



KOMISIA EURÓPSKÝCH SPOLOČENSTIEV

Brusel, 18.12.2007
KOM(2007) 807 v konečnom znení

BIELA KNIHA

o integrácii trhov EÚ s hypotekárnymi úvermi

(predložená Komisiou)

{SEK(2007) 1683}
{SEK(2007) 1684}

BIELA KNIHA

o integrácii trhov EÚ s hypotekárnymi úvermi

(Text s významom pre EHP)

1. Úvod

Hypotekárny úver je pre väčšinu európskych občanov najväčšou finančnou investíciou v živote. Trhy s hypotekárnymi úvermi predstavujú významnú časť európskeho hospodárstva s pozoruhodnými kreditnými zostatkami hypotekárnych úverov na bývanie, ktoré predstavujú takmer 47% HDP EÚ¹. Integrácia trhov EÚ s hypotekárnymi úvermi je preto dôležitá pre účinnejšie fungovanie finančného systému EÚ na veľkoobchodnej a maloobchodnej úrovni, ako aj v rámci celého hospodárstva EÚ.

Vedomá si rozhodujúceho významu trhov s hypotekárnymi úvermi začala Komisia komplexný prieskum fungovania a úrovne integrácie týchto trhov. Táto Biela kniha sumarizuje závery tohto prieskumu a predstavuje vyrovnaný súbor opatrení na zvýšenie účinnosti a konkurencieschopnosti hypotekárnych úverov na bývanie v EÚ². Tieto opatrenia boli navrhnuté po dôkladnej konzultácii so všetkými zainteresovanými stranami a na základe primeraného posúdenia vplyvu v úplnom súlade so zásadami lepšej právnej regulácie³.

Komisia podľa možnosti a potreby takisto riadne zohľadnila poznatky, ktoré sa už dali získať z najnovších udalostí na finančných trhoch. Táto Biela kniha však nie je reakciou na súčasné finančné otrasy, ktoré vznikli z problémov na trhu rizikových hypotekárnych úverov USA. Tieto otrasy majú širšie dôsledky, ktoré komplexnejšie riešila Rada ECOFIN na svojom zasadnutí 9. októbra 2007.

Smerovanie politiky predložené v Bielej knihe sa bude ďalej rozvíjať v úzkej spolupráci so všetkými zainteresovanými stranami. Predtým ako ju Komisia prijme, bude predmetom individuálneho hodnotenia vplyvu, vrátane kvantitatívnej analýzy nákladov a výnosov.

Táto Biela kniha bude začlenená do kontextu oznámenia Komisie o jednotnom trhu Európy pre 21. storočie⁴, v ktorom sa zdôraznili výnosy, ktoré by európske hospodárstvo mohlo získať z väčšej integrácie maloobchodných trhov s finančnými službami.

¹ *HYPOSTAT 2005: Prieskum európskych hypotekárnych trhov a trhov s nehnuteľnosťami určenými na bývanie*, Európska hypotekárna federácia, november 2006, s. 140.

² Prieskum sa týka úverov zabezpečených hypotékou alebo inou porovnateľnou zárukou, ako aj úverov na nákup majetku.

³ Ďalšie informácie pozri v Hodnotení vplyvu.

⁴ KOM(2007) 724, 20.11.2007 a SEK(2007) 1520, 20.11.2007. Pozri aj KOM(2005) 629, 1.12.2005; KOM(2007) 33, 31.1.2007; SEK(2007) 106, 31.1.2007 a KOM(2007) 226, 30.4.2007.

2. DÔVODY NA OPATRENIA ZO STRANY EÚ

Zmluva poskytuje základ na vytvorenie jednotného trhu a odstránenie prekážok pri voľnom pohybe tovarov, osôb, služieb a kapitálu. Z dôkazov však vidieť, že jednotný trh hypotekárnych úverov na bývanie ani zďaleka nie je integrovaný. Existujú prekážky, ktoré obmedzujú úroveň cezhraničnej činnosti v oblasti ponuky a dopytu, čím sa znižuje konkurencieschopnosť a výber na trhu.

Podľa odhadov jednej štúdie by potenciálne ekonomické výnosy z integrácie trhov EÚ s hypotekárnymi úvermi v budúcich desiatich rokoch tvorili 0,7% HDP EÚ a 0,5% v oblasti súkromnej spotreby⁵. V štúdii sa naznačuje, že do roku 2015 by tieto výnosy mohli znížiť úrokové sadzby hypotekárnych úverov až o 47 bázičných bodov, čím by sa úroky splatné na hypotekárny úver vo výške 100 000 EUR znížili o 470 EUR ročne⁶. V inej štúdii sa uvádzajú ročné výnosy na úrovni 0,12–0,24% HDP EÚ⁷. Odhadované výnosy, ktoré by vzhľadom na vývoj trhových podmienok mohli byť dnes trochu odlišné, vyplývajú zo zvýšenej výkonnosti veriteľov hypotekárnych úverov a dostupnosti širšej škály produktov.

Treba však zohľadniť aj obmedzenia týkajúce sa možnosti integrácie. Nemožno podceňiť také faktory ako jazyk, vzdialenosť, spotrebiteľské preferencie alebo podnikateľské stratégie veriteľov. Vhodnými politickými iniciatívami sa však môžu riešiť iné faktory, ktoré bránia podnikaniu alebo významne zvyšujú náklady podnikateľov na to, aby ponúkli alebo si vzali hypotekárny úver v inom členskom štáte EÚ.

Komisia pripúšťa, že spotrebiteľia vyhľadávajú ponuky hypotekárnych úverov predovšetkým na miestnej úrovni, a že väčšina z nich v tom bude pravdepodobne pokračovať aj v blízkej budúcnosti. Integrácia trhov EÚ s hypotekárnymi úvermi bude preto určovaná najmä ponukou, zvlášť prostredníctvom rôznych foriem usadenia spotrebiteľa v členskom štáte.

3. CIELE

Konkurencieschopné a účinné trhy EÚ s hypotekárnymi úvermi sa môžu dosiahnuť prostredníctvom opatrení, ktoré uľahčujú cezhraničnú ponuku a financovanie hypotekárneho úveru, zvyšujú rozmanitosť produktov, upevňujú dôveru spotrebiteľov a podporujú mobilitu spotrebiteľov.

3.1. Uľahčenie cezhraničnej ponuky a financovanie hypotekárneho úveru

Poskytovatelia finančných služieb môžu ponúkať hypotéky do zahraničia niekoľkými spôsobmi: miestnym pôsobením (napr. cez pobočky, dcérske spoločnosti, zlúčenia a akvizície); priamymi distribučnými kanálmi (napr. telefonicky alebo cez internet) alebo prostredníctvom miestnych sprostredkovateľov (napr. maklérov). Aj poskytovatelia finančných služieb sa môžu zapojiť do cezhraničnej činnosti nákupom hypotekárneho portfólia od hypotekárnych veriteľov v inom členskom štáte.

⁵ *Náklady a výnosy z integrácie hypotekárnych trhov EÚ*, London Economics, august 2005, s. 5.

⁶ Pozri poznámku č. 5, s. 5.

⁷ *Štúdia o finančnej integrácii európskych hypotekárnych trhov*, Mercer Oliver Wyman a Európska hypotekárna federácia, október 2003, s. 77–78.

Existencia odlišujúcich sa právnych rámcov a rámcov ochrany spotrebiteľa, roztrieštenej infraštruktúry (napr. úverové registre), ako aj nedostatok vhodných právnych rámcov v niektorých prípadoch (napr. na financovanie hypoték) vytvára právne a ekonomické prekážky, ktoré obmedzujú cezhraničné poskytovanie úverov a bránia rozvoju nákladovo efektívnych finančných stratégií na úrovni celej EÚ. Komisia sa preto usiluje odstrániť neprimerané prekážky, čím by sa znížili náklady na predaj hypotekárnych produktov v rámci EÚ.

Komisia je presvedčená, že rôzne hypotekárne finančné nástroje sú skôr doplnkové ako nahraditeľné. Cieľom by malo byť uľahčenie, a nie obmedzenie rozvoja širokej škály hypotekárnych finančných nástrojov. Používanie finančných techník, ktoré presúvajú riziko hypotekárnych úverov z pôvodných veriteľov hypotekárnych úverov na kapitálové trhy, poskytuje výhody v súvislosti s diverzifikáciou rizík a finančnými nákladmi. Najnovšie skúsenosti však poukázali na potrebu zabezpečiť, aby sa takéto techniky používali spôsobom, ktorý nemá nepriaznivý vplyv na finančnú stabilitu.

3.2. Zvýšenie rozmanitosti produktov

Hoci je v celej EÚ k dispozícii široká škála produktov, ani o jednom domácom trhu sa nedá tvrdiť, že má kompletnú škálu hypotekárnych produktov, pokiaľ ide o charakteristiky produktov alebo obslužených vypožičiavateľov. Toto je do určitej miery spôsobené takými faktormi, ako sú spotrebiteľské preferencie alebo rôzne podnikateľské stratégie, ktoré prijali veritelia hypotekárnych úverov. Existujú však aj právne a ekonomické prekážky, ktoré bránia veriteľom hypotekárnych úverov, aby ponúkali určité produkty na určitých trhoch, alebo si zvolili danú finančnú stratégiu. V tomto ohľade sú prekážky brániace rozmanitosti produktov úzko spojené s inými prekážkami utlmujúcimi cezhraničnú činnosť veriteľov hypotekárnych úverov.

V početných štúdiách bolo zvýšenie rozmanitosti produktov označené ako rozhodujúci prvok na dosiahnutie väčšiny výnosov z integrácie trhov s hypotekárnymi úvermi. Z odhadov jednej štúdie vyplýva, že len samotné odstránenie prekážok brániacich dostupnosti produktov by počas nasledujúcich desiatich rokov zvýšilo spotrebu EÚ o 0,4% a HDP EÚ o 0,6% (v porovnaní s odhadovaným celkovým zvýšením spotreby EÚ o 0,5% a HDP EÚ o 0,7%)⁸. Podľa inej štúdie by zvýšenie rozmanitosti produktov viedlo k rozšíreniu objemu trhu o 10%, pretože by sa umožnil prístup k hypotekárnym úverom novým vypožičiavateľom a štvrtina súčasných vypožičiavateľov by si našla vhodnejšie produkty, čím by sa ročné výnosy zostatkov hypotekárnych úverov na bývanie dostali na úroveň od 0,15% do 0,30%, čo sa rovná 0,06–0,12% HDP v roku 2003⁹.

Komisia sa odstraňovaním prekážok brániacich distribúcii a predaju produktov, najmä nových a inovačných hypotekárnych produktov, usiluje zvýšiť rozmanitosť produktov, ktoré by mohli uspokojiť potreby spotrebiteľov. Komisia si uvedomuje, že mnohé pravidlá, ktoré obmedzujú ponúkanie určitých produktov na cezhraničnom základe, boli určené na ochranu spotrebiteľov a/alebo zachovanie finančnej stability. Problémy, ktoré sa nedávno vyskytli na trhu rizikových hypotekárnych úverov USA, môžu poslúžiť ako užitočné upozornenie, aby sa pri takýchto rozhodujúcich verejno-politických cieľoch zbytočne neriskovalo. Komisia chce napriek tomu

⁸ Pozri poznámku č. 5, s. 6.

⁹ Pozri poznámku č. 7, s. 78.

preskúmať spôsoby, akými by sa mohla vyššia rozmanitosť produktov spojiť so silnou ochranou spotrebiteľa a primeranou finančnou stabilitou.

3.3. Zvýšenie dôvery spotrebiteľov

Pre každého spotrebiteľa je rozhodnutie vziať si hypotekárny úver veľmi významné. Komisia je presvedčená, že účinný trh nemôže existovať bez sebaistých a uvedomelých spotrebiteľov, ktorí sú schopní vyhľadať a vybrať si najlepší hypotekárny produkt pre svoje potreby bez ohľadu na miesto pôsobenia hypotekárneho veriteľa. Spotrebiteľia potrebujú jasné, korektné, úplné a porovnateľné informácie o rôznych hypotekárnych produktoch, aby sa mohli správne rozhodnúť.

Komisia považuje za nevyhnutné, aby hypotekárni veritelia poskytovali úvery zodpovedne, najmä po dôkladnom posúdení schopnosti vypožičiavateľov platiť splátky v rámci plánovanej transakcie. Takéto hodnotenie môžu robiť rôznymi spôsobmi, napr. vyhľadávaním v databáze. Ak hypotekárni veritelia alebo bezzásadoví sprostredkovatelia úverov poskytujú úvery nezodpovedne a robia s hypotekárnymi úvermi chybné obchody, môže to mať, ako ukazujú súčasný otrasy na trhu rizikových hypotekárnych úverov, negatívny dosah na celé hospodárstvo.

Dobré poradenstvo, vrátane právneho poradenstva, je dôležitým prvkom na upevnenie dôvery spotrebiteľov. Odlišuje sa od informácií, ktoré sú iba opisom produktu. Komisia chce podporiť normy zamerané na vysokú úroveň poradenstva v oblasti hypoték, pričom si uvedomuje, že nie všetci spotrebiteľia potrebujú rovnakú úroveň poradenstva.

3.4. Uľahčenie mobility zákazníkov

Mobilita zákazníkov a tendencia spotrebiteľov zmeniť hypotekárnych veriteľov môže ovplyvniť úroveň hospodárskej súťaže na trhu. Komisia chce uľahčiť mobilitu zákazníkov a zabezpečiť, aby spotrebiteľom, ktorí chcú zmeniť hypotekárnych veriteľov, v ich zámere nebránili neodôvodnené právne alebo hospodárske prekážky a neodradili ich od neho.

Pri uľahčovaní mobility zákazníkov zohráva prostredníctvom poskytovania jasných a porovnateľných informácií dôležitú úlohu cenová transparentnosť. Iniciatívy na zvýšenie kvality a jasnosti predzmluvných informácií sú preto nevyhnutné na zabezpečenie toho, aby si spotrebiteľia plne uvedomili všetky odlišné náklady a charakteristiky produktu. Mobilitu zákazníkov však nemôžu uľahčiť len samotné informácie. Zvýšením nákladov na zmenu, postupmi 'viazania produktov' (napr. donútením spotrebiteľa, aby si pri kúpe hypotekárneho úveru otvoril bežný účet, alebo aby uzavrel poisťnú zmluvu s tou istou spoločnosťou) fakticky dôjde ku viazaniu spotrebiteľov na určitého poskytovateľa finančných služieb, čím sa obmedzí mobilita a zoslabí hospodárska súťaž. Postupy, ktoré zaväzujú spotrebiteľov, aby prevádzali svoj plat na bežný účet pripojený k hypotekárnemu úveru, môžu mať podobný účinok. Tieto postupy nielenže môžu mať dôsledky na mobilitu spotrebiteľov, ale takisto môžu znížiť cenu a hospodársku súťaž produktov na trhoch pre hlavné a viazané produkty a odradiť od vstupu nových hráčov, najmä poskytovateľov, ktorí sa špecializujú na viazaný produkt.

4. DOSIAHNUTIE CIEĽOV

Komisia je presvedčená, že na dosiahnutie týchto cieľov je potrebná ďalšia práca zameraná na nájdenie najvhodnejšej kombinácie politík.

4.1. Posúdenie potreby právnych predpisov

Na základe prieskumu Komisia dospela k presvedčeniu, že kľúčové otázky, ktoré treba riešiť, sú tieto: predzmluvné informácie; ročná percentuálna sadzba nákladov (APRC); zodpovedný prístup k úverom a predčasné splatenie.

Zatiaľ čo z celkového hodnotenia vplyvu pripojeného k tejto Bielej knihe vidieť, že na dosiahnutie cieľov stanovených pre niektoré oblasti by najefektívnejšou politickou voľbou boli právne predpisy, Komisia je toho názoru, že pred konečným politickým hodnotením najvhodnejšieho smerovania sa musí vykonať ďalšia analýza a konzultácie so zainteresovanými stranami.

V súlade so zásadami lepšej právnej regulácie Komisia uskutoční predovšetkým dôkladné hodnotenie vplyvu, vrátane kvantitatívnej analýzy nákladov a výnosov rôznych politických možností pre všetky otázky s cieľom zabezpečiť, aby náklady neprevážili očakávané výnosy. Pokiaľ sa nevykoná táto podrobná práca a neukončia sa ďalšie konzultácie so zainteresovanými stranami, Komisia je presvedčená, že by bolo predčasné rozhodovať o tom, či smernica prinesie potrebnú pridanú hodnotu.

Predčasné splatenie

Komisia považuje predčasné splatenie za jednu z najdôležitejších otázok integrácie trhov s hypotekárnymi úvermi v EÚ. V hodnotení vplyvu sa zdôrazňujú dôsledky včasného splatenia a podmienky pre všetky štyri ciele Komisie. Na význam včasného splatenia sa poukazuje aj v súvislosti s rozmanitosťou produktov, ktorá sa v štúdiách označuje ako jeden z rozhodujúcich prvkov pre dosiahnutie výnosov z integrácie trhov s hypotekárnymi úvermi. V tomto kontexte je Komisia presvedčená, že úspešné vyriešenie otázky včasného splatenia by umožnilo získať všetky výnosy z integrovaných európskych trhov s hypotekárnymi úvermi, pričom si plne uvedomuje rozmanitosť systémov včasného splatenia v jednotlivých členských štátoch. Komisia uznáva politickú citlivosť tejto otázky a zložitost' nachádzania primeranej úrovne harmonizácie (ako vidieť z ťažkostí v oblasti spotrebiteľského úveru). Je však presvedčená, že spolu s členskými štátmi a Európskym parlamentom je povinná urobiť všetko pre to, aby európske domácnosti mohli profitovať zo širšej škály zmluvných dohôd, keď si berú hypotekárny úver. Komisia je preto rozhodnutá s členskými štátmi a Európskym parlamentom preskúmať najmä, do akej miery by bolo možné dosiahnutie zhody v otázke primeraného európskeho systému predčasného splatenia.

V roku 2008 Komisia:

- ihneď preskúma potenciálne politické možnosti predčasného splatenia;
- posúdi náklady a výnosy rôznych politických možností predčasného splatenia (súčasný stav, voľba zmluvy alebo záväzné právo, úroveň kompenzácie atď.).

Zvýšenie kvality a porovnateľnosti informácií

Z predbežných výsledkov testovania spotrebiteľov uskutočneného Komisiou vidieť, že pre spotrebiteľov je veľmi dôležité, aby predzmluvné informácie získali v štruktúrovanej forme, vďaka čomu budú môcť porovnať jednotlivé ponuky. Tieto výsledky naznačujú, že informácie by mali byť komplexné, obsahovať tabuľky a konkrétne príklady a používať jednoduché formulácie bez technického žargónu. Takéto informácie by mali byť poskytnuté dostatočne skoro pred uzavretím zmluvy.

Napriek významnej úlohe, ktorú zohral Kódex správania týkajúci sa stavebných úverov¹⁰ (kódex), úroveň a kvalita informácií o hypotekárnom úvere v súčasnosti poskytovaných spotrebiteľom sa v jednotlivých členských štátoch stále odlišuje. Na jednej strane Komisia považuje kódex za trochu zastaraný, ale na druhej strane zatiaľ neexistuje primeraná náhrada záväzných pravidiel. Dodržiavanie kódexu nie je optimálne¹¹, chýba účinné monitorovanie a mechanizmy na jeho presadzovanie ovplyvňujúce jeho dôveryhodnosť u spotrebiteľov. Okrem toho spôsobili ťažkosti aj rozdiely pri jeho uplatňovaní v rôznych krajinách, ako napríklad kedy odovzdať európsky štandardizovaný informačný formulár¹².

Ročná percentuálna sadzba nákladov (APRC) je rozhodujúcim prvkom informácií poskytovaných spotrebiteľom. Existencia rôznych výpočtových metód a cenových základov môže obmedziť skutočnú porovnateľnosť rôznych produktov, najmä na cezhraničnom základe, a tým viesť spotrebiteľov do omylu. Na zabezpečenie kvalitných informácií a skutočnej porovnateľnosti rôznych hypotekárnych produktov pre spotrebiteľov je nevyhnutná harmonizácia APRC.

V roku 2008 Komisia:

- dokončí revidovaný európsky štandardizovaný informačný formulár (ESIS) na stavebné úvery, v ktorom maximálne využije pozitívne výsledky¹³ dosiahnuté expertnou skupinou zloženou z veriteľov a vypožičiavateľov, ktorú Komisia zvolala v roku 2006, pričom bude vychádzať z úvodných výsledkov testovania spotrebiteľov, ktoré Komisia uskutočnila v roku 2007;
- širšie otestuje tento revidovaný formulár ESIS so spotrebiteľmi vo všetkých členských štátoch;
- preskúma, do akej miery by sa ustanovenia o APRC obsiahnuté v navrhovanej smernici o spotrebiteľskom úvere mohli rozšíriť na hypotekárne úvery v podobe, v akej sú, alebo spôsobom, ktorým by sa zohľadnil špecifiká hypotekárneho úveru;
- posúdi náklady a výnosy rôznych politických možností.

¹⁰ Európska dohoda o dobrovoľnom kódexe správania pri poskytovaní predzmluvných informácií o stavebných úveroch, 5.3.2001.

¹¹ Pozri napríklad: Európska dohoda o dobrovoľnom kódexe správania pri poskytovaní predzmluvných informácií o stavebných úveroch: Druhá správa o pokroku pri uplatňovaní v Európskej únii, Európsky výbor bankového sektoru, 13.12.2005, ktorá potvrdila, že hoci dodržiavanie a uplatňovanie kódexu na niektorých trhoch bolo takmer 100%, na iných trhoch bola situácia menej uspokojivá, a *Monitorovanie aktualizácie a účinnosti dobrovoľného kódexu správania pri poskytovaní predzmluvných informácií o stavebných úveroch*, Inštitút finančných služieb, 17.6.2003.

¹² Záverečná správa o dialógu medzi hypotekárnym sektorom a spotrebiteľmi, 20.12.2006.

¹³ Predovšetkým v súvislosti s informovaním o rizikách a devízovými úvermi.

Podporovanie zodpovedného poskytovania úverov a pôžičiek

Komisia je presvedčená, že – v záujme všetkých zainteresovaných strán (spotrebiteľov, investorov, akcionárov veriteľov atď.) – je potrebné, aby hypotekárni veritelia a sprostredkovatelia pred poskytnutím hypotekárneho úveru vypožičiavateľom riadne a všetkými vhodnými prostriedkami posúdili ich úverovú spoľahlivosť. Takisto by sa malo zabezpečiť, aby hypotekárni veritelia neboli diskriminovaní pri cezhraničnom prístupe do úverových registrov, a aby bol pohyb úverových údajov hladký a úplne v súlade s pravidlami o ochrane údajov v rámci EÚ.

Komisia je presvedčená, že hypotekárni veritelia by mali spotrebiteľovi poskytnúť úplné informácie a primerané vysvetlenia, aby sa spotrebiteľ mohol rozhodnúť na základe dostatočných informácií, nemali by však byť právne donútení poskytovať poradenstvo. Povinné poskytovanie poradenstva by mohlo mať negatívny účinok na ceny hypoték a obmedziť rozsah produktov, z ktorých si spotrebiteľia vyberajú, pretože hypotekárni veritelia by prirodzene poskytovali poradenstvo v prospech škály svojich vlastných produktov. Poradenstvo by mali radšej na žiadosť spotrebiteľa poskytovať nezávislí poradcovia alebo veriteľ. Poskytovanie poradenstva by však malo byť v súlade so zásadami vysokej úrovne poradenstva. V tomto kontexte je nevyhnutné, aby spotrebiteľia dostávali objektívne poradenstvo, ktoré vychádza z ich individuálneho profilu a zodpovedá zložitosti produktov a príslušným rizikám. Takisto je nevyhnutné, aby spotrebiteľia poskytli poradcovi úplné a presné informácie.

V roku 2008 Komisia:

- preberie so všetkými zainteresovanými návrh noriem zameraných na vysokú úroveň poradenstva;
- preskúma, do akej miery by sa ustanovenia o nediskriminačnom cezhraničnom prístupe do úverových registrov a povinnosť poskytovať vysvetlenia obsiahnuté v navrhovanej smernici o spotrebiteľskom úvere mohli rozšíriť na hypotekárny úver;
- preskúma prostriedky na ďalšie zlepšenie zodpovedného poskytovania úverov, pričom využije poznatky z krízy na trhu rizikových hypotekárnych úverov USA;
- posúdi náklady a výnosy rôznych politických možností.

S cieľom pomôcť Komisii pri príprave príslušných ustanovení na zlepšenie prístupnosti, porovnateľnosti a úplnosti úverových údajov bude v roku 2008 vytvorená **expertná skupina úverových histórií**.

Aj zvýšenie finančnej gramotnosti spotrebiteľov môže pomôcť pri posudzovaní najlepších produktov pre ich individuálne potreby. V **oznámení o finančnom vzdelávaní** uverejnenom zároveň s touto Bielou knihou sa ustanovuje podpora Komisie na poskytovanie finančného vzdelávania vysokej kvality v rámci EÚ.

Komisia je presvedčená, že všetky otázky uplatniteľných právnych predpisov týkajúce sa hypotekárnej zmluvy by sa mali riešiť v rámci nariadenia 'Rím I', ktoré nedávno schválila Rada a Európsky parlament. Pokiaľ ide o právne predpisy uplatniteľné na hypotekárny kolaterál, Komisia nevidí dôvod na odklonenie sa od osvedčeného princípu, podľa ktorého sa uplatňujú právne predpisy krajiny, v ktorej sa majetok nachádza.

4.2. Hodnotenie, pozemkové knihy a postupy pri zabavení

Komisia je presvedčená, že členské štáty by mali zvýšiť účinnosť svojich vynútených predajov a postupov registrácie pôdy. Tieto faktory zvyšujú náklady veriteľov hypotekárnych úverov na podnikanie, zvyšujú neistotu investorov, pokiaľ ide o kvalitu podkladových cenných papierov a zvyšujú náklady na refinancovanie, čím znižujú výkonnosť súčasných poskytovateľov a odrádzajú nových účastníkov trhu.

Komisia bude pravidelne uverejňovať aktualizované '**výsledkové tabuľky**', ktoré prinášajú objektívne informácie o nákladoch a trvaní registrácie pôdy a postupoch pri výpovedi vo všetkých členských štátoch.

Na základe príslušného posúdenia vplyvu v roku 2008 predloží Komisia **odporúčanie**. Toto odporúčanie najmä:

- vyzve členské štáty, aby v primeranom čase a v rámci primeraných nákladov zabezpečili dokončenie svojich postupov pri výpovedi, a aby dali svoje pozemkové knihy k dispozícii v elektronickej podobe;
- povzbudí členské štáty, aby podporovali projekt EULIS¹⁴, ktorý je sponzorovaný programom Komisie eContent;
- vyzve členské štáty, aby zaviedli vyššiu transparentnosť a spoľahlivosť do svojich pozemkových registrov, najmä pokiaľ ide o skryté poplatky;
- vyzve členské štáty, aby uľahčili používanie zahraničných hodnotiacich správ a podporili rozvoj a používanie spoľahlivých hodnotiacich noriem.

4.3. Politika týkajúca sa porušovania práva

Komisia bude aj naďalej uplatňovať rozhodnú politiku v súvislosti s porušovaním práva. V roku 2008 bude Komisia skúmať najmä, či:

- niektoré z vnútroštátnych pravidiel, ktoré vytvárajú prekážky pri pohybe úverových údajov alebo bránia úverovým inštitúciám v poskytovaní služieb, nepredstavujú porušenie Zmluvy bez toho, aby boli dotknuté pravidlá EÚ o ochrane údajov;
- je zákaz zahrnutia iných ako domácich hypotekárnych úverov EÚ do krytých fondov pre kryté dlhopisy, ktoré v súčasnosti existujú v niektorých členských štátoch, v súlade s voľným pohybom kapitálu a slobodou poskytovania služieb.

¹⁴ Európska pozemková informačná služba (EULIS), ktorá má v súčasnosti desať členov, sa zameriava na zabezpečenie jednoduchého cezhraničného prístupu k informáciám o vlastníctve a záujmoch v oblasti pozemkov a majetkov prostredníctvom internetu (www.eulis.org).

4.4. **Ďalšie činnosti expertnej skupiny na financovanie hypoték**

Vzhľadom na možnosť zvýšenia účinnosti hypotekárnych finančných trhov EÚ plánuje Komisia pokračovať vo svojej analýze charakteru, príčin a rozsahu problémov zistených expertnou skupinou na financovanie hypoték¹⁵ a sekuritizačnou pracovnou skupinou európskej skupiny právnikov finančných trhov¹⁶. Pritom bude Komisia zohľadňovať najnovší vývoj na trhoch s rizikovými hypotekárnymi úvermi, komplexnosť a horizontálny rozmer zistených prekážok, ako aj široký rozsah dôsledkov na všetky zainteresované strany.

Komisia preskúma najmä:

- trhové postupy a zásady obozretnosti pri riadení rizík nesúlady likvidity vyplývajúce napríklad z využívania krátkodobého financovania dlhodobých hypotekárnych úverov, najmä s ohľadom na schopnosť znášať napäté trhové podmienky;
- podnety hypotekárnych veriteľov nezohľadňovať riziko v súvahe;
- zásady obozretnosti a transparentnosť angažovanosti bánk pri sekuritizačných transakciách, ktoré sa priamo alebo nepriamo týkajú hypotekárneho úveru;
- či sú potrebné ďalšie opatrenia na zvýšenie transparentnosti z pohľadu koncových investorov.

Komisia očakáva, že trh prinesie primerané a rýchle odozvy na otázky nastolené Radou pre hospodárske a finančné záležitosti 9. októbra 2007, najmä na otázky týkajúce sa transparentnosti a hodnotenia komplexných finančných nástrojov.

V závislosti od budúceho vývoja na finančných trhoch by sa mohlo počítať s vytvorením **expertnej skupiny na sekuritizáciu** s cieľom vypracovať primeranú odozvu horizontálnej politiky na komplexné výzvy sekuritizácie.

4.5. **Ďalší výskum**

Ako bolo oznámené v Zelenej knihe o maloobchodných finančných službách¹⁷, Komisia v súčasnosti:

- skúma úlohu a riadenie **neúverových inštitúcií** na hypotekárnych trhoch EÚ s cieľom posúdiť, či sú potrebné opatrenia na úrovni Spoločenstva. Vypracuje sa štúdia, ktorej výsledky budú k dispozícii v roku 2008. Komisia chce v zásade umožniť neúverovým inštitúciám, aby boli aktívne v oblasti poskytovania hypoték, považuje však za nevyhnutné, aby sa nijakým spôsobom nespochybnil zodpovedný prístup k úverom, finančná stabilita a účinný dohľad.

¹⁵ *Správa expertnej skupiny na financovanie hypoték*, 22.12.2006.

¹⁶ *Právne prekážky cezhraničnej sekuritizácie v EÚ*, Európska skupina právnikov finančných trhov, Pracovná skupina na sekuritizáciu, 7.5.2007.

¹⁷ KOM(2007) 226, 30.4.2007.

- skúma vnútroštátne regulačné rámce, na základe ktorých sa obchoduje s produktmi **hypotekárnych úverov zaistených nehnuteľnosťou**, aby posúdila, či sú oprávnené opatrenia na úrovni Spoločenstva. Vypracuje sa štúdia schém hypotekárnych úverov zaistených nehnuteľnosťou, ktorej výsledky budú k dispozícii v roku 2008 . Komisia uznáva potenciálnu hospodársku úlohu produktov hypotekárnych úverov zaistených nehnuteľnosťou (ako napr. 'obrátených hypoték'), ale takisto si uvedomuje, že s produktmi hypotekárnych úverov zaistených nehnuteľnosťou sú spojené potenciálne riziká.

Vo svojom oznámení o jednotnom trhu Európy pre 21. storočie uverejnenom v novembri 2007¹⁸ oznámila Komisia svoj zámer preskúmať **viazanosť a iné nečestné postupy** v oblasti úverov, účtov, platieb a poistenia, aby zistila ich vplyv na mobilitu. Cieľom Komisie je vyvinúť horizontálnu iniciatívu proti nečestným obchodným postupom v oblasti maloobchodných finančných služieb, vrátane hypotekárneho úveru.

Obmedzenia úrokových sadzieb (napr. pravidiel zamerané proti prehnaným úrokom, limity kolísania úrokov, zákaz zložených úrokov atď.), ktoré platia v niektorých členských štátoch, môžu brániť cezhraničnému pohybu niektorých produktov. Ich dôsledky na rozmanitosť a cezhraničné podnikanie sa musia dôkladne zhodnotiť vzhľadom na skutočnosť, že môžu plniť významnú úlohu sociálnej a spotrebiteľskej ochrany, a že existujú v obmedzenom počte členských štátov. Na základe týchto skutočností uverejní Komisia v roku 2010 horizontálnu štúdiu, v ktorej z hľadiska cieľov zhodnotí vplyv týchto pravidiel na jednotný trh.

5. ZÁVERY

V tejto Bielej knihe sa identifikoval súbor primeraných opatrení určených na zvýšenie konkurencieschopnosti a účinnosti hypotekárnych trhov EÚ, z ktorých budú profitovať spotrebiteľia, veritelia hypotekárnych úverov, ako aj investori. Vzhľadom na význam hypotekárneho úveru pre občanov EÚ a celé hospodárstvo bol prijatý prístup založený na dôkazoch. Zatiaľ čo najnovšie udalosti na svetových hypotekárnych trhoch potvrdili vhodnosť navrhovaného prístupu, identifikovali aj oblasti, v ktorých je potrebná ďalšia práca. Komisia má zámer zapojiť všetky zainteresované strany, aby dokončila svoje hodnotenie rôznych politických možností.

Na to aby boli všetky navrhované opatrenia účinné, musia preukázať, že pre veriteľov hypotekárnych úverov vytvoria nové príležitosti vstupu na iné trhy a zapojenia do cezhraničných aktivít. Mali by takisto preukázať, že umožnia účinnejší postup pri poskytovaní hypoték s úsporami z rozsahu a sortimentu, ktorým by sa mali znížiť náklady. Očakávané výnosy by mali byť vyrovnané s možnými nákladmi na tieto opatrenia.

¹⁸ KOM(2007) 724, 20.11.2007 a SEK(2007) 1520, 20.11.2007.

Doteraz vykonaná práca naznačuje, že po budúcich opatreniach v niektorých oblastiach identifikovaných v tejto Bielej knihe možno očakávať významné výnosy. Mnohé opatrenia navrhované na zvýšenie účinnosti a konkurencieschopnosti cezhraničného poskytovania úverov – na primárnych, ako aj na sekundárnych trhoch – prinesú takisto zvýšenie rozmanitosti produktov a možno aj nižšie ceny pre spotrebiteľov. V Bielej knihe sa jasne uvádza význam dobrých informácií, zodpovedného poskytovania úverov a pôžičiek, ako aj poradenstva vysokej kvality pre spotrebiteľov, čím sa zabezpečí, že si kúpia produkty, ktoré najlepšie vyhovujú ich potrebám. Spotrebiteľia by mali využívať úsilie zamerané na zvýšenie mobility spotrebiteľov prostredníctvom zvýšenia transparentnosti a zníženia viazanosti produktov.

Vo všeobecnosti budú vďaka zvýšenej transparentnosti trhu investori menej riskovať pri investovaní do produktov krytých hypotékami, budú mať väčšiu istotu, pokiaľ ide o hodnotu získanú z ich investícií, a širší rozsah investičných príležitostí v dôsledku zvýšenia rozmanitosti produktov na primárnych, ako aj na sekundárnych trhoch.

PRÍLOHA

Hlavné úlohy alebo činnosti oznámené v Bielej knihe

Doručí sa:	Opatrenia
2008	Príprava hodnotenia vplyvu o predčasnom splatení, predzmluvných informáciách, ročnej percentuálnej sadzbe nákladov, prístupe do úverových registrov, hodnotení úverovej spoľahlivosti, normách poradenstva a konzultáciách s kľúčovými zainteresovanými stranami o otázke predčasného splatenia
2008	Testovanie revidovaného európskeho štandardizovaného informačného formulára spotrebiteľmi
2008	Vytvorenie expertnej skupiny úverových histórií
2008	Uverejnenie štúdie o úlohe a riadení neúverových inštitúcií na hypotekárnych trhoch EÚ
2008	Uverejnenie štúdie o hypotekárnych úveroch zaistených nehnuteľnosťou
2008	Možné vytvorenie expertnej skupiny na sekuritizáciu
2008	Pohľad na nezahrnutie iných ako domácich hypotekárnych úverov EÚ do krytých fondov pre kryté dlhopisy a iné aspekty fungovania hypotekárnych trhov z hľadiska voľného pohybu kapitálu garantovaného podľa Zmluvy o ES
2008	Uverejnenie štúdie zameranej na prieskum viazanosti a iných nečestných praktík v oblasti úverov, účtov, platieb a poistenia
2008	Predloženie odporúčania o registrácii pôdy, postupoch pri zabavení a hodnotení majetku
2008-2009	Uverejnenie výsledkových tabuliek nákladov a trvania registrácie pôdy a postupov pri zabavení
2010	Uverejnenie štúdie hodnotiacej potrebu a odôvodnenie obmedzení úrokových sadzieb (napr. pravidiel zamerané proti prehnaným úrokom, kolísaniu úrokov a zloženým úrokom) vo vzťahu k ich vplyvu na jednotný trh