



KOMMISSIONEN FOR DE EUROPÆISKE FÆLLESSKABER

Bruxelles, den 19.7.2005  
KOM(2005) 327 endelig

**GRØNBOG**

**Realkredit i EU**

(forelagt af Kommissionen)

## INDHOLDSFORTEGNELSE

INDLEDNING .....	3
I – BEHOVET FOR KOMMISSIONENS INDSATS .....	5
II – FORBRUGERBESKYTTELSE.....	8
Oplysninger .....	8
Vejledning og kreditformidling.....	8
Førtidig indfrielse.....	9
Årlig procentsats .....	10
Ågerregler og variable rentesatser.....	10
Kreditkontrakter .....	11
Håndhævelse og klagemuligheder .....	11
III – RETLIGE SPØRGSMÅL .....	12
Lovvalgsregler.....	12
Kreditværdighed.....	12
Ejendomsvurdering .....	13
Tvangssalgsp procedurer.....	13
Skat .....	14
IV – SIKKERHEDSSTILLELSE .....	15
Tingbøger .....	15
Eurorealkredit.....	15
V – FINANSIERING AF REALKREDIT .....	16
BILAG I - SVAR PÅ FORUMGRUPPENS GENERELLE HENSTILLINGER BILAG II - FORUMGRUPPENS RAPPORT MED HENSTILLINGER	
BILAG III – GLOSSAR	

# GRØNBOG

## Realkredit i EU

(EØS-relevant tekst)

### INDLEDNING

- (1) Denne grøn bog er den centrale del af vurderingen af Kommissionens indsats på EU-markedet for boliglån. Et andet nøgleelement er en undersøgelse, som er finansieret af Kommissionen, om udgifter og fordele ved yderligere integration af disse markeder<sup>1</sup>. Der vil blive afholdt en høring i december 2005 for at markere afslutningen på høringsprocessen.
- (2) Overvejelserne om indsatsen på EU's realkreditmarkeder er et centralt aspekt ved Kommissionens engagement i at opfylde "Lissabon-målene" om at øge EU's konkurrencedygtighed<sup>2</sup>. Dette er et meget vigtigt element i Kommissionens politik for integration af finansielle tjenesteydelser i almindelighed og finansielle tjenesteydelser på detailmarkedet i særdeleshed<sup>3</sup>. Et mere effektivt og konkurrencepræget realkreditmarked som følge af større integration kan bidrage til væksten i EU's økonomi. Det kan potentielt øge arbejdskraftens bevægelighed og sætte forbrugerne i EU i stand til i videst muligt omfang at trække på deres formue i fast ejendom, når dette er hensigtsmæssigt, så det bliver lettere at opnå langsigtet sikkerhed på baggrund af en aldrende befolkning.
- (3) Kommissionen er uden at foregribe opfølgningen på denne grøn bog fuldt ud klar over realkreditens betydning og konsekvenser for EU's økonomi. Det er imidlertid for tidligt i høringsprocessen til, at der kan træffes beslutninger om, hvorvidt Kommissionen bør gribe ind for slet ikke at nævne, hvilke instrumenter der eventuelt vil være mest hensigtsmæssige. Det står dog klart, at alle initiativer, som Kommissionen måtte tage med henblik på at integrere disse markeder, skal have til formål at gøre dem mere effektive og konkurrencedygtige til fordel for alle. Dette kan opnås ved at sikre, dels at der kan anmodes om og tilbydes realkredit med begrænsede forhindringer i hele EU, dels at markedsfuldstændigheden, produktdiversiteten og priskonvergen øges. Kommissionen påskønner fordelene ved et mere likvidt finansieringsmarked, der er baseret på moderne og fleksible finansieringsteknikker og -produkter. Kommissionen er bevidst om, at der er opstået nye produkter, f.eks. *belåning af friværdis\**, som kræver forsigtig analyse, både hvad angår den potentielle risiko for forbrugerne og muligheden for at finde nye finansieringskilder til EU's borgere, især med henblik på at løse de pensionsfinansieringsproblemer, som de

---

\* Alle ord og termer med *kursiv* defineres i glossaret i bilag III.

<sup>1</sup> Denne undersøgelse vil blive offentliggjort på GD Indre Marked og Tjenesteydelsers nettsed i august 2005.

[http://europa.eu.int/comm/internal\\_market/finservices-retail/index\\_en.htm](http://europa.eu.int/comm/internal_market/finservices-retail/index_en.htm).

<sup>2</sup> KOM (2005) 24. Vækst og beskæftigelse: en fælles opgave Et nyt afsæt for Lissabon-strategien.

<sup>3</sup> KOM (2005) 177. Green Paper on Financial Services Policy (2005-2010).

nuværende og fremtidige generationer står over for. Endelig er Kommissionen bevidst om dette markeds konsekvenser for EU-borgernes velfærd. Der er en betydelig social og menneskelig dimension ved bolig- og lånemarkedet, herunder aspekter som overbelåning. Enhver politik på dette område må nødvendigvis tage højde for denne dimension<sup>4</sup>.

- (4) Kommissionen vil nøje overveje det samlede input fra denne høringsproces. Efter høringsprocessen vil Kommissionen kun stille forslag om initiativer, hvis det kan påvises, at der foreligger klare økonomiske grunde for, at Kommissionen bør intervenere på EU's realkreditmarkeder, dvs. hvis de potentielle fordele ved at gribe ind overstiger de forventede udgifter ved en sådan indgriben. Eventuelle initiativer i fremtiden, ikke nødvendigvis reguleringsmæssige, skal bekendtgøres i en hvidbog med angivelse af høringsresultaterne, som skal udgives i 2006. Sådanne initiativer skal gennemgå en grundig konsekvensanalyse.
- (5) Bemærkninger til denne grønbog skal være modtaget senest den 30. november 2005 på følgende adresse: [markt-mortgage-consultation@cec.eu.int](mailto:markt-mortgage-consultation@cec.eu.int). Reaktionen vil blive offentliggjort på Kommissionens websted, medmindre der udtrykkeligt anmodes om det modsatte.

---

<sup>4</sup> Flere detaljer om Kommissionens politik vedrørende fattigdom og social udelukkelse kan findes på [http://europa.eu.int/comm/employment\\_social/social\\_inclusion/index\\_en.htm](http://europa.eu.int/comm/employment_social/social_inclusion/index_en.htm).

## I – BEHOVET FOR KOMMISSIONENS INDSATS

- (6) EU's realkreditmarkeder udgør en afgørende del af den samlede økonomi i alle EU's medlemsstater. Ved udgangen af 2004 svarede restgælden på realkreditlån til ca. 40 % af EU's BNP.
- (7) Realkreditmarkederne er blandt de mest komplekse markeder, som forbrugerne benytter. "Værdikæden" ved en realkredittransaktion kan indeholde forskellige og specialiserede markedsdeltagere på hvert enkelt niveau. Realkreditmæglere, sælgere af produktpakker, specialist- eller generalistlångiver, udstedere og købere af *værdipapirer* og *obligationer* (herunder internationale investorer), forsikringsselskaber og sågar statslige agenturer kan findes blandt deltagerne, når en enkelt forbruger i EU foretager et enkelt huskøb. EU-realkreditmarkedernes betydning kan ikke overvurderes i det foregående, nuværende og fremtidige økonomiske miljø.
- (8) For de fleste borger i EU er et boligkøb det største køb, de nogensinde foretager. Ved de fleste boligkøb skal der optages et lån for en del af købesummen. Sådanne lån sikres normalt, men ikke altid, ved en prioritet. Denne gæld bliver normalt den mest betydningsfulde af de løbende finansielle forpligtelser for de fleste husholdninger i EU. Det skal dog bemærkes, at *friværdien* i en ejendom kan udgøre et væsentligt aktiv, som eventuelt kan bruges til at finansiere forbrug eller pensionering. Gældens niveau og kontraktforholdene ved gælden kan således få direkte konsekvenser for pengepolitikken og den økonomiske aktivitet som helhed. For eksempel kan kontraktlige begrænsninger eller gebyrer ved indfrielse af restgælden forsinke ændringer i rentesatsen og hindre genfinansiering under sådanne omstændigheder. Dette forhold mellem makroøkonomien og prioritetsgælden er væsentlig, især på de fleksible realkreditmarkeder, da selv den mindste ændring i rentesatsen kan få større konsekvenser for husholdningsbudgetterne og forbrugsmulighederne. Dette kan få en bemærkelsesværdig betydning for debitorerne med potentielle følgevirkninger, det være sig positive eller negative, på deres forbrugsmuligheder og aktiver.
- (9) De fleste realkreditmarkeder er vokset kraftigt i de seneste år. I mange medlemsstater har restgælden på realkreditlån nået et historisk højt niveau i forhold til BNP eller husholdningernes disponible indkomst. Væksten i realkreditten er blevet understøttet af både makroøkonomiske faktorer (som faldende renter og den kraftige vækst i huspriserne i visse lande) og strukturudviklingen (som stigende liberalisering og integration af EU's finansmarkeder). Det står imidlertid klart, at EU's realkreditmarkeder er meget forskellige, selvom de udviser visse fælles tendenser. De relative størrelser er forskellige og det samme gælder for væksten. Der er væsentlige forskelle på produktudbuddet, låntagerprofilerne, distributionsstrukturerne, lånenes løbetider, andelen af ejere og finansieringsmekanismerne.
- (10) Disse forskelle på henholdsvis realkredit- og ejendomsmarkederne afspejler medlemsstaternes indstilling til regulering, deres økonomiske historie og kulturelle faktorer. Forskellige resultater skyldes faktorer som direkte statsligt engagement på ejendomsmarkedet (f.eks. skatteincitamenter til ejendomsejerskab), forsigtighedsregulering (f.eks. regler om *forholdet mellem lån og værdi*), konkurrenceniveauet på realkreditmarkedet, markedsbetingelser på lejeområdet (f.eks. hvorvidt der er adgang til socialt boligbyggeri) og risikoen ved realkreditlån (især de

omkostninger og den tid, der er nødvendig for at realisere *pantets* værdi ved misligholdelse).

- (11) Mange eksterne kilder<sup>5</sup> og Kommissionens løbende høringer bekræfter, at disse markeder ikke er videre integreret, især med hensyn til produktudbuddet og realkreditlångivning på tværs af grænserne, mens prisforskellene allerede er forholdsvis små. I en undersøgelse<sup>6</sup>, der blev gennemført for nylig, blev det konkluderet, at disse markeder var særskilte markeder med egne kendetegn og økonomisk drivkraft. Det blev også bemærket, at der ikke var nogen videre forbindelse mellem de nationale markedsdeltagere på det *primære* og det *sekundære marked* bortset fra globale investorer i *pantebreve* og *værdipapirer med sikkerhed i fast ejendom*. Niveautet for direkte salg over grænserne er lavt, under 1 % af den samlede aktivitet inden for realkredit til boligformål<sup>7</sup>, som hovedsagelig er begrænset til køb af ferieejendomme eller køb i grænseområder, som begge er markedsnicher.
- (12) Hvad er de potentielle fordele ved en sådan integration? Kommissionens udliciterede undersøgelse vil belyse og kvantificere disse mulige fordele, som allerede er blevet fremhævet andetsteds<sup>8</sup>. Generelt lavere udgifter ved en prioritet eller et huslån vil være en vigtig potentiel fordel. Et bredere sortiment i beslægtede produkter (f.eks. realkreditforsikring) og i grundlæggende realkreditprodukter (f.eks. produkter til *belåning af friværdi* og fleksible lån) er en potentiel fordel. Kommissionen følger disse nye og innovative produkter med stor interesse (de findes p.t. kun i en håndfuld medlemsstater), og den er fuldt ud bevidst om, at sådanne nyskabelser skal ledsages af en høj grad af forbrugerbeskyttelse. En anden central fordel kunne være muligheden for at inddrage flere låntagere, herunder de, som for indeværende er marginaliseret på EU's realkreditmarkeder som andenklassens låntagere (dvs. med lav kreditværdighed). Som det også gælder integrationen i andre sektorer for finansielle tjenester, er der her oplagte stordriftsmuligheder. Diversificering på tværs af grænserne og øget brug af *kapitalmarkederne* og forsikringsmarkederne kan ligeledes nedbringe kreditrisikoen. Endelig er der mulighed for øget kapitaleffektivitet, dvs. muligheden for, at kapitalen kan flyde til de markeder, hvor der er størst behov og rentabilitet.
- (13) Som led i sin vurdering af behovet for initiativer på EU's realkreditmarkeder har Kommissionen analyseret de 48 henstillinger fra forumgruppen om realkredit, som den nedsatte i marts 2003 med henblik på at vurdere hindringerne for yderligere integration af EU's realkreditmarkeder og at stille forslag om mulige løsninger<sup>9</sup>. Disse henstillinger dækker de fleste af de emner, der vedrører integrationen af EU's realkreditmarkeder. Kommissionen vil gerne anvende disse henstillinger bedst muligt ved eventuelle initiativer, som den måtte foreslå fremover. Det står imidlertid klart, at

---

<sup>5</sup> Rapport fra forumgruppen om realkredit "Integration af realkreditmarkederne i EU", GD Indre Marked og Tjenesteydelser, december 2004, "European Financial Integration: Progress and Prospects", Europa-Kommissionen 2004, "Study on the Financial Integration of European Mortgage Markets", Mercer Oliver Wyman for European Mortgage Federation, 2003, "International Trends in Housing Tenure and Mortgage Finance", Council of Mortgage Lenders 2004, "Risk and Funding in European Residential Mortgages", Mercer Oliver Wyman for Mortgage Insurance Trade Association (MITA) april 2005.

<sup>6</sup> "Study on the Financial Integration of European Mortgage Markets", Mercer Oliver Wyman for European Mortgage Federation, 2003.

<sup>7</sup> Eurobarometer, rapport 2004.

<sup>8</sup> Jf. fodnote 5.

<sup>9</sup> [http://europa.eu.int/comm/internal\\_market/finservices-retail/docs/home-loans/2004-report-integration\\_en.pdf](http://europa.eu.int/comm/internal_market/finservices-retail/docs/home-loans/2004-report-integration_en.pdf)

ikke alle disse henstillinger kræver samme fremgangsmåde, og at visse kræver mere forberedende arbejde, før der kan træffes beslutninger.

- (14) Kommissionen er enig med forumgruppen i, at integrationen af EU's realkreditmarkeder gør det nødvendigt at tage stilling til fire særskilte, men indbyrdes forbundne, hovedområder: forbrugerbeskyttelse, retlige spørgsmål, *sikkerhedsstillelse* og finansiering. I denne grøn bog undersøges disse fire områder. Kommissionen modtager gerne synspunkter om alle emnerne i denne grøn bog, om yderligere spørgsmål, der betragtes som væsentlige for yderligere integration og effektivitet på EU's realkreditmarkeder, og om prioriteringen heraf.

## II – FORBRUGERBESKYTTELSE

### Oplysninger

- (15) Oplysning er et afgørende aspekt i boliglånstransaktioner på grund af deres kompleksitet, forholdsvis høje udgiftsniveau og lange løbetid. Det kan ikke undgås, at der vil være en vis informationsasymmetri mellem den gennemsnitlige låntager og långiver. Det afgørende i denne sammenhæng er, at låntagerne får en hensigtsmæssig grad af oplysninger, så de kan træffe en begrundet beslutning, på en sådan måde og et sådant tidspunkt, hvor sådanne oplysninger har mest betydning.
- (16) Adfærdskodeksen<sup>10</sup> har gennem det europæiske standardoplysningsblad ("European Standardised Information Sheet" - ESIS) skabt præcedens for standardiserede oplysninger forud for kontraktindgåelse på EU-plan. Kommissionen har igangsat en gennemgang af kodeksen, herunder en ekstern undersøgelse<sup>11</sup>, som antyder, at det oprindelige initiativ ikke var tilfredsstillende. Kommissionen afventer resultatet af denne høring, før der træffes endelige beslutninger om kodeksen. Der skal imidlertid tages stilling til følgende spørgsmål:

- Bør adfærdskodeksen erstattes af bindende lovgivning, eller bør den fortsat være frivillig?
- Hvilke oplysninger bør forbrugerne have? Der skal findes en passende balance mellem for få og for mange oplysninger.
- Kommissionen betragter det som afgørende, at oplysninger forud for kontraktindgåelse gives på et tidspunkt, hvor forbrugeren kan undersøge markedet og sammenligne tilbud. Kan der fastlægges en sådan fase, der er fælles for alle EU-lande, når der tages højde for medlemsstaternes forskellige traditioner og lovgivning?
- Bør reglerne for oplysning kun gælde for långivere eller også for f.eks. mæglere? Hvordan kan man sikres, at reglerne (bindende/frivillige) overholdes?

### Vejledning og kreditformidling

- (17) Boliglån er komplekse produkter med stor værdi. Der søges mere vejledning om disse produkter end om de fleste andre finansielle tjenester. Forskellige forbrugere kan stille forskellige krav til deres udbydere og have forskellige forbindelser med dem.
- (18) Kommissionen er klar over de mulige konsekvenser ved obligatorisk vejledning for prisfastsættelse på produkter (direkte ved gebyrberegning eller indirekte ved påvirkning af produktprisen) og for långivernes potentielle juridiske risici. Men den er

---

<sup>10</sup> C (2001) 477. "Frivillig adfærdskodeks for information om boliglån forud for kontraktindgåelse".

<sup>11</sup> "Monitoring the Uptake and Effectiveness of the Voluntary Code of Conduct on Pre-Contractual Information for Home Loans", Institute for Financial Services, 2003.  
[http://europa.eu.int/comm/internal\\_market/finances-retail/docs/home-loans/home-loans-final-report\\_en.pdf](http://europa.eu.int/comm/internal_market/finances-retail/docs/home-loans/home-loans-final-report_en.pdf).



ligeledes bevidst om betydningen af korrekt vejledning for forbrugertilliden og forebyggelse af problemer som overbelåning.

- Bør vejledning til låntageren gøres obligatorisk, eller skal den være frivillig?
- Bør betingelserne gælde for enhver vejledning, der faktisk gives, uanset om dette er obligatorisk eller frivilligt (f.eks. vejledningsstandarder, sanktioner ved manglende overholdelse, forhåndsoplysning om gebyrer, om rådgiverens rolle og registrering i permanent form)?

- (19) Kreditformidling er for nylig blevet fremhævet som et område, som Kommissionen vil undersøge særlig nøje<sup>12</sup>. Det vil blive undersøgt på horisontalt niveau, og der vil hen ad vejen blive bedt om input.

### **Førtidig indfrielse**

- (20) Indfrielse af lån før forfaldstidspunktet er et afgørende aspekt ved en realkreditaftale. Låneaftalernes lange løbetid og ændringen af centrale kontraktbetingelser under denne løbetid (f.eks. renteændringer) kan gøre forbrugeren interesseret i at blive løst fra aftalen før tiden. Indfrielsesgebyrer er den pris, som forbrugeren betaler for denne indfrielse før tid.
- (21) Reglerne for førtidig indfrielse varierer meget mellem medlemsstaterne. I visse lande er der en høj grad af regulering, og i andre overlades spørgsmålet til den private aftaleret mellem forbruger og långiver, hvor forbrugeren kun har en valgmulighed mellem forskellige standardkontrakter og -lån i stedet for at have en decideret mulighed for at forhandle de forskellige vilkår. Indfrielsesgebyrer gælder normalt for realkreditprodukter med fast rente, hvor forbrugeren er beskyttet mod renteændringer, således at gebyret skal betales, hvis lånet indfries i den "faste" periode. Sådanne gebyrer skal afspejle de finansieringsstrukturer, der understøtter de(t) udbudte produkt(er), og har direkte konsekvenser for konkurrencen samt produktdiversiteten og -udbuddet. De har indflydelse på kanaliseringen af makroøkonomiske forandringer, dvs. hvorvidt, i hvilken grad og hvordan ændringer i den grundlæggende rentesats kan få konsekvenser for realkreditlåntagere.
- (22) Kommissionen mener, at en vis form for ensartethed ved indfrielse før udløbstidspunktet, især hvad angår gebyrer, kan lette integrationen. Men hvordan kan en sådan ensartethed opnås, uden at finansieringsstrukturerne og produktudvalget lider under det, og uden at forbrugerne kommer til at betale for høj en pris? Følgende spørgsmål skal analyseres nærmere:

---

<sup>12</sup>

Jf. fodnote 3.

- Bør førtidig indfrielse være en lovbestemt rettighed eller et frit valg? Hvis der er tale om en rettighed, bør forbrugeren da kunne frasige sig den? På hvilke betingelser? Bør der kunne kompenseres for denne rettighed med gebyrer?
- Hvordan bør sådanne gebyrer (det være sig i forbindelse med en rettighed eller med et kontraktligt valg) udregnes? Bør der fastsættes lofter, som det er tilfældet i visse medlemsstater?
- Hvordan bør forbrugeren oplyses om muligheden for førtidig indfrielse? Er der perspektiv i forbrugeroplysning på dette område?

### Årlig procentsats

- (23) De årlige omkostninger i procent (*ÅOP*) ved et realkreditlån er en anden central faktor, som har konsekvenser, så længe aftalen løber. Beregning af *ÅOP* ved realkreditlån og de omkostningselementer, der indgår i sådanne beregninger, er forskellige fra den ene medlemsstat til den anden, hvilket gør det vanskeligere at foretage sammenligninger.
- (24) På grund af sådanne kreditaftalers karakter i sammenligning med forbrugerkreditaftaler kan der være fordele ved en skræddersyet metode. På dette område lader det til, at en vis form for standardisering kan øge markedsintegrationen. Der er imidlertid mange ubesvarede spørgsmål:

- Hvad er formålet med en *ÅOP*? Oplysning? Sammenligning? Begge dele?
- Bør der findes en EU-standard for både beregningsmetoden og omkostningselementerne?
- Hvilke omkostningselementer bør i givet fald indgå i en sådan standard?
- Kommissionen modtager gerne synspunkter om fordelene ved separat oplysning om alle omkostninger, der ikke er udspecificeret i *ÅOP*, og om præsentationen af *ÅOP*'s konkrete betydning, f.eks. månedlige omkostninger eller de samlede omkostninger ved lånet.

- (25) Eventuelle beslutninger på dette område vil blive truffet under hensyntagen til den ordening, der følges inden for forbrugerkreditten.

### Ågerregler og variable rentesatser

- (26) Visse medlemsstater har retskraftige lofter over rentesatserne, ofte kendt som "ågerregler" med det formål at forhindre, at der opkræves urimeligt høje renter. Kommissionen har undgået at gribe ind på dette område, som har væsentlige sociale aspekter.

- Hvilke konsekvenser har ågerreglerne for markedsintegrationen (herunder eventuelle forbindelser mellem produkter som *belåning af friværddi* og realkreditforsikring)?

- Bør dette spørgsmål undersøges i en bredere sammenhæng ud over realkreditområdet?

(27) Hvad angår lofter over renteudsving, er Kommissionen ikke overbevist om, at disse kan hindre markedsintegrationen eller udviklingen af visse finansieringsstrukturer.

(28) Endelig har Kommissionen bemærket, at visse medlemsstater begrænser muligheden for at beregne renters rente.

- Forhindrer sådanne begrænsninger markedsintegrationen?
- Hvilke konsekvenser kan de have for udviklingen af bestemte produkter, f.eks. *belåning af friværdi*?

### Kreditkontrakter

(29) Standardisering af kontraktvilkår er blevet anbefalet af forumgruppen og skal vurderes i en bredere sammenhæng: Kommissionens initiativ til europæisk aftaleret<sup>13</sup>. Standardisering kan opnås ved almindelig harmonisering eller ved en såkaldt "ordning 26". Denne ordning kan indføres ved hjælp af et retligt instrument, der fungerer sideordnet med, men ikke i stedet for, de nationale regler, og som er en valgmulighed for aftaleparter. Kommissionen har påtaget sig at undersøge fordele og ulemper ved at bruge ordning 26 i sin nylige grønbog om politikken for finansielle tjenester<sup>14</sup>.

Kommissionen modtager gerne synspunkter om standardisering af realkreditlåneaftaler, f.eks. ved brug af et instrument efter ordning 26.

### Håndhævelse og klagemuligheder

(30) Kommissionen er bekendt med, at de traditionelle retslige klagemekanismer kan være langsommelige og kostbare for de fleste forbrugere. Den mener, at eventuelle andre klagemuligheder, f.eks. mægling eller voldgift, skal være uafhængige og effektive, hvis forbrugerne skal have tillid til dem, især ved transaktioner på tværs af grænserne. Kommissionen har allerede arbejdet for at fremme brugen af mægling ved at stille forslag om et direktiv om aspekter af mægling i civil- og handelsretlige sager<sup>15</sup>.

- Bør Kommissionen overveje at pålægge medlemsstaterne at sikre, at der findes andre klagemuligheder inden for realkreditområdet?
- Kommissionen modtager gerne forslag til, hvordan de nuværende alternative klagesystemer kan styrkes, især for så vidt angår realkreditområdet.

<sup>13</sup> KOM (2004) 651. Aftaleret og revision af gældende EU-ret: vejen frem.

<sup>14</sup> Jf. fodnote 3.

<sup>15</sup> KOM (2004) 718 endelig. Forslag til Europa-Parlamentets og Rådets direktiv om visse aspekter af mægling på det civil- og handelsretlige område.

### III – RETLIGE SPØRGSMÅL

#### Lovvalsregler

- (31) Rom-konventionen fra 1980, som regulerer, hvilken lov der skal anvendes på kontraktlige forpligtelser, herunder realkredit, er ved at undergå en revisionsproces, så den kan blive omdannet til en EU-forordning. Kommissionen finder det tilrådeligt og logisk at tage alle aspekter af dette spørgsmål op, herunder lovvalget vedrørende realkreditaftaler som led i denne proces.
- (32) Indtil nu er der under denne proces konstateret mindst tre mulige løsninger:
- Der skabes en specifik ordning, der regulerer reglerne i forbindelse med realkreditaftaler for forbrugere i den kommende forordning. Her kan der blive tale om at afstemme lovvalsreglerne for realkreditaftaler med de regler, der gælder for aftaler om *sikkerhedsstillelse*.
  - Realkreditaftaler falder fortsat ind under de generelle principper i den nuværende Rom-konvention, hvilket grundlæggende betyder, at parterne frit kan vælge, hvilken lovgivning der gælder for deres aftale, dog således at der under visse betingelser skal tages hensyn til reglerne i forbrugers bopælsland.
  - Aftaler om realkredit til forbrugere udelukkes fra reglerne om obligatorisk forbrugerbeskyttelse, forudsat at visse betingelser er opfyldt, f.eks. at der findes et højt forbrugerbeskyttelsesniveau på EU-plan.
- (33) Hvad angår gældende ret om *sikkerhedsstillelse*, kan Kommissionen ikke på forhånd se nogen grund til at fravige det hævdede princip om, at gældende ret er retten i det land, hvor ejendommen er beliggende.

#### Kreditværdighed

- (34) Vurderingen af kunders kreditværdighed, dvs. den risiko, som en kunde repræsenterer, er et meget vigtigt aspekt ved en realkredittransaktion, som kan give mulighed for at mindske den risikokapital, der står i forbindelse med långivernes højere niveauer for risikovurdering. På dette område er databeskyttelse af afgørende betydning.
- (35) Medlemsstaterne har forskellige systemer for indsamling af og adgang til databaser med oplysninger om kreditværdighed: offentlige eller private, centraliserede eller decentraliserede, positive eller negative (kun misligholdelse).
- (36) Under visse omstændigheder kan aftaler om datadeling mellem långivere udelukke visse markedsdeltagere på en sådan måde, at det medfører overtrædelse af EU-retten. Desuden kan adgangsbetingelserne reelt diskriminere udenlandske långivere (f.eks. medlemskabs- eller abonnementspriser, der ikke er omkostningseffektive for långivere, som ikke anvender databaser lige så hyppigt som indenlandske långivere, eller regler om gensidighed, hvor adgangen er betinget af, at der indsendes relevante data).

I lighed med metoden for forbrugerkredit mener Kommissionen, at den første prioritet bør være at sikre lige adgang til databaser over grænserne. Den modtager gerne bemærkninger hertil.

## Ejendomsvurdering

- (37) Ejendomsvurdering står centralt i en realkredittransaktion, og dens anvendelse kan få direkte indflydelse på kredittens karakter, finansiering og de gældende forsigtighedsregler. Långivere, forbrugere og investorer skal have fuld tillid til vurderingsmandens kvalifikationer, vurderingsprocessen og selve vurderingsresultatet.
- (38) Medlemsstaterne har forskellige vurderingstraditioner. Der findes flere forskellige vurderingssystemer på internationalt plan<sup>16</sup>. Kommissionen finder, at vurderingerne kan blive mere sammenlignelige, så det sikres, at en sådan forskelligartethed, som kan afspejle reelle behov på de nationale ejendomsmarkeder, ikke hæmmer den grænseoverskridende aktivitet på udlåns- eller finansieringssiden. Dette kan naturligvis gøres ved, at der indføres en fælles standard, men det samme formål kan opnås med konkurrerende standarder, der nyder gensidig anerkendelse.

- Hvilke fordele er der ved en fælles EU-standard for både vurderingsprocesser og vurderingsmænd?
- Hvad taler for, at Kommissionen sørger for gensidig anerkendelse af nationale vurderingsstandarder?

## Tvangssalgspcedurer

- (39) *Sikkerhedsstillelsen* er ligeledes et vigtig aspekt i realkredittransaktioner, i lighed med muligheden for at *inddrive* restgælden ved brug af *sikkerhedsstillelsen*, f.eks. ved tvangssalg af den belånte ejendom.
- (40) Der er store forskelle mellem medlemsstaterne, hvad angår tidsforbrug og omkostninger ved tvangssalgspcedurer. Kommissionen har bemærket samspillet mellem medlemsstaternes bolig- og socialpolitik og den komplekse sammenhæng mellem tvangssalgspcedurer, som påvirkes af mange forskellige faktorer som medlemsstaternes love, civilretlige procedurer og retlige traditioner.
- (41) Kommissionen mener, at sådanne forskelle kan bremse aktiviteter på tværs af grænserne og muligvis forhøje prisen på realkredit. På et mere grundlæggende plan kan disse forskelle have direkte konsekvenser for finansieringsstrukturene, især ved at hæmme grænseoverskridende pooling af *sikkerhed* for realkreditlån.
- (42) Kommissionen er imidlertid bevidst om problemerne med at opnå væsentlige forbedringer ved alle aspekter af tvangssalgspcedurer gennem bindende EU-regler.

Kommissionen modtager gerne synspunkter om følgende gradvise forsøg på at fremme forbedringer i tvangssalgspcedurer: først indsamles der oplysninger om omkostningerne og varigheden af disse procedurer i samtlige medlemsstater, og

<sup>16</sup> Jf. fodnote 28 i forumgruppens rapport.

hvordan de beskytter alle involverede parter interesser, og derefter udsendes en "resultattavle", der opdateres regelmæssigt. Såfremt dette på sigt ikke viser sig virkningsfuldt, vil det blive overvejet at lancere mere håndfaste foranstaltninger.

## Skat

- (43) Kommissionen griber ind over for nationale regler om realkreditbeskatning, som ikke er forenelige med EU-retten. I bilag I gives der detaljer om mulige overtrædelser som manglende skattefradrag for renteudgifter, der betales til udenlandske långivere, mens renteudgifter til indenlandske långivere er fradragsberettigede, eller hvis der opkræves højere skat af sådanne renter.

Kommissionen modtager gerne oplysninger om denne type eller lignende skatteordninger, der hindrer grænseoverskridende salg af realkreditprodukter, og som kan gribe ind i den frihed, som er fastsat i EU-retten.

## IV – SIKKERHEDSSTILLELSE

### Tingbøger

- (44) Tingbøgerne indeholder oplysninger om og er i en vis grad bestemmende for ejerskab af fast ejendom. Der er tvivl om, at tingbøgerne ikke altid giver et retvisende billede af alle behæftelser, som kan påvirke ejerskabet. Det er nødvendigt at kunne forstå deres indhold og virkemåde, hvis der skal kunne gennemføres grænseoverskridende realkreditaktiviteter af nogen art (herunder finansiering).
- (45) Dette problem er allerede blevet anerkendt af Kommissionen, som har finansieret pilotfasen af EULIS-projektet<sup>17</sup>, der nu er tilendebragt, og hvis formål var at øge samarbejdet mellem ejere og kontrollører af registre og lette adgangen hertil over grænserne.
- (46) Kommissionen overvejer, om den fortsat bør spille en aktiv rolle som bidragyder til sådanne initiativer. Da både långivere og investorer anvender sådanne registre, kan det antages, at de vil have en oplagt interesse i at bidrage til og investere i sådanne initiativer.

Før Kommissionen foretager yderligere vurderinger, vil den gerne have input om alle disse spørgsmål.

### Eurorealkredit

- (47) Tanken om Eurorealkredit er ikke ny. Den skal ses som et forsøg på at skabe et instrument for hele EU til *sikring af lån* i fast ejendom, dvs. *sikkerhedsstillelse*, som kan anvendes fleksibelt. Fortalerne hævder, at forslagets centrale aspekt – at forbindelsen mellem *sikkerhedsstillelsen* og realkrediten svækkes – vil gøre det lettere at optage og overføre realkreditlån, hvilket vil have en positiv indvirkning på realkreditmarkedet som helhed, især finansieringssiden.
- (48) Kommissionen er bekendt med projekter, som ledes af både markedsdeltagere og akademikere, med det formål at skabe en brugbar model for Eurorealkredit i form af en ordning 26<sup>18</sup>. Kommissionen vil gennemgå, hvordan disse initiativer skal kunne håndtere et så komplekst emne, der indvirker på mange andre beslægtede områder, f.eks. ejendoms- og aftaleret.

Kommissionen modtager gerne synspunkter om muligheden for og interessen i at skabe Eurorealkredit. Den vil under alle omstændigheder afvente resultatet af de igangværende initiativer, før den foretager sin endelige vurdering af dette spørgsmål.

<sup>17</sup> Se [www.eulis.org](http://www.eulis.org) for yderligere detaljer.

<sup>18</sup> F.eks. "Basic Guidelines for a Eurohypothec", Mortgage Credit Foundation, Warsaw, May 2005.

## V – FINANSIERING AF REALKREDIT

- (49) Finansieringsinstrumenterne på realkreditmarkederne i EU er forskellige. Specifikke instrumenter som *sikrede obligationer* og *værdipapirer med sikkerhed i fast ejendom* spiller en vigtig rolle både på fælleseuropæisk og nationalt plan (f.eks. "*Mortgage Backed Securities*" i Det Forenede Kongerige, realkreditobligationer i Danmark og "Pfandbriefe" i Tyskland).
- (50) Især inden for forumgruppen om realkredit har mange fremsat det synspunkt, at realkreditmarkederne i EU kan blive styrket betydeligt, hvis der skulle opstå et fælleseuropæisk finansieringsmarked.
- (51) Kommissionen er overvejende enig i dette synspunkt. Men udgangspunktet kræver yderligere dybtgående analyse. Fælleseuropæiske finansieringsmekanismer kan potentielt være med til at skabe flere investeringskilder, øge markedets likviditet og sprede risikoen i almindelighed. Yderligere integration af de *sekundære markeder* i lånefinansiering står i forbindelse med integrationen af det *primære marked*. Et afgørende aspekt, der indvirker på begge områder, er realkreditlånenes omsættelighed.

- Kommissionen agter at oprette en ad hoc-arbejdsgruppe af interessenter, der skal undersøge behovet for og karakteristika ved initiativer inden for finansieringsaspekterne (primære og sekundære) ved realkredit.
- Kommissionen er interesseret i at vurdere, i hvilket omfang et fælleseuropæisk marked for realkredit kan fremmes af markedsinitiativer, f.eks. om dokumentationsstandarder og modeldefinitioner, der kan bruges i finansieringstransaktioner på tværs af grænserne.

- (52) Forumgruppen og andre kilder forudser vækst i realkreditlånemekanismer, der ikke er baseret på indskud.

På dette område modtager Kommissionen gerne synspunkter om, hvorvidt realkredit kun bør udføres af kreditinstitutter, eller hvorvidt og på hvilke betingelser en sådan aktivitet kan udføres af institutter, som ikke modtager indskud eller beløb, der skal betales tilbage, og derfor ikke falder ind under EU's definition af kreditinstitutter og følgelig alle tilsynsregler i denne forbindelse.



## **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.<sup>19</sup>

### **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<sup>20</sup> 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.<sup>21</sup> Its purpose is to ensure increased consistency within the existing and future contract law related acquis, including on information requirements.

---

<sup>19</sup> See footnote 1 in the body of the Green Paper.

<sup>20</sup> See footnote 3 in the body of the Green Paper.

<sup>21</sup> 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<sup>22</sup> and related legislation have addressed the main legal barriers to concluding such contracts on-line.

---

<sup>22</sup> 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.