



KOMISIA EURÓPSKÝCH SPOLOČENSTIEV

Brusel, 19.7.2005  
KOM(2005) 327 v konečnom znení

**ZELENÁ KNIHA**

**Hypotekárne úvery v EÚ**

(predložený Komisiou)

## OBSAH

ÚVOD	3
I – POSÚDENIE PRÍPADU INTERVENCIE KOMISIE	5
II – OCHRANA SPOTREBITEĽA	8
Informácie	8
Poskytnutie poradenstva a sprostredkovanie úveru	8
Predčasné splatenie	9
Ročná percentuálna sadzba	10
Pravidlá ohľadom výšky úrokovej sadzby a zmena úrokovej sadzby	10
Úverová zmluva	11
Vymožiteľnosť a náprava	11
III – PRÁVNE OTÁZKY	12
Uplatniteľné právne predpisy	12
Bonita klientov	12
Ocenenie nehnuteľnosti	13
Postupy núteného predaja	13
Daň	14
IV – HYPOTEKÁRNY KOLATERÁL	15
Pozemkové registre	15
Eurohypotéka	15
V – FINANCOVANIE HYPOTEKÁRNYCH ÚVEROV	16
PRÍLOHA I – REAKCIA NA VŠEOBECNÉ ODPORÚČANIA FORUM GROUP	
PRÍLOHA II – SPRÁVA O ODPORÚČANIACH FORUM GROUP	
PRÍLOHA III – SLOVNÍK	

# ZELEŇÁ KNIHA

## Hypotekárne úvery v EÚ

(Text s významom pre EHP)

### ÚVOD

- (1) Táto Zelená kniha je základnou časťou procesu posúdenia významu intervencie Komisie na trhu hypotekárnych úverov v EÚ. Ďalším dôležitým prvkom tohto procesu posúdenia je Komisiou financovaná štúdia nákladov a výhod ďalšej integrácie týchto trhov.<sup>1</sup> V decembri 2005 sa uskutoční vypočutie, ktoré uzavrie konzultačný proces.
- (2) Posúdenie intervencie na trhu hypotekárnych úverov v EÚ je kľúčovým aspektom záväzku Komisie týkajúceho sa plnenia „lisabonských“ cieľov zameraných na posilnenie konkurencieschopnosti EÚ.<sup>2</sup> Tvorí významný prvok politiky Komisie týkajúcej sa integrácie finančných služieb vo všeobecnosti, a obzvlášť retailových finančných služieb.<sup>3</sup> V dôsledku väčšej integrácie by trh hypotekárnych úverov mohol byť efektívnejší a konkurencieschopnejší a mohol by tak prispieť k rastu hospodárstva EÚ. Má potenciál uľahčiť pohyb pracovných síl a umožniť spotrebiteľom v EÚ maximalizovať ich možnosti nadobudnutia nehnuteľného majetku, prípadne uľahčiť budúce dlhodobé zabezpečenie vo vzťahu k zvyšujúcemu sa starnutiu obyvateľstva.
- (3) Bez ohľadu na následné opatrenia vyplývajúce z tejto Zelenej knihy si Komisia plne uvedomuje význam a vplyv hypotekárneho úverovania na hospodárstvo EÚ. V súčasnej fáze konzultačného procesu je však ešte príliš skoro na akékoľvek rozhodnutia o tom, či by Komisia mala konať, nehovoriac už o posúdení, aký nástroj alebo nástroje by boli najvhodnejšie. Je však jasné, že akékoľvek opatrenia, ktoré by Komisia vo vzťahu k integrácii týchto trhov prijala, by boli zamerané na dosiahnutie ich väčšej efektívnosti a konkurencieschopnosti ku prospechu všetkých. To by sa mohlo dosiahnuť zabezpečením dopytu a ponuky hypotekárnych úverov s čo najmenšími prekážkami po celej EÚ a posilnením úplnosti trhu, rôznorodosti produktov a konvergencie cien. Komisia uznáva výhody likvidnejšieho trhu financovania založeného na moderných a flexibilných technikách a produktoch financovania. Je si vedomá vzniku nových produktov ako *bezúčelový úver zabezpečený nehnuteľnosťou (equity release)\**, ktorý si vyžaduje starostlivé posúdenie vo vzťahu k jeho potenciálnym rizikám pre spotrebiteľov, ako aj jeho vnímanej schopnosti ponúknuť nové zdroje financovania občanom EÚ, najmä v súvislosti s riešením problémov penzijného financovania, ktorým bude súčasná a nevyhnutne aj budúca generácia nevyhnutne čeliť. Nakoniec si je Komisia vedomá vplyvu tohto trhu na blahobyt občanov

---

\* Všetky výrazy a pojmy označené *kurzívou* sú definované v slovníku, ktorý tvorí prílohu III.

<sup>1</sup> Táto štúdia bude uverejnená v auguste 2005 na internetovej stránke GR pre vnútorný trh a služby [http://europa.eu.int/comm/internal\\_market/finservices-retail/index\\_en.htm](http://europa.eu.int/comm/internal_market/finservices-retail/index_en.htm).

<sup>2</sup> KOM (2005) 24. Hospodársky rast a zamestnanosť: Nový začiatok Lisabonskej stratégie.

<sup>3</sup> KOM (2005) 177. Zelená kniha o politike finančných služieb (2005-2010).

EÚ. Bývanie a úvery, vrátane aspektov ako prílišná zadlženosť, majú obrovský sociálny a ľudský rozmer. Každá politika v tejto oblasti musí tento rozmer náležite zvážiť.<sup>4</sup>

- (4) Komisia starostlivo zváži všetky informácie prijaté v rámci tohto konzultačného procesu. Po skončení konzultačného procesu Komisia navrhne opatrenia jedine ak sa preukáže, že intervencia Komisie na trhu hypotekárnych úverov v EÚ je jednoznačne ekonomicky odôvodnená, t. j. ak potenciálne výhody intervencie prevážia jej očakávané náklady. Akékoľvek budúce iniciatívy, ktoré nemusia mať nevyhnutne regulatórny charakter, budú oznámené v Bielej knihe s výsledkami konzultácie, ktorá má byť vydaná v roku 2006. Takéto iniciatívy budú predmetom dôkladného posúdenia vplyvu.
- (5) Reakcie na túto Zelenú knihu je potrebné zaslať do 30. novembra 2005 na túto e-mailovú adresu: [markt-mortgage-consultation@cec.eu.int](mailto:markt-mortgage-consultation@cec.eu.int). Reakcie budú uverejnené na internetovej stránke Komisie, pokiaľ nepôjde o výslovnú žiadosť o ich neuverejnenie.

---

<sup>4</sup> Viac o politike Komisie týkajúcej sa chudoby a sociálneho vylúčenia nájdete na [http://europa.eu.int/comm/employment\\_social/social\\_inclusion/index\\_en.htm](http://europa.eu.int/comm/employment_social/social_inclusion/index_en.htm).

## I – POSÚDENIE PRÍPADU INTERVENCIE KOMISIE

- (6) Trhy hypotekárnych úverov v EÚ sú významným aspektom celkového hospodárstva všetkých členských štátov EÚ. Ku koncu roka 2004 hodnota nesplatených hypotekárnych úverov predstavovala približne 40 % HDP EÚ.
- (7) Trhy hypotekárnych úverov sú jednými z najzložitejších trhov, na ktorých pôsobia spotrebiteľia. „Hodnotový reťazec“ hypotekárnej transakcie môže v každej fáze zahŕňať rôznych špecializovaných účastníkov trhu. Do kúpy jediného domu jediného spotrebiteľa EÚ môžu byť zapojení hypotekárni makléri, poskytovatelia balíkov produktov, špecializovaní/všeobecní poskytovatelia úverov, emitenti *cenných papierov (securities)* a *dĺhopisov (bonds)* a ich kupujúci (vrátane globálnych investorov), poisťovatelia a dokonca aj vládne agentúry. Význam trhov hypotekárnych úverov v EÚ nemožno v minulých, súčasných ani budúcich hospodárskych podmienkach podceňovať.
- (8) Pre väčšinu občanov EÚ kúpa nehnuteľnosti určenej na bývanie predstavuje najväčší nákup v živote a vo väčšine prípadov je potrebná pôžička na časť ceny. Takéto pôžičky sú obvyčajne, no nie vždy, zabezpečené nehnuteľnosťou. Tento dlh je pravdepodobne najvýznamnejším trvajúcim finančným záväzkom pre väčšinu domácností v EÚ. To znamená, že *kapitál (equity)* investovaný do nehnuteľnosti určenej na bývanie môže predstavovať podstatný majetok, ktorý by mohol byť použitý na financovanie spotreby alebo dôchodku. Takže výška hypotekárneho úveru a jeho zmluvné charakteristiky môžu mať priamy vplyv na výkon menovej politiky a celkovú hospodársku činnosť. Napríklad, zmluvné obmedzenia alebo sankcie v súvislosti s predčasným splatením úveru môžu oneskoriť prenos zmien úrokových sadziieb a za takýchto okolností zabrániť refinancovaniu. Toto prepojenie medzi makroekonomikou a hypotekárnymi úvermi je veľmi významné, najmä na trhoch s flexibilnými hypotékami, nakoľko najnepatrnejšia zmena úrokových sadziieb môže mať podstatný vplyv na rozpočet domácností a ich kúpnu silu. To môže mať na dlžníkov pozoruhodný vplyv s potenciálnym pozitívnym alebo negatívnym reťazovým účinkom na úroveň ich výdavkov a majetku.
- (9) V posledných rokoch väčšina hypotekárnych trhov v EÚ rapídne expanduje. V mnohých členských štátoch sú v súčasnosti nesplatené hypotekárne úvery na historicky vysokých úrovniach v pomere k HDP alebo disponibilnému príjmu domácností. Rast hypotekárneho úverovania bol urýchlený makroekonomickými faktormi (ako pokles úrokových sadziieb a vysoký rast cien nehnuteľností v niektorých krajinách), ako aj štrukturálnym vývojom (ako rastúca liberalizácia a integrácia finančných trhov EÚ). Je však zjavné, že trhy hypotekárnych úverov v EÚ zostávajú napriek určitým spoločným trendom veľmi rozdielne. Líši sa ich relatívna veľkosť, ako aj rast. Podstatne rozličná je rôznorodosť produktov, charakteristika žiadateľov o úver, štruktúra distribúcie, doba trvania úveru, podiel obytných jednotiek vo vlastníctve a mechanizmy financovania.
- (10) Tieto rozdiely na hypotekárnych trhoch a trhoch s nehnuteľnosťami určenými na bývanie odrážajú postoje členských štátov k regulácii, ekonomickej histórii a kultúrnym faktorom. Rozdiely vo výstupoch závisia od faktorov ako priamy zásah štátu na trhoch s nehnuteľnosťami určenými na bývanie (napr. prostredníctvom daňových stimulov pri vlastníctve obytnej jednotky), obozretná regulácia (napr. zákonné limity pre *pomer výšky úveru a hodnoty zabezpečenia – Loan to Value Ratio*), miera konkurencie na hypotekárnych trhoch, podmienky na trhu prenájmania nehnuteľností určených na bývanie (vrátane

dostupnosti nájomných bytov na sociálne účely) a vnímané riziko spojené s hypotekárnym úverovaním (najmä náklady a čas potrebný na realizáciu *kolaterálu* – *collateral* v prípade neplatenia).

- (11) Množstvo externých zdrojov<sup>5</sup> a prebiehajúce konzultácie Komisie podporujú názor, že tieto trhy nie sú veľmi integrované, najmä vo vzťahu ku škále dostupných produktov a cezhraničnej hypotekárnej činnosti, pričom cenové rozdiely (rozpätia) sú už pomerne nízke. Nedávna štúdia<sup>6</sup> dospela k záveru, že tieto trhy sú trhmi samostatnými so špecifickými charakteristikami a ekonomickými hnacími silami. Rovnako upozornila na nízke prepojenie národných účastníkov trhu na *primárnych* (*primary*) a *sekundárnych trhoch* (*secondary markets*), okrem globálnych investorov do *hypotekárnych záložných listov* (*mortgage bonds*) a *cenných papierov krytých hypotekárnymi úvermi* (*mortgage backed securities* – *MBS*). Miera priameho cezhraničného predaja je nízka, menej než 1 % celkovej činnosti hypotekárneho úverovania<sup>7</sup> a značne obmedzená na kúpy dovolenkových nehnuteľností alebo kúpy nehnuteľností v pohraničných oblastiach, v oboch prípadoch spadajúcich do sektora menšinového trhu.
- (12) Aké sú teda potenciálne výhody integrácie? Externe zadaná štúdia Komisie uvedie a kvantifikuje potenciálne výhody, ktoré boli vyzdvihnuté už inde.<sup>8</sup> Hlavnou potenciálnou výhodou by mohli byť celkové nižšie náklady na hypotekárny úver alebo iný úver na bývanie. Potenciálnou výhodou je ďalej zvýšená úplnosť produktu v prípade pomocných produktov (napr. hypotekárny poisťovací produkt), ako aj pri hlavných produktoch hypotekárnych úverov (napr. *bezüčelový úver zabezpečený nehnuteľnosťou* – *equity release* a flexibilná hypotéka). Komisia so záujmom sleduje vznik takých inovatívnych produktov (v súčasnosti sú prítomné iba v niektorých členských štátoch) a je si plne vedomá potreby zabezpečenia vysokej úrovne ochrany spotrebiteľa pri tomto trende. Ďalšou významnou výhodou sa javí byť možnosť poskytovať služby väčšiemu počtu žiadateľov o úver, vrátane tých, ktorí sú v súčasnosti marginalizovaní na mnohých trhoch hypotekárnych úverov v EÚ ako vedľajší žiadatelia o úver (t. j. žiadatelia s nízkym alebo neúplným ratingom). Pokiaľ ide o integráciu v ostatných sektoroch finančných služieb, určite je možné zvýšenie úspor z rozsahu. Diverzifikácia medzi hranicami a prostredníctvom zvýšeného využívania *kapitálových trhov* (*capital markets*) a poisťovacích trhov by tiež mohla prispieť k zníženiu kreditného rizika. Nakoniec existuje potenciál pre zvýšenie kapitálovej efektívnosti, t. j. možnosti presunu kapitálu na tie trhy, kde je najviac potrebný a ocenený.
- (13) V rámci posúdenia prípadu intervencie na trhoch hypotekárnych úverov v EÚ Komisia analyzovala 48 odporúčaní diskusnej skupiny pre hypotekárne úvery (ďalej len „Forum group“), ktorú zriadila v marci 2003 na účely posúdenia prekážok ďalšej integrácie trhov hypotekárnych úverov v EÚ a návrhnutia spôsobov ich riešenia.<sup>9</sup> Tieto odporúčania

---

<sup>5</sup> Správa „Forum group“ pre hypotekárne úvery „Integrácia trhov hypotekárnych úverov v EÚ“, GR pre vnútorný trh, december 2004; Európska finančná integrácia: Pokrok a perspektívy, Európska komisia, 2004; Štúdia o finančnej integrácii európskych hypotekárnych trhov, Mercer Oliver Wyman, Európska hypotekárna federácia, 2003; Medzinárodné trendy vo vlastníctve nehnuteľností určených na bývanie a hypotekárneho financovania, Rada poskytovateľov hypotekárnych úverov, 2004; Riziko a financovanie pri európskych hypotékach, Mercer Oliver Wyman, Obchodná asociácia pre hypotekárne poisťovanie (MITA), apríl 2005.

<sup>6</sup> Štúdia o finančnej integrácii európskych hypotekárnych trhov, Mercer Oliver Wyman, Európska hypotekárna federácia, 2003.

<sup>7</sup> Správa Eurobarometra, 2004.

<sup>8</sup> Pozri poznámku pod čiarou 5.

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

pokrývajú väčšinu otázok súvisiacich s integráciou hypotekárnych trhov v EÚ. Komisia je rozhodnutá čo najlepšie využiť tieto odporúčania pri akýchkoľvek opatreniach, ktoré by v budúcnosti mohla navrhnúť. Je však jasné, že nie všetky tieto odporúčania si budú vyžadovať rovnaké opatrenia a že niektoré si pred prijatím rozhodnutia vyžadujú viac podkladovej práce.

- (14) Komisia zdieľa stanovisko „Forum group“, že pri integrácii trhov hypotekárnych úverov v EÚ potrebné sa zamerať na štyri hlavné rozdielne, no prepojené oblasti: ochrana spotrebiteľa, právne otázky, *kolaterál (collateral)* a financovanie. Táto Zelená kniha uvedené štyri oblasti skúma. Komisia je otvorená stanoviskám ku všetkým otázkam zahrnutým v tejto Zelenej knihe, ku akýmkoľvek ďalším otázkam, ktoré sa považujú za kľúčové pre zvýšenie integrácie a efektívnosti trhov hypotekárnych úverov v EÚ a k ich prioritizácii.

## II – OCHRANA SPOTREBITEĽA

### Informácie

- (15) Poskytnutie informácií je vzhľadom na zložitosť hypotekárnych transakcií, pomerne vysoké náklady a dlhé trvanie rozhodujúcou otázkou. Určitej úrovni informačnej asymetrie medzi priemerným žiadateľom o úver a poskytovateľom sa však nedá zabrániť. V tejto súvislosti je dôležité, aby žiadateľovi o úver bola poskytnutá primeraná miera informácií potrebná na prijatie rozhodnutia na základe informácií, spôsobom a v čase, keď je takéto poskytnutie informácií najefektívnejšie.
- (16) Kódex pravidiel<sup>10</sup> vytvoril prostredníctvom Európskeho štandardizovaného informačného formulára (ESIS) precedent pre štandardizáciu informácií pred uzatvorením zmluvy na úrovni EÚ. Komisia iniciovala preskúvanie kódexu, vrátane externej štúdie<sup>11</sup>, ktorá naznačila, že implementácia v danom čase nebola uspokojivá. Pre prijatie konečného rozhodnutia o kódexe Komisia počká na výsledok týchto konzultácií. Je však potrebné riešiť tieto otázky:

- Mal by byť kódex pravidiel nahradený záväzným právnym predpisom alebo zostať dobrovoľný?
- Aké informácie by mali byť spotrebiteľovi poskytnuté? Je potrebné nájsť správnu rovnováhu medzi nedostatkom a nadbytkom informácií.
- Podľa Komisie je dôležité, aby boli informácie pred uzatvorením zmluvy poskytnuté vo fáze, kedy spotrebiteľ môže preskúmať trh a porovnávať ponuky. Je možné vzhľadom na rozmanitosť tradícií a právnych predpisov členských štátov takúto fázu definovať jednotne pre EÚ?
- Mal by sa systém poskytovania informácií vzťahovať len na poskytovateľov úverov alebo aj ostatných, napr. sprostredkovateľov? Ako je možné zaručiť súlad s akýmkoľvek takýmto systémom (záväzným/dobrovoľným)?

### Poskytnutie poradenstva a sprostredkovanie úveru

- (17) Hypotéky sú zložitými produktmi vysokej hodnoty. Vyhľadávanie poradenstva je v tejto oblasti častejšie než pri väčšine ostatných produktov finančných služieb. Rôzne druhy spotrebiteľov môžu mať rôzne druhy potrieb, ktoré vyžadujú od poskytovateľov hypotekárnych úverov a rôzne druhy vzťahov s nimi.
- (18) Komisia si je vedomá potenciálnych následkov poskytovania povinného poradenstva o cene produktu (priamym zaúčtovaním alebo prostredníctvom nepriameho ovplyvnenia ceny produktu) a o potenciálnej expozícii poskytovateľa úveru voči právnym rizikám. Je si však

---

<sup>10</sup> C (2001) 477. Dobrovoľný kódex pravidiel o informáciách pred uzatvorením zmluvy o hypotekárnych úveroch.

<sup>11</sup> Monitorovanie prevzatia a efektívnosti dobrovoľného kódexu pravidiel pre informácie pred uzatvorením zmluvy pri hypotekárnych úveroch, Inštitút finančných služieb, 2003.  
[http://europa.eu.int/comm/internal\\_market/finservices-retail/docs/home-loans/home-loans-final-report\\_en.pdf](http://europa.eu.int/comm/internal_market/finservices-retail/docs/home-loans/home-loans-final-report_en.pdf).



tiež vedomá dôležitej úlohy, akú môže poskytovanie primeraného poradenstva zohrávať pri dôvere spotrebiteľa a pri prevencii problémov ako nadmerná záťažnosť.

- Malo by byť poskytovanie poradenstva žiadateľovi o úver povinné alebo ponechané na výber?
- Mali by sa podmienky vzťahovať na akékoľvek skutočne poskytnuté poradenstvo, či už ako povinné alebo dobrovoľné (napr. štandardy poradenstva, sankcie v prípade neplnenia, uvedenie poplatkov vopred, úloha poradcu a záznam na trvalé médium)?

- (19) Sprostredkovanie úveru bolo nedávno vyzdvižené ako oblasť, ktorá bude Komisiou obzvlášť preskúmaná.<sup>12</sup> Bude riešená na horizontálnej úrovni a k zhromažďovaniu jej vstupných informácií sa pristúpi v primeranom časovom období.

### **Predčasné splatenie**

- (20) Predčasné splatenie úveru je rozhodujúcim aspektom obchodu s hypotekárnymi úvermi. Dlhé trvanie hypotekárnych zmlúv a zmena hlavných zmluvných podmienok počas tohto trvania (napr. zmena úrokovej sadzby) môžu motivovať spotrebiteľa k predčasnému ukončeniu úverovej zmluvy. Cenou, ktorú musí spotrebiteľ zaplatiť za toto predčasné ukončenie zmluvy, sú poplatky za predčasné splatenie (early repayment fees – ERF).
- (21) Systém predčasného splatenia sa medzi jednotlivými členskými štátmi značne líši. V niektorých je značne regulovaný a v iných je záležitosťou súkromného zmluvného práva medzi spotrebiteľom a poskytovateľom, pričom spotrebiteľ si môže vybrať len medzi rôznymi druhmi štandardných zmlúv a hypoték na rozdiel od skutočnej príležitosti dojednaní individuálnych podmienok. ERF sa vo všeobecnosti spájajú s hypotekárnymi produktmi s fixnou úrokovou sadzbou, ktorá spotrebiteľa chráni pred zmenami úrokových sadzieb, pričom sa vzťahujú na odstúpenie počas tohto „fixného“ obdobia. ERF vraj zodpovedajú zavedeným štruktúram financovania na podporu ponúkaného (-ých) produktu (-ov) a majú priamy vplyv na konkurenciu, rôznorodosť a dostupnosť produktu. Ovpływujú prenos makroekonomických zmien, to znamená či, do akej miery a ako môžu zmeny základnej (úrokovej) sadzby ovplyvniť hypotekárnych dlžníkov.
- (22) Podľa Komisie by určitý stupeň zosúladenia v oblasti predčasného splatenia, najmä pri zavádzaní poplatkov, mohol uľahčiť integráciu. Ale ako možno takýto súlad dosiahnuť bez nepriaznivého vplyvu na štruktúry financovania a rozsah výberu produktov, alebo neúmerneho sankcionovania spotrebiteľov? Podrobnú analýzu si vyžadujú tieto oblasti:

---

<sup>12</sup> Pozri poznámku pod čiarou 3.

- Malo by byť predčasné splatenie zákonným právom alebo otázkou voľby? Ak by malo byť právom, malo by tiež umožňovať spotrebiteľovi vzdať sa tohto práva? Za akých podmienok? Malo by byť toto právo kompenzované formou poplatkov?
- Ako by mali byť takéto poplatky (či už v rámci práva alebo prostredníctvom zmluvnej voľby) vypočítane? Mali by existovať hranice, tak ako v prípade niektorých členských štátov?
- Ako by mal byť spotrebiteľ informovaný o predčasnom splatení? Existuje priestor na vzdelávanie spotrebiteľa v tejto oblasti?

### Ročná percentuálna sadzba

- (23) *Ročná percentuálna sadzba (Annual Percentage Rate – APR)* na hypotekárny úver je ďalším kľúčovým faktorom, ktorého vplyv pretrváva počas trvania zmluvy. Výpočet hypotekárnej *APR* a nákladové prvky, ktoré sú jeho vstupmi, sa v jednotlivých členských štátoch líšia, čo sťažuje porovnanie.
- (24) Berúc do úvahy špecifickú povahu takýchto úverových zmlúv v porovnaní so zmluvami o spotrebiteľskom úvere, by bolo vhodné použiť prístup prispôsobenia špecifickým podmienkam. Toto je oblasť, pri ktorej by určitý stupeň štandardizácie mohol integrácii trhu prispieť. Vychádza však množstvo otázok:

- Čo je účelom *APR*? Informácie? Porovnanie? Oboje?
- Mal by existovať štandard EÚ pre metódu výpočtu a aj nákladové prvky?
- Ak áno, aké druhy nákladových prvkov by mal takýto štandard EÚ zahŕňať?
- Komisia je otvorená stanoviskám k otázke významu poskytovania samostatných informácií o všetkých nákladoch, ktoré nie sú pokryté v rámci *APR* a k otázke vplyvu *APR* na konkrétne podmienky ako mesačné náklady alebo celkové náklady na úver.

- (25) Akékoľvek prijaté rozhodnutie v tejto oblasti zohľadní systém, ktorý vyplýva z oblasti spotrebiteľských úverov.

### Pravidlá ohľadom výšky úrokovej sadzby a zmena úrokovej sadzby

- (26) Niektoré členské štáty majú právne vymožitelné horné limity úrokových sadzieb, čo sa často označuje ako pravidlá „proti úžere“, ktorých cieľom je zabrániť účtovaniu príliš vysokých úrokových sadzieb. Komisia sa zdržala akejkoľvek intervencie v tejto oblasti, spojenej s významnými sociálnymi aspektami.

- Aké sú dôsledky pravidiel ohľadom výšky úrokovej sadzby na integráciu trhu (vrátane akéhokoľvek vzťahu s produktmi ako *bezúčelový úver zabezpečený nehnuteľnosťou – equity release* a hypotekárne poistenie)?
- Nemala by byť táto otázka preskúmaná skôr v širšom, nielen hypotekárnom, kontexte?

- (27) Pokiaľ ide o limity zmien úrokových sadziieb, Komisia je stále presvedčená o rozsahu ich možného prekážania integrácii trhu alebo rozvoju špecifických štruktúr financovania.
- (28) Komisia nakoniec upozorňuje, že niektoré členské štáty ukladajú obmedzenia na stanovenie zloženej úrokovej sadzby.

- Zabraňujú takéto obmedzenia integrácii trhu?
- Aký môžu mať vplyv na rozvoj špecifických produktov ako *bezúčelový úver zabezpečený nehnuteľnosťou (equity release)*?

### Úverová zmluva

- (29) Štandardizácia zmluvných podmienok podľa odporúčania „Forum group“ sa musí posúdiť v širšom rámci iniciatívy Komisie týkajúcej sa európskeho zmluvného práva.<sup>13</sup> Štandardizáciu možno dosiahnuť buď klasickou harmonizáciou alebo prostredníctvom takzvaného 26. režimu. Tento 26. režim by mohol byť zavedený právnym nástrojom popri vnútroštátnych pravidlách, ale nie ako ich náhrada, a využívaný na základe voľby zmluvných strán. Komisia sa zaviazala preskúmať význam konceptu 26. režimu vo svojej nedávnej Zelenej knihe o politike finančných služieb.<sup>14</sup>

Komisia je otvorená stanoviskám k významu štandardizácie hypotekárnych zmlúv, napr. prostredníctvom nástroja 26. režimu.

### Vymožitelnosť a náprava

- (30) Komisia má na pamäti, že tradičné mechanizmy právnej nápravy môžu byť pre väčšinu spotrebiteľov zdĺhavé a nákladné. Uvedomuje si, že akékoľvek alternatívne prostriedky nápravy ako sprostredkovanie alebo arbitráž musia byť nezávislé a efektívne, aby im spotrebiteľia mohli dôverovať, a to najmä v cezhraničnom kontexte. Komisia už pristúpila ku krokom na podporu využívania sprostredkovania, a to vypracovaním návrhu smernice o aspektoch sprostredkovania vo veciach občianskoprávných a obchodných.<sup>15</sup>

- Mala by Komisia zvážiť uloženie povinnosti pre členské štáty, aby zabezpečili takéto alternatívne prostriedky nápravy v oblasti hypotekárnych úverov?
- Komisia je otvorená stanoviskám ku spôsobom posilnenia dôveryhodnosti súčasných alternatívnych systémov nápravy, najmä v oblasti hypotekárnych úverov.

<sup>13</sup> KOM (2004) 651. Európske zmluvné právo a revízia *acquis*: cesta vpred.

<sup>14</sup> Pozri poznámku pod čiarou 3.

<sup>15</sup> KOM (2004) 718 konečná verzia. Návrh smernice Európskeho Parlamentu a Rady o určitých aspektoch sprostredkovania v občianskych a obchodných veciach.

### III – PRÁVNE OTÁZKY

#### Uplatniteľné právne predpisy

- (31) Rímsky dohovor z roku 1980, ktorý upravuje stanovenie uplatniteľných právnych predpisov na zmluvy vrátane hypotekárnych úverov, v súčasnosti prechádza procesom revízie na účely transformácie do nariadenia EÚ. Komisia považuje za vhodné a konzistentné riešiť všetky otázky uplatniteľných právnych predpisov vrátane právnych predpisov uplatniteľných na zmluvy o hypotekárnom úvere v rámci tohto procesu.
- (32) K dnešnému dňu boli v rámci tohto procesu definované najmenej tri možné riešenia:
- Zabezpečiť špecifický režim pre právne predpisy uplatniteľné na zmluvy o spotrebiteľskom hypotekárnom úvere v budúcom nariadení. To by mohlo pozostávať zo zosúladenia právnych predpisov uplatniteľných na zmluvy o hypotekárnom úvere s právnymi predpismi uplatniteľnými na zmluvu o *kolateráli (collateral)*.
  - Zachovať riadenie zmlúv o hypotekárnom úvere všeobecnými pravidlami, ktoré by podľa platného znenia Rímskeho dohovoru znamenali predovšetkým, že strany sa môžu slobodne rozhodnúť o tom, ktoré právne predpisy sú uplatniteľné na ich zmluvu za podmienky uplatnenia – za určitých podmienok – záväzných pravidiel krajiny trvalého pobytu spotrebiteľa.
  - Vylúčiť uplatnenie pravidiel povinnej ochrany spotrebiteľa na zmluvu o spotrebiteľskom hypotekárnom úvere za predpokladu, že sú splnené určité podmienky, napríklad, že existuje vysoká úroveň ochrany spotrebiteľa na úrovni EÚ.
- (33) Pokiaľ ide o uplatniteľnosť právnych predpisov na *kolaterál (collateral)*, Komisia a priori nevidí dôvod na odklonenie sa od osvedčeného princípu, podľa ktorého sa uplatňujú právne predpisy krajiny, v ktorej sa majetok nachádza.

#### Bonita klientov

- (34) Hodnotenie bonity klientov, t. j. kreditného rizika, ktoré klient predstavuje, je rozhodujúcim aspektom transakcií hypotekárnych úverov, ktorý by mohol umožniť zníženie rizikového kapitálu spojeného s vyššími úrovňami hodnotenia rizika poskytovateľmi úverov. V tejto oblasti má prvoradý význam ochrana údajov.
- (35) Členské štáty majú rôzne systémy zostavenia databáz bonity klientov a prístupu k nim: verejné alebo súkromné, centralizované alebo decentralizované, pozitívne alebo negatívne (vo vzťahu k neplateniu).
- (36) Za určitých okolností môžu mechanizmy spoločného využívania údajov poskytovateľmi úverov vylučovať určitých účastníkov trhu spôsobom, ktorý by mohol viesť k porušeniu právnych predpisov EÚ. Okrem toho môžu podmienky prístupu viesť k diskriminácii zahraničných poskytovateľov úverov (napr. nákladovo neefektívne členské poplatky alebo sadzby za predplatenie pre poskytovateľov úverov bez prístupu k databázam v rovnakej frekvencii ako pre národných poskytovateľov úverov alebo recipročné pravidlá vyžadujúce poskytnutie príslušných údajov ako nevyhnutnej podmienky pre prístup).

Na základe rovnakého prístupu ako pri spotrebiteľských úveroch je Komisia presvedčená, že prioritou by malo byť zabezpečenie cezhraničného prístupu k databázam na nediskriminujúcom základe. Komisia je k pripomienkam v tejto veci otvorená.

### Ocenenie nehnuteľnosti

- (37) Ocenenie nehnuteľnosti je základom transakcie hypotekárneho úveru a spôsob, akým je využité, môže priamo ovplyvniť povahu a financovanie úveru, ako aj uplatniteľné obozretné pravidlá. Poskytovatelia úverov, spotrebiteľia a investori musia plne dôverovať kvalifikácii odhadcu, postupu ocenenia a výslednej hodnote.
- (38) Tradície oceňovania sa medzi jednotlivými členskými štátmi líšia. V súčasnosti existuje niekoľko medzinárodných systémov oceňovania.<sup>16</sup> Podľa Komisie porovnateľnosť oceňovania by sa mohla posilniť, aby sa zabezpečilo, že takáto rozmanitosť, ktorá môže súvisieť so skutočnými potrebami na domácich trhoch s nehnuteľnosťami určenými na bývanie, nepotláča cezhraničné činnosti či už z hľadiska úverovania alebo financovania. To je nepochybne možné dosiahnuť zavedením jednotného štandardu, avšak súčasná existencia konkurenčných, ale vzájomne uznaných štandardov by mohla splniť rovnaký účel.

- Aký je význam jednotného štandardu EÚ pre postupy oceňovania ako aj pre odhadcov?
- Aký je význam intervencie Komisie na zabezpečenie vzájomného uznania národných štandardov oceňovania?

### Postupy núteného predaja

- (39) *Zabezpečenie (security)* pozostávajúce z *kolaterálu (collateral)* je základným aspektom transakcií hypotekárnych úverov, nakoľko predstavuje schopnosť *ukončiť (foreclose)* hypotekárny úver uplatnením nároku na *kolaterál (collateral)*, napr. prostredníctvom núteného predaja založenej nehnuteľnosti.
- (40) Postupy núteného predaja sa medzi jednotlivými členskými štátmi značne líšia v dĺžke trvania a nákladoch. Komisia upozorňuje na interakciu politík bývania a sociálnych politík členských štátov, ako aj na zložitosť postupov núteného predaja, ktoré sú ovplyvnené mnohými rôznymi faktormi ako právne predpisy členských štátov, občianskoprávne konania a súdne tradície.
- (41) Komisia sa obáva, že takáto rôznorodosť by mohla mať vplyv na potlačenie cezhraničnej činnosti a prípadne zvýšenie ceny hypotekárneho úveru. Podstatnejšie však je, že takáto rôznorodosť by mohla mať priamy vplyv na štruktúry financovania, najmä obmedzením cezhraničného zhromažďovania hypotekárnych *kolaterálov (collateral)*.
- (42) Komisia si je však vedomá obtiažnosti dosiahnutia podstatného zlepšenia všetkých aspektov súvisiacich s postupmi núteného predaja prostredníctvom záväzných pravidiel EÚ.

<sup>16</sup> Pozri poznámku pod čiarou 28 pri správe „Forum group“.

Komisia žiada o stanovisko k nasledujúcemu postupnému prístupu k podpore zlepšenia postupov núteného predaja: najprv zozbierať informácie o nákladoch a dĺžke trvania týchto postupov vo všetkých členských štátoch, ako aj ich účinnosti pri ochrane záujmov všetkých zúčastnených strán, potom ich prezentovať v pravidelne aktualizovanej „hodnotiacej tabuľke“ a ak to v dlhodobom horizonte nebude efektívne, zvážiť presadenie stabilnejších opatrení.

## Daň

- (43) Komisia postupuje proti národným pravidlám zdaňovania hypoték, ktoré nie sú zlučiteľné s právnymi predpismi EÚ. V prílohe I sú uvedené podrobné údaje o možných porušeníach ako odmietnutie odpočítania dane za úrok zaplatený zahraničným poskytovateľom úverov, ak by úrok zaplatený domácim poskytovateľom bol od dane odpočítateľný alebo vyššie zdanenie takéhoto úroku.

Komisia žiada informácie o podobných alebo iných daňových prekážkach cezhraničného poskytovania hypoték, ktoré pravdepodobne môžu porušovať slobody zakotvené v právnych predpisoch EÚ.

## IV – HYPOTEKÁRNY KOLATERÁL

### Pozemkové registre

- (44) Pozemkové registre zaznamenávajú a do určitej miery určujú vlastnícke práva legálneho majetku. Existuje obava, že tieto registre nie vždy presne odrážajú všetky zaťaženia, ktoré by mohli vlastnícke práva k nehnuteľnosti ovplyvniť. Pochopenie ich podstaty a fungovania, ako aj ľahký prístup k nim, sú pre cezhraničné činnosti spojené s hypotekárnym úverovaním akéhokoľvek druhu (vrátane financovania), rozhodujúce.
- (45) Komisia túto skutočnosť uznala už pri financovaní pilotnej fázy projektu EULIS<sup>17</sup>, ktorý sa už medzičasom skončil, ktorého cieľom bolo posilniť spoluprácu medzi vlastníkmi a kontrolórmí registrov a uľahčiť cezhraničný prístup k nim.
- (46) Komisia si kladie otázku, či by mala pokračovať v aktívnej úlohe financovateľa pri takýchto iniciatívach. Za predpokladu využívania týchto registrov poskytovateľmi úverov a investormi je možné predpokladať, že poskytovatelia úverov aj investori by mohli mať priamy záujem prispievať a investovať do takýchto iniciatív.

Pred akýmkoľvek ďalším posúdením by Komisia uvítala podnety ku všetkým týmto otázkam.

### Eurohypotéka

- (47) Myšlienka eurohypotéky nie je nová. Jej snahou je vytvorenie nástroja na úrovni EÚ pre *zabezpečené úvery (securing loans)* na nehnuteľnosť, t. j., pre hypotekárny *kolaterál (collateral)*, ktorý by mohol byť flexibilne využívaný. Jej zástancovia argumentujú, že jej hlavný aspekt – oslabenie prepojenia („naviazanosť“) medzi hypotekárnym *kolaterálom (collateral)* a hypotekárnym úverom – by mohol zjednodušiť vznik a prevod hypoték, a tým priaznivo ovplyvniť celkový trh hypotekárných úverov, najmä jeho financovanie.
- (48) Komisia pozná projekty vypracované účastníkmi trhu ako aj na akademickej pôde, ktorých cieľom je navrhnutie fungujúceho modelu eurohypotéky formou 26. režimu.<sup>18</sup> Komisia preskúma, ako tieto iniciatívy navrhujú riešiť takúto komplexnú otázku, ktorá sa dotýka mnohých ďalších súvisiacich oblastí ako majetkové a zmluvné právo.

Komisia vyzýva k vyjadreniu stanoviska k realizovateľnosti a potrebe eurohypotéky. V každom prípade, s informáciou o posúdení tejto otázky počká do výsledku prebiehajúcich iniciatív.

<sup>17</sup> Ďalšie podrobnosti nájdete na [www.eulis.org](http://www.eulis.org).

<sup>18</sup> Napríklad: „Základné usmernenie pre eurohypotéky“, Združenie pre hypotekárne úvery, Varšava, máj 2005.

## V – FINANCOVANIE HYPOTEKÁRNYCH ÚVEROV

- (49) Nástroje financovania na hypotekárnych trhoch EÚ sú rôzne. Špecifické nástroje ako *kryté záložné listy (covered bonds)* a *cenné papiere kryté hypotekárnymi úvermi (mortgage backed securities)* zohrávajú dôležitú úlohu v rámci paneurópskeho, ako aj národného kontextu (napríklad *cenné papiere kryté hypotekárnymi úvermi – Mortgage Backed Securities* vo Veľkej Británii, *kryté záložné listy – covered bonds* v Dánsku a záložné listy – „Pfandbriefe“ v Nemecku).
- (50) Mnohí, obzvlášť „Forum group“, zastávajú názor, že ďalšia integrácia hypotekárnych trhov v EÚ by mohla byť podstatne posilnená vznikom paneurópskeho trhu financovania.
- (51) Komisia sa tiež prikláňa k tomuto názoru. Tento predpoklad si však jednoznačne vyžaduje ďalšiu hĺbkovú analýzu. Paneurópske mechanizmy financovania majú potenciál zvýšiť zdroje financovania, prehĺbiť likviditu trhu a vo všeobecnosti umožniť diverzifikáciu rizika. Ďalšia integrácia *sekundárnych trhov (secondary markets)* pri financovaní úverov sa spája s integráciou *primárnych trhov (primary markets)*. Kľúčovým aspektom, ktorý sa týka oboch oblastí, je prevoditeľnosť hypotekárnych úverov.

- Komisia plánuje vytvoriť ad hoc pracovnú skupinu zainteresovaných strán na posúdenie potreby a povahy intervencie v súvislosti s financovaním hypotekárnych úverov (primárny a sekundárny trh).
- Má záujem posúdiť, do akého rozsahu môže byť paneurópsky trh s hypotekárnym financovaním podporený trhom vedenými iniciatívami, ako napr. vypracovanie štandardov pre dokumentáciu a definovanie modelov použitých v rámci cezhraničných činností financovania.

- (52) „Forum group“ a ostatné zdroje predpokladajú rast mechanizmov financovania hypotekárnych úverov bez depozitu.

V tejto súvislosti je Komisia otvorená stanoviskám k otázke, či by hypotekárne úverovanie malo byť nevyhnutne činnosťou, ktorá je obmedzená len pre úverové inštitúcie alebo či a za akých podmienok by takáto činnosť mohla byť vykonávaná inštitúciami, ktoré nepožadujú depozit alebo splátky, a preto nespádajú do rámca definície EÚ o úverovej inštitúcii a následne všetkých súvisiacich pravidiel obozretnosti.



## **ANNEX I – RESPONSE TO GENERAL FORUM GROUP RECOMMENDATIONS**

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

### **Definition of cross-border lending**

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

### **Research on the costs and benefits of further integration**

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

### **On-line guide on mortgage lending**

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

### **Exclusion of all secured loans from the Consumer Credit Directive proposal**

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

### **Legislative consistency, especially in relation to information requirements**

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

---

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

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

<sup>21</sup> See footnote 13 in the body of the Green Paper.

## **Banking Services**

### Branches

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

### Representative Offices

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

## **Tax**

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

### Higher taxation of foreign mortgage providers

- (9) Since the publication of the Forum Group Report, the Commission has launched an infringement procedure concerning national rules which tax outbound mortgage interest payments more heavily than domestic mortgage interest payments.
- (10) In the case at issue, no withholding tax is levied on interest paid to resident financial institutions. The interest they receive is subject to national corporate income tax. This means that domestic providers pay tax on the net interest they receive, that is, the interest they receive minus the interest they paid to acquire the necessary capital. By contrast, non-resident financial institutions are subject to a withholding tax on the gross amount of the interest due. The withholding tax on outbound interest payments may be considerably higher than the corporation tax on domestic interest payments.
- (11) The Commission is of the opinion that such national rules restrict foreign financial institutions from offering their services in the Member State concerned, and the Commission does not see a justification for such rules. They therefore appear to be contrary to Articles 49 and 56 of the Treaty (and the corresponding EEA Treaty provisions) on the freedom to provide services and the free movement of capital.

### Deductibility of mortgage interest

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

## **Internet**

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

---

<sup>22</sup> Directive 2000/31/EC of 8 June 2000, OJ L178 of 17.7.2000 p.1.

## **ANNEX II – TEXT OF FORUM GROUP REPORT RECOMMENDATIONS**

### **INTRODUCTION**

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

### **CONSUMER CONFIDENCE**

#### **Common Recommendations**

2. There should be Commission funded research on the costs and benefits of further integration of the mortgage credit market.
3. Provision of the kind of information currently provided by means of the European Standardised Information Sheet created by the Code of Conduct should be encouraged by the Commission and at a stage which facilitates use and comparison of such information.
4. Consumer Representatives and most Industry Representatives advocate harmonisation by the Commission of Early Repayment Fees. There is divergence on the nature of such harmonisation. For further details see Recommendations 10 and 18.
5. There should be harmonisation by the Commission of the Annual Percentage Rate Charge (APRC), in relation to both the method of calculation and the basis of calculation. There is divergence on the nature of such harmonisation. For further details see Recommendations 11 and 16.
6. There should be Commission funded research on the value from a consumer perspective of pre-contractual information of the kind provided by the European Standardised Information Sheet created by the Code of Conduct.
7. The Commission should create and maintain an on-line guide on the main legal and other issues on cross-border mortgage lending.

#### **Specific Consumer Representative Recommendations**

8. The Commission should encourage efforts to produce a standardised format for mortgage loan contracts.
9. The Commission should introduce binding consumer protection rules for mortgage loan contracts on a minimum harmonisation basis, set at the highest level, covering the following areas:
  - Duty to give ‘best possible advice’. The demands and needs of consumers and the underlying reason for all mortgage credit advice given to consumers regardless of source (including branches and intermediaries) should be specified to consumers on a durable medium.
  - The right of the consumer to redress (judicial and extra-judicial).

- The provision of pre-contractual summarised information at the earliest stage of contact between the consumer and the lender or intermediary showing in a standardised European Standardised Information Sheet type format: commission charges, administration or handling charges, total amount borrowed and payable (including APRC, calculation rate, compound period, operation of variable interest rates and total interest payable), the cost of bundled products (direct and the impact on interest), form of product, the exposure period and cost of the Early Repayment Fee (including worked examples of the charge) and amortisation tables.
10. The Commission should ensure that consumers are afforded the right to terminate a mortgage agreement at any time and in any circumstances. Any charge levied on the consumer seeking to exercise this right must be: (a) appropriate in length of exposure (i.e. Early Repayment Fee charged beyond the first few years of the agreement must not be allowed); (b) calculated in a fair and objective manner to reflect the cost (if any) incurred by the lender in the wholesale markets and subject to a statutory ceiling; and (c) clearly indicated in the pre-contractual summary document using worked examples.
  11. There should be harmonisation by the Commission of the Annual Percentage Rate Charge, in relation to both the method of calculation and the basis of calculation. Consumer Representatives favour a broad definition including all associated charges, and minimum harmonisation.
  12. The Commission should ensure that redress and enforcement mechanisms/binding rules offer consumers a minimum equivalent protection throughout the EU, at the very least at the highest level currently in existence.

### **Specific Industry Representative Recommendations**

13. The Commission is invited to exclude all secured loans from the Consumer Credit Directive proposal, in line with the European Parliament First Reading, to ensure that mortgages are not subject to two separate legal regimes.
14. In those jurisdictions which have binding rules on pre-contractual information for mortgage credit offers, the Commission should ensure that such rules are aligned with the European Standardised Information Sheet format, so that only one set of rules apply.
15. The Commission should ensure that the Code of Conduct continues to be maintained, in its current form of self-regulation. In any event, before any further assessment of its operation, the methodology for such assessment should be discussed by all stakeholders.
16. The Commission should harmonise the Annual Percentage Rate Charge, in relation to both the method of calculation and the basis of calculation. Industry Representatives favour a narrow definition restricted to costs levied by the lender for its benefit at the time of the granting of the loan, and full harmonisation.
17. The Commission should ensure that legally enforceable caps on interest rates and on the variation of interest rates are removed.

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

## LEGAL ISSUES

19. The Commission should ensure that the applicable (substantive) law for the mortgage deed and any related security agreement is the law of the Member State where the property is located (*lex rei sitae*).
20. Industry Representatives advocate that the Commission should ensure that the applicable law for the mortgage loan contract is defined by a general conflict of law rule based upon the principle of free choice. The Rome Convention should be amended accordingly, provided that certain essential standards are met. Member States should no longer be able to seek to impose any additional national consumer protection rules to cross-border mortgage loan contracts. For further details see Recommendations 13–18 on Consumer Confidence.
21. Consumer Representatives do not agree with Recommendation 20 that the applicable law for the mortgage loan contract should be defined by a general conflict of law rule based on the principle of free choice and accordingly reject the proposal for such an amendment of the Rome Convention. Instead they recommend the retention of the specific rules on consumer protections contained within the Rome Convention and advocate the additional protection described in Recommendations 8–12 on Consumer Confidence.
22. The Commission should implement a short-term solution consisting of:
- collecting information on existing credit databases in all Member States;
  - promoting the development of a Memorandum of Understanding between the owners/controllers of such databases, to facilitate access to national databases by foreign lenders on the same conditions as the access offered to domestic lenders and to facilitate data comparability; and
  - developing a project to assess the effectiveness of the Memorandum of Understanding during a pilot phase of 3–5 years.
23. The Commission should consider how to encourage Member States to develop positive (client indebtedness) as well as negative (level of default(s)) databases, taking into account the costs and benefits of such databases.
24. Industry Representatives advocate that the Commission should ensure that a financial institution which lends cross border is allowed to:

- accept valuations prepared according to internationally recognised valuation standards of its choice, without being subject to additional national conditions; and
  - instruct any valuation practitioner who is a member of an internationally recognised valuation body to carry out the valuation, without being subject to additional national conditions.
25. Industry Representatives advocate that the Commission should ensure that a financial institution which lends cross border, and the valuer based in the country where the property is located, are able to accept mandatory regulations for standards or practitioners prevailing in either of their respective countries (mutual recognition of regulations).
26. Consumer Representatives advocate instead that the Commission should ensure that neutral international valuation standards prevail, or that there exists a single valuation standard ensuring comparability.
27. The Commission should recommend that high standards of valuation be made mandatory and that all valuation reports should consider core risk related criteria such as those recommended by the European Mortgage Federation (set out in Annex IV of the Forum Group Report) where applicable.
28. The Commission should first:
- Perform an evaluation exercise of forced sales procedures within one year.
  - Thereafter, monitor the functioning of forced sales procedures and assess results every three years. These results should be presented in the form of an official EU scoreboard on duration and cost of forced sale procedures in every Member State and lead to Commission advice/action for improvements.
29. Thereafter, if necessary, the Commission should promote measures to ensure that the duration of a forced sale procedure should not exceed a specified term, for example two years after the first step in the forced sale procedure.

## **COLLATERAL ISSUES**

30. The Commission should ensure that:
- all charges affecting real estate must be registered in a Public Register in order to be binding on and take effect against third parties, regardless of their nature;
  - the creation, modification or extinction of a charge on real property shall become effective vis-à-vis third parties only at the point of registration in the Public Register; and
  - registered charges on real property in relation to the same estate shall rank in the order of priority disclosed in the Public Register.
31. For filings of applications for registration/notification, the Commission should allow Member States to decide that priority be determined according to the time at which

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

32. The Commission should ensure that Public Registers make all relevant information available to all parties or their representatives.
33. The Commission should ensure that Member States provide that the responsible Public Register certifying authority should have state indemnity. In the event that such responsibility is delegated to a third party, such party shall be covered by appropriate professional liability insurance for an adequate sum.
34. The Commission should ensure that Member States do not maintain or institute additional 'legalisation'/'validation' requirements, for authentic instruments formally drawn up in other Member States.
35. More generally, the Commission should provide financial support to the EULIS initiative, to enable and encourage its expansion across the EU.
36. The Commission should ensure that links between mortgage debts and the collateral security are made more flexible. In countries where there is an existing requirement for strong accessoriness between the loan and the collateral, this should be replaced by an accessoriness agreement in the form of a private agreement between the lender and the owner of the mortgaged property. The relationship between the loan and the collateral can be dealt with in such a way as to allow it to be tailored to fit the needs of the parties.
37. The Commission should ensure that Member States allow the lender or any beneficiary of a charge on real property, to appoint a representative (Mortgage Register Representative) vis-à-vis the Public Register. His/her position should be disclosed on the Register and not have any effect on the legal framework of the Register. He/she should be entitled:
  - to establish any abstract of title;
  - to consent to a change in the respective ranking of charges over the real estate in question and to grant preferential rights between beneficiaries as shall be deemed appropriate;
  - to consent to, apply and file any registrations and notifications;
  - to consent to any change or transfer of the charge on behalf of (and in the name of) the owner of the charge; and
  - to act on behalf of the owner of the charge in relation to the discharge or cancellation of the charge.
38. The Commission should explore the concept of the Euromortgage, for example by way of a study, to assess its potential to promote EU mortgage credit markets integration.



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

## **DISTRIBUTION ISSUES**

40. The Commission should assess and ensure equal treatment of local banks and foreign banks on the basis of the same business, same risks, and same rules principle.
41. The Commission should revise the legislation covering cross-border services and establishment of branches to include the establishment of representative offices, in order to ensure that there are no disproportionate barriers to the establishment of such offices.
42. The Commission should introduce a supervisory system for independent intermediaries along the following principles: registration with a competent authority in the home Member State; possession of appropriate professional knowledge and ability (to be determined by home Member State including requirement that the intermediary to be 'fit and proper'); possession of professional indemnity insurance and a complaint/redress scheme in line with requirements for other intermediaries to ensure consistency. In addition, Consumer Representatives advocated that under such a system there should be declaration at the outset of the relationship between consumer and intermediary of all payments including every commission/fee, and that records should be kept of any information/advice given to consumers. In the context of this Recommendation, Consumer Representatives pointed to the need to consider their Recommendation 9, in particular, with its reference to a 'best advice' standard.
43. The Commission should review what mortgage transaction actions require written processes and/or a physical presence generally and review money laundering legislation in particular, to address current legal barriers to greater Internet use.
44. The Commission should ensure consistency, especially in relation to information requirements, between different directives affecting financial services products.

## **FINANCE**

45. The Commission should harmonise legislation regarding segregation of assets, in order to ensure equal access to securitisation for originators located in different jurisdictions.
46. The Commission should enact legislation that recognises the legal separateness of a securitisation vehicle from an originator of assets in the event of the insolvency/bankruptcy of such an originator, even if the securitisation vehicle is part of the same group of companies as the originator.
47. The Commission should investigate and address tax distortions, in order to ensure the removal of differences in fiscal treatment between local and foreign lenders.
48. The Commission should investigate and address national legislation which prevents or hinders the pooling of mortgage collateral from different issuers based in different jurisdictions.

## ANNEX III – GLOSSARY

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

### **Annual Percentage Rate (APR)**

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

### **Bond**

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

### **Capital Markets**

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

### **Collateral**

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

### **Covered Bond**

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

### **Equity**

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

### **Equity Release**

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

### **Equity Release Loans**

Secured (mortgage) loans taken out for consumption purposes.

## **Foreclosure**

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

## **Loan-to-value (LTV) Ratio**

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

## **Mortgage Backed Security**

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

## **Mortgage Bond**

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

## **Primary Mortgage Market**

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

## **Secondary Mortgage Market**

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

## **Secured Loan**

A loan that is backed by *collateral*.

## **Security**

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