toho, že věřitelé by tak potenciálně podstupovali právní riziko. Je si však rovněž vědoma významné úlohy,

---

10 C (2001) 477. Dobrovolný kodex chování o poskytování předsmluvních informací pro úvěry na bydlení

11 Zavádění a účinnost dobrovolného kodexu chování o poskytování předsmluvních informací pro úvěry na bydlení, Institut finančních služeb, 2003. http://europa.eu.int/comm/internal_market/finservices-retail/docs/home-loans/home-loans-final-report_en.pdf.

jakou odpovídající poradenství může zastávat ohledně důvěry spotřebitelů a předcházení problémů jako je nadměrné zadlužení.

- Má být poskytování poradenství vypůjčovateli povinné, nebo dobrovolné?
- Mají se podmínky vztahovat na všechny skutečně udělené rady, ať jsou poskytovány povinně, nebo dobrovolně (např. podmínky ohledně standardů poradenství, sankce za jejich nedodržení, předběžné informování o poplatcích, podmínky o úloze poradce a o předání informací na trvanlivém nosiči dat)?

(19) Zprostředkování úvěrů bylo nedávno označeno za oblast, kterou chce Komise důkladně prověřit[12]. Tato oblast bude zkoumána horizontálně a vstupní informace se budou shromažďovat v patřičnou dobu.

Předčasné splacení dluhu

(20) Otázka předčasného splacení dluhu je při sjednávání hypotečního úvěru jedním ze zásadních aspektů. Dlouhé období, na nějž se hypoteční smlouva uzavírá, a změna hlavních smluvních podmínek během této doby (např. změny úrokových sazeb) mohou spotřebitele vést k tomu, aby úvěrovou smlouvu předčasně ukončil. Poplatky za předčasné splacení dluhu jsou cenou, kterou spotřebitel za toto předčasné ukončení smlouvy zaplatí.

(21) Režimy předčasného splacení se mezi členskými státy výrazně liší. Někde jsou výrazně regulovány, jinde jsou předmětem soukromého smluvního práva mezi spotřebitelem a věřitelem, přičemž spotřebitel může jen volit mezi různými standardními smlouvami a hypotékami a nemá skutečnou možnost sjednat si individuální podmínky. Poplatky za předčasné splacení se většinou vážou k hypotečním produktům s pevnou úrokovou sazbou, které chrání spotřebitele před změnami úrokových sazeb; poplatky se vztahují na ukončení smlouvy během tohoto období, kdy platí pevné úrokové sazby. Tyto poplatky jsou údajně odrazem podpory nabízeného produktu či produktů ze strany struktur financování a mají přímý dopad na hospodářskou soutěž a rozmanitost i dostupnost produktů. Ovlivňují šíření makroekonomických změn, tj. zda, do jaké míry a jakým způsobem mohou změny základních (úrokových) sazeb ovlivnit hypoteční dlužníky.

(22) Komise se domnívá, že určitý stupeň soudržnosti v oblasti předčasného splacení, zejména ohledně ukládání poplatků, usnadní integraci. Jak lze však takové soudržnosti dosáhnout, aniž by to mělo negativní vliv na struktury financování a možnosti výběru produktů a aniž by to nepřiměřeně trestalo spotřebitele? Následující otázky by měly být podrobně analyzovány:

[12] Viz poznámka č. 3.

- Má být právo na předčasné splacení uzákoněno, nebo má být předmětem volby? Pokud má být uzákoněno, má být umožněno, aby se spotřebitel tohoto práva vzdal? Za jakých podmínek? Má být toto právo předmětem vyrovnání ve formě poplatků?

- Jak se mají tyto poplatky (stanovené zákonem nebo dohodnuté ve smlouvě) vypočítat? Nemají být stanoveny závazné horní hranice, jako je tomu v některých členských státech?

- Jakým způsobem má být spotřebitel o otázkách předčasného splacení informován? Je zde prostor pro zvyšování obecné informovanosti spotřebitelů?

Roční procentní sazba

(23) *Roční procentní sazba* u hypotečních úvěrů je dalším klíčovým faktorem, jehož účinky přetrvávají po celou dobu trvání smlouvy. Výpočet roční procentní sazby u hypoték a náklady na úvěr, které se do tohoto výpočtu zahrnují, se v členských státech liší, což ztěžuje možnost porovnání.

(24) Vzhledem ke zvláštní povaze těchto úvěrových smluv v porovnání se smlouvami o spotřebitelských úvěrech by bylo vhodné přizpůsobit smlouvu potřebám zúčastněných stran. V této oblasti by určitý stupeň standardizace mohl působit na integraci trhů příznivě. Ale je tu mnoho otázek:

- Co je účelem *roční procentní sazby*? Informace? Možnost porovnání? Obojí?
- Měla by být stanovena norma EU pro metodu výpočtu a pro položky nákladů na úvěr?
- Pokud ano, jaký druh nákladů na úvěr by tato norma EU měla zahrnovat?
- Komise uvítá názory na to, jaké výhody má poskytování zvláštní informace o všech nákladech na úvěr, které nejsou v *roční procentní sazbě* specifikovány, a o konkrétních projevech *roční úrokové sazby*, např. v měsíčních nákladech nebo v celkových nákladech na úvěr.

(25) Všechna rozhodnutí učiněná v této oblasti budou zohledňovat režim platný v oblasti spotřebitelských úvěrů.

Regulace úrokových sazeb a rozpětí úrokových sazeb

(26) Některé členské státy mají právně závazné horní hranice úrokových sazeb, často nazývané „zákony proti lichvě“; byly navrženy, aby předcházely účtování nadměrně vysokých úrokových sazeb. Komise se zdržela jakéhokoli zásahu v této oblasti, která zahrnuje i vážné obavy týkající se sociální oblasti.

- Jaké důsledky budou mít tyto závazné horní hranice úrokových sazeb na integraci trhu (včetně všech jejich vztahů k produktu, jako je *financování založené na zajištění nemovitostí* a pojištění hypotéky)?

- Nemělo by se toto téma prošetřit raději v širších souvislostech než jen v kontextu hypotéky?

(27) Ohledně horní hranice proměnných sazeb je Komise i nadále přesvědčena, že v určité míře mohou zabraňovat integraci trhů a rozvoji určitých struktur financování.

(28) A konečně, Komise také zaznamenává, že některé členské státy omezují zavádění sazeb složeného úroku.

- Zabraňují taková omezení integraci trhů?
- Jaký dopad mohou mít na rozvoj konkrétních produktů, např. na produkty *financování založeného na zajištění nemovitostí*?

Úvěrové smlouvy

(29) Standardizace formátu úvěrových smluv, doporučená skupinou fóra, musí být posouzena v širším rámci iniciativy Komise ohledně evropského smluvního práva.[13] Standardizace lze dosáhnout buď klasickou harmonizací nebo tzv. 26. režimem. Tento 26. režim by byl zaveden zvláštním právním nástrojem, který by existoval vedle vnitrostátních předpisů, aniž by je však nahrazoval, a byl by volitelnou možností smluvních stran. Komise zkoumala výhody koncepce 26. režimu v zelené knize o politice v oblasti finančních služeb.[14]

Komise uvítá názory na přínos standardizace formátu hypotečních smluv, např. prostřednictvím nástroje 26. režimu.

Vymáhání a opravné prostředky

(30) Komise si je vědoma toho, že tradiční mechanismy soudních opravných prostředků mohou být pro většinu spotřebitelů zdlouhavé a nákladné. Domnívá se, že všechny alternativní prostředky nápravy, např. zprostředkování nebo rozhodčí řízení, které hodlají získat důvěru spotřebitelů, zejména v přeshraničním kontextu, musí být nezávislé a výkonné. Komise již začala pracovat na podpoře používání zprostředkování: předložila návrh směrnice o některých aspektech zprostředkování v občanských a obchodních záležitostech.[15]

- Měla by Komise členským státům stanovit povinnost, aby v oblasti hypotečních úvěrů zajistily existenci těchto alternativních nápravných prostředků?
- Komise uvítá názory na způsoby, jak posílit důvěryhodnost existujících systémů alternativních prostředků nápravy, zejména v oblasti hypotečních úvěrů.

---

13 KOM (2004) 651. Evropské smluvní právo a přezkum acquis: cesta vpřed.

14 Viz poznámka č. 3.

15 KOM (2004) 718 v konečném znění. Návrh směrnice Evropského parlamentu a Rady o některých aspektech zprostředkování v občanských a obchodních záležitostech.

III – PRÁVNÍ OTÁZKY

Rozhodné právo

(31) Římská úmluva z roku 1980, jež upravuje určení rozhodného práva pro smluvní závazkové vztahy včetně smluv o hypotečních úvěrech, v současnosti prochází revizí, aby mohla být přeměněna v jedno z nařízení EU. Komise považuje za záhodné, aby se v rámci této revize za účelem soudržnosti řešily všechny otázky rozhodného práva, včetně práva platného pro smlouvy o hypotečních úvěrech.

(32) Doposud byla během tohoto procesu nalezena minimálně tři možná řešení:

- Ustanovit v budoucím nařízení pro rozhodné právo týkající se spotřebitelských smluv o hypotečním úvěru zvláštní režim. Tento režim by sestával z práva platného pro smlouvy o hypotečních úvěrech a z práva platného pro smlouvy o *zajištění* pohledávek.
- I nadále podřizovat hypoteční úvěrové smlouvy obecným zásadám, které, jak je uvedeno v Římské úmluvě, v podstatě znamenají, že se smluvní strany mohou svobodně rozhodnout, jakým rozhodným právem se smlouva bude řídit, s výhradou uplatnění (za určitých podmínek) kogentních ustanovení práva země, v níž má spotřebitel bydliště.
- Vyloučit uplatnění kogentních ustanovení o ochraně spotřebitele v případě hypotečních úvěrů, jsou-li splněny některé podmínky, např. že na úrovni EU existuje vysoký stupeň ochrany spotřebitelů.

(33) Co se týče rozhodného práva pro *zajištění*, nevidí Komise apriorně žádný důvod, proč se odchylovat od dobře zavedené zásady, podle níž se jako rozhodné právo použije právo té země, v níž se nemovitost nachází.

Úvěruschopnost klientů

(34) Hodnocení úvěruschopnosti klientů, tj. úvěrového rizika, které klient představuje, je jedním ze základních aspektů transakce hypotečního úvěru, který může dovolit omezit rizikový kapitál v návaznosti na kvalitnější posouzení rizika věřitelem. V této oblasti je nejdůležitější ochrana osobních údajů.

(35) Členské státy používají při vytváření úvěrových databází a při přístupu do nich různé systémy: veřejné, či soukromé, centralizované, či decentralizované, pozitivní, či negativní (pouze případy nedodržení závazků).

(36) Mohou se vyskytnout okolnosti, za nichž mohou opatření pro výměnu údajů mezi věřiteli vyloučit některé účastníky trhu způsobem, který představuje porušení práva EU. Podmínky pro přístup do databází mohou navíc diskriminovat zahraniční věřitele (např. podmínkou členství nebo předplatného, které pro věřitele, kteří databázi nevyužívají tak často, jako věřitelé domácí, není efektivní z hlediska nákladů, nebo pravidla vzájemnosti, vyžadující před vstupem do databáze předložení příslušných údajů).

Komise, volíc stejný přístup jako v případě spotřebitelských úvěrů, se domnívá, že prioritou má být zajištění přeshraničního přístupu do databází na nediskriminačním základu. Komise uvítá k této otázce další názory.

Ocenění nemovitosti

(37) Ocenění nemovitosti je ústřední fází transakce hypotečního úvěru a způsob, jakým je prováděno, může přímo ovlivnit povahu, financování i pravidla obezřetnosti týkající se úvěru. Věřitelé, spotřebitelé i investoři musejí mít v odbornou způsobilost odhadce, postup odhadu i výsledný číselný údaj plnou důvěru.

(38) Zvyklosti oceňování nemovitostí se mezi členskými státy liší. V současnosti existuje několik mezinárodních oceňovacích norem.[16] Komise se domnívá, že srovnatelnost oceňování by bylo možné posílit, aby se zajistilo, že variabilita, která může odpovídat skutečným potřebám domácího trhu s bydlením, neomezuje přeshraniční činnost v poskytování půjček ani struktury financování. Toho by bylo možné dosáhnout zavedením jednotné oceňovací normy, i když koexistence konkurenčních, ale vzájemně uznávaných norem by sloužila stejnému účelu.

- Jaký by byl přínos jednotné normy EU pro proces oceňování a pro odhadce?
- Jakého přínosu by Komise dosáhla zajišťováním vzájemného uznávání oceňovacích norem jednotlivých států?

Postupy výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí

(39) *Záruka* představovaná *zajištěním* je jedním z ústředních aspektů transakce hypotečního úvěru, protože je zde možnost *prohlásit hypotéku za propadlou* a požádat o její *záruku*, např. výkonem rozhodnutí prodejem nemovitosti zatížené hypotékou.

(40) Postupy výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti se mezi členskými státy výrazně liší délkou trvání i náklady. Komise si všímá vzájemného působení s bytovou i sociální politikou členských států a také složitého kontextu postupů výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti; tyto postupy jsou ovlivněny mnoha rozdílnými faktory, například právními předpisy členského státu, občanskoprávními postupy a obvyklými postupy soudnictví.

(41) Komise se obává, že tyto rozdíly mohou mít vliv na omezení přeshraniční činnosti a snad i na zvýšení ceny hypotečního úvěru. Závažnější je skutečnost, že tyto rozdíly mohou mít přímý vliv na struktury financování, zejména omezením možnosti přeshraničního sdílení hypotečního *zajištění*.

(42) Komise si je přesto vědoma potíží při dosahování výrazných zlepšení všech aspektů postupů výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí prostřednictvím závazných pravidel EU.

Komise uvítá názory na přístup ke zlepšení postupů výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí. Tento přístup má několik fází: zaprvé se shromáždí informace o nákladech a délce trvání těchto postupů ve všech členských státech a o jejich účinnosti při ochraně zájmů všech zúčastněných stran, poté se tyto informace předloží ve formě pravidelně aktualizované přehledové tabulky a nebude-li tento postup dlouhodobě efektivní, zváží se navržení ráznějších opatření.

---

[16] Viz poznámka č. 28 ve zprávě skupiny fóra.

Daň

(43) Komise zasahuje proti vnitrostátním pravidlům zdanění hypoték, která nejsou slučitelná s právem EU. V příloze I jsou vedené podrobnosti o potenciálním porušení tohoto práva, např. odmítnutí možnosti daňových odpočtů za úrok placený zahraničním poskytovatelům v případě, že úrok placený domácím poskytovatelům z daňového základu odečíst lze, nebo vyšší zdanění takového úroku.

Komise hledá informace o obdobných nebo jiných překážkách v oblasti zdanění v případech přeshraničního poskytování hypoték, které mohou omezovat svobody stanovené právem EU.

IV – ZAJIŠTĚNÍ HYPOTÉKY

Katastry nemovitostí

(44) Katastry nemovitostí zaznamenávají a do určité míry určují práva na oprávněné vlastnictví nemovitosti. Existuje obava, že tyto katastry neodrážejí vždy přesně všechny závazky, které mohou ovlivnit práva vlastníků nemovitosti. Porozumění obsahu jejich činnosti a jejich fungování i snadný přístup k nim je pro činnost přeshraničního poskytování hypotečních úvěrů jakéhokoli druhu (včetně financování) naprosto zásadní.

(45) Komise již toto uznala, když financovala pilotní fázi projektu EULIS[17], nyní dokončeného, jenž měl posílit spolupráci mezi vlastníky a dozorčími pracovníky katastrů a usnadnit přeshraniční přístup do těchto katastrů.

(46) Komise má pochybnosti, zda má i nadále zastávat ve financování takových iniciativ aktivní úlohu. Vzhledem k užitečnosti těchto registrů pro věřitele i investory lze předpokládat, že by přímý zájem podílet se na těchto iniciativách a investovat do nich měli mít oni.

Před dalším posouzením uvítá Komise další informace na toto téma.

Eurohypotéka

(47) Myšlenka eurohypotéky není nic nového. Je to pokus vytvořit celounijní nástroj pro *záruku úvěrů* na nemovitost, což je v případě hypotéky *zajištění*, které lze použít pružným způsobem. Jeho zastánci argumentují, že ústřední aspekt této myšlenky – oslabení spojení („doplňkovost“) mezi hypotečním *zajištěním* a hypotečním úvěrem – by usnadnilo uzavírání hypoték a jejich převoditelnost, což by bylo prospěšné trhu hypotečních úvěrů jako celku, zejména jeho financování.

(48) Komise si je vědoma projektů vedených účastníky trhu i akademickými institucemi, zaměřených na navržení proveditelného modelu eurohypotéky ve formě 26. režimu.[18] Komise přezkoumá, jak tyto iniciativy navrhují řešit tak složitou otázku, která se týká mnoha dalších příbuzných oblastí, například majetkového a smluvního práva.

Komise uvítá názory na téma proveditelnosti a potřebnosti eurohypotéky. S posouzením tohoto tématu v každém případě posečká na výsledky probíhajících iniciativ.

---

17 Pro další informace viz www.eulis.org.

18 Např. „Základní pokyny pro eurohypotéku”, Institut hypotečních úvěrů, Varšava, květen 2005.

V – FINANCOVÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

(49) Nástroje pro financování na hypotečních trzích EU jsou různé. Zvláštní nástroje, například *kryté dluhopisy* nebo *cenné papíry kryté hypotékou* zastávají významnou úlohu v kontextu celoevropském i vnitrostátním (např. ve Spojeném království *cenné papíry kryté hypotékou*, v Dánsku *kryté dluhopisy* a v Německu Pfandbriefe).

(50) Mnohokrát, zejména ve skupině fóra pro hypoteční úvěr, byl vyjádřen názor, že další integrace trhů hypotečních úvěrů v EU by mohla být výrazně podpořena vytvořením celoevropského trhu struktur financování.

(51) Komise by s tímto názorem souhlasila, ale tato premisa musí být samozřejmě vyhodnocena další zevrubnou analýzou. Celoevropské mechanismy financování by mohly rozšířit zdroje financování, zvýšit likviditu trhu a obecně umožnit rozložení rizika. Další integrace *sekundárních trhů* financování půjček je spojena s integrací *primárního trhu*. Klíčovým průřezovým aspektem obou oblastí je převoditelnost hypotečních úvěrů.

- Komise má v úmyslu zřídit k tomuto účelu pracovní skupinu zainteresovaných subjektů, aby prošetřila potřebu a povahu akce ohledně aspektů (primárního i sekundárního) financování hypotečních úvěrů.
- Komise má zájem o posouzení toho, do jaké míry lze celoevropský trh financování hypoték podporovat iniciativami trhu, např. normami pro dokumentaci a vymezením modelů pro činnosti přeshraničního financování.

(52) Skupina fóra i jiné zdroje předpovídají, že se mechanismus financování hypotečních úvěrů bez složení zálohy bude zvyšovat.

Komise má v tomto ohledu zájem o názory na to, zda hypoteční úvěry mají být nezbytně činností vymezenou pouze pro úvěrové instituce, nebo zda a za jakých podmínek by taková činnost mohla být vykonávána institucemi, které nepřijímají zálohy nebo zpětně splatné částky, a nevztahuje se na ně tudíž definice EU vymezující úvěrové instituce ani žádná s nimi spojená pravidla obezřetnosti.

ANNEX I – RESPONSE TO GENERAL FORUM GROUP RECOMMENDATIONS

This Annex contains the Commission's views on issues addressed in the Forum Group Report, which do not fall within the scope of the four areas covered by the Green Paper.

Definition of cross-border lending

(1) The Commission is not clear as to why this definition is needed. It assumes that it would be useful for the purpose of measuring integration. The Commission considers that there is cross-border lending whenever a service crosses a border, be it through free provision of services, through an establishment (branch or subsidiary) or via an agent.

Research on the costs and benefits of further integration

(2) The Commission has already recognised the merits of such a course of action. It has commissioned an independent study on the costs and benefits of further integration of the EU mortgage credit markets. This study has delivered interim results, which have been taken into account in the formulation of this Green Paper. The final study will be published by the Commission in August 2005.[19]

On-line guide on mortgage lending

(3) Such a project would be very time and resources consuming. Moreover, it would not seem to be the Commission's role to provide information and indeed guidance on complex legal issues on which there can be conflicting views. However, the Commission will ensure that any useful information on mortgage credit (such as studies, reports etc.) available to it, and which can be publicised, is placed on its website.

Exclusion of all secured loans from the Consumer Credit Directive proposal

(4) It is intended that all loans secured on property by a mortgage or a similar surety, regardless of their purpose, will be excluded from the Commission proposal for a Directive on Consumer Credit. Therefore, such loans will be covered by any initiatives resulting from the process of which this Green Paper forms part.

Legislative consistency, especially in relation to information requirements

(5) Consistency in regulation is one of the major themes in the post FSAP era, as illustrated in the recent Green Paper on Financial Services Policy[20] which highlights rationalisation of information requirements in EU legislation as an issue to be addressed. The Commission has launched work on a Common Frame of Reference in the area of European Contract law.[21] Its purpose is to ensure increased consistency within the existing and future contract law related acquis, including on information requirements.

---

[19] See footnote 1 in the body of the Green Paper.
[20] See footnote 3 in the body of the Green Paper.
[21] See footnote 13 in the body of the Green Paper.

Banking Services

Branches

(6) Banking services can be provided on the basis of a harmonised framework establishing equal conditions of treatment for domestic and foreign EU credit institutions. The Commission takes action if such provisions are contravened. Any instances of unequal treatment in this regard should be reported to it.

Representative Offices

(7) As far as the Commission is aware, there are no barriers to the establishment of purely representative offices. However, representative offices cannot conduct banking business. If they do, they fall within the regulation of branches, on which see paragraph 6 above.

Tax

(8) Member States are free to determine their own rules on mortgage taxation, in the absence of any harmonisation in this area. The Commission has no plans to propose such harmonisation. However, when designing mortgage taxation rules, Member States have to respect their obligations under EU law, and the Commission will take action where it believes that EU law is infringed.

Higher taxation of foreign mortgage providers

(9) Since the publication of the Forum Group Report, the Commission has launched an infringement procedure concerning national rules which tax outbound mortgage interest payments more heavily than domestic mortgage interest payments.

(10) In the case at issue, no withholding tax is levied on interest paid to resident financial institutions. The interest they receive is subject to national corporate income tax. This means that domestic providers pay tax on the net interest they receive, that is, the interest they receive minus the interest they paid to acquire the necessary capital. By contrast, non-resident financial institutions are subject to a withholding tax on the gross amount of the interest due. The withholding tax on outbound interest payments may be considerably higher than the corporation tax on domestic interest payments.

(11) The Commission is of the opinion that such national rules restrict foreign financial institutions from offering their services in the Member State concerned, and the Commission does not see a justification for such rules. They therefore appear to be contrary to Articles 49 and 56 of the Treaty (and the corresponding EEA Treaty provisions) on the freedom to provide services and the free movement of capital.

Deductibility of mortgage interest

(12) Another issue is the tax deductibility of mortgage interest payments. A number of Member States allow their residents to wholly or partially deduct mortgage interest payments from their taxable income. It should not make a difference whether the mortgage interest is paid to a domestic provider or to a provider established in another Member State, as this would be contrary to Articles 49 and 56 of the Treaty (see Case C-484/93 of 14 November 1995 and Case C-478/98 of 26 September 2000).

Internet

(13) Physical presence and/or written processes are still prevalent in mortgage credit transactions. The Internet tends to be used mainly for seeking information and compare products. There is little if any actual contracting on-line in most Member States. However, as far as the Commission is aware, the provisions of the E-Commerce Directive[22] and related legislation have addressed the main legal barriers to concluding such contracts on-line.

[22] Directive 2000/31/EC of 8 June 2000, OJ L178 of 17.7.2000 p.1.

ANNEX II – TEXT OF FORUM GROUP REPORT RECOMMENDATIONS

INTRODUCTION

1. The Commission should adopt a definition of cross-border lending and monitor it with statistical data.

CONSUMER CONFIDENCE

Common Recommendations

2. There should be Commission funded research on the costs and benefits of further integration of the mortgage credit market.

3. Provision of the kind of information currently provided by means of the European Standardised Information Sheet created by the Code of Conduct should be encouraged by the Commission and at a stage which facilitates use and comparison of such information.

4. Consumer Representatives and most Industry Representatives advocate harmonisation by the Commission of Early Repayment Fees. There is divergence on the nature of such harmonisation. For further details see Recommendations 10 and 18.

5. There should be harmonisation by the Commission of the Annual Percentage Rate Charge (APRC), in relation to both the method of calculation and the basis of calculation. There is divergence on the nature of such harmonisation. For further details see Recommendations 11 and 16.

6. There should be Commission funded research on the value from a consumer perspective of pre-contractual information of the kind provided by the European Standardised Information Sheet created by the Code of Conduct.

7. The Commission should create and maintain an on-line guide on the main legal and other issues on cross-border mortgage lending.

Specific Consumer Representative Recommendations

8. The Commission should encourage efforts to produce a standardised format for mortgage loan contracts.

9. The Commission should introduce binding consumer protection rules for mortgage loan contracts on a minimum harmonisation basis, set at the highest level, covering the following areas:

   - Duty to give 'best possible advice'. The demands and needs of consumers and the underlying reason for all mortgage credit advice given to consumers regardless of source (including branches and intermediaries) should be specified to consumers on a durable medium.

   - The right of the consumer to redress (judicial and extra-judicial).

- The provision of pre-contractual summarised information at the earliest stage of contact between the consumer and the lender or intermediary showing in a standardised European Standardised Information Sheet type format: commission charges, administration or handling charges, total amount borrowed and payable (including APRC, calculation rate, compound period, operation of variable interest rates and total interest payable), the cost of bundled products (direct and the impact on interest), form of product, the exposure period and cost of the Early Repayment Fee (including worked examples of the charge) and amortisation tables.

10. The Commission should ensure that consumers are afforded the right to terminate a mortgage agreement at any time and in any circumstances. Any charge levied on the consumer seeking to exercise this right must be: (a) appropriate in length of exposure (i.e. Early Repayment Fee charged beyond the first few years of the agreement must not be allowed); (b) calculated in a fair and objective manner to reflect the cost (if any) incurred by the lender in the wholesale markets and subject to a statutory ceiling; and (c) clearly indicated in the pre-contractual summary document using worked examples.

11. There should be harmonisation by the Commission of the Annual Percentage Rate Charge, in relation to both the method of calculation and the basis of calculation. Consumer Representatives favour a broad definition including all associated charges, and minimum harmonisation.

12. The Commission should ensure that redress and enforcement mechanisms/binding rules offer consumers a minimum equivalent protection throughout the EU, at the very least at the highest level currently in existence.

Specific Industry Representative Recommendations

13. The Commission is invited to exclude all secured loans from the Consumer Credit Directive proposal, in line with the European Parliament First Reading, to ensure that mortgages are not subject to two separate legal regimes.

14. In those jurisdictions which have binding rules on pre-contractual information for mortgage credit offers, the Commission should ensure that such rules are aligned with the European Standardised Information Sheet format, so that only one set of rules apply.

15. The Commission should ensure that the Code of Conduct continues to be maintained, in its current form of self-regulation. In any event, before any further assessment of its operation, the methodology for such assessment should be discussed by all stakeholders.

16. The Commission should harmonise the Annual Percentage Rate Charge, in relation to both the method of calculation and the basis of calculation. Industry Representatives favour a narrow definition restricted to costs levied by the lender for its benefit at the time of the granting of the loan, and full harmonisation.

17. The Commission should ensure that legally enforceable caps on interest rates and on the variation of interest rates are removed.

18. The Commission should ensure that legally enforceable caps on Early Repayment Fees are removed. There is support amongst some Industry Representatives for a proposal that there should be full harmonisation of the conditions for exercising the right of early repayment, especially for fixed interest rate loans, and limitation of that right to circumstances involving sale of the property, unemployment or death. All Industry Representatives advocate that lenders should be entitled to ask for full compensation of losses (especially those linked to funding) and costs resulting from the early repayment.

LEGAL ISSUES

19. The Commission should ensure that the applicable (substantive) law for the mortgage deed and any related security agreement is the law of the Member State where the property is located (lex rei sitae).

20. Industry Representatives advocate that the Commission should ensure that the applicable law for the mortgage loan contract is defined by a general conflict of law rule based upon the principle of free choice. The Rome Convention should be amended accordingly, provided that certain essential standards are met. Member States should no longer be able to seek to impose any additional national consumer protection rules to cross-border mortgage loan contracts. For further details see Recommendations 13–18 on Consumer Confidence.

21. Consumer Representatives do not agree with Recommendation 20 that the applicable law for the mortgage loan contract should be defined by a general conflict of law rule based on the principle of free choice and accordingly reject the proposal for such an amendment of the Rome Convention. Instead they recommend the retention of the specific rules on consumer protections contained within the Rome Convention and advocate the additional protection described in Recommendations 8–12 on Consumer Confidence.

22. The Commission should implement a short-term solution consisting of:

- collecting information on existing credit databases in all Member States;
- promoting the development of a Memorandum of Understanding between the owners/controllers of such databases, to facilitate access to national databases by foreign lenders on the same conditions as the access offered to domestic lenders and to facilitate data comparability; and
- developing a project to assess the effectiveness of the Memorandum of Understanding during a pilot phase of 3–5 years.

23. The Commission should consider how to encourage Member States to develop positive (client indebtedness) as well as negative (level of default(s)) databases, taking into account the costs and benefits of such databases.

24. Industry Representatives advocate that the Commission should ensure that a financial institution which lends cross border is allowed to:

- accept valuations prepared according to internationally recognised valuation standards of its choice, without being subject to additional national conditions; and

- instruct any valuation practitioner who is a member of an internationally recognised valuation body to carry out the valuation, without being subject to additional national conditions.

25. Industry Representatives advocate that the Commission should ensure that a financial institution which lends cross border, and the valuer based in the country where the property is located, are able to accept mandatory regulations for standards or practitioners prevailing in either of their respective countries (mutual recognition of regulations).

26. Consumer Representatives advocate instead that the Commission should ensure that neutral international valuation standards prevail, or that there exists a single valuation standard ensuring comparability.

27. The Commission should recommend that high standards of valuation be made mandatory and that all valuation reports should consider core risk related criteria such as those recommended by the European Mortgage Federation (set out in Annex IV of the Forum Group Report) where applicable.

28. The Commission should first:

- Perform an evaluation exercise of forced sales procedures within one year.

- Thereafter, monitor the functioning of forced sales procedures and assess results every three years. These results should be presented in the form of an official EU scoreboard on duration and cost of forced sale procedures in every Member State and lead to Commission advice/action for improvements.

29. Thereafter, if necessary, the Commission should promote measures to ensure that the duration of a forced sale procedure should not exceed a specified term, for example two years after the first step in the forced sale procedure.

COLLATERAL ISSUES

30. The Commission should ensure that:

- all charges affecting real estate must be registered in a Public Register in order to be binding on and take effect against third parties, regardless of their nature;

- the creation, modification or extinction of a charge on real property shall become effective vis-à-vis third parties only at the point of registration in the Public Register; and

- registered charges on real property in relation to the same estate shall rank in the order of priority disclosed in the Public Register.

31. For filings of applications for registration/notification, the Commission should allow Member States to decide that priority be determined according to the time at which

the application was received (not actual registration). In this scenario, the Member State should ensure that filings of applications must be registered or rejected by the Public Register in the order of receipt.

32. The Commission should ensure that Public Registers make all relevant information available to all parties or their representatives.

33. The Commission should ensure that Member States provide that the responsible Public Register certifying authority should have state indemnity. In the event that such responsibility is delegated to a third party, such party shall be covered by appropriate professional liability insurance for an adequate sum.

34. The Commission should ensure that Member States do not maintain or institute additional 'legalisation'/'validation' requirements, for authentic instruments formally drawn up in other Member States.

35. More generally, the Commission should provide financial support to the EULIS initiative, to enable and encourage its expansion across the EU.

36. The Commission should ensure that links between mortgage debts and the collateral security are made more flexible. In countries where there is an existing requirement for strong accessoriness between the loan and the collateral, this should be replaced by an accessoriness agreement in the form of a private agreement between the lender and the owner of the mortgaged property. The relationship between the loan and the collateral can be dealt with in such a way as to allow it to be tailored to fit the needs of the parties.

37. The Commission should ensure that Member States allow the lender or any beneficiary of a charge on real property, to appoint a representative (Mortgage Register Representative) vis-à-vis the Public Register. His/her position should be disclosed on the Register and not have any effect on the legal framework of the Register. He/she should be entitled:

- to establish any abstract of title;
- to consent to a change in the respective ranking of charges over the real estate in question and to grant preferential rights between beneficiaries as shall be deemed appropriate;
- to consent to, apply and file any registrations and notifications;
- to consent to any change or transfer of the charge on behalf of (and in the name of) the owner of the charge; and
- to act on behalf of the owner of the charge in relation to the discharge or cancellation of the charge.

38. The Commission should explore the concept of the Euromortgage, for example by way of a study, to assess its potential to promote EU mortgage credit markets integration.

39. The Commission should encourage Member States to increase the transferability of mortgages by introducing pan-European Security Trust instruments.

DISTRIBUTION ISSUES

40. The Commission should assess and ensure equal treatment of local banks and foreign banks on the basis of the same business, same risks, and same rules principle.

41. The Commission should revise the legislation covering cross-border services and establishment of branches to include the establishment of representative offices, in order to ensure that there are no disproportionate barriers to the establishment of such offices.

42. The Commission should introduce a supervisory system for independent intermediaries along the following principles: registration with a competent authority in the home Member State; possession of appropriate professional knowledge and ability (to be determined by home Member State including requirement that the intermediary to be 'fit and proper'); possession of professional indemnity insurance and a complaint/redress scheme in line with requirements for other intermediaries to ensure consistency. In addition, Consumer Representatives advocated that under such a system there should be declaration at the outset of the relationship between consumer and intermediary of all payments including every commission/fee, and that records should be kept of any information/advice given to consumers. In the context of this Recommendation, Consumer Representatives pointed to the need to consider their Recommendation 9, in particular, with its reference to a 'best advice' standard.

43. The Commission should review what mortgage transaction actions require written processes and/or a physical presence generally and review money laundering legislation in particular, to address current legal barriers to greater Internet use.

44. The Commission should ensure consistency, especially in relation to information requirements, between different directives affecting financial services products.

FINANCE

45. The Commission should harmonise legislation regarding segregation of assets, in order to ensure equal access to securitisation for originators located in different jurisdictions.

46. The Commission should enact legislation that recognises the legal separateness of a securitisation vehicle from an originator of assets in the event of the insolvency/bankruptcy of such an originator, even if the securitisation vehicle is part of the same group of companies as the originator.

47. The Commission should investigate and address tax distortions, in order to ensure the removal of differences in fiscal treatment between local and foreign lenders.

48. The Commission should investigate and address national legislation which prevents or hinders the pooling of mortgage collateral from different issuers based in different jurisdictions.

ANNEX III – GLOSSARY

This glossary is not intended to constitute a conclusive Commission endorsed definition of the terms contained within it. The definitions have been provided by the European Mortgage Federation. They are attached to this Green Paper simply by way of an illustration of some technical terms used within it.

Annual Percentage Rate (APR)

A standardised method of calculating the cost of a mortgage stated as a yearly rate, which includes items such as interest, mortgage insurance, and certain points of credit costs.

Bond

Traditionally, a written unconditional promise to pay a specific principal sum at a determined future date and interest at a fixed or determinable rate on fixed dates. Increasingly, the promise to pay has become conditional and the principal, interest and payment dates have become contingent in real world instruments.

Capital Markets

The markets for corporate *equity* and intermediate- or long-term debt securities.

Collateral

The property, or other assets, that are being secured against a loan to ensure repayment of debt.

Covered Bond

Covered bonds are on balance sheet debt instruments secured by a cover pool of mortgage loans (property as *collateral*) or public-sector debt to which investors have a preferential claim in the event of the issuer's default. As they remain on the issuer's balance sheet, the *bonds* benefit from the additional security of the issuing institution's own funds and from restrictive legal regulation of the issuing credit institutions.

Equity

Shareholder equity is the value of shares held. A house owner's equity is the value of the house minus any unpaid home-purchase loan. Negative equity occurs when the house is worth less than the debt on it.

Equity Release

Equity Release is a mechanism to turn the cash value of a house into a stream of income and capital payments.

Equity Release Loans

Secured (mortgage) loans taken out for consumption purposes.

Foreclosure

The legal process by which a borrower in default under a mortgage is deprived of his or her interest in the mortgaged property. This usually involves a forced sale of the property at public auction with the proceeds of the sale being applied to the mortgage debt.

Loan-to-value (LTV) Ratio

The ratio of the mortgage loan amount to the property's appraised value or selling price, whichever is less. For example, if the property's appraised value or selling price is EUR 100 000 and the mortgage amount is EUR 80 000, the house has an 80% LTV.

Mortgage Backed Security

Debt instruments collateralized by residential, commercial, or industrial real estate mortgages.

Mortgage Bond

A corporate or other entity's debt *security* secured by a mortgage lien against certain real property of the issuer. See definition for "*covered bond*".

Primary Mortgage Market

A mortgage market in which loans are originated and consisting of lenders such as commercial banks, savings- and loan associations and mutual savings banks.

Secondary Mortgage Market

A market where mortgage originators may sell them, freeing up funds for continued lending and distributes mortgage funds nationally from money-rich to money poor areas.

Secured Loan

A loan that is backed by *collateral*.

Security

Something given, deposited, or pledged to make secure the fulfilment of an obligation, usually the repayment of a debt.