



EIROPAS KOPIENU KOMISIJA

Briselē, 19.7.2005
COM(2005) 327 galīgā redakcija

ZAĻĀ GRĀMATA

Hipotekārais kredīts ES

(iesniegusi Komisija)

SATURA RĀDĪTĀJS

IEVADS	3
I – KOMISIJAS INTERVENČES PAMATOTĪBAS IZVĒRTĒŠANA	5
II – PATĒRĒTĀJU AIZSARDZĪBA.....	8
Informācija	8
Ieteikumu sniegšana un kredīta starpniecība.....	8
Pirmstermiņa atmaksa	9
Efektīvā gada izmaksu procentu likme (<i>APRC</i>).....	10
Pārmērīgi augstas procentu likmes ierobežošanas noteikumi un procentu likmju atšķirības ..	10
Kredītīgumi	11
Izpilde un tiesiskā pārsūdzība	11
III – JURIDISKIE JAUTĀJUMI	12
Piemērojamie likumi	12
Klientu kredītpēja	12
Īpašuma novērtēšana	13
Piespiedu pārdošanas procedūras	13
Nodokļi	14
IV – HIPOTEKĀRAIS NODROŠINĀJUMS.....	15
Zemes reģistri.....	15
Eirohipotēka	15
V – HIPOTEKĀRĀ KREDĪTA FINANSĒJUMS.....	16
I PIELIKUMS – ATBILDE UZ DISKUSIJU GRUPAS VISPĀRĒJIEM IETEIKUMIEM.....	
II PIELIKUMS– DISKUSIJU GRUPAS VISPĀRĒJO IETEIKUMU TEKSTS.....	
III PIELIKUMS– GLOSĀRIJS	

ZALĀ GRĀMATA

Hipotekārais kredīts ES

(Dokuments attiecas uz EEZ)

IEVADS

- (1) Šī Zaļā grāmata ir tā procesa galvenā daļa, kas aizsākts ar mērķi izvērtēt Komisijas intervenci ES mājokļiem paredzēto hipotekāro kredītu tirgos. Cits ļoti svarīgs šā izvērtējuma procesa aspekts ir Komisijas finansēts pētījums par minēto tirgu turpmākās integrācijas izmaksām un priekšrocībām.¹ Konsultāciju process noslēgsies 2005. gada decembrī ar viedokļu uzklaušanu.
- (2) Jautājuma par Komisijas intervenci ES hipotekāro kredītu tirgos izskatīšana ir galvenais aspekts, kas saistīts ar Komisijas apņemšanos sasniegt Lisabonas stratēģijas mērķi veicināt ES konkurētspēju.² Tas ir visu finanšu pakalpojumu, jo īpaši finanšu pakalpojumu privātklientiem un uzņēmējiem, integrācijai paredzētās Komisijas politikas ļoti svarīgs elements.³ Efektīvāks un konkurētspējīgāks hipotekāro kredītu tirgus, ko radītu lielāka integrācija, varētu sekmēt ES ekonomikas izaugsmi. Tas varētu atvieglot darbaspēka mobilitāti un maksimāli uzlabot ES patērētāju pieeju nekustamā īpašuma aktīviem un, ja vajadzīgs, veicināt ilgtermiņa drošību sabiedrības straujās novecošanās kontekstā.
- (3) Neskarot šīs Zaļās grāmatas īstenošanas pārraudzību, Komisija pilnībā apzinās hipotekārās kredīšanas lielo lomu un tās ietekmi uz ES ekonomiku. Bet šajā konsultāciju procesa stadijā vēl ir pārāgri pieņemt konkrētus lēmumus par Komisijas intervences pamatotību, nemaz jau nerunājot par vispiemērotāko līdzekļu izvēli. Skaidrs ir tas, ka jebkura darbība, ko Komisija varētu veikt, lai integrētu šos tirgus, būtu vērsta uz to, lai padarītu tos efektīvākus un konkurētspējīgākus visu labā. To varētu panākt, ierobežojot šķēršļus hipotekāro kredītu pieprasījumam un piedāvājumam visā ES un sekmējot tirgu atbilstību, produktu daudzveidību un cenu konvergenci. Komisija augstu vērtē tās priekšrocības, kādas piemīt likvidākam finansējuma tirgum, kas pamatojas uz mūsdienīgiem un elastīgiem finansēšanas paņēmieniem un produktiem. Tā apzinās tādu jaunu produktu parādīšanos kā, piemēram, *hipotekāri nodrošināti patēriņa kredīti (equity release)**, kas būtu rūpīgi jāizvērtē gan attiecībā uz to radīto iespējamo risku patērētājiem, gan to spēju piedāvāt jaunus finansēšanas avotus ES pilsoņiem, īpaši ņemot vērā nepieciešamību risināt pensijas finansēšanas problēmas, kuras tagadējai paaudzei un nākamajām neizbēgami nāksies risināt. Visbeidzot, Komisija apzinās, ka hipotekāro kredītu tirgus ietekmē ES

* Visi vārdi un termini *kursīvā* ir definēti III pielikumam pievienotajā glosārijā.

¹ Šis pētījums tiks publicēts 2005. gada augustā Iekšējā tirgus un pakalpojumu ģenerāldirektorāta tīmekļa vietnē:

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

² KOM (2005) 24. Strādāsim kopā izaugsmei un darbavietu radīšanai: Jauns Lisabonas stratēģijas iesākums.

³ KOM (2005) 177. Zaļā grāmata par finanšu pakalpojumu politiku (2005. līdz 2010. g.).

pilsoņu labklājību. Jautājumam par mājokļiem un kredītiem ir ļoti būtiska sociālā un cilvēciskā dimensija, kas ietver tādu aspektu kā pārmērīgas parādsaistības. Šis aspekts ir pienācīgi jāņem vērā, izstrādājot jebkuru politiku šajā jomā.⁴

- (4) Komisija rūpīgi izskatīs visus konsultāciju procesa laikā saņemtos komentārus. Komisija ierosinās darbības pēc konsultāciju rezultātu saņemšanas tikai tad, ja pierādīsies, ka Komisijai ir jāiejaucas ES mājokļu iegādei paredzēto hipotekāro kredītu tirgos, t.i., ja intervences iespējamie ieguvumi spēs atsvērt šādas intervences sagaidāmās izmaksas. Par visām nākotnē paredzētajām iniciatīvām, kurām nav obligāti jābūt reglamentējoša rakstura iniciatīvām, varētu paziņot Baltajā grāmatā, kas apkopos konsultāciju rezultātus un iznāks 2006. gadā. Šo iniciatīvu ietekme būtu rūpīgi jāizvērtē.
- (5) Atbildes uz šo Zaļo grāmatu jānosūta līdz 2005. gada 30. novembrim uz šādu tīmekļa vietnes adresi: markt-mortgage-consultation@cec.eu.int. Atbildes tiks darītas pieejamas Komisijas tīmekļa vietnē, ja vien nepārprotami netiks lūgts pretējais.

⁴ Papildu informācijai skatīt Komisijas nabadzības un sociālās atstumtības politiku: http://europa.eu.int/comm/employment_social/social_inclusion/index_en.htm.

I – KOMISIJAS INTERVENČES PAMATOTĪBAS IZVĒRTĒŠANA

- (6) ES hipotekāro kredītu tirgi ir būtisks visu ES dalībvalstu kopējās ekonomikas aspekts. 2004. gada beigās mājokļiem paredzētie neatmaksātie hipotekārie aizdevumi veidoja 40% no ES IKP.
- (7) Hipotekāro kredītu tirgus ir viens no vissarežģītākajiem tirgus veidiem, kurā iesaistīti patērētāji. Hipotekāro darījumu „vērtību ķēde” var ietvert dažādas specializācijas tirgus dalībniekus katrā posmā. Viena ES patērētāja vienas mājas pirkumā var tikt iesaistīti hipotekāro darījumu mākeri, produktu pakešu sagatavotāji, specializētie/nespecializētie aizdevēji, *vērtspapīru* un *ķīlu zīmju* emitenti un pircēji (tostarp globālie ieguldītāji), apdrošinātāji un pat valsts aģentūras. ES hipotekāro kredītu tirgu loma nesenās pagātnes, pašreizējo un nākotnes ekonomisko apstākļu kontekstā nav pārspīlēta.
- (8) Lielākajai daļai ES pilsoņu mājas pirkums ir lielākais finansiālais ieguldījums viņu mūžā. Parasti mājas pirkumam nepieciešams aizdevums, kas sedz daļu no tās cenas. Šādus aizdevumus parasti, bet ne vienmēr nodrošina ar hipotēku. Šis parāds varētu būt vissvarīgākās ilgtermiņa finanšu saistības lielākajai daļai ES māsaimniecību. Tas nozīmē, ka *nekustamā īpašuma kapitāls (equity)* var būt nozīmīgs aktīvs, kuru iespējams izmantot patēriņa vajadzību vai vecuma pensijas finansēšanai. Tādējādi hipotekārā parāda līmenim un parādīguma raksturlielumiem var būt tieša ietekme uz monetārās politikas īstenošanu un saimniecisko darbību kopumā. Piemēram, līgumierobežojumi vai līgumsodi attiecībā uz parāda pirmstermiņa atmaksu var aizkavēt izmaiņas procentu likmēs un šādos apstākļos kavēt refinansēšanu. Šī saistība starp makroekonomiku un hipotekāro parādu ir ļoti būtiska, īpaši elastīgos hipotekāro kredītu tirgos, jo pat vismazākās izmaiņas procentu likmēs var būtiski iespaidot māsaimniecību budžetu un pirktpēju. Tas var jūtami ietekmēt debitoru finansiālo stāvokli, radot rezonanses efektu, kas var būt gan pozitīvs, gan negatīvs, attiecībā uz debitoru izdevumu un aktīvu līmeni.
- (9) Pēdējos gados lielākā daļa ES hipotekāro kredītu tirgu ir strauji paplašinājušies. Daudzās dalībvalstīs neatmaksāto hipotekāro parādu līmenis šobrīd, vēsturiskā aspektā vērtējot, ir ļoti augsts salīdzinājumā ar IKP vai māsaimniecību reāli izmantojamajiem ienākumiem. Hipotekārās kredītēšanas pieaugumu ir veicinājuši gan makroekonomiskie faktori (piemēram, procentu likmju samazināšanās un ievērojams cenu kāpums mājām dažās valstīs), gan strukturālās izmaiņas (piemēram, pieaugošā liberalizācija un integrācija ES finanšu tirgos). Bet ir skaidri redzams, ka hipotekāro kredītu tirgi, neatkarīgi no atsevišķām kopējām iezīmēm, joprojām ir ļoti atšķirīgi. Tas attiecas gan uz to relatīvo lielumu, gan izaugsmi. Produktu veidi, aizdevumu ņēmēju profili, izplatīšanas struktūras, aizdevumu termiņi, namīpašumu cenas un finansēšanas mehānismi ievērojami atšķiras.
- (10) Šīs atšķirības hipotekāro kredītu un nekustamo īpašumu tirgos atspoguļo dalībvalstu attieksmi pret regulējumu, to ekonomikas vēsturi un kultūrvēsturiskos faktorus. Atšķirības rezultātos ir saistītas ar tādiem faktoriem kā tieša valdības intervence nekustamo īpašumu tirgos (piem., izmantojot fiskālos stimulus iegādāties namīpašumus), uzraudzības noteikumi (piem., reglamentējoši ierobežojumi aizdevuma summas un aizdevuma nodrošinājuma vērtības attiecībai), konkurences līmenis

hipotekāro kredītu tirgos, nekustamo īpašumu nomas tirgus nosacījumi (tostarp sociālo mājokļu pieejamība) un iespējamais hipotekārās kreditēšanas risks (jo īpaši izmaksas un laiks, kas vajadzīgs, lai realizētu nodrošinājuma vērtību saistību nepildīšanas gadījumā).

- (11) Daudzi ārējie avoti⁵ un Komisijas pašreizējās konsultācijas apstiprina uzskatu, ka šie tirgi nav ļoti integrēti, jo īpaši attiecībā uz pieejamo produktu klāstu un pārrobežu hipotekāro darbību, bet cenu atšķirības (starpība) jau tagad ir samērā nelielas. Nesenajā pētījumā⁶ tika secināts, ka šie tirgi bija individuāli tirgi ar savām īpatnībām un ekonomiskajiem virzītājspēkiem. Tika atzīmēta arī nelielā saistība starp tiem valsts tirgus dalībniekiem *sākotnējos* un *otrrreizējos* tirgos, kas nav globālie ieguldītāji hipotekārājās ķīlu zīmēs un ar hipotekām nodrošinātos vērtspapīros. Tiešo pārrobežu pārdevumu līmenis ir zems, proti, mazāks par 1% no visām mājokļu hipotekārās kreditēšanas darbībām kopā,⁷ un pārsvarā skar tikai brīvdienu pavadīšanai paredzēto māju pirkumus vai iepirkumus pierobežu apgabalos, un tie abi ir nišas tirgus sektori.
- (12) Kādas ir šādas integrācijas iespējamās priekšrocības? Komisijas ārējām organizācijām uzticētais pētījums, izmantojot attiecīgus kvantitatīvus rādītājus, sniegs pārskatu par šīm iespējamajām priekšrocībām, kas ir uzsvērtas jau visos pārējos ziņojumos un pētījumos.⁸ Zemākas kopējās hipotekārā vai mājokļa aizdevuma izmaksas varētu būt galvenā iespējamā priekšrocība. Uzlabota kvalitāte papildu produktiem (piem., hipotēkas apdrošināšanas paraugproduktiem), kā arī hipotekārā kredīta pamatproduktiem (piem., *hipotekāri nodrošināto patēriņa kredītu* produktiem un elastīgām hipotekām) arī ir viena no iespējamajām priekšrocībām. Komisija izrāda lielu interesi par šādu jaunu novatorisku produktu izstrādi (tie šobrīd ir tikai dažās dalībvalstīs) un pilnībā apzinās to, ka šādu jaunu produktu izstrāde jāveic, vienlaicīgi nodrošinot augstu patērētāju tiesību aizsardzības līmeni. Cita ļoti svarīga priekšrocība varētu būt iespēja apkalpot lielāku skaitu aizņēmēju, tostarp tos, kas šobrīd tiek izstumti no daudziem ES hipotekāro kredītu tirgiem, piemēram, sekundāros aizņēmējus (t.i., tos, kuriem kredītvērtējums ir zems vai nepilnīgs). Tāpat kā citu finanšu pakalpojumu sektoru integrācijas gadījumā, noteikti ir iespējams uzlabot apjomradītus ietaupījumus. Pārrobežu diversifikācija un *kapitāla tirgu* un apdrošināšanas tirgu pastiprināta izmantošana arī mazinātu kredītrisku. Visbeidzot, ir iespējams uzlabot kapitāla efektivitāti, tas ir, kapitāla iespējas pārvietoties uz tiem tirgiem, kuriem tas ir visvairāk vajadzīgs un kuros tā klātbūtne visvairāk atmaksājas.

⁵ Hipotekārā kredīta diskusiju grupas ziņojums „ES hipotekāro kredītu tirgu integrācija”, Iekšējā tirgus ģenerāldirektorāts, 2004. gada decembris; „Eiropas finansiālā integrācija: Progress un izredzes”, Eiropas Komisija, 2004. gads; Mercer Oliver Wyman, „Pētījums par Eiropas hipotekāro kredītu tirgu finansiālo integrāciju” (*Study on the Financial Integration of European Mortgage Markets*), ko sponsorējusi Eiropas hipotekārā federācija, 2003. gads; „Starptautiskās tendences mājokļu īpašumtiesībās un hipotekārājās finansēs” (*International Trends in Housing Tenure and Mortgage Finance*), Hipotekāro kreditoru padome (*Council of Mortgage Lenders*), 2004. gads; Mercer Oliver Wyman, „Risks un finansējums Eiropas mājokļu hipotēku jomā” (*Risk and Funding in European Residential Mortgages*), ko sponsorējusi Hipotēku apdrošinātāju asociācija (*Mortgage Insurance Trade Association (MITA)*), 2005. gada aprīlis.

⁶ Mercer Oliver Wyman, „Pētījums par Eiropas hipotekāro kredītu tirgu finansiālo integrāciju” (*Study on the Financial Integration of European Mortgage Markets*), ko sponsorējusi Eiropas hipotekārā federācija, 2003. gads.

⁷ Eurobarometer ziņojums, 2004. gads.

⁸ Skatīt 5. zemsvītras piezīmi.

- (13) Jautājuma par Komisijas intervenci ES hipotekāro kredītu tirgos izskatīšanas kontekstā Komisija ir izanalizējusi Hipotekārā kredīta diskusiju grupas 48 ieteikumus, kurus tā sagatavoja 2003. gada martā, lai izvērtētu šķēršļus ES hipotekāro kredītu tirgu tālākai integrācijai un izteiktu savus ierosinājumus par problēmas risinājuma veidiem.⁹ Šie ieteikumi lielākoties attiecas uz jautājumiem, kas saistīti ar ES hipotekāro kredītu tirgu integrāciju. Komisija ir apņēmusies ņemt šos ieteikumus vērā, ierosinot visus turpmākos pasākumus nākotnē. Bet ir skaidrs, ka ne visiem šiem ieteikumiem būs nepieciešams tas pats rīcības plāns un ka daži no tiem būs rūpīgi jāizpēta, pirms tiek pieņemti konkrēti lēmumi.
- (14) Komisija piekrīt Hipotekārā kredīta diskusiju grupas viedoklim, ka ES hipotekāro kredītu tirgu integrācija rada vajadzību risināt problēmas šādās četrās atšķirīgās, bet savstarpēji saistītās jomās: patērētāju aizsardzība, juridiskie jautājumi, *nodrošinājums* un finansējums. Šī Zaļā grāmata apskata visas šīs četras jomas. Komisija aicina ieinteresētās puses izteikt savus viedokļus par šajā Zaļajā grāmatā iekļautajiem jautājumiem, kā arī par visiem pārējiem jautājumiem, kas ir svarīgi saistībā ar ES hipotekāro kredītu tirgu lielāku integrāciju un efektivitāti, kā arī to prioritāšu noteikšanu.

⁹

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

II – PATĒRĒTĀJU AIZSARDZĪBA

Informācija

- (15) Hipotekāro darījumu kontekstā informācijas sniegšana ir svarīgs jautājums, ņemot vērā šo darījumu sarežģītību, relatīvi lielās izmaksas un ilgumu. Informācijas asimetrijas pakāpe starp vidējo aizņēmēju un aizdevēju ir neizbēgama. Šajā sakarā ir svarīgi nodrošināt aizņēmēju ar attiecīga līmeņa informāciju, kas ir nepieciešama kompetenta lēmuma pieņemšanai, veidā un laikā, kad šādas informācijas sniegšana ir visefektīvākā.
- (16) Rīcības kodekss¹⁰ ir izstrādāts, izmantojot Eiropas standartizētās informācijas lapu (*ESIS*) – precedentu pirms līguma noslēgšanas sniedzamās informācijas standartizēšanai ES līmenī. Komisija uzsāka Kodeksa pārskatīšanu, tostarp ārējo pētījumu,¹¹ kas norādīja uz to, ka tā īstenošana šajā laikā nebija apmierinoša. Komisija galīgo lēmumu par Kodeksu pieņems pēc konsultāciju rezultātu saņemšanas. Bet pagaidām jārisina šādi jautājumi:

- Vai Rīcības kodekss būtu jāaizstāj ar saistošiem tiesību aktiem, vai tam jāpaliek brīvprātīgam?
- Kāda informācija būtu sniedzama patērētājiem? Jāatrod pienācīgs līdzsvars starp informācijas nepietiekamību un informācijas pārpilnību.
- Komisija uzskata, ka ir ļoti būtiski nodrošināt, lai informācija pirms līguma noslēgšanas tiktu sniegta jau tajā periodā, kad patērētājs vēl tikai meklē un salīdzina piedāvājumus. Vai ir iespējams piemērot visām dalībvalstīm vienotus nosacījumus par šā perioda ilgumu, ņemot vērā atšķirības to tradīcijās un tiesību aktos?
- Vai informācijas sniegšanas režīms būtu piemērojams tikai aizdevējiem vai arī citām iesaistītajām personām, piemēram, mākleriem? Kā var nodrošināt šādu (saistošu/brīvprātīgu) režīmu ievērošanu?

Ieteikumu sniegšana un kredīta starpniecība

- (17) Hipotēkas ir kompleksi produkti ar augstu vērtību. Padoms par hipotēkām tiek lūgts daudz biežāk nekā par daudziem citiem finanšu produktiem. Dažāda veida patērētājiem var būt dažāda veida prasības aizdevējiem, kā arī dažāda veida attiecības ar tiem.
- (18) Komisija apzinās iespējamās sekas, ko var izraisīt obligāto ieteikumu sniegšana par produkta cenu (izmantojot tiešo maksu vai netiešo ietekmi uz produkta cenu) un

¹⁰ C (2001) 477. Brīvprātīgais rīcības kodekss par informācijas sniegšanu pirms mājokļu aizdevumu līgumu noslēgšanas.

¹¹ „Uzraugot „Brīvprātīgā rīcības kodeksa par informācijas sniegšanu pirms mājokļu aizdevumu līgumu noslēgšanas” īstenošanu un efektivitāti”, Finanšu pakalpojumu institūts, 2003. gads.
http://europa.eu.int/comm/internal_market/finances-retail/docs/home-loans/home-loans-final-report_en.pdf.

iespējamo juridisko risku aizdevējiem. Bet tā apzinās arī to svarīgo lomu, kāda var būt atbilstīga ieteikuma sniegšanai patērētājam, palielinot tā uzticību un novēršot tādu problēmu kā pārmērīgas parādsaistības.

- Vai ieteikumi patērētājam būtu sniedzami obligāti, vai pēc izvēles?
- Vai nosacījumi būtu piemērojami ikvienam faktiski sniegtam ieteikumam, neatkarīgi no tā, vai tas sniegts pienākuma dēļ vai pēc brīvas izvēles (piem., ieteikumu standarti, sankcijas par noteikumu neievērošanu, iepriekšēja informācija par maksām, konsultanta lomu un reģistrēšanu pastāvīgā informācijas nesējā)?

- (19) Kredīta starpniecība nesen tika akcentēta kā joma, ko Komisija īpaši rūpīgi pārbaudīs.¹² Šis jautājums tiks risināts horizontālā līmenī, un ieinteresētās puses tiks aicinātas savlaicīgi sniegt ieteikumus.

Pirmstermiņa atmaksa

- (20) Aizdevuma pirmstermiņa atmaksa ir svarīgs hipotekārā kredīta darījuma aspekts. Gari hipotekāro līgumu termiņi un būtiskas izmaiņas noteikumos (piem., izmaiņas procentu likmē) šo līgumu darbības laikā var stimulēt patērētāju meklēt iespējas izbeigt kredītlīgumu pirms tā darbības termiņa beigām. Maksa par pirmstermiņa atmaksu ir cena, kas patērētājam jāmaksā par kredītlīguma izbeigšanu pirms termiņa.
- (21) Pirmstermiņa atmaksas režīmi dalībvalstīs ievērojami atšķiras. Dažās šis režīms tiek stingri regulēts, bet citās tas ir privāto līgumtiesību jautājums, kas skar patērētāju un aizdevēju, turklāt patērētājam ir dota tikai izvēle starp dažāda veida standartlīgumiem un hipotekām pretstatā reālai iespējai apspriest individuālus noteikumus. Maksa par pirmstermiņa atmaksu parasti tiek piemērota nemainīgas procentu likmes hipotekārajiem produktiem, aizsargājot patērētājus pret procentu likmes izmaiņām un nosakot maksu par atkāpēm paredzētajā līguma darbības periodā. Tiek uzskatīts, ka maksas par pirmstermiņa atmaksu atspoguļo to, ka finansējuma struktūras ir sakārtotas, lai nodrošinātu piedāvāto produktu pieejamību, un ka tām ir tieša ietekme uz konkurenci un produktu dažādību un pieejamību. Šīs maksas ietekmē makroekonomisko izmaiņu īstenošanu, proti, tās nosaka, vai, cik lielā mērā un kā izmaiņas pamatlikmē var ietekmēt hipotekāros debitorus.
- (22) Komisija uzskata, ka noteikts konsekvences līmenis pirmstermiņa atmaksas jomā, īpaši attiecībā uz maksu piemērošanu, varētu veicināt integrāciju. Bet kā šādu integrāciju varētu sasniegt, neietekmējot negatīvi finansējuma struktūras un produktu izvēles klāstu vai nepiemērojot patērētājiem nesamērīgus sodus? Rūpīgi jāizanalizē šādi jautājumi:

¹² Skatīt 3. zemspītras piezīmi.

- Vai pirmstermiņa atmaksai būtu jābūt juridiskām tiesībām, vai arī tai jānotiek pēc brīvas izvēles? Ja pirmstermiņa maksa ir tiesības, vai patērētājam būtu jānodrošina arī iespēja atteikties no šīm tiesībām? Kādos gadījumos? Vai šīm tiesībām būtu jāpiemēro kompensācija maksas veidā?
- Kā šāda maksa (izmantojot tiesības vai līgumā paredzētās izvēles iespējas) būtu jāaprēķina? Vai būtu jānosaka maksimālā robeža, kā tas ir atsevišķās dalībvalstīs?
- Kā būtu jāinformē patērētājs par pirmstermiņa atmaksu? Vai šeit pastāv arī kādas patērētāju izglītošanas iespējas?

Gada procentu likme

- (23) Hipotekārā aizdevuma *gada procentu likme (annual percentage rate (APR))* ir vēl viens būtisks faktors, kura ietekme saglabāsies visā līguma darbības laikā. Hipotekārās gada procentu likmes aprēķināšanas metodes un izmaksu elementi, kas ietilpst šādā aprēķinā, dalībvalstīs atšķiras, tāpēc tos ir grūti salīdzināt.
- (24) Ņemot vērā šādu kredītlīgumu īpašo raksturu salīdzinājumā ar patēriņa kredītlīgumiem, būtu jānodrošina šā jautājuma atbilstīga risināšana. Tā ir joma, kur noteikta standartizācijas pakāpe varētu veicināt tirgus integrāciju. Bet rodas daudzi jautājumi:

- Kāds ir gada procentu likmes mērķis? Informācija? Salīdzinājums? Abi?
- Vai ir vajadzīgs ES standarts, kas attiecas gan uz aprēķināšanas metodi, gan izmaksu elementiem?
- Ja „jā”, kādi izmaksu elementu veidi būtu jāiekļauj ES standartā?
- Komisija aicina ieinteresētās puses izteikt savus viedokļus attiecībā uz atsevišķi sniegtu informāciju par visām izmaksām, kas nav norādītas gada procentu likmē, (*APR*) un gada procentu likmes (*APR*) ietekmi uz konkrētiem noteikumiem, piemēram, aizdevuma izmaksām vienā mēnesī vai kopējām izmaksām.

- (25) Visi lēmumi šajā jomā tiks pieņemti, pienācīgi ņemot vērā pasākumus, kas tiks veikti patēriņa kredītu jomā.

Pārmērīgi augstas procentu likmes ierobežošanas noteikumi un procentu likmju atšķirības

- (26) Dažās dalībvalstīs ir likumīgi noteiktas procentu likmes maksimālās robežas, kas bieži tiek sauktas par „pārmērīgi augstas procentu likmes ierobežošanas noteikumiem” (*usury rules*), kuru mērķis ir nepieļaut pārmērīgi augstas procentu likmes. Komisija ir atturējusies no intervences šajā jomā, jo šis jautājums ir saistīts ar svarīgiem sociāliem apsvērumiem.

- Kā pārmērīgi augstas procentu likmes ierobežošanas noteikumi ietekmē tirgus integrāciju (tostarp jebkuru saistību ar tādiem produktiem kā *hipotekāri nodrošināti patēriņa kredīti* un hipotēkas apdrošināšana)?

- Vai šis jautājums būtu jāpēta plašākā kontekstā, ne tikai saistībā ar hipotēkām?

- (27) Kas attiecas uz procentu likmes atšķirībām noteiktajām maksimālajām robežām, Komisija joprojām ir pārliecināta par to apjomu, ciktāl tās var aizkavēt tirgus integrāciju vai konkrētu finanšu struktūru attīstību.
- (28) Visbeidzot, Komisija atzīmē, ka dažas dalībvalstis uzliek ierobežojumus salikto procentu likmju piemērošanai.

- Vai šādi ierobežojumi aizkavē tirgus integrāciju?
- Kāda varētu būt to ietekme uz tādu konkrētu produktu attīstību kā *hipotekāri nodrošināti patēriņa kredīti*?

Kredītlīgumi

- (29) Līguma noteikumu standartizācija, kā ieteica Diskusiju grupa, jāizvērtē Komisijas ierosinātās Eiropas līgumtiesību iniciatīvas plašākā kontekstā.¹³ Standartizāciju var panākt, izmantojot vai nu klasisko saskaņošanu, vai tā saukto 26. režīmu. Savukārt 26. režīmu varētu ieviest, izmantojot juridisku papildinstrumentu, kas darbotos paralēli valsts likumiem, bet neaizstātu tos, un būtu pieejams līgumslēdzējām pusēm kā alternatīva. Komisija ir apņēmusies izpētīt 26. režīma koncepcijas būtību savā nesenajā Zaļajā grāmatā par finanšu pakalpojumu politiku.¹⁴

Komisija aicina ieinteresētās puses izteikt savus viedokļus par hipotekāro aizdevumu līgumu standartizācijas priekšrocībām, izmantojot, piemēram, 26. režīma instrumentu.

Izpilde un tiesiskā pārsūdzība

- (30) Komisija patur prātā, ka tradicionālais tiesiskās pārsūdzības process lielākajai daļai patērētāju var būt salīdzinoši garš un dārgs. Tā uzskata, ka jebkuriem alternatīvajiem pārsūdzēšanas līdzekļiem (piemēram, starpniecībai, arbitražai) jābūt neatkarīgiem un efektīviem, lai patērētāji varētu tiem uzticēties, jo īpaši pārrobežu kontekstā. Komisija jau strādā pie tā, lai veicinātu starpniecības izmantošanu, ierosinot izstrādāt Direktīvu par starpniecības aspektiem civillietās un komercietās.¹⁵

- Vai Komisijai jāapsver iespēja uzlikt par pienākumu dalībvalstīm nodrošināt šādus alternatīvos pārsūdzības līdzekļus arī hipotekāro kredītu jomā?
- Komisija aicina ieinteresētās puses izteikt savus viedokļus par to, kā uzlabot esošo alternatīvo pārsūdzības sistēmu atbilstību, jo īpaši hipotekāro kredītu jomā.

¹³ KOM (2004) 651. Eiropas līgumtiesības un *acquis* pārskatīšana: turpmākā virzība.

¹⁴ Sk. 3. zemsvītras piezīmi.

¹⁵ KOM (2004) 718 galīgais. Priekšlikums Eiropas Parlamenta un Padomes direktīvai par atsevišķiem starpniecības aspektiem civillietās un komercietās.

III – JURIDISKIE JAUTĀJUMI

Piemērojamie likumi

- (31) 1980. gada Romas konvencija, kas regulē līgumiem, tostarp arī hipotekāro aizdevumu līgumiem, piemērojamo likumu noteikšanu, šobrīd tiek pārskatīta ar mērķi pārveidot to ES regulā. Komisija uzskata par ieteicamu un lietderīgu šā procesa kontekstā risināt visus jautājumus, kas saistīti ar likumu piemērošanu līgumiem, tostarp arī hipotekāro aizdevumu līgumiem.
- (32) Šobrīd pastāv vismaz trīs iespējamie tālākie risinājumi:
- Paredzēt jaunajā regulā īpašu režīmu par hipotekāro aizdevumu līgumiem piemērojamajiem likumiem. Tas varētu ietvert hipotekāro aizdevumu līgumiem piemērojamo likumu saskaņošanu ar likumiem, kas piemērojami *nodrošinājuma* līgumiem.
 - Turpināt piemērot vispārīgos principus hipotekāro aizdevumu līgumiem tādā veidā, kādā tie ir spēkā šobrīd Romas konvencijā, kas praktiski nozīmētu to, ka līgumslēdzēji var brīvi izlemt, kādu likumu piemērot saviem līgumiem, ievērojot – atsevišķos gadījumos – patērētāja pastāvīgās dzīvesvietas valsts obligātos noteikumus.
 - Nepiemērot patērētāja hipotekārā aizdevuma līgumam patērētāju aizsardzības obligātos noteikumus, ja daži nosacījumi jau ir izpildīti, piemēram, ir nodrošināts augsts patērētāju aizsardzības līmenis ES līmenī.
- (33) Kas attiecas uz *nodrošinājumam* piemērojamo likumu, Komisija neredz nevienu *a priori* iemeslu, kādēļ būtu jāatsakās no vispārārstītā principa, ka piemērojams tās valsts likums, kurā atrodas īpašums.

Klienta kredīspēja

- (34) Klienta kredīspējas, t.i., ar klientu saistītā kredītriska, novērtējums ir būtisks hipotekārā kredīta darījuma aspekts, un tas varētu ļaut samazināt riska kapitālu, kas saistīts ar aizdevēja riska novērtējuma augstākiem līmeņiem. Šī ir joma, kur datu aizsardzībai ir ļoti liela nozīme.
- (35) Dalībvalstīm ir dažādi režīmi attiecībā uz kredīspējas datubāzes datu apkopošanu un pieeju šīm datubāzēm: publiski un privāti, centralizēti un decentralizēti, pozitīvi un negatīvi (tikai noklusējumi).
- (36) Var gadīties, ka, izmantojot starp aizdevējiem noslēgto datu apmaiņas vienošanos, kāds tirgus dalībnieks tiek izslēgts veidā, kas kvalificējams kā ES tiesību aktu pārkāpums. Turklāt var gadīties, ka pieejas nosacījumi faktiski diskriminē ārvalstu aizdevējus (piem., dalības vai parakstīšanās maksu likmes, kas nav rentablas aizdevējiem, kuri nepieklūst datubāzei tikpat bieži kā valsts aizdevēji, vai savstarpīguma noteikumi, kas prasa attiecīgu datu iesniegšanu kā priekšnoteikumu piekļuvei).

Ievērojot to pašu pieeju, kāda tiek piemērota patēriņa kredītam, Komisija uzskata, ka viena no prioritātēm varētu būt nodrošināt pārrobežu piekļuvi datubāzēm bez diskriminācijas. Komisija aicina ieinteresētās puses izteikt savus viedokļus par šo jautājumu.

Īpašuma novērtēšana

- (37) Īpašuma novērtēšana ir galvenais hipotekārā kredīta darījuma aspekts, un veids, kādā to veic, var tieši ietekmēt kredīta specifiku, finansējumu un kredītam piemērojamās uzraudzības noteikumus. Aizdevējiem, patērētājiem un ieguldītājiem ir jābūt pilnīgi pārliecinātiem par novērtētāja kvalifikācijas un novērtējuma procesa atbilstīgumu, kā arī par šajā procesā iegūtajiem skaitļiem.
- (38) Novērtēšanas tradīcijas dalībvalstīs atšķiras. Pašlaik darbojas vairāki starptautiskie novērtēšanas režīmi.¹⁶ Komisija uzskata, ka varētu veicināt novērtēšanas salīdzināmību, lai nodrošinātu to, ka šāda daudzveidība, kas varētu būt saistīta ar unikālām vajadzībām vietējos mājokļu tirgos, nekavē kreditēšanas vai finansējuma nodrošināšanas pārrobežu darbības. To acīmredzot var panākt vienota standarta iestāde, bet konkurējošu un savstarpēji atzītu standartu līdzāspastāvēšana varētu īstenot to pašu mērķi.

- Kādas ir vienota ES standarta priekšrocības gan attiecībā uz novērtējuma procesiem, gan novērtētājiem?
- Kādas ir Komisijas rīcības priekšrocības, cenšoties nodrošināt valsts novērtējuma standartu savstarpēju atzīšanu?

Piespiedu pārdošanas procedūra

- (39) *Garantija*, kas kalpo kā *nodrošinājums*, ir galvenais hipotekāro kredītu darījumu aspekts, kas dod iespēju apķīlāt iekļāto mantu un realizēt šo *garantiju*, piem., ar iekļātā īpašuma piespiedu pārdošanas starpniecību.
- (40) Piespiedu pārdošanas procedūras dalībvalstīs būtiski atšķiras gan ilguma, gan izmaksu ziņā. Komisija konstatē dalībvalstu mājokļu un sociālās politikas savstarpējo mijiedarbību, kā arī piespiedu pārdošanas procedūras sarežģīto kontekstu, ko ietekmē daudzi un dažādi faktori, piemēram, dalībvalstu tiesību akti, civilprocess un tiesu iestāžu tradīcijas.
- (41) Komisijai ir bažas, ka šāda daudzveidība var kavēt pārrobežu darbību un palielināt hipotekārā kredīta cenu. Šāda daudzveidība principā var tieši ietekmēt finansējuma struktūras, īpaši kavējot pārrobežu hipotekārā *nodrošinājuma* kopējo uzkrājumu veidošanos.
- (42) Tomēr Komisija apzinās grūtības, ko rada mērķis panākt ievērojamus uzlabojumus visos piespiedu pārdošanas procedūras aspektos ar saistošu ES noteikumu starpniecību.

¹⁶ Sk. 28. zemsvītras piezīmi Diskusiju grupas ziņojumā.

Komisija aicina ieinteresētās puses izteikt viedokļus par šādu pakāpenisku pāreju piespiedu pārdošanas procedūras pilnveidošanas veicināšanai: pirmkārt, apkopot informāciju par šīs procedūras izmaksām un ilgumu visās dalībvalstīs un tās efektivitāti, aizsargājot visu iesaistīto pušu intereses; otrkārt, iesniegt šo informāciju regulāri atjaunināmas tabulas veidā un, ja tā ilgtermiņā izrādīsies neefektīva, ierosināt stingrākus pasākumus.

Nodokļi

- (43) Komisija vērsas pret valsts hipotekāro nodokļu noteikumiem, kas neatbilst ES tiesību aktiem. I pielikums sniedz informāciju par tādiem iespējamajiem pārkāpumiem kā, piemēram, atteikšanās atskaitīt nodokļus par ārvalstu aizdevējiem samaksājamiem procentiem gadījumos, kad vietējiem aizdevējiem samaksātie procenti būtu atskaitāmi, un lielāku nodokļu piemērošana šādiem procentu maksājumiem.

Komisija aicina ieinteresētās puses sniegt informāciju par šādiem vai citiem līdzīgiem nodokļu šķēršļiem pārrobežu hipotekāro aizdevumu izsniegšanai, kas varētu būt ES tiesību aktos paredzēto brīvību pārkāpums.

IV – HIPOTEKĀRAIS NODROŠINĀJUMS

Zemes reģistri

- (44) Zemes reģistri reģistrē un zināmā mērā ļauj noteikt likumīgās īpašumtiesības. Pastāv bažas, ka šādi reģistri ne vienmēr precīzi atspoguļo visus apgrūtinājumus, kas varētu skart īpašumtiesības. To satura un darbības izpratne, kā arī ērta piekļuve tiem ir ļoti svarīgs faktors, nodrošinot jebkura veida pārrobežu hipotekārās kreditēšanas darbības (tostarp finansējumu).
- (45) To Komisija jau ir atzinusi, finansējot *EULIS* (Eiropas zemes informācijas dienesta) projekta eksperimentālo fāzi,¹⁷ kas šobrīd jau ir noslēgusies un kuras mērķis bija sekmēt sadarbību starp reģistru īpašniekiem un kontrolieriem un veicināt pārrobežu pieeju šiem reģistriem.
- (46) Komisija šaubās, vai tai būtu jāturpina aktīvi piedalīties ar finansējumu šajās iniciatīvās. Ņemot vērā to, ka šos reģistrus izmanto aizdevēji un ieguldītāji, tie būtu tieši ieinteresēti sekmēt šādas iniciatīvas un veikt ieguldījumus šo reģistru sakārtošanā.

Pirms turpmāko izvērtējumu veikšanas Komisija aicina ieinteresētās puses sniegt komentārus par visiem šiem jautājumiem.

Eirohipotēka

- (47) Ideja par eirohipotēku nav jauna. Tas ir mēģinājums radīt ES instrumentu *aizdevumu nodrošināšanai* ar īpašumu, tas ir hipotekārajam *nodrošinājumam*, kuru ir iespējams elastīgi izmantot. Šīs idejas atbalstītāji apgalvo, ka tās galvenais aspekts – hipotekārā *nodrošinājuma* un hipotekārā kredīta savstarpējās saistības („atkarības”) mazināšana – sekmētu hipotēku nodibināšanu un pārvedamību, tādējādi labvēlīgi ietekmējot hipotekārā kredīta tirgu kopumā, jo īpaši tā finansējumu.
- (48) Komisija ir informēta par tirgus dalībnieku un akademiķu vadītiem projektiem ar mērķi izstrādāt konstruktīvu eirohipotēkas modeli 26. režīma formā.¹⁸ Komisija pārskatīs veidu, kādā šīs iniciatīvas paredz risināt tādu sarežģītu jautājumu, kas turklāt skar daudzas citas saistītās jomas, kā īpašumtiesības un līgumtiesības.

Komisija aicina ieinteresētās puses izteikt viedokļus par eirohipotēkas īstenošanas iespējām un vēlamību. Katrā ziņā tā sagaidīs pašreizējo iniciatīvu rezultātus un ņems tos vērā, izvērtējot šā jautājuma aspektus.

¹⁷ Sīkāku informāciju skatīt www.eulis.org.

¹⁸ Piemēram, Pamatnostādnes eirohipotēkai (*Basic Guidelines for a Eurohypotheck*), Hipotekārā kredīta fonds (*Mortgage Credit Foundation*), Varšava, 2005. gads.

V – HIPOTEKĀRĀ KREDĪTA FINANSĒJUMS

- (49) ES hipotekāro tirgu finansēšanas mehānismi ir dažādi. Tādiem īpašiem instrumentiem kā *segtām obligācijām* un *ar hipotēkām nodrošinātiem vērtspapīriem* ir svarīga loma gan Viseiropas, gan valsts kontekstā (piemēram, Apvienotās Karalistes ar hipotēkām nodrošinātie vērtspapīri, Dānijas segtās obligācijas un Vācijas *Pfandbriefe*).
- (50) Daudzi dalībnieki, jo īpaši Hipotekārā kredīta diskusiju grupa, ir izteikuši viedokli, ka ES hipotekāro tirgu turpmāku integrāciju varētu veicināt Viseiropas finansējuma tirgus veidošanās.
- (51) Komisija sliecas piekrist šim viedoklim. Bet šis viedoklis vēl ir padziļināti jāpēta. Viseiropas finansēšanas mehānismi var nodrošināt iespēju attīstīt finansējuma avotus, nostiprināt tirgus likviditāti un veicināt risku diversifikāciju kopumā. Aizdevumu finansējuma *otrreizējo* tirgu tālāka integrācija ir saistīta ar *sākotnējo* tirgu integrāciju. Galvenais aspekts, kas skar abas šīs jomas, ir hipotekāro aizdevumu pārvedamība.

- Komisija plāno izveidot *ad hoc* ieinteresēto personu darba grupu, lai izpētītu hipotekāro kredītu finansēšanas pasākumu (sākotnējo un otrreizējo) nepieciešamību un šo pasākumu raksturu.
- Tā ir ieinteresēta izvērtēt, cik lielā mērā Viseiropas hipotekārā finansējuma tirgu var veicināt tirgus vadītas iniciatīvas, piem., dokumentācijas standarti un pārrobežu finansēšanas darbībās izmantojamo modeļu definīcijas.

- (52) Diskusiju grupa un citi avoti prognozē izaugsmi tiem hipotekāro aizdevumu finansēšanas mehānismiem, kas nebalstās uz noguldījumiem.

Šajā ziņā Komisija vēlas dzirdēt viedokļus par to, vai hipotekārajai kredīšanai būtu jābūt darbībai, kuru veic tikai kredītiestādes, vai arī šādu darbību noteiktos gadījumos varētu veikt iestādes, kas nepiesaista noguldījumus vai atmaksājamas summas un kas tādēļ neietilpst ES „kredītiestādes” definīcijā, un līdz ar to tām nav piemērojami attiecīgie uzraudzības noteikumi.

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.