



EUROPEISKA GEMENSKAPERNAS KOMMISSION

Bryssel den 19.7.2005
KOM(2005) 327 slutlig

GRÖNBOK

Hypotekslån inom EU

(framlagt av kommissionen)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
I – BEDÖMNING AV OM KOMMISSIONEN SKALL VIDTA ÅTGÄRDER.....	6
II – KONSUMENTSKYDD	9
Information	9
Rådgivning och kreditförmedling	9
Förtidsinlösen	10
Årlig räntesats.....	11
Ockerregler och rörlig ränta	11
Låneavtal	12
Genomförande och tillgång till rättslig prövning	12
III – RÄTTSLIGA FRÅGOR.....	13
Gällande lagstiftning	13
Kundernas kreditvärdighet	13
Egendomsvärdering.....	14
Tvångsförsäljningsförfaranden.....	14
Skatt... ..	15
IV – PANTFÖRSKRIVNING.....	15
Fastighetsregister.....	15
Eurohypotekslån (Euromortgage)	15
V – FINANSIERING AV HYPOTEKSLÅN	16
Bilaga I – Svar på den allmänna arbetsgruppens rekommendationer	
Bilaga II – Arbetsgruppens rekommendationer	
Bilaga III – Ordlista	

GRÖNBOK

Hypotekslån inom EU

(Text av betydelse för EES)

INLEDNING

- (1) Denna grönbok är en central del i bedömningen av kommissionens insatser på bostadslånemarknaderna inom EU. En annan viktig aspekt i denna bedömning är den undersökning som finansierats av kommissionen om kostnaderna och fördelarna med ytterligare integrering av dessa marknader.¹ I december 2005 kommer det att hållas en hearing som avslutning på samrådsförfarandet.
- (2) Undersökningen av insatserna på EU:s hypotekslånemarknader är en viktig aspekt när det gäller kommissionens åtagande om att uppfylla "Lissabon-målen" för att stärka EU:s konkurrenskraft.² Den utgör en mycket viktig del i kommissionens politik för integrering av finansiella tjänster i allmänhet och finansiella tjänster i detaljistledet i synnerhet.³ En mer effektiv och konkurrenskraftig hypotekslånemarknad till följd av förbättrad integrering skulle kunna bidra till EU:s ekonomiska tillväxt. Den skulle kunna främja arbetskraftens rörlighet och underlätta för konsumenterna att maximalt utnyttja sina fasta tillgångar för att, vid behov, öka den långsiktiga tryggheten i samband med en åldrande befolkning.
- (3) Utan att föregripa uppföljningen av grönboken är kommissionen fullt medveten om hypotekslånets betydelse och effekt på EU:s ekonomi. Samrådsförfarandet befinner sig dock i ett alltför tidigt skede för att man skall kunna besluta om kommissionen skall agera eller inte, ännu mindre om vilket eller vilka instrument som i så fall skall tillämpas. Det står emellertid klart att alla åtgärder som kommissionen eventuellt skall vidta för att integrera dessa marknader skall syfta till att göra dem mer effektiva och konkurrenskraftiga, vilket skulle gynna alla parter. Detta kan uppnås genom att säkerställa att hypotekslån kan efterfrågas och erbjudas utan problem i hela gemenskapen och genom att göra marknaden fullständig, öka produktutbudet och stärka priskonvergens. Kommissionen välkomnar en mer likvid marknad som bygger på moderna och flexibla finansieringstekniker och finansieringsprodukter. Den är medveten om att det dyker upp nya produkter, som *equity release** (äldre människor som belånar sina fastigheter för att komplettera pensionen). Dessa måste övervägas noggrant både med avseende på de potentiella riskerna för konsumenterna och de förväntade möjligheterna att erbjuda EU-medborgarna nya finansieringskällor, särskilt med hänsyn till de problem med pensionsfinansiering som nuvarande och framtida generationer oundvikligen står inför. Slutligen är kommissionen medveten om denna marknads inverkan på EU-medborgarnas välfärd. Boendeförhållanden och lånevillkor har en enorm social och mänsklig dimension, bland annat när det gäller sådana aspekter som alltför hög skuldsättning. Denna dimension måste beaktas i all politik på detta område.⁴

* Alla kursiverade ord och termer förklaras i ordlistan i bilaga III.

¹ Denna undersökning kommer i augusti 2005 att offentliggöras på webbplatsen för GD Inre marknaden och tjänste i.

² KOM(2005) 24. Tillväxt och sysselsättning: Nystart för Lissabonstrategin

³ KOM(2005) 177. Grönbok om politiken för finansiella tjänster (2005–2010).

⁴ För ytterligare upplysningar om kommissionens politik om fattigdom och social utslagning se följande webbplats: http://europa.eu.int/comm/employment_social/social_inclusion/index_en.htm.

- (4) Kommissionen kommer mycket noggrant att beakta all information som kommer in under samrådsförfarandet. Den kommer efter samrådsförfarandet bara att föreslå åtgärder om det visar sig att det finns klara affärsmässiga grunder för kommissionens åtgärder på bostadslånemarknaderna, dvs. om de eventuella fördelarna uppväger de förväntade kostnaderna. Alla framtida initiativ, som inte nödvändigtvis måste vara regelbundna, kommer att offentliggöras 2006 i en vitbok med resultaten av samrådsförfarandet. Dessa initiativ kommer att bli föremål för en grundlig konsekvensbedömning.
- (5) Svar på denna grönbok måste skickas senast den 30 november 2005 till följande e-postadress: markt-mortgage-consultation@cec.eu.int. Svaren kommer att läggas ut på kommissionens webbplats, om det inte uttryckligen yrkas på motsatsen.

I – BEDÖMNING AV OM KOMMISSIONEN SKALL VIDTA ÅTGÄRDER

- (6) Hypotekslånemarknaderna utgör en avgörande del av den totala ekonomin i EU:s medlemsstater. Vid utgången av 2004 motsvarade värdet på de obetalda bostadslånen cirka 40 % av gemenskapens BNP.
- (7) Bland konsumentmarknaderna är hypotekslånemarknaderna de mest komplicerade. En hypotekstransaktions "Värdekedja" kan engagera olika och specialiserade marknadsaktörer i varje skede. Mäklare som förmedlar hypotekslån, säljare av produktpaket, specialiserade och icke-specialiserade långgivare, emittenter och köpare av *värdepapper* och *obligationer* (däribland globala investerare) samt försäkringsföretag och till och med statliga myndigheter kan vara engagerade vid en enskild EU-konsuments köp av en bostad. Hypotekslånemarknadernas betydelse för gemenskapsekonomin hittills, för närvarande och i framtiden får inte underskattas.
- (8) För de flesta EU-medborgare utgör köpet av en egen bostad deras största köp någonsin. De flesta bostadsköp kräver att en del av köpesumman finansieras genom lån. Sådana lån garanteras vanligen, men inte alltid, av en säkerhet. Denna skuld är förmodligen det största löpande finansiella åtagandet för de flesta EU-hushåll. Det *kapital* som är bundet i fastigheten kan dock utgöra en avsevärd tillgång som eventuellt kan användas för att finansiera konsumtion eller pensionering. Följaktligen kan hypotekslånenivån och kontraktsvillkoren få direkta konsekvenser för penningpolitikens verkningar och den ekonomiska verksamheten som helhet. Exempelvis kan avtalsbegränsningar eller straffavgifter för förtidsinlösen av skulden leda till att förändringar i räntesatserna får försenad verkan och, under dessa omständigheter, förhindrar återfinansiering. Detta förhållande mellan makroekonomi och hypotekslån är mycket betydelsefullt, särskilt på de flexibla hypotekslånemarknaderna, eftersom minsta förändring av räntesatserna kan ha en betydande effekt på hushållens budgetar och köpkraft. Detta kan ha en märkbar effekt på gäldenärerna och få dominoeffekter på deras köpkraft och tillgångar, i båda riktningarna.
- (9) De flesta hypotekslånemarknader inom EU har expanderat snabbt under de senaste åren. I många medlemsstater har värdet på de utestående hypotekslånen för närvarande nått historiskt sett höga nivåer som andel av BNP eller hushållens disponibla inkomster. Hypotekslånens ökning har gynnats såväl av makroekonomiska faktorer (till exempel ränteminskningar och kraftigt ökade huspriser i vissa länder) som av den strukturella utvecklingen (till exempel ökad avreglering och integrering av EU:s finansmarknader). Trots att det finns vissa gemensamma tendenser är det dock uppenbart att EU:s hypotekslånemarknader fortfarande är mycket olikartade. Både den relativa storleken och tillväxten varierar. Produktutbudet, låntagarprofilerna, distributionsstrukturerna, lånens löptid, andelen bostadesägare och finansieringsmekanismerna uppvisar betydande skillnader.
- (10) Dessa skillnader på hypoteks- och bostadsmarknaderna avspeglar medlemsstaternas regleringspolitik, ekonomisk historia och kulturella faktorer. Skillnaderna i resultat hänger samman med sådana faktorer som direkta statliga ingrepp på bostadsmarknaderna (till exempel genom skatteförmåner vid köp av egna bostäder), stabilitetsmässiga regleringar (till exempel *förhållandet mellan lån och värde*), konkurrensnivån på hypotekslånemarknaderna, villkoren på hyresmarknaden för bostäder (inklusive tillgången på offentligt subventionerade

bostäder) och den skattade risken i samband med hypotekslån (särskilt de kostnader och den tid som krävs för att realisera en *säkerhet* om lånet inte betalas i tid).

- (11) Många externa källor⁵ och kommissionens pågående samråd stöder uppfattningen att dessa marknader inte är särskilt integrerade, i synnerhet inte i förhållande till utbudet av produkter och gränsöverskridande hypoteksverksamhet, även om prisskillnaderna (spreads) redan är relativt små. I en nyligen genomförd undersökning⁶ drogs slutsatsen att dessa marknader var skilda marknader med sina egna egenskaper och ekonomiska drivkrafter. Det noterades också att, förbindelserna var få mellan de nationella aktörerna på de *primära* och *sekundära marknaderna* förutom när det gäller globala investerare i *hypoteksbanksobligationer* och *värdepapper med säkerhet i panträtter* (*mortgage backed securities*). Den direkt gränsöverskridande försäljningen är låg och uppgår till mindre än 1 % av den totala bostadslåneverksamheten⁷. Denna verksamhet avser i huvudsak köp av fritidsbostäder eller köp av bostäder i gränsregioner, som båda är nischmarknader.
- (12) Vilka är då de potentiella fördelarna med denna integration? Kommissionens undersökning som lagts ut på entreprenad kommer att lägga fram och kvantifiera dessa potentiella fördelar, som redan har betonats på andra håll⁸. Generellt sett lägre kostnader för hypotekslån och bostadslån skulle vara en viktig potentiell fördel. Ett större produktsortiment när det gäller tillhörande produkter (till exempel försäkringar för hypotekslån) och basprodukter på hypotekslånemarknaden (till exempel produkter på området *equity release* och flexibla hypotekslån) är potentiella fördelar. Kommissionen följer med intresse utvecklingen av sådana innovativa produkter (som för närvarande bara finns i en handfull medlemsstater) och är fullt medveten om att detta måste åtföljas av en hög nivå på konsumentskyddet på detta område. En annan viktig fördel verkar vara möjligheten att betjäna fler låntagare, däribland sådana som på grund av dålig eller ofullständig kreditvärdighet för närvarande är hänvisade till sämre lån (sub-prime loans) på många hypotekslånemarknader inom EU. Liksom vid integrationen av andra finansiella tjänstesektorer är ökade stordriftsfördelar säkert möjliga. Diversifiering över gränserna samt genom ökad användning av *kapitalmarknaderna* och försäkringsmarknaderna kan också reducera kreditriskerna. Slutligen finns det möjlighet att öka kapitalets effektivitet, dvs. kapitalets förmåga att flytta sig till de marknader där det behövs mest och ger mest avkastning.
- (13) Som ett led i sin bedömning av åtgärderna på hypotekslånemarknaderna inom EU har kommissionen granskat de 48 rekommendationer som arbetsgruppen för hypotekslån utarbetade i mars 2003 för att bedöma hindren mot ytterligare integrering av hypotekslånemarknaderna inom EU och föreslå metoder för att ta itu med dessa⁹. Dessa rekommendationer omfattar de flesta av de områden som är relevanta för integreringen av hypotekslånemarknaderna inom EU. Kommissionen

⁵ Rapport från arbetsgruppen för hypotekslån, "Integration av marknaderna för hypotekslån inom EU", DG Inre marknaden och tjänster, december 2004; *European Financial Integration: Progress and Prospects* (Finansiell integration inom EU: framsteg och framtidsutsikter), Europeiska kommissionen, 2004; *Study on the Financial Integration of European Mortgage Markets* (Undersökning av den finansiella integrationen på hypotekslånemarknaderna inom EU), Mercer Oliver Wyman på uppdrag av *European Mortgage Federation* (den europeiska hypoteksföreningen), 2003; *International Trends in Housing Tenure and Mortgage Finance* (Internationella tendenser vad gäller bostadsäggande och hypoteksfinansiering), *Council of Mortgage Lenders* (sammanslutning för hypotekslångivare i Storbritannien), 2004; *Risk and Funding in European Residential Mortgages* (Risker och finansiering vid bostadslån i Europa), Mercer Oliver Wyman på uppdrag av *Mortgage Insurance Trade Association* (MITA) (sammanslutning för försäkringsbolag som försäkrar hypotekslån i Storbritannien), april 2005.

⁶ *Study on the Financial Integration of European Mortgage Markets* (Undersökning av den finansiella integrationen på hypotekslånemarknaderna inom EU), Mercer Oliver Wyman på uppdrag av *European Mortgage Federation* (den europeiska hypoteksföreningen), 2003.

⁷ Eurobarometerrapporten från 2004.

⁸ Se fotnot 5.

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

är fast besluten att utnyttja dessa rekommendationer fullt ut när den föreslår nya åtgärder i framtiden. Det står dock klart att alla rekommendationer inte kräver samma slags åtgärder och att vissa rekommendationer kräver mer förberedelser innan något beslut kan fattas.

- (14) Kommissionen delar arbetsgruppens uppfattning att integreringen av hypotekslånemarknaderna inom EU kräver att de fyra klart avskilda, men sammankopplade områdena konsumentskydd, rättsliga frågor, *säkerhet* och finansiering måste beaktas. Dessa fyra områden tas upp i grönboken. Kommissionen välkomnar synpunkter på alla de frågor som behandlas i grönboken och på ytterligare frågor som anses viktiga för ökad integrering och effektivitet vad gäller hypotekslånemarknaderna inom EU samt på prioriteringen av dessa.

II – KONSUMENTSKYDD

Information

- (15) Tillhandahållande av information är en central fråga vad gäller hypotekstransaktioner vilket beror på deras komplexitet, relativt höga kostnad och långa löptid. En viss grad av obalans i informationen mellan den genomsnittlige låntagaren och denne är oundviklig. Det som är avgörande i detta sammanhang är att låntagaren får lämplig information för att fatta ett välgrundat beslut vid rätt tidpunkt och på ett sådant sätt att låntagaren har störst utbyte av upplysningarna.
- (16) Uppförandekoden¹⁰ har, genom EU-faktabladet för bostadslån, skapat en modell för den standardiserade information på EU-nivå som skall lämnas innan ett avtal ingås. Kommissionen har inlett en översyn av koden, som bland annat innefattar en extern undersökning¹¹ och som visar att den ursprungliga tillämpningen inte var tillfredsställande. Kommissionen kommer att invänta resultatet från detta samråd innan den fattar ett slutgiltigt beslut om uppförandekoden. Följande punkter måste dock diskuteras:

- Bör uppförandekoden ersättas med bindande lagstiftning eller bör den fortsätta vara frivillig?
- Vilka upplysningar bör ges till konsumenterna? Man måste uppnå balans mellan för lite och för mycket information.
- Kommissionen anser att det är av grundläggande betydelse att förhandsinformation tillhandahålls i ett sådant skede att låntagaren får möjlighet att undersöka marknaden och jämföra erbjudanden. Kan en sådan gemensam tidpunkt fastställas för alla medlemsstater med tanke på skillnaderna mellan medlemsstaternas traditioner och lagstiftning?
- Bör bestämmelserna om att tillhandahålla upplysningar gälla bara för långivare eller även för till exempel för lånemäklare? Hur kan man säkerställa att sådana (bindande/frivilliga) bestämmelser följs?

Rådgivning och kreditförmedling

- (17) Hypotekslån är komplexa produkter med högt värde. Det söks vanligtvis mer rådgivning om hypotekslån än om de flesta andra finansiella tjänster. Olika slags kunder kan ställa olika slags krav på långivarna och ha olika slags förhållande till dem.
- (18) Kommissionen är medveten om att obligatorisk rådgivning kan ha effekter på produktens prissättning (genom direkta avgifter eller indirekt påverkan på produktens pris) och på långivarens potentiella juridiska risker. Men kommissionen är också medveten om den viktiga roll som korrekt

¹⁰ C (2001) 477. Frivillig uppförandekod för information vid bostadslån.

¹¹ Monitoring the Uptake and Effectiveness of the Voluntary Code of Conduct on Pre-Contractual Information for Home Loans, Institute for Financial Services, 2003.
http://europa.eu.int/comm/internal_market/finances-retail/docs/home-loans/2004-report-integration_en.pdf

rådgivning har när det gäller konsumenternas förtroende och förebyggande av sådana problem som alltför hög skuldsättning.

- Bör rådgivning till låntagare göras obligatorisk eller bör den vara frivillig?
- Bör villkoren för rådgivning gälla för all rådgivning som lämnas, oavsett om den lämnats obligatoriskt eller frivilligt (till exempel standarder för rådgivning, påföljder vid överträdelse, förhandsinformation om avgifter, rådgivarens roll och registrering på ett varaktigt medium)?

- (19) Kreditförmedling har nyligen framhållits som ett område som kommer att granskas särskilt av kommissionen.¹² Den kommer att behandlas på horisontell nivå och tas upp till diskussion i sinom tid.

Förtidsinlösen

- (20) Förtidsinlösen är en mycket viktig aspekt när hypotekslånet tecknas. Låneavtalens långa löptid och ändringar av grundläggande avtalsvillkor under löptiden (till exempel ränteförändringar) kan göra att konsumenten vill bli löst från avtalet i förtid. Avgift för förtidsinlösen är det pris som konsumenten måste betala för att bli löst från avtalet.
- (21) Villkoren för förtidsinlösen varierar kraftigt mellan medlemsstaterna. I vissa medlemsstater är förtidsinlösen starkt reglerad, medan det i andra medlemsstater överläts till det privata avtalet mellan konsument och långivare, då konsumenten bara kan välja mellan olika slags standardavtal och standardlån, istället för att ha en verklig möjlighet att förhandla om enskilda villkor. Avgifter för förtidsinlösen är i allmänhet knutna till hypotekslåneprodukter med bunden ränta, som skall skydda konsumenterna mot ränteförändringar, vilket innebär att avgiften skall betalas om lånet löses in under bindningstiden. Dessa avgifter sägs avspegla de finansieringsstrukturer som ligger bakom de(-n) erbjudna produkten(-erna), och har direkt inverkan på konkurrensen samt på utbudet och tillgången på produkter. De inverkar på effekten av makroekonomiska förändringar, dvs. om, i vilken utsträckning och hur förändringar av den basräntan kan påverka låntagarna.
- (22) Kommissionen anser att en viss grad av enhetlighet skulle underlätta integreringen när det gäller förtidsinlösen, särskilt vad gäller avgifter.. Men hur kan enhetlighet uppnås utan att finansieringsstrukturerna och produktsortimentet påverkas negativt, eller att konsumenterna drabbas i alltför hög grad? Följande frågor bör undersökas närmare:

¹² Se fotnot 3.

- Bör förtidsinlösen vara en lagstadgad rättighet eller ett fritt val? Om den skall vara en rättighet, bör konsumenterna då ha möjlighet att avsäga sig denna rättighet? Och i så fall under vilka omständigheter? Skall denna rättighet kunna kompenseras i form av avgifter?
- Hur bör sådana avgifter (i samband med en rättighet eller ett avtalsmässigt val) beräknas? Skall det fastställas tak för dessa avgifter, vilket är fallet i en del medlemsstater?
- Hur bör konsumenten informeras om förtidsinlösen? Finns det skäl att upplysa konsumenterna inom detta område?

Årlig räntesats

- (23) *Den årliga räntesatsen* på ett hypotekslån är en annan viktig faktor vars effekter består under hela löptiden. Beräkning av *den årliga räntesatsen* och de kostnadselement som ingår i sådana beräkningar varierar mellan medlemsstaterna, vilket försvårar jämförelser.
- (24) Mot bakgrund av dessa låneavtals särskilda karaktär, jämfört med konsumentkrediter, borde det vara lämpligt med en skraddarsydd metod. På detta område verkar det som en viss grad av standardisering skulle kunna främja marknadsintegreringen. Många frågor återstår dock, till exempel följande:

- Vad är syftet med *årlig räntesats*? Information? Jämförelse? Båda?
- Borde det finnas en EU-standard som omfattar både beräkningsmetod och kostnadselement?
- Vilka slags kostnadselement borde i så fall en sådan EU-standard innehålla?
- Kommissionen välkomnar synpunkter på fördelarna med separata upplysningar om alla kostnader som inte specificerats i *den årliga räntesatsen* och om presentationen av *den årliga räntesatsens* effekter i reella tal, såsom månadskostnad eller lånets totala kostnader.

- (25) Eventuella beslut på detta område kommer att fattas med hänsyn till de bestämmelser som väntas på konsumentkreditområdet.

Ockerregler och rörlig ränta

- (26) Vissa medlemsstater har rättsligt bindande tak för räntesatserna. Dessa kallas ofta ”ockerregler” och är utformade för att förhindra att orimligt höga räntor tas ut. Kommissionen har undvikit att ingripa på detta område med omfattande sociala aspekter.

- Vilka konsekvenser har ockerreglerna för marknadsintegreringen (inklusive eventuell anknytning till produkter som *equity release* och försäkringar för hypotekslån)?
- Bör denna fråga undersökas i ett bredare sammanhang som inte är specifikt för området hypotekslån?

- (27) Beträffande tak för rörliga räntor är inte kommissionen övertygad om att dessa kan hindra marknadsintegreringen eller utvecklingen av vissa finansieringsstrukturer.
- (28) Kommissionen konstaterar slutligen att vissa medlemsstater begränsar möjligheten att beräkna sammansatt ränta.

- Förhindrar sådana begränsningar marknadsintegreringen?
- Vilka konsekvenser kan de ha på utvecklingen av specifika produkter som *equity release*?

Låneavtal

- (29) Den standardisering av avtalsvillkor som arbetsgruppen rekommenderat måste bedömas i ett vidare sammanhang, nämligen initiativet till europeisk avtalsrätt. Standardisering kan uppnås antingen genom allmän harmonisering eller genom en så kallad ”26th regime”. Den senare kan införas med hjälp av ett rättsligt instrument som fungerar parallellt med, men inte istället för, nationella regler och som utgör en valmöjlighet för avtalsparter. Kommissionen har åtagit sig att undersöka för- och nackdelar med att använda denna möjlighet i sin senaste Grönbok om politiken för finansiella tjänster¹⁴.

Kommissionen välkomnar synpunkter på fördelarna med standardisering av låneavtalen, t.ex. via ett instrument i form av ”26th regime”.

Genomförande och tillgång till rättslig prövning

- (30) Kommissionen är medveten om att traditionella möjligheter till domstolsprövning kan ta lång tid och vara kostsamma för de flesta konsumenter. Den anser att alternativa prövningsmöjligheter som förlikning eller medling måste vara oberoende och ändamålsenliga för att konsumenterna skall lita på dem, särskilt när det gäller gränsöverskridande transaktioner. Kommissionen har redan påbörjat arbetet med att främja användningen av förlikning genom att föreslå ett direktiv om aspekter på medling i civilrättsliga tvister.¹⁵

- Bör kommissionen överväga att ålägga medlemsstaterna att säkerställa att det finns sådana alternativa prövningsmöjligheter på området hypotekslån?
- Kommissionen välkomnar synpunkter på hur man kan förstärka nuvarande alternativa prövningssystem, särskilt på området hypotekslån.

¹³ KOM (2004) 651. Europeisk avtalsrätt och översynen av gemenskapens regelverk: Utvecklingen i framtiden.

¹⁴ Se fotnot 3.

¹⁵ KOM (2004) 718 slutlig. Förslag till Europaparlamentets och rådets direktiv om vissa aspekter på medling i civilrättsliga tvister.

III – RÄTTSLIGA FRÅGOR

Gällande lagstiftning

- (31) Romkonventionen från 1980, som reglerar tillämplig lag för avtalsförpliktelser och hypotekslån, håller för närvarande på att ses över så att den kan omvandlas till en EU-förordning. Kommissionen anser det tillrådligt och logiskt att ta upp alla aspekter på gällande lag, inklusive tillämplig lag för hypotekslåneavtal, som ett led i denna process.
- (32) Fram till nu har minst tre möjliga lösningar framkommit:
- I den framtida förordningen upprättas en särskild ordning för den lag som skall vara tillämplig i samband med hypotekslåneavtal för konsumenter. Den kan bestå av att anpassa gällande lag för sådana låneavtal till gällande lag för avtal om ställande av *säkerhet*.
 - Låneavtalen omfattas fortfarande av de allmänna principerna i den nuvarande Romkonventionen, vilket i huvudsak betyder att parterna fritt kan välja vilken lag som skall gälla för deras avtal, som dock under vissa villkor skall ta hänsyn till obligatoriska bestämmelser i konsumentens bosättningsland.
 - Avtalen om hypotekslån för konsumenter undantas på vissa villkor från reglerna om obligatoriskt konsumentskydd, t.ex. att det finns en hög konsumentskyddsnivå på EU-nivå.
- (33) Beträffande den lag som är tillämplig på ställande av *säkerhet*, kan inte kommissionen på förhand se någon orsak till att frånga den väletablerade principen om att gällande lag är den som tillämpas i det land där egendomen återfinns.

Kundernas kreditvärdighet

- (34) Utvärdering av kundernas kreditvärdighet, dvs. den risk som en kund medför, är en mycket viktig aspekt vid en hypotekslånetransaktion, som kan ge möjlighet att minska det riskkapital som är kopplat till långivarnas högre riskvärderingsnivåer. På detta område är dataskydd av avgörande betydelse.
- (35) Medlemsstaterna har olika system för att bygga upp och få tillgång till databaser med uppgifter om kreditvärdighet: offentliga eller privata, centraliserade eller decentraliserade, positiva eller negativa (bara uteblivna betalningar).
- (36) Under vissa omständigheter kan avtal om utbyte av data mellan långgivare utesluta vissa marknadsaktörer på ett sätt som kan strida mot EU-rätten. Dessutom kan villkoren för tillgång i praktiken diskriminera utländska långgivare (t.ex. medlemskap eller abonnemangspriser som inte är kostnadseffektiva för långgivare som inte använder databaserna lika ofta som inhemska långgivare, eller regler om ömsesidighet, där tillgången förutsätter att man lämnar relevanta data).

I likhet med metoden för konsumentkredit anser kommissionen att man kunde prioritera att säkerställa en icke-diskriminerande tillgång till databaser över gränserna. Den välkomnar synpunkter på detta.

Egendomsvärdering

- (37) Egendomsvärdering är en central utgångspunkt i en hypotekslånetransaktion och dess användning kan direkt påverka lånets karaktär, finansiering och valet av försiktighetsregler. Långivare, konsumenter och investerare måste ha fullt förtroende för värderingsmannens kvalifikationer, värderingsförfarande och värderingsresultatet.
- (38) Medlemsstaterna har olika värderingstraditioner. Det finns för närvarande flera internationella värderingssystem.¹⁶ Kommissionen anser att värderingarna kan harmoniseras i ökad grad så att det säkerställs att sådana olikheter, som kan vara kopplade till faktiska behov på den inhemska bostadsmarknaden, inte hämmar gränsöverskridande utlånings- eller finansieringsverksamhet. Detta kan givetvis uppnås genom införandet av en gemensam standard, men samma mål kan uppnås med konkurrerande, ömsesidigt erkända standarder.

- Vilka fördelar finns med en gemensam EU-standard för både värderingsförfaranden och värderingsmän?
- Vad är fördelarna med att kommissionen vidtar åtgärder för att säkerställa ömsesidigt erkännande av nationella värderingsstandarder?

Tvångsförsäljningsförfaranden

- (39) Avtalet om ställande av *säkerhet* utgör ett värdepapper som är en central aspekt på hypotekslånetransaktionerna, liksom möjligheten att *säga upp* lånet och återropa *säkerheten*, t.ex. genom tvångsförsäljning av den pantsatta egendomen.
- (40) Mellan medlemsstaterna varierar tvångsförsäljningsförfarandena stort vad gäller varaktighet och kostnader. Kommissionen noterar samspelet med medlemsstaternas bostads- och socialpolitik, samt den komplexa bakgrunden till tvångsförsäljningsförfarandena som påverkas av många olika faktorer som medlemsstaternas lagar, civilrättsliga förfaranden och rättsliga traditioner.
- (41) Kommissionen är bekymrad över att en sådan mångfald kan leda till att den hindrar verksamhet över gränserna och kanske leder till att priset på hypotekslån höjs. På ett mer grundläggande plan kan en sådan mångfald direkt inverka på finansieringsstrukturerna, särskilt genom att hindra samordning av gränsöverskridande *säkerhet* vid hypotekslån.
- (42) Kommissionen är dock medveten om svårigheterna med att genom bindande EU-regler nå betydande förbättringar av alla aspekter på tvångsförsäljningsförfaranden .

Kommissionen välkomnar synpunkter på följande gradvisa strategi för att främja förbättringar av tvångsförsäljningsförfaranden: först samlas information in om dessa förfarandens kostnader och varaktighet i alla medlemsstaterna och deras effektiva skydd av alla berörda parter intressen. Sedan presenteras den i en ”måltavla” som regelbundet uppdateras. Skulle detta visa sig vara ineffektivt på lång sikt, övervägs införandet av striktare åtgärder.

¹⁶ Se fotnot 28 i rapporten från arbetsgruppen.

Skatt

- (43) Kommissionen skall vidta åtgärder mot nationella skatteregler för hypotekslån som inte är förenliga med EU-lagstiftningen. I bilaga I finns närmare uppgifter om potentiella överträdelser, som att vägra skatteavdrag för ränta som betalats till utländska långivare där ränta som betalats inhemska långivare skulle ha varit avdragsgill, eller högre beskattning av sådan ränta.

Kommissionen söker information om liknande eller andra skattehinder mot gränsöverskridande tillgång till hypotekslån, som sannolikt bryter mot EU-lagstiftningens friheter.

IV – PANTFÖRSKRIVNING

Fastighetsregister

- (44) I fastighetsregistren registreras och delvis regleras den lagliga egendomsrätten. Det finns oro över att sådana register inte alltid korrekt återspeglar alla kostnader som kan påverka egendomsrätten. En bättre förståelse av deras innehåll och funktion samt lätt tillgång till dem, är avgörande för varje slags gränsöverskridande hypotekslåneverksamhet (inklusive finansiering).
- (45) Kommissionen har redan erkänt detta genom finansieringen av pilotfasen av Eulis-projektet¹⁷, som nu avslutats. Det strävade efter att öka samarbetet mellan registerägare och registeransvariga och underlätta den gränsöverskridande tillgången.
- (46) Kommissionen ifrågasätter huruvida den skall fortsätta att finansiera sådana initiativ. Med tanke på långivarnas och investerarnas användning av sådana register kan man anta att de skulle ha ett direkt intresse av att bidra till och investera i sådana initiativ.

Innan kommissionen gör ytterligare bedömningar välkomnar den synpunkter på dessa frågor.

Eurohypotekslån (Euromortgage)

- (47) Idén med Euromortgage är inte ny. Den är ett försök att skapa ett EU-omfattande och flexibelt instrument som *säkerhet vid fastighetslån*, dvs. för den *säkerhet* som ställs vid hypotekslån. Dess förespråkare gör gällande att dess centrala aspekt – försvagningen av kopplingen (tilläggsavtal) mellan den ställda *säkerheten* och hypotekslånet – skulle underlätta uppläggningsen och överföringen av hypotekslån. Den skulle därigenom ha en gynnsam inverkan på hypotekslånemarknaden som helhet, särskilt dess finansiering.
- (48) Kommissionen har kännedom om marknadsprojekt som marknadsaktörer och universitet leder för att utforma en fungerande Euromodell i form av ”26th regime”.¹⁸ Kommissionen skall se över dessa initiativs förslag om hur man skall behandla en så komplex fråga, som berör många andra relaterade områden som förmögenhetsrätt och avtalsrätt.

Kommissionen välkomnar synpunkter på hur genomförbar och önskvärd Euronortgage är. Den kommer i alla hänseenden att avvakta resultaten av de pågående initiativen för att delge sin bedömning av frågan.

¹⁷ För närmare upplysningar se www.eulis.org.

¹⁸ Se t.ex. ”Basic Guidelines for a Eurohypotheq”, Mortgage Credit Foundation, Warszawa, maj 2005.

V – FINANSIERING AV HYPOTEKSLÅN

- (49) Finansieringsinstrumenten på hypotekslånemarknaden inom EU varierar. Specifika instrument som *säkerställda obligationer* och *värdepapper med säkerhet i panträtter* spelar en viktig roll i ett europatäckande och nationellt sammanhang (exempelvis brittiska och *värdepapper med säkerhet i panträtter*, danska *säkerställda obligationer* och tyska obligationer ”Pfandbriefe”).
- (50) Många, särskilt arbetsgruppen för hypotekslån, hävdar att inrättandet av en europatäckande finansieringsmarknad skulle kunna ökas i betydande utsträckning genom den fortsatta integreringen av EU:s hypotekslånemarknader.
- (51) Kommissionen tenderar att dela denna syn. Frågan kräver dock en grundligare analys. En europatäckande finansieringsmekanism har en potential som kan öka finansieringskällorna, stärka marknadens likviditet och mer allmänt ge möjlighet till riskspridning. Ytterligare integrering av *sekundära marknaderna* vid lånefinansiering är kopplad till integreringen av den *primära marknaden*. En nyckelaspekt för båda områdena är att hypotekslånen är överförbara.

- Kommissionen har för avsikt att inrätta en tillfällig arbetsgrupp bestående av berörda aktörer för att undersöka behovet av och typen av insatser avseende finansieringsaspekterna (primära och sekundära) beträffande hypotekslån.
- Den är intresserad av att bedöma i vilken utsträckning en europatäckande marknad för finansiering av hypotekslån kan främjas genom marknadsledda initiativ, t.ex. om dokumentationsstandarder och modelldefinitioner för gränsöverskridande finansieringsverksamhet.

- (52) Arbetsgruppen och andra källor förutspår en tillväxt av finansieringsmekanismer för hypotekslån som inte är pantsatta.

För detta ändamål är kommissionen intresserad av att ta emot synpunkter på huruvida hypotekslångivning nödvändigtvis är en verksamhet som bör begränsas till kreditinstitut, eller om och på vilka villkor sådan verksamhet kan utövas av institut som inte begär pant eller återbetalningspliktiga belopp, och därför inte omfattas av EU:s definition på kreditinstitut och därmed av alla relaterade försiktighetsregler.

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.