



EUROPOS BENDRIJŲ KOMISIJA

Briuselis, 19.7.2005
KOM(2005) 327 galutinis

ŽALIOJI KNYGA

Hipotekiniai kreditai ES

(pateiktas Komisijos)

TURINYS

IŽANGA.....	3
IŽANGA.....	3
I – KOMISIJOS KIŠIMOSI SVARBOS ĮVERTINIMAS	5
II – VARTOTOJŲ APSAUGA.....	8
Informacija	8
Konsultacijų teikimas ir tarpininkavimas kredituojant	8
Išankstinis gražinimas	9
Metinė procentinė norma	10
Lupikavimo prevencijos taisyklės ir palūkanų normų kitimas.....	10
Kredito sutartis	11
Vykdytas ir žalos atlyginimas	11
III – TEISINIAI KLAUSIMAI	12
Taikytina teisė	12
Klientų kreditingumas	12
Turto vertinimas	13
Priverstinių pardavimų procedūros	13
Mokesčiai	14
IV – HIPOTEKOS UŽSTATAS	15
Žemės registrai	15
Europos hipoteka.....	15
V – HIPOTEKINIŲ KREDITŲ FINANSAVIMAS.....	16
I PRIEDAS – ATSAKYMAS Į BENDRAŠIAS FORUM GROUP REKOMENDACIJAS	
II PRIEDAS – FORUM GROUP REKOMENDACIJŲ ATASKAITOS TEKSTAS	
III PRIEDAS – ŽODYNĖLIS	

ŽALIOJI KNYGA

Hipotekiniai kreditai ES

(Tekstas svarbus EEE)

IŽANGA

- (1) Ši Žalioji knyga labai svarbi vertinant, kokius privalumus teikia Komisijos kišimasis į ES hipotekinių kreditų gyvenamajam būstui rinkas. Kitas pagrindinis šio įvertinimo aspektas yra Komisijos finansuojamas tolesnės šių rinkų integracijos ekonominės naudos tyrimas¹. 2005 m. gruodžio mėn. įvyks svarstymas, baigiantis konsultavimo procesą.
- (2) Svarstymas, ar kištis į ES hipotekinių kreditų rinkas, yra pagrindinis Komisijos išipareigojimo aspektas, siekiant Lisabonos strategijos tikslų – sustiprinti ES konkurencingumą². Jis labai svarbus Komisijos politikai dėl finansinių paslaugų integracijos apskritai ir konkrečiai dėl mažmeninių finansinių paslaugų integracijos³. Labiau integruota hipotekinių kreditų rinka galėtų tapti veiksmingesnė ir konkurencingesnė ir prisidėti prie ES ekonomikos augimo. Tokia hipotekinių kreditų rinka taip pat gali palengvinti darbo jėgos mobilumą ir ES vartotojams maksimaliai padidinti galimybę tam tikrais atvejais pasinaudoti savo nekilnojamuoju turtu, lengviau užtikrinti ilgalaikį saugumą augančio visuomenės senėjimo kontekste.
- (3) Iš anksto nespėdama, kokių priemonių bus imtasi dėl šios Žaliosios knygos, Komisija gerai supranta hipotekinio kreditavimo svarbą ir poveikį ES ekonomikai. Vis dėlto konsultavimosi proceso metu per anksti spręsti, ar Komisija turėtų imtis veiksmų, tuo labiau vertinti, kuri(-ios) priemonė(-s) tada būtų tinkamiausia(-os). Aišku tai, kad visais veiksmais, kurių Komisija galėtų imtis, rinkoms integruoti, būtų siekiama, kad jos būtų visiems naudingos veiksmingesnės ir konkurencingesnės. Tai būtų galima pasiekti užtikrinant, kad visoje ES būtų apribotos kliūtys reikalaujant hipotekinio kredito ir jį siūlant ir kad būtų sustiprintas rinkos užbaigtumas ir kainų konvergencija bei padidinta produktų įvairovė. Komisija pripažįsta šiuolaikiniais ir lanksčiais finansavimo metodais ir produktais grindžiamos didesnio likvidumo finansavimo rinkos privalumus. Komisija supranta, kad atsiranda naujų produktų, pavyzdžiui, lėšų skolinimas už įkeistą turtą (*equity release**), kuriuos reikia atidžiai įvertinti, atsižvelgiant tiek į su jais susijusią galimą riziką vartotojams, tiek į tai, kokius naujus finansavimo šaltinius ES piliečiams jie gali suteikti, ypač siekiant spręsti dabartinei ir ateities kartoms neišvengiamai iškiliančias pensijų finansavimo problemas. Galiausiai Komisija supranta, kokį poveikį ši rinka turi ES piliečių gerovei. Būsto ir kreditų klausimai, įskaitant, pavyzdžiui, per didelį įsiskolinimą, turi didžiulį

* Visų *kursyvu* pateiktų žodžių ir terminų apibrėžimai pateikti III priede.

¹ 2005 m. rugpjūčio mėn. šis tyrimas bus paskelbtas Vidaus rinkos ir paslaugų GD tinklalapyje.

² http://europa.eu.int/comm/internal_market/finservices-retail/index_en.htm.

³ KOM (2005) 24. Augimas ir darbo vietos: nauja Lisabonos strategijos pradžia.

³ KOM (2005) 177. Žalioji knyga dėl finansinių paslaugų politikos (2005–2010 m.)

poveikį visuomenei ir žmogui. Į tai privalu tinkamai atsižvelgti nustatant bet kokią politiką⁴.

- (4) Komisija atidžiai atsižvelgs į visą per šį konsultavimosi procesą gautą medžiagą. Po konsultavimosi proceso Komisija pasiūlys imtis veiksmų tik tuo atveju, kai verslo įmonių požiūriu aiškiai reikės Komisijos įsikišimo į ES hipotekinių kreditų būstui rinkas, t. y. jeigu galima įsikišimo nauda gali atsverti šio įsikišimo numatomas išlaidas. Visos būsimos iniciatyvos, nebūtinai esančios norminio pobūdžio, būtų paskelbtos 2006 m. numatytoje išleisti Baltojoje knygoje, kurioje būtų išdėstyti konsultavimosi rezultatai. Tokių iniciatyvų poveikis būtų nuodugniai įvertintas.
- (5) Atsiliepimus į šią Žaliąją knygą siųsti iki 2005 m. lapkričio 30 d. šiuo el. pašto adresu: markt-mortgage-consultation@cec.eu.int. Atsakymai bus paskelbti Komisijos tinklalapyje, išskyrus tuos atvejus, kai bus gautas aiškus prašymas to nedaryti.

⁴ Išsamesnės informacijos apie Komisijos skurdo ir socialinės atskirties politiką rasite šiuo adresu: http://europa.eu.int/comm/employment_social/social_inclusion/index_en.htm.

I – KOMISIJOS KIŠIMOSI SVARBOS ĮVERTINIMAS

- (6) ES hipotekinių kreditų rinkos yra labai svarbus visos ES valstybių narių ekonomikos aspektas. 2004 m. pabaigoje negrąžintų hipotekinių kreditų būstui vertė sudarė apie 40 % ES BVP.
- (7) Hipotekinių kreditų rinkos yra vienos iš sudėtingiausių rinkų, kuriose dalyvauja vartotojai. Hipotekos sandorių vertės grandinėje kiekvienu etapu gali dalyvauti skirtingi ir tam tikroje srityje besispecializuojantys rinkos dalyviai. Vienam ES vartotojui perkant vieną būstą gali dalyvauti hipotekų makleriai, produktų pakuotojai, skolintojai, teikiantys tam tikrų ar visų rūšių kreditus, *vertybinių popierių (securities)* ir *obligacijų (bonds)* emitentai ir pirkėjai (įskaitant pasaulinius investuotojus), draudikai ir netgi vyriausybės institucijos. Negalima pervertinti ES hipotekinių kreditų rinkų svarbos ankstesnėje, dabartinėje ir būsimoje ekonominėje aplinkoje.
- (8) Daugumai ES piliečių būstas yra didžiausias pirkinys gyvenime. Perkant būstą, daliai kainos sumokėti dažniausiai reikia imti kreditą. Tokie kreditai paprastai, tačiau ne visada, užtikrinami hipoteka. Tikėtina, kad daugumai ES namų ūkių ši skola yra svarbiausias finansinis įsipareigojimas. Taigi būsto *nuosavybės vertybiniai popieriai* gali būti pagrindinis turtas, kurį būtų galima panaudoti vartojimo arba pensijų finansavimui. Taigi hipotekinių skolų lygis ir jų sutartinės savybės gali tiesiogiai paveikti pinigų politikos vykdymą ir bendrą ekonominę veiklą. Pavyzdžiui, dėl skolai taikomų sutartinių apribojimų arba baudų už išankstinį skolos grąžinimą gali užsitęsti informacijos apie palūkanų normų pakeitimus perdavimas ir tokiais aplinkybėmis trukdyti perfinansavimui. Šis makroekonomikos ir hipotekinių skolų santykis yra labai reikšmingas, ypač lanksčiose hipotekų rinkose, kadangi net nežymus palūkanų normų pasikeitimas gali turėti reikšmingą poveikį namų ūkių biudžetams ir perkamumo galiai. Tai gali reikšmingai paveikti skolininkus ir turėti galimų netiesioginių teigiamų arba neigiamų padarinių jų išlaidoms ir turto lygiui.
- (9) Pastaraisiais metais dauguma ES hipotekų rinkų sparčiai plėtėsi. Daugelyje valstybių narių negrąžintų hipotekinių skolų sumos šiuo metu pasiekė iki šiol neregėtą mastą, palyginti su BVP arba namų ūkio disponuojamomis pajamomis. Hipotekinių kreditų teikimo augimą paskatino tiek makroekonominiai veiksniai (pavyzdžiui, palūkanų normų sumažėjimas ir spartus būsto kainų augimas kai kuriose šalyse), tiek struktūriniai pokyčiai (pavyzdžiui, didėjantis ES finansų rinkų liberalizavimas ir integracija). Tačiau akivaizdu, kad, nepaisant kai kurių bendrų tendencijų, ES hipotekinių kreditų rinkos išlieka labai skirtingos. Skiriasi ir santykinis jų dydis, ir augimas. Taip pat labai skiriasi produktų įvairovė, skolininkai, paskirstymo struktūros, kreditų trukmė, mokesčiai už būstą ir finansavimo sistemos.
- (10) Šie hipotekų ir būsto rinkų skirtumai atspindi valstybių narių požiūrį į reguliavimo, ekonomikos istorijos ir kultūros veiksnius. Rezultatų skirtumai yra susiję su tokiais veiksniais kaip tiesioginis vyriausybių kišimasis į būsto rinkas (pvz., būstui taikant mokesťines paskatas), veiklos rizikos reguliavimas (pvz., norminės aukščiausios ribos *paskolos ir įkeisto turto vertės santykiui (Loan to Value Ratios)*, konkurencijos lygis hipotekų rinkose, būsto nuomos rinkos sąlygos (įskaitant būstų socialiai remtiniams žmonėms prieinamumą) ir su hipotekiniu kreditavimu susijusi numatoma rizika (ypač išlaidos ir laikas, kurio reikia *užstato (collateral)* vertei realizuoti, jeigu neįvykdomi kreditiniai įsipareigojimai).

- (11) Daugelyje išorinių šaltinių⁵ ir vykstančiose Komisijos konsultacijose laikomasi nuomonės, kad šios rinkos nėra labai integruotos, ypač kalbant apie turimų produktų įvairovę ir tarpvalstybinę veiklą hipotekų srityje, tuo tarpu kainų skirtumai jau yra palyginti maži. Neseniai atlikus tyrimą⁶, buvo padaryta išvada, kad tai atskiros rinkos, turinčios joms būdingas savybes ir ekonomines varomąsias jėgas. Taip pat buvo pažymėta, kad tie nacionalinių rinkų dalyviai *pirminėse (primary)* ir *antrinėse rinkose (secondary markets)*, kurie nėra tarptautiniai investuotojai į *hipotekines obligacijas (mortgage bonds)* ir *hipoteka užtikrintus vertybinius popierius (mortgage backed securities, MBS)*, yra tarpusavyje mažai susiję. Tiesioginio tarpvalstybinio pardavimo lygis yra žemas – jis sudaro mažiau negu 1 % visos hipotekinių kreditų gyvenamajam būstui veiklos⁷ – ir daugiausia apsiribojama vasarnamių arba turto pasienio regione, kurie turi savo nišą rinkoje, pardavimu.
- (12) Taigi kokia galima šios integracijos nauda? Galima nauda, kuri jau buvo pabrėžta kituose šaltiniuose⁸, bus aprašyta ir kiekybiškai įvertinta Komisijos užsakytame tyrime. Pagrindinė galima nauda galėtų būti bendra mažesnė hipotekos arba kredito būstui kaina. Galima nauda yra ir didesnis papildomų produktų (pvz., hipotekos draudimo produktai), ir pagrindinių hipotekinių kreditų produktų (pvz., *lėšų skolinimo už įkeistą turtą (equity release)* produktai ir lanksčios hipotekos) pasirinkimas. Komisija su susidomėjimu stebi šių naujoviškų produktų atsiradimą (šiuo metu jie naudojami tik keliose valstybėse narėse) ir visiškai supranta, kad, šiems produktams atsiradus, reikia užtikrinti aukštą vartotojų apsaugos lygį. Taip pat labai naudinga galimybė – aptarnauti daugiau skolininkų, įskaitant tuos, kurie daugelyje ES hipotekinių kreditų rinkų šiuo metu yra ignoruojami, pavyzdžiui, tie skolininkai, kurių kredito reitingai žemi arba nepakankami. Kalbant apie integraciją į kitus finansinių paslaugų sektorius, žinoma, galima sukurti patobulintas masto ekonomijas. Diversifikuojant kitose valstybėse bei aktyviau dalyvaujant *kapitalo rinkose (capital markets)* ir draudimo rinkose, taip pat galėtų sumažėti kredito rizika. Galiausiai yra galimybė pagerinti kapitalo veiksmingumą, t. y. kapitalo pajėgumą judėti į tas rinkas, kur jo labiausiai reikia ir kur jis duoda daugiausiai pajamų.
- (13) Įvertindama, ar reikia imtis veiksmų ES hipotekinių kreditų rinkose, Komisija išanalizavo Hipotekinių kreditų diskusijų grupės *Forum Group* 48 rekomendacijas, kurias ji parengė 2003 m. kovo mėn., siekdama įvertinti kliūtis ES hipotekinių kreditų rinkų būsimai integracijai ir pasiūlyti būdus, kaip jas pašalinti⁹. Šiose rekomendacijose nagrinėjami dauguma su ES hipotekų rinkomis susijusių klausimų. Komisija pasiryžusi kuo geriau pasinaudoti šiomis rekomendacijomis, ateityje siūlydama imtis kokių nors veiksmų. Tačiau aišku, kad ne visose rekomendacijose patariama imtis tų pačių veiksmų, ir kad kai kuriose rekomendacijose prieš priimant sprendimą patariama atlikti nuodugnesnį tyrimą.

⁵ *Forum Group* hipotekinių kreditų ataskaita, „ES hipotekinių kreditų rinkų integracija, Vidaus rinkos GD, 2004 m. gruodžio mėn.; Europos finansinė integracija: pažanga ir perspektyvos, Europos Komisija, 2004 m.; Europos hipotekų rinkų finansinės integracijos tyrimas, Mercer Oliver Wyman, Europos hipotekų federacija, 2003 m.; Tarptautinės būsto valdymo ir hipotekų finansų tendencijos, Hipotekinių kreditorių taryba, 2004 m.; Europos hipotekinių paskolų gyvenamajam būstui rizika ir finansavimas, Mercer Oliver Wyman, Hipotekos draudimo prekybos asociacija (MITA), 2005 m. balandžio mėn.

⁶ Europos hipotekų rinkų finansinės integracijos tyrimas, Mercer Oliver Wyman, Europos hipotekų federacija, 2003 m.

⁷ Eurobarometro ataskaita, 2004 m.

⁸ Žr. 5 išnašą.

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

- (14) Komisija laikosi tos pačios nuomonės kaip *Forum Group*, kad, siekiant ES hipotekinių kreditų rinkų integracijos, būtina atsižvelgti į keturias pagrindines atskiras, bet tarpusavyje susijusias sritis: vartotojų apsaugą, teisinius, *užstatų (collateral)* ir finansavimo klausimus. Ši Žalioji knyga nagrinėja keturias išvardytas sritis. Komisija skatina pateikti nuomones dėl visų šioje Žaliojoje knygoje aptartų klausimų, dėl tolesnių klausimų, kurie laikomi pagrindiniais, siekiant didesnės ES hipotekinių kreditų rinkų integracijos ir veiksmingumo bei nustatant jų prioritetus.

II – VARTOTOJŲ APSAUGA

Informacija

- (15) Dėl hipotekų sandorių sudėtingumo, palyginti didelės kainos ir ilgos trukmės informacijos teikimas šioje srityje yra svarbiausias dalykas. Tam tikras informacijos asimetrijos laipsnis tarp vidutinio skolininko ir kreditoriaus yra neišvengiamas. Šiame kontekste svarbiausia tai, kad skolininkui būtų suteikiama pakankamai informacijos, kuri būtina pagrįstam sprendimui priimti, taip ir tada, kai tokią informaciją pateikti yra veiksmingiausia.
- (16) Pateikus Europos standartinę informacijos lapą Elgesio kodekse¹⁰, buvo sukurtas precedentas standartizuoti ikisutartinę informaciją ES lygiu. Komisija inicijavo Elgesio kodekso persvarstymą, pateikdama išorinį tyrimą¹¹, kuriame buvo nurodyta, kad tuo metu kodeksas nebuvo tinkamai įgyvendinamas. Komisija lauks šios konsultacijos rezultato, kad dėl Elgesio kodekso galėtų priimti galutinius sprendimus. Tačiau reikia spręsti šiuos klausimus:

- Ar vietoj Elgesio kodekso turėtų būti priimti privalomi teisės aktai, ar jis turėtų likti savanoriškas?
- Kokią informaciją reikėtų pateikti vartotojams? Būtina pasiekti tinkamą pusiausvyrą tarp informacijos trūkumo ir jos pertekliaus.
- Komisija laikosi nuomonės, kad būtina ikisutartinę informaciją pateikti tame etape, kai vartotojas gali susipažinti su pasiūlymais ir juos palyginti. Ar tokį etapą galima bendrai apibrėžti ES lygiu, jeigu skiriasi valstybių narių tradicijos ir teisės aktai?
- Ar informaciją turėtų teikti tik kreditoriai, ar ir kiti, pvz., makleriai? Kaip galima užtikrinti tokios (privalomos arba savanoriškos) informacijos teikimo tvarkos laikymąsi?

Konsultacijų teikimas ir tarpininkavimas kredituojant

- (17) Hipotekiniai kreditai yra sudėtingi ir labai vertingi produktai. Konsultacijos dėl jų teikiamos dažniau negu dėl daugumos kitų finansinių paslaugų produktų. Skirtingų vartotojų poreikiai kreditorių atžvilgiu ir santykiai su jais gali skirtis.
- (18) Komisija supranta, kad privalomas konsultacijų teikimas gali turėti pasekmių produktų kainodarai (tiesiogiai apmokant iš produkto kainos arba jai darant netiesioginį poveikį) ir kreditorių galimai teisinei rizikai. Tačiau Komisija taip pat supranta, koks svarbus gali būti tinkamo konsultacijų teikimo vaidmuo siekiant didesnio vartotojų pasitikėjimo ir užkertant kelią tokiems sunkumams kaip per didelis įsiskolinimas.

¹⁰ K (2001) 477. Ikisutartinės informacijos apie kreditą būstui pirkti savanoriško elgesio kodeksas.

¹¹ Ikisutartinės informacijos apie kreditą būstui pirkti savanoriško elgesio kodekso įsivavinimo ir veiksmingumo stebėseną, Finansinių paslaugų institutas, 2003 m.
http://europa.eu.int/comm/internal_market/finances-retail/docs/home-loans/home-loans-final-report_en.pdf.

- Ar konsultacijų teikimas skolininkui turėtų būti privalomas ar laisvai pasirenkamas?
- Ar reikėtų taikyti sąlygas visoms tiek privaloma tvarka, tiek pasirinktinai faktiškai pateiktoms konsultacijoms (pvz., nustatyti konsultacijų standartus, sankcijas už jų nesilaikymą, iš anksto paskelbti mokesčius ir konsultanto vaidmenį bei pateikti įrašą patvarioje laikmenoje)?

(19) Neseniai buvo pabrėžta, kad tarpininkavimas kredituojant yra sritis, kurią Komisija nagrinės visų pirma¹². Tai bus aptariama horizontaliu lygmeniu ir tinkamu laiku suinteresuotos šalys bus kviečiamos prisidėti.

Išankstinis grąžinimas

- (20) Išankstinis kredito grąžinimas yra lemiamas aspektas tariantis dėl hipotekinio kredito. Užsitęsęs hipotekinių sutarčių trukmei ir jos metu pakeitus pagrindines sutarties sąlygas (pvz., palūkanų normas), vartotojas gali siekti nutraukti kredito sutartį mokėjimo terminui nepasibaigus. Išankstinio grąžinimo mokesčiai – tai kaina, kurią vartotojas turi sumokėti už šį sutarties nutraukimą prieš pasibaigiant mokėjimo terminui.
- (21) Išankstinio grąžinimo tvarka įvairiose valstybėse narėse labai skiriasi. Vienose valstybėse narėse ši tvarka griežtai reguliuojama, o kitose tai apsprendžia privatinė sutarčių teisė tarp vartotojo ir kreditoriaus, kai vartotojas gali tik pasirinkti standartinių sutarčių ir hipotekų rūšis, o ne tartis dėl individualių sąlygų. Išankstinio grąžinimo mokesčiai paprastai yra tiesiogiai susiję su hipotekiniais produktais, kuriems taikomos fiksuotos palūkanų normos; tokio tipo produktai apsaugo vartotojus nuo palūkanų normų pokyčių, o mokestis taikomas už sutarties nutraukimą šiuo fiksuotu laikotarpiu. Laikomasi nuomonės, kad išankstinio grąžinimo mokesčiai atspindi esamas siūlomų produktų finansavimo struktūras ir daro tiesioginį poveikį konkurencijai bei produktų įvairovei ir prieinamumui. Jie daro įtaką makroekonominių pokyčių perdavimui, t. y. tam, ar gali bazinė (palūkanų) norma paveikti hipotekinių kreditų gavėjus ir, jei taip, kiek ir kaip.
- (22) Komisija laikosi nuomonės, kad tam tikras nuoseklumo lygis išankstinio grąžinimo srityje galėtų palengvinti integraciją. Tačiau kaip nuoseklumą galima pasiekti nedarant neigiamo poveikio finansavimo struktūroms ir produktų įvairovei arba vartotojams skiriant neproporcingas baudas? Reikia atidžiai išnagrinėti šiuos klausimus:

¹² Žr. 3 išnašą.

- Ar išankstinis grąžinimas turėtų būti juridinė teisė, ar pasirenkamas dalykas? Jeigu tai teisė, ar vartotojui taip pat turėtų būti sudarytos sąlygos atsisakyti šios teisės? Kokios tai būtų sąlygos? Ar pagal šią teisę turėtų būti taikomos kompensacijos skiriant mokesčius?
- Kaip šie mokesčiai (skiriami pagal teisę arba sutartį) turėtų būti apskaičiuojami? Ar turėtų būti nustatytos aukščiausios ribos kaip kai kuriose valstybėse narėse?

- Kaip apie išankstinį grąžinimą reikėtų pranešti vartotojui? Ar šiuo atveju reikia įtraukti vartotojų švietimą?

Metinė procentinė norma

- (23) Hipotekinio kredito *metinė procentinė norma (Annual Percentage Rate)* yra kitas pagrindinis veiksnys, kurio poveikis išlieka visą sutarties trukmės laikotarpį. Hipotekinių kreditų metinės procentinės normos apskaičiavimas ir į jį įeinančios sąnaudų sudedamosios dalys valstybėse narėse skiriasi; dėl to jas sunkiau palyginti.
- (24) Palyginti su vartojimo kreditų sutartimis, hipotekinių kreditų sutartims dėl jų ypatumų reikia specialaus traktavimo. Tai sritis, kurioje, atrodo, tam tikras standartizavimo laipsnis galėtų padėti prisidėti prie rinkos integracijos. Tačiau iškyla daug klausimų:

- Koks *metinės procentinės normos (APR)* tikslas? Informacija? Palyginimas? Ir viena, ir kita?
- Ar turėtų būti nustatytas ES standartas tiek apskaičiavimo metodui, tiek sąnaudų sudedamosioms dalims?
- Jeigu taip, kokios sąnaudų sudedamosios dalys turėtų šį ES standartą sudaryti?
- Komisija skatina pareikšti nuomonę dėl privalumų atskirai teikti informaciją apie visas sąnaudas, kurios apskaičiuojant *metinę procentinę normą (APR)* nenumatomos, ir dėl *metinės procentinės normos (APR)* poveikio, konkrečiai pateikiant, pvz., mėnesio arba bendras kredito sąnaudas.

- (25) Šiuo atveju visi sprendimai bus priimami tinkamai atsižvelgiant į tai, kokios tvarkos laikomasi vartojimo kredito atžvilgiu.

Lupikavimo prevencijos taisyklės ir palūkanų normų kitimas

- (26) Kai kuriose valstybėse narėse palūkanų normoms teisiškai nustatomos aukščiausios ribos, dažnai vadinamos lupikavimo prevencijos taisyklėmis, kurios skirtos užkirsti kelią per didelių palūkanų normų nustatymui. Į šią sritį, kurioje svarbūs socialiniai aspektai, Komisija nesikišo.

- Kokį poveikį lupikavimo prevencijos taisyklės turi rinkos integracijai (įskaitant bet kokį santykį su tokiais produktais kaip *lėšų skolinimas už įkeistą turtą (equity release)* ir hipotekos draudimas)?
- Ar šį klausimą reikėtų išnagrinėti platesniu mastu, nesiorientuojant į hipotekinius kreditus?

- (27) Kalbant apie aukščiausias ribas palūkanų normų kitimui, Komisija laikosi tvirtos nuomonės dėl to, kiek jos gali trukdyti rinkos integracijai arba konkrečių finansavimo struktūrų plėtrai.
- (28) Galiausiai Komisija pažymi, kad kai kuriose valstybėse narėse sudėtinių palūkanų normų nustatymui taikomi apribojimai.

- Ar šie apribojimai trukdo rinkos integracijai?
- Kokį poveikį jie gali turėti konkrečių produktų, kaip antai *lėšų skolinimas už ikeistą turtą (equity release)*, plėtrai?

Kredito sutartis

- (29) Kaip rekomenduoja *Forum Group*, sutarties sąlygas būtina įvertinti platesniu Komisijos Europos sutarčių teisės iniciatyvos¹³ požiūriu. Standartizavimą galima pasiekti įprastu suderinimo būdu arba taikant vadinamąsias 26-ąsias nuostatas. Jas būtų galima pradėti taikyti, įvedant papildomą teisinę priemonę, bet nekeičiant nacionalinių taisyklių, sutarties šalims suteikiant galimybę rinktis šį būdą. Komisija įsipareigojo ištirti neseniai parengtoje Žaliojoje knygoje dėl finansinių paslaugų politikos¹⁴ pateiktos 26-ųjų nuostatų sąvokos privalumus.

Komisija skatina pateikti nuomones dėl hipotekų sutarčių standartizavimo, pvz., taikant 26-ąsias nuostatas, privalumų.

Vykdytas ir žalos atlyginimas

- (30) Komisija atsižvelgia į tai, kad tradicinė žalos atlyginimo teismine tvarka procedūra daugumai vartotojų gali užsitęsti ir brangiai kainuoti. Ji laikosi nuomonės, kad visi alternatyvūs žalos atlyginimo būdai, pvz., tarpininkavimas arba arbitražas, būtinai turi būti vykdomi nepriklausomai ir būti veiksmingi, kad vartotojams keltų pasitikėjimą, visų pirma tarpvalstybiniame kontekste. Komisija jau įsipareigojo skatinti naudoti tarpininkavimą, pasiūlydama direktyvą dėl tarpininkavimo civilinėse ir komercinėse bylose aspektų¹⁵.

- Ar Komisija turėtų apsvarstyti galimybę valstybes nares įpareigoti, kad šios alternatyvios žalos atlyginimo priemonės būtų užtikrintos hipotekinių kreditų srityje?
- Komisija skatina pateikti nuomones, kaip sustiprinti esamų alternatyvių žalos atlyginimo sistemų patikimumą, visų pirma hipotekinių kreditų srityje.

¹³ KOM (2004) 651. Europos sutarčių teisė ir *acquis* peržiūra: tolesni veiksmai

¹⁴ Žr. 3 išnašą.

¹⁵ KOM (2004) 718 galutinis. Pasiūlymas dėl Europos parlamento ir Tarybos direktyvos dėl tam tikrų tarpininkavimo civilinėse ir komercinėse bylose aspektų.

III – TEISINIAI KLAUSIMAI

Taikytina teisė

(31) Šiuo metu 1980 m. Romos konvencija, kuri reglamentuoja taikytinos teisės nustatymą sutartims, įskaitant hipotekinių kreditų sutartis, yra peržiūrima, siekiant ją pakeisti ES reglamentu. Komisija laikosi nuomonės, kad šiame procese patartina ir aktualu spręsti visus su taikytina teise susijusius klausimus, įskaitant hipotekinių kreditų sutartims taikytinos teisės klausimus.

(32) Iki šiol numatyti mažiausiai trys galimi sprendimai:

- Būsime reglamente numatyti konkretų taikytinos teisės režimą vartojimo hipotekinių kreditų sutartims. Jį būtų galima nustatyti suderinant hipotekinių kreditų sutartims taikytiną teisę su *užstatu (collateral)* sutartims taikytina teise.
- Hipotekinių kreditų sutartims toliau taikyti bendruosius principus, išdėstytus dabartinėje Romos konvencijos versijoje. Tai iš esmės reikštų, kad sutarties šalys gali laisvai nuspręsti dėl sutarčiai, kurioje tam tikromis sąlygomis reikės taikyti vartotojo gyvenamosios vietos šalyje privalomas taisykles, taikytinos teisės.
- Vartojimo hipotekinių kreditų sutartims netaikyti vartotojų apsaugos privalomų taisyklių, tik jeigu laikomasi kai kurių sąlygų, pavyzdžiui, jeigu ES yra aukštas vartotojų apsaugos lygis.

(33) *Užstatui (collateral)* taikytinos teisės atžvilgiu Komisija *a priori* nemato jokių priešasčių nesilaikyti tvirtai nustatyto principo, kad taikoma šalies, kurioje yra turtas, teisė.

Klientų kreditingumas

(34) Klientų kreditingumo, t. y. su juo susijusios kredito rizikos, vertinimas yra esminis hipotekinių kreditų sandorių aspektas, kuris leistų sumažinti rizikos kapitalą, jei kreditoriai atliktų griežtesnį rizikos vertinimą. Duomenų apsauga šioje srityje yra ypatingai svarbi.

(35) Valstybėse narėse yra skirtingi nuostatai dėl duomenų apie klientų kreditingumą rinkimo ir prieigos prie duomenų bazių: jos gali būti valstybinės arba privačios, centralizuotos arba decentralizuotos ir jose gali būti renkami tik teigiami arba neigiami duomenys (tik išsipareigojimų nevykdymai).

(36) Esant tam tikroms aplinkybėms kreditorių susitarimuose dėl dalinimosi duomenimis negali dalyvauti kai kurie rinkos dalyviai, jei taip galėtų būti pažeista ES teisė. Be to, prieigos sąlygos gali faktiškai diskriminuoti užsienio skolintojus (pvz., nario įnašai arba naudojimosi mokesčiai, kurie nėra ekonomiškai kreditoriams, rečiau besinaudojantiems prieiga prie duomenų bazių nei nacionaliniai kreditoriai, arba savitarpiskumo taisyklės, pagal kurias išankstinė prieigos prie duomenų sąlyga yra susijusių duomenų pateikimas).

Remdamasi tuo pačiu metodu kaip vartojimo kreditui, Komisija laikosi nuomonės, kad pirmenybė galėtų būti teikiama nediskriminacinės kitų valstybių narių prieigos prie duomenų užtikrinimui. Komisija prašo pateikti pastabas šiuo klausimu.

Turto vertinimas

- (37) Turto vertinimas yra ypatingai svarbus, vykdant hipotekinių kreditų sandorius ir nuo to, kaip jis yra atliekamas, gali tiesiogiai priklausyti kredito pobūdis, finansavimas ir kreditui taikomos riziką ribojančios taisyklės. Kreditoriai, vartotojai ir investuotojai turi visiškai pasitikėti vertintojo kvalifikacija, vertinimo procesu ir rezultatais.
- (38) Vertinimo tradicijos valstybėse narėse skiriasi. Šiuo metu yra keletas tarptautinių vertinimo tvarkų.¹⁶ Komisija laikosi nuomonės, kad vertinimo palyginamumą galima būtų padidinti, siekiant užtikrinti, kad tokia įvairovė, kuri gali būti susijusi su tikraisiais gyvenamųjų būstų rinkos poreikiais, netrukdytų tarpvalstybinės veiklos nei skolinant, nei finansuojant. Žinoma, tai galima pasiekti, įvedus bendrą standartą, bet tokį patį tikslą galima pasiekti ir sąveikaujant skirtingiems, bet abipusiai pripažintiems standartams.

- Kokie yra bendro ES standarto privalumai vertinimo procesui ir vertintojams?
- Kokie yra Komisijos priemonės užtikrinti abipusį nacionalinių vertinimo standartų pripažinimą privalumai?

Priverstinių pardavimų procedūros

- (39) *Užtikrinimas (security) užstato (collateral)* forma yra pagrindinis hipotekinių kreditų sandorių aspektas. Tai galioja ir gebėjimui išieškoti skolą iš įkeisto turto savininko (*foreclose*) ir pvz. priverstinai parduodant įkeistą turtą.
- (40) Priverstinių pardavimų procedūrų trukmė ir sąnaudos valstybėse narėse labai skiriasi. Komisija pažymi, kad valstybių narių aprūpinimo būstu ir socialinė politikos yra susijusios ir priverstinių pardavimų procedūroms įtaką daro skirtingi veiksniai, kaip antai: valstybių narių įstatymai, civilinis procesas ir teisminės tradicijos.
- (41) Komisija yra susirūpinusi, kad tokia įvairovė gali trukdyti tarpvalstybiniams sandoriams ir galbūt net padidinti hipotekinių kreditų kainą. Dar svarbiau yra tai, kad tokia įvairovė gali padaryti tiesioginį poveikį finansavimo struktūroms, ypač trukdyti tarpvalstybinio mastu sutelkti hipotekinių kreditų *užstatus (collateral)*.
- (42) Vis dėlto Komisijai yra aišku, kad pasiekti aiškia pažangą atsižvelgiant į visus priverstinių pardavimų procedūros aspektus, esant privalomoms ES taisyklėms, būtų sunku.

Komisija prašo pateikti pastabas dėl pasiūlymo padaryti laipsniškus priverstinių pardavimų procedūros pakeitimus: pirmiausia surinkti informaciją apie šių procedūrų valstybėse narėse išlaidas ir trukmę bei veiksmingumą ginant visų suinteresuotųjų šalių interesus ir pateikti rezultatus reguliariai atnaujinamoje „taškų lentelėje“, o jei to nepakaktų, imtis griežtesnių priemonių.

¹⁶ Žr. *Forum Group* ataskaitos 28 išnašą.

Mokesčiai

- (43) Komisija imasi veiksmų prieš nacionalines hipotekinių kreditų apmokestinimo taisykles, kurios nėra suderinamos su ES teise. I priede pateikiama išsamesnė informacija apie galimus pažeidimus, kaip antai atsisakymas sumažinti mokesčius už palūkanas užsienio teikėjams, tuo tarpu kai palūkanos vietiniams teikėjams būtų atskaičius mokesčius arba tokios palūkanos būtų labiau apmokestintos.

Komisija prašo suteikti informacijos apie panašias ar kitokias mokestines kliūtis tarpvalstybiniam hipotekinių kreditų suteikimui, kurios galėtų pažeisti ES teisėje numatytas laisves.

IV – HIPOTEKOS UŽSTATAS

Žemės registrai

- (44) Žemės registruose registruojamos ir iš dalies nustatomos įstatyminės turto nuosavybės teisės. Vis dėlto yra nuogąstaujama, kad tokie registrai ne visada tiksliai atspindi visus mokesčius, galinčius padaryti poveikį turto nuosavybės teisėms. Šių registru turinio ir veikimo supratimas, kaip ir paprasta prieiga prie jų, yra labai svarbi bet kokios rūšies (įskaitant ir finansavimą) tarpvalstybinio hipotekos kredito sandorio sąlyga.
- (45) Komisija pripažino tai jau finansuodama EULIS projekto¹⁷ bandomąją fazę, kuris dabar jau yra užbaigtas ir kurio tikslas buvo pagerinti savininkų ir registru tikrintojų bendradarbiavimą ir supaprastinti tarpvalstybinę prieigą prie registru.
- (46) Vis dėlto Komisija nėra tikra, ar ji ir toliau turėtų aktyviai finansuoti tokias iniciatyvas. Kadangi šiais registrais naudojami kreditoriai ir investuotojai, jie taip turėtų būti tiesiogiai suinteresuoti įnešti savo koncepcinį ir finansinį indėlį į tokias iniciatyvas.

Prieš toliau vertinant, Komisija prašytų pateikti pastabas visais šiais klausimais.

Europos hipoteka

- (47) Europos hipotekos idėja nėra nauja. Tai yra bandymas sukurti visoje ES lanksčiai taikomą priemonę *užtikrinti paskolas (securing loans)* turtu, t. y. hipotekos *užstatu (collateral)*. Šios idėjos šalininkų teigimu, hipotekos *užstatu (collateral)* ir hipotekinių kreditų priklausomybės („sąlyginio ryšio“) sumažinimas palengvintų hipotekų sukūrimą ir perleidimą ir taip padarytų teigiamą poveikį visai hipotekinių kreditų rinkai, ypač jos finansavimui.
- (48) Komisijai yra žinoma apie rinkos dalyvių ir teoretikų projektus, kuriais siekiama sukurti veiksmingą Europos hipotekos modelį pagal 26-ąsias nuostatas.¹⁸ Komisija patikrins, ką šios iniciatyvos siūlo tokiais sudėtingais temais, susijusiais su daugeliu sričių, kaip antai nuosavybės ir turto teisė.

Komisija prašo pateikti savo pastabas apie Europos hipotekos galimybes ir pageidaujiamumą. Bet kokiame atveju, prieš pateikdama galutinį vertinimą, ji sulauks vykdomų projektų rezultato.

¹⁷ Išsamesnė informacija www.eulis.org.

¹⁸ Pavyzdžiui: „Pagrindinės Europos hipotekos gairės“, Hipotekinių kreditų fondas, Varšuva, 2005 m. gegužė.

V – HIPOTEKINIŲ KREDITŲ FINANSAVIMAS

- (49) ES hipotekų rinkų finansavimo priemonės yra skirtingos. Specialios priemonės, kaip antai *padengtos obligacijos (covered bonds)* ir *hipoteka užtikrinti vertybiniai popieriai (mortgage backed securities)* vaidina svarbų vaidmenį tiek visos Europos, tiek ir nacionaliniu lygmeniu (pavyzdžiui, JK – *hipoteka užtikrinti vertybiniai popieriai (Mortgage Backed Securities)*, Danijoje – *padengtos obligacijos (covered bonds)* ir Vokietijoje – *Pfandbriefe*).
- (50) Daugelio, ypač Hipotekinių kreditų diskusijų grupės *Forum Group* požiūriu, tolesnę ES hipotekų rinkų integraciją žymiai sustiprintų bendra Europos lygmeniu finansavimo rinka.
- (51) Komisija yra linkusi pritarti šiam požiūriui. Vis dėlto reikia atlikti išsamesnę šios idėjos privalumų analizę. Finansavimo mechanizmai visos Europos lygmeniu sudarytų galimybę išplėsti finansavimo šaltinius, padidinti rinkos likvidumą ir apskritai diversifikuoti riziką. Tolesnė *antrinių rinkų (secondary markets)* integracija į kreditų finansavimą yra susijusi su *pirminės rinkos (primary market)* integracija. Pagrindinis abiejų sričių aspektas yra hipotekinių kreditų perleidžiamumas.

- Komisija planuoja sudaryti ad hoc darbo grupę iš suinteresuotųjų šalių atstovų, kuri tikrintų priemonių hipotekinių kreditų finansavimo srityje (pirminė ir antrinė rinkos) būtinumą ir pobūdį.
- Ji norėtų įvertinti, kiek rinkos iniciatyvos (pvz. dokumentavimo standartų ir modelio apibrėžimų, naudojamų tarpvalstybinėse finansavimo priemonėse, sukūrimas) gali paskatinti hipotekinių kreditų finansavimo rinką Europos lygmeniu.

- (52) *Forum Group* ir kiti šaltiniai prognozuoja ne depozitinių hipotekinių kreditų finansavimo mechanizmų augimą.

Atsižvelgdama į tai, Komisija norėtų gauti pastabas apie tai, ar hipotekinių kreditų teikimas būtinai turėtų būti apribotas kredito įstaigomis, arba kokiomis sąlygomis ir ar tokius kreditus galėtų teikti įstaigos, kurios negauna indėlių arba gražintinų sumų, ir todėl jos neįeina į kredito įstaigų ES apibrėžimą ir joms netaikomos visos susijusios riziką ribojančios taisyklės.

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 Policy²⁰ 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 Directive²² 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.