



ZIELONA KSIĘGA

Kredyt hipoteczny w UE

(przedstawiony przez Komisję)
Bruksela, dnia 19.07.2005
COM(2005) 327 końcowy

„Zielona Księga: Kredyty hipoteczne w UE”, przedstawiona przez Komisję Europejską 17.09.2005 r. z naniesionymi pytaniami środowiska gospodarczego, tzw. „INDUSTRY”¹. Fundacja, dla sprawniejszej komunikacji, dokonała numeracji pytań w ten sposób, że odpowiadają one katalogowi, według którego prowadzona jest konsultacja zarówno na forum Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego jak i Związków Europejskich (przede wszystkim Europejską Federacją Hipoteczną).

Portal www.fukrehip.pl → OPRACOWANIA → RYNEK EUROPEJSKI (ZIELONA KSIĘGA) – informuje na bieżąco o komentarzach, uwagach, zajęтым stanowisku Polski do zadanych przez Komisję pytań. Istotna część komentarzy dotyczy możliwych skutków dla zmian w polskiej prawnej infrastrukturze.

Spis treści Zielonej Księgi

WPROWADZENIE	I
I – OCENA KONIECZNOŚCI PODJĘCIA DZIAŁAŃ PRZEZ KOMISJĘ	II
II – OCHRONA KONSUMENTA	
Udzielanie informacji	
Doradztwo i pośrednictwo kredytowe	
Przedterminowa spłata kredytu	
Roczna stopa oprocentowania	
Regulacje dotyczące wysokości i zmian oprocentowania	
Umowa kredytowa	
Środki odwoławcze	
III – KWESTIE PRAWNE	
Prawo właściwe	
Zdolność kredytowa	
Wycena nieruchomości	
Procedury wymuszonej sprzedaży	
Opodatkowanie	
IV – ZABEZPIECZENIE HIPOTECZNE	
Rejestry gruntów	
Eurohipoteka	
V – FINANSOWANIE KREDYTU HIPOTECZNEGO	
ZAŁĄCZNIK I – ODPOWIEDŹ NA ZALECENIA FORUM	
ZAŁĄCZNIK II – ZALECENIA ZAWARTE W RAPORCIE FORUM	
ZAŁĄCZNIK III – SŁOWNIK TERMINÓW wg propozycji Europejskiej Federacji Hipotecznej	

¹ Proces konsultacji Zielonej Księgi jest zasadniczo wynikiem kompromisu dwóch środowisk: konsumenckiego i gospodarczego (kredytodawcy hipoteczni i inne instytucje związane z oferowaniem kredytów). W celu jednolitego prezentowania poglądów tej drugiej grupy „Industry” powołano forum integrujące instytucje finansowe - European Banking Industry Committee (EBIC), w skład którego wchodzi European Banking Federation, European Savings Bank Group, European Association of Cooperative Banks, European Mortgage Federation, European Federation of Building Societies, European Federation of Finance House Association (Eurofinas)/European Federation of Leasing Company Associations (Leaseurope), European Association of Public Banks.

ZIELONA KSIĘGA: Kredyt hipoteczny w UE

(Tekst mający znaczenie dla EOG)

WPROWADZENIE

(1) Niniejsza Zielona Księga jest głównym elementem procesu mającego na celu ocenę podjęcia przez Komisję działań dotyczących rynków kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe w UE. Innym kluczowym aspektem tego procesu oceny jest, finansowane przez Komisję, badanie dotyczące kosztów i zysków dalszej integracji tych rynków². Wyniki konsultacji zostaną podsumowane podczas W grudniu 2005 r. odbędzie się posiedzenie, które zakończy proces konsultacji.

- Pyt. 31: Czy z Zielonej Księgi wynika, że jest wciąż przestrzeń na większą integrację, która przyniesie w rezultacie bardziej efektywny i konkurencyjny rynek kredytów hipotecznych. Jaka jest Państwa ocena tej sytuacji? Uwzględniając fakt, że analizy EFH/M.O.Wymana wykazały, że narodowe rynki hipoteczne są już w wysokim stopniu konkurencyjne, jaka jest Państwa ocena pola dla dalszej integracji?

(2) Rozważenie możliwości podjęcia przez Komisję działań dotyczących rynków kredytów hipotecznych stanowi kluczowy aspekt dążenia Komisji do osiągnięcia celów „lizbońskich” związanych ze zwiększeniem konkurencyjności Unii³. Jest również istotnym elementem polityki Komisji w zakresie ogólnej integracji usług finansowych, a w szczególności detalicznych usług finansowych⁴. Powstały w wyniku tej integracji bardziej efektywny i konkurencyjny rynek kredytów hipotecznych może przyczynić się do zwiększenia wzrostu gospodarczego w UE. Może on również ułatwić swobodny przepływ siły roboczej oraz umożliwić unijnym konsumentom maksymalizację korzyści z ich aktywów mieszkaniowych oraz - w razie konieczności - długoterminowe zabezpieczenie w obliczu zjawiska starzenia się społeczeństwa.

(3) Nie osądzając z góry następstw, jakie pociągnie za sobą opublikowanie niniejszej Zielonej Księgi, Komisja jest w pełni świadoma znaczenia i wpływu kredytów hipotecznych na gospodarkę UE. Na etapie procesu konsultacji jest jednak za wcześnie, aby podejmować jakiegokolwiek decyzje w zakresie ewentualnego działania Komisji, nie mówiąc już o wyborze najbardziej odpowiedniego dla tego celu instrumentu/instrumentów. Oczywiście jest, że wszelkie działania, jakie może podjąć Komisja w celu zintegrowania tych rynków będą dążyć do zwiększenia efektywności i konkurencyjności tych rynków dla dobra ogólnego. Cele te można osiągnąć usuwając przeszkody napotymane po stronie kredytobiorcy/kredytodawcy na terytorium Unii, a także zwiększając nasycenie rynku, różnorodność produktów i zróżnicowanie cen. Komisja docenia zalety płynniejszego rynku finansowania nieruchomości, opartego na nowoczesnych i elastycznych technikach i produktach finansowania. Komisji znane są nowe produkty np. renty hipoteczne*(equity release) , które zasługują na uważne rozpatrzenie zarówno z uwagi na związane z nimi potencjalne ryzyko dla konsumentów, jak i na możliwość zaoferowania nowych źródeł finansowania obywatelom UE, w szczególności w związku z problemami w zakresie finansowania emerytur, w którymi nieuchronnie muszą się zmierzyć obecne i przyszłe pokolenia. Komisja jest również świadoma wpływu tego rynku na dobrobyt obywateli UE. Z kwestiami mieszkaniowymi i kredytowymi związane są liczne zagadnienia dotyczące wymiaru społecznego i ludzkiego, w tym takie aspekty, jak nadmierne zadłużenie. Każda polityka w tym zakresie powinna odpowiednio uwzględnić również ten wymiar⁵.

(4) Komisja uważnie rozpatrzy wszelkie uwagi uzyskane w trakcie procesu konsultacji. Jeżeli w wyniku tych konsultacji okaże się, iż istnieją gospodarczo umotywowane powody dla podjęcia działań przez Komisję (niekoniecznie muszą to być działania o charakterze regulacyjnym), wówczas przedstawi ona stosowne propozycje, które zostaną opublikowane w 2006 r. w Białej Księdze zawierającej wyniki tych konsultacji. Propozycje takich działań będą podlegały kompleksowej ocenie wpływu ich oddziaływania.

(5) Uwagi do niniejszej Zielonej Księgi należy przesłać do dnia 30 listopada 2005 r. na następujący adres poczty elektronicznej: mortgage-consultation@cec.eu.int. Uwagi te zostaną opublikowane na stronie internetowej Komisji, chyba że autor wyraźnie poprosi o niepodawanie jego opinii do wiadomości publicznej.

* Wszystkie słowa i terminy zaznaczone kursywą zdefiniowane są w Słowniku terminów w Załączniku III.

² Badanie to będzie opublikowane na stronie internetowej DG Rynek Wewnętrzny i Usługi w sierpniu 2005 r. http://europa.eu.int/comm/internal_market/finances-retail/index_en.htm

³ COM (2005) 141. Growth and jobs: A new start for the Lisbon strategy (Pracując razem nad wzrostem i zatrudnieniem – nowy początek Strategii Lizbońskiej)

⁴ COM (2005) 177. Zielona Księga nt. polityki dotyczącej usług finansowych (2005-2010).

⁵ Szczegóły polityki Komisji w zakresie ubóstwa i wyłączenia społecznego – por. http://europa.eu.int/comm/employment_social/social_inclusion/index_en.htm

I – OCENA KONIECZNOŚCI PODJĘCIA DZIAŁAŃ PRZEZ KOMISJĘ

(6) Rynki kredytów hipotecznych stanowią jeden z zasadniczych elementów gospodarek wszystkich Państw Członkowskich UE. Pod koniec 2004 r. wartość zaciągniętych kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe wyniosła około 40 % PKB UE.

(7) Rynki kredytów hipotecznych należą do najbardziej złożonych rynków, w jakich uczestniczą konsumenci. Łańcuch wartości (value chain) transakcji hipotecznej na każdym z etapów może obejmować zróżnicowanych i wyspecjalizowanych uczestników rynku. Brokerzy, podmioty oferujące pakiety produktów, pożyczkodawcy specjalistyczni/ogólni, emitenci i nabywcy papierów wartościowych (securities) i obligacji (bonds) (w tym inwestorzy globalni), ubezpieczyciele oraz nawet agencje rządowe mogą uczestniczyć w zakupie pojedynczej nieruchomości przez jednego konsumenta z UE. Znaczenie rynków kredytów hipotecznych w przeszłym, obecnym i przyszłym klimacie gospodarczym jest więc nieocenione.

(8) Dla większości obywateli UE zakup domu (nieruchomości) stanowi największy zakup ich życia. W większości przypadków zakup taki wymaga zaciągnięcia kredytu na pokrycie części zapłaty. Kredyty takie są zwykle, choć nie zawsze, zabezpieczone hipoteką. Takie zadłużenie jest prawdopodobnie najbardziej istotnym zobowiązaniem dla większości gospodarstw domowych w UE. Z uwagi na to kapitał (equity) ulokowany w nieruchomości może przedstawiać znaczną wartość, która może być wykorzystana do finansowania potrzeb konsumpcyjnych lub emerytury. Poziom zadłużenia hipotecznego oraz charakterystyka tego zadłużenia mogą zatem odgrywać bezpośrednią rolę w transmisji polityki pieniężnej oraz w ogólnie ujętej działalności gospodarczej. Przykładowo, ograniczenia umowne wcześniejszej spłaty lub opłaty za przedterminową spłatę zadłużenia mogą opóźnić transmisję zmian oprocentowania i przeszkodzić w refinansowaniu w takich warunkach. Taki związek pomiędzy makroekonomią i zadłużeniem hipotecznym ma istotne znaczenie, w szczególności na elastycznych rynkach kredytów hipotecznych, z uwagi na to, że najmniejsza zmiana oprocentowania może mieć istotny wpływ na budżety gospodarstw domowych i ich siłę nabywczą. Może to mieć istotny wpływ na sytuację dłużników, oraz wywołać pozytywny lub negatywny efekt domina w stosunku do ich wydatków i wartości majątku.

(9) Większość europejskich rynków kredytów hipotecznych w ostatnich latach szybko się rozwijała. W wielu Państwach Członkowskich zadłużenie hipoteczne jest obecnie na historycznie wysokich poziomach w stosunku do PKB lub dochodów pozostających w dyspozycji gospodarstw domowych. Wzrost liczby udzielanych kredytów hipotecznych jest wynikiem zarówno czynników makroekonomicznych (takich jak spadek oprocentowania i silny wzrost cen nieruchomości w niektórych państwach), jak i rozwojem strukturalnym (np. postępująca liberalizacja i integracja europejskich rynków finansowych). Jednak oczywistym jest, że europejskie rynki kredytów hipotecznych, pomimo pewnych wspólnych tendencji, pozostają bardzo zróżnicowane. Różnią się wielkością i tempem wzrostu. Gama produktów, charakterystyka kredytobiorców, struktury dystrybucji, terminy spłaty kredytów, odsetek właścicieli domów i mechanizmy finansowania znacznie różnią się między sobą.

(10) Powyższe różnice rynków kredytów hipotecznych i rynków mieszkaniowych odzwierciedlają podejście Państw Członkowskich do przepisów prawnych, ich historię gospodarczą i czynniki kulturowe. Różnice są również związane z takimi czynnikami, jak bezpośrednia interwencja rządu w rynki mieszkaniowe (np. za pomocą zachęt fiskalnych dla właścicieli nieruchomości), przepisy ostrożnościowe (np. pułapy dla współczynnika wartości udzielonego kredytu do wartości nieruchomości (Loan to Value Ratio), poziom konkurencyjności na rynkach kredytów hipotecznych, warunki na rynku wynajmu nieruchomości (w tym dostępność mieszkań socjalnych) oraz ryzyko związane z kredytami hipotecznymi (w szczególności dotyczące kosztów i czasu wymaganych do zaspokojenia się z ustanowionego zabezpieczenia w przypadku niewywiązania się kredytobiorcy z umowy).

(11) Liczne źródła zewnętrzne⁶ oraz przeprowadzane na bieżąco konsultacje Komisji potwierdzają opinię, że rynki te wykazują się niewielkim stopniem zintegrowania, szczególnie w aspekcie asortymentu dostępnych produktów i działalności transgranicznej, podczas gdy różnice cenowe (widelki) pomiędzy tymi rynkami są już stosunkowo nieduże. Wnioski z niedawno przeprowadzonego

⁶ Raport Forum na temat kredytów hipotecznych, "The Integration of the EU Mortgage Credit Markets", DG Rynek Wewnętrzny, grudzień 2004 r.; "European Financial Integration: Progress and Prospects", Komisja Europejska, 2004 r.; "Study on the Financial Integration of European Mortgage Markets", Mercer Oliver Wyman dla Europejskiej Federacji Hipotecznej, 2003 r.; "International Trends in Housing Tenure and Mortgage Finance", Rada Instytucji Udzielających Pożyczki Hipotecznej, 2004 r.; "Risk and Funding in European Residential Mortgages", Mercer Oliver Wyman dla Mortgage Insurance Trade Association (MITA), kwiecień 2005 r.

badania⁷ były następujące: rynki te są rynkami odrębnymi z własną charakterystyką i bodźcami ekonomicznymi. Zaobserwowano również nisko powiązania pomiędzy krajowymi uczestnikami rynku na rynkach pierwotnych i wtórnych (primary and secondary markets), w przeciwieństwie do inwestorów działających na skalę globalną inwestujących w obligacje hipoteczne (mortgage bonds) oraz papiery wartościowe, których zabezpieczenie stanowią wierzytelności zabezpieczone hipoteką (mortgage backed securities (MBS)). Poziom bezpośredniej sprzedaży transgranicznej jest niski, nie przekracza 1% całości działalności w zakresie kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe⁸ i w dużej mierze dotyczy zakupów domków letnich lub zakupów w strefie przygranicznej, które stanowią niszowe sektory rynku.

(12) Jakie są zatem potencjalne korzyści integracji? Badanie zlecone przez Komisję prezentuje i przedstawia dane liczbowe związane z korzyściami, określonymi wcześniej w ramach innego dokumentu.⁹ Podstawową korzyścią może być ogólny spadek kosztów kredytu hipotecznego lub mieszkaniowego. Korzyścią może być również zwiększenie kompleksowości oferty produktów „towarzyszących” (np. produkty z zakresu ubezpieczenia kredytów hipotecznych) jak również produktów opartych na hipotece (np. produkty związane z rentami hipotecznymi (equity release) i „elastyczną” hipoteką). Komisja z zainteresowaniem obserwuje pojawianie się tak innowacyjnych produktów (obecnie dostępne są wyłącznie w kilku Państwach Członkowskich) i w pełni zdaje sobie sprawę z konieczności zapewnienia w ich przypadku wysokiego stopnia ochrony konsumenta. Inną kluczową korzyścią wydaje się możliwość obsługiwanie większej liczby kredytobiorców, w tym tych, którzy są obecnie na marginesie na wielu europejskich rynkach kredytów hipotecznych, np. kredytobiorcy wysokiego ryzyka (tzn. osoby o niewielkiej lub niepełnej zdolności kredytowej). Możliwe jest oczywiście zwiększenie efektu skali w ramach integracji z innymi sektorami usług finansowych. Uzyskana poprzez działalność transgraniczną dywersyfikacja jak również zwiększenie wykorzystywania rynków kapitałowych (capital markets) i rynków ubezpieczeń również może wpłynąć na obniżenie ryzyka kredytowego. Wreszcie, istnieje potencjał zwiększenia efektywności kapitału, tzn. zdolności kapitału do przemieszczania się na te rynki, na których jest on najbardziej potrzebny i gdzie przyniesie największe zyski.

(13) W ramach oceny konieczności podjęcia działań na rynkach kredytów hipotecznych w UE, Komisja przeanalizowała 48 zaleceń Forum na temat kredytów hipotecznych, które zostało założone w marcu 2003 r. w celu oceny barier dla dalszej integracji europejskich rynków kredytów hipotecznych i zaproponowania sposobów pokonania tych barier¹⁰. Zalecenia te obejmują większość zagadnień związanych z integracją europejskich rynków kredytów hipotecznych. Komisja pragnie optymalnie wykorzystać te zalecenia we wszelkich działaniach, które może zaproponować w przyszłości. Jest jednak jasne, że nie wszystkie z tych zaleceń wymagają takiego samego trybu działania, oraz, że niektóre z nich wymagają gruntownego opracowania przed podjęciem jakiegokolwiek decyzji.

(14) Komisja podziela pogląd Forum, że integracja europejskich rynków kredytów hipotecznych wymaga uwzględnienia czterech głównych, odrębnych, lecz powiązanych, dziedzin: ochrony konsumenta, kwestii prawnych, zabezpieczenia i finansowania. W niniejszej Zielonej Księdze analizowane są te cztery dziedziny. Komisja chętnie zapozna się z opiniami na temat wszystkich zagadnień poruszanych w tej Zielonej Księdze lub na temat wszelkich innych zagadnień uznanych za kluczowe dla zwiększenia integracji i skuteczności europejskich rynków kredytów hipotecznych, oraz na temat ich priorytetowego traktowania.

⁷ "Study on the Financial Integration of European Mortgage Markets", Mercer Oliver Wyman dla Europejskiej Federacji Hipotecznej, 2003 r.

⁸ Raport Eurobarometru, 2004 r.

⁹ Por. przypis 82

¹⁰ http://europa.eu.int/comm/internalmarket/finservicesretail/docs/home-loans/2004-reportintegration_en.pdf

Ogólny Komentarz „Industry”	Tak jak w przypadku Forum Group, duża część Zielonej Księgi jest poświęcona ochronie konsumenta.
-----------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------

II - OCHRONA KONSUMENTA

Udzielanie informacji

(15) Dostarczanie informacji stanowi zasadnicze zagadnienie dla transakcji hipotecznych z uwagi na ich złożoność, stosunkowo wysokie koszty i długi czas trwania. Nie do uniknięcia jest pewna asymetria informacyjna pomiędzy przeciętnym kredytobiorcą a kredytodawcą. W tym kontekście istotne jest, by kredytobiorca otrzymał odpowiednią ilość informacji koniecznych do podjęcia świadomej decyzji, w taki sposób i w takim czasie, by udzielenie informacji było optymalne.

(16) Kodeks Postępowania¹¹, wprowadzając do użytku Europejski Standardowy Arkusz Informacyjny (ESIS - European Standardised Information Sheet), utworzył precedens na szczeblu UE dla standaryzacji przedkontraktowego udzielania informacji. Komisja rozpoczęła przegląd Kodeksu, również poprzez studium zewnętrzne¹², które wykazało, że poziom wdrożenia Kodeksu nie jest zadowalający. Komisja oczekuje wyników obecnej konsultacji w celu podjęcia ostatecznych decyzji dotyczących Kodeksu. Przede Należy jednak znaleźć odpowiedź na następujące pytania:

- **Pyt. 1: Czy Kodeks powinien zostać zastąpiony przez prawo powszechnie obowiązujące, czy powinien pozostać aktem, którego stosowanie będzie oparte na zasadzie dobrowolności?**
- **Pyt. 2: Jakiego rodzaju informacji należy udzielać konsumentom? Należy przy tym znaleźć rozwiązanie, które pozwoli zachować równowagę pomiędzy niedostateczną ilością informacji, a ich nadmiarem.**
- **Pyt. 3: Komisja uważa za kluczowe, by przedkontraktowe informacje były udzielane na etapie umożliwiającym konsumentom zapoznanie się z innymi ofertami i porównanie ich. Czy możliwe jest jednak ujednoczenie tego w całej UE, wzięwszy pod uwagę różnice w tradycjach i systemie prawnym Państw Członkowskich?**
- **Pyt. 4: Czy reguły dotyczące udzielania informacji powinny odnosić się wyłącznie do kredytodawców, czy może powinny dotyczyć również innych podmiotów, np. pośredników? W jaki sposób można zapewnić stosowanie się do tych reguł (obowiązkowe/dobrowolne)?**

Doradztwo i pośrednictwo kredytowe

(17) Kredyty hipoteczne to złożone produkty o wysokiej wartości. Doradztwo w tym zakresie jest poszukiwane bardziej, niż w przypadku innych produktów z dziedziny usług finansowych. Różni konsumenci mogą mieć różne potrzeby w stosunku do swoich kredytodawców, jak również różnego rodzaju relacje z nimi.

(18) Komisja jest świadoma potencjalnego wpływu obowiązkowego doradztwa na ceny produktów (wprowadzenie opłat bezpośrednich lub pośrednich, uwzględnionych w cenie produktu) oraz dla narażenia kredytodawców na ryzyko prawne. Jest jednak również świadoma znaczącej roli, jaką może odegrać właściwe doradztwo dla zwiększenia zaufania konsumentów oraz dla zapobiegania takim problemom, jak nadmierne zadłużenie.

Komentarz „Industry”	Ten paragraf może zasugerować, że wprowadzi się pewien zakres obowiązkowego doradztwa. Ten paragraf obejmuje większy zakres niż ten zaproponowany przez Forum Group.
----------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

¹¹ C (2001) 477. Dobrowolny Kodeks Postępowania w zakresie przedkontraktowego udzielania informacji w przypadku kredytów hipotecznych.

¹² „Monitoring the Uptake and Effectiveness of the Voluntary Code of Conduct on Pre-Contractual Information for Home Loans”, Institut Usług Finansowych, 2003. http://europa.eu.int/comm/internal_market/finservices-retail/docs/home-loans/home-loans-finalreport en.pdf

- **Pyt. 5:** Czy zapewnienie doradztwa dla kredytobiorcy powinno być obowiązkowe, czy dobrowolne?

- **Pyt. 6:** Czy należy określić warunki dla wszelkich świadczonych usług w zakresie doradztwa, bez względu na to czy są one świadczone obowiązkowo czy na zasadzie dobrowolności (np. ustalenie standardów porad, sankcje z tytułu niestosowania się do nich, podawanie wysokości opłat, ustalenie roli doradcy oraz rejestrowanie rozmowy na trwałym nośniku informacji)?

(19) Pośrednictwo kredytowe zostało opisane niedawno jako obszar, który będzie w sposób szczególny podlegał analizie Komisji¹³. Kwestia ta zostanie podjęta na poziomie horyzontalnym i w odpowiednim czasie poddana dyskusji.

Przedterminowa spłata kredytu

(20) Przedterminowa spłata kredytu stanowi zasadniczy aspekt transakcji w dziedzinie kredytu hipotecznego. Długi czas trwania umów o kredyt hipoteczny oraz zmiana kluczowych warunków umowy w tym okresie (np. zmiana stóp procentowych) mogą spowodować, że konsument będzie dążył do przedwczesnego wycofania się z umowy kredytowej. Opłaty za przedterminową spłatę to cena, jaką konsument musi zapłacić za wcześniejsze zakończenie umowy.

(21) Systemy przedterminowej spłaty różnią się znacznie w obrębie Państw Członkowskich. W niektórych z nich podlegają ścisłej regulacji prawnej, w innych uzależnione są od postanowień umownych pomiędzy konsumentem a kredytodawcą, przy czym konsument nie ma w zasadzie możliwości negocjowania warunków umowy, a jego wybór ogranicza się do różnych rodzajów standardowych wzorców umowy. Opłaty za przedterminową spłatę są zasadniczo związane z produktami hipotecznymi o stałym oprocentowaniu, chroniącym konsumentów przed zmianami oprocentowania, gdzie opłata stosowana jest w przypadku wycofania się konsumenta z umowy przed ustalonym terminem. Panuje opinia, że opłaty te odzwierciedlają struktury finansowania produktów dostępnych na rynku i mają bezpośredni wpływ na konkurencyjność, różnorodność i dostępność produktów. Wpływają one na transmisję zmian makroekonomicznych, tzn. czy, do jakiego stopnia i w jaki sposób zmiany stóp procentowych wpływają na dłużników hipotecznych.

(22) Komisja uważa, że pewna standaryzacja w dziedzinie przedterminowych spłat, w szczególności w zakresie nakładania opłat, mogłaby ułatwić integrację. Jak jednak można tego dokonać bez jednoczesnego naruszenia struktur finansowania i oferty produktów, lub nieproporcjonalnego obciążenia konsumentów? Należy przeanalizować następujące zagadnienia:

- **Pyt.7:** Czy przedterminowa spłata powinna być prawnie zagwarantowana, czy też należy pozostawić to zagadnienie swobodzie wyboru? W przypadku, gdyby wybrana została pierwsza opcja, to czy konsument mógłby zrezygnować z korzystania z przysługującego mu prawa? Na jakich warunkach? Czy egzekwowanie tego prawa przez konsumenta może skutkować nałożeniem na niego opłat z tego powodu?

- **Pyt.8:** W jaki sposób powinno się naliczać takie opłaty (zgodnie z przepisami prawa czy według postanowień umownych)? Czy powinny istnieć górne granice opłat, jak to ma miejsce w niektórych Państwach Członkowskich?

- **Pyt.9:** W jaki sposób konsument powinien być informowany o możliwości przedterminowej spłaty kredytu? Czy istnieje możliwość kształcenia konsumentów w tej dziedzinie?

Roczna stopa oprocentowania

(23) Roczna stopa oprocentowania (Annual Percentage Rate (APR)) kredytu hipotecznego jest innym kluczowym czynnikiem, którego skutki trwają przez cały okres trwania umowy. Sposób naliczania rocznej stopy oprocentowania kredytów hipotecznych oraz składników kosztów, które wchodzi w skład takich obliczeń, różnią się w zależności od Państwa Członkowskiego, co dodatkowo utrudnia porównanie.

(24) Z uwagi na szczególny charakter takich umów kredytowych w porównaniu z umowami o kredyt konsumencki, do umów tych należy zastosować specjalne podejście. Jest to obszar, w wypadku którego pewien stopień standaryzacji może sprzyjać integracji rynków. Powstają jednak liczne pytania:

¹³ Por. przypis 80

- **Pyt. 10:** Jaki jest cel rocznej stopy oprocentowania? Czy służy ona celom informacyjnym? Porównawczym? Czy może obydwóm z nich?

- **Pyt. 11:** Czy powinien istnieć europejski standard zarówno metody naliczania, jak i składników kosztów?

- **Pyt. 12:** Jeżeli tak, jakiego rodzaju składniki kosztów powinny zostać uwzględnione w takim standardzie europejskim?

- **Pyt. 13:** Komisja chętnie zapozna się z opiniami na temat korzyści udzielania odrębnych informacji związanych ze wszystkimi kosztami nie uwzględnionymi w rocznej stopie oprocentowania, oraz na temat prezentowania rocznej stopy oprocentowania w czytelny sposób, tj. jako miesięczny koszt lub ogólny koszt kredytu.

(25) Wszelkie decyzje w tej kwestii będą podjęte przy właściwym uwzględnieniu systemu przyjętego w dziedzinie kredytów konsumenckich.

Regulacje dotyczące wysokości i zmian oprocentowania

(26) Niektóre Państwa Członkowskie mają określone prawnie górne granice oprocentowania, zwane często regulacjami antylichwiarskimi z uwagi na to, że mają zapobiegać nakładaniu nadmiernie wysokiego oprocentowania. Komisja powstrzymała się od jakiegokolwiek interwencji w tym obszarze, z którym związane są ważne czynniki społeczne.

- **Pyt. 14:** Jakie są konsekwencje regulacji antylichwiarskich dla integracji rynków (uwzględniając wszelkie powiązania z takimi produktami, jak renty hipoteczne (equity release) i ubezpieczenie kredytów hipotecznych)?

- **Pyt. 15:** Czy zagadnienie to powinno być rozpatrywane w szerszym kontekście niż kredyty hipoteczne?

(27) W przypadku przepisów ograniczających zmianę oprocentowania, Komisja przyjrzy się, czy zakłócają one integrację rynków lub rozwój poszczególnych struktur finansowania.

(28) Wreszcie, Komisja zauważa, że niektóre Państwa Członkowskie stosują ograniczenia dotyczące stosowania oprocentowania składanego (compound interest rates).

- **Pyt. 16:** Czy takie ograniczenia hamują integrację rynków?

- **Pyt. 17:** Jaki wpływ mogą mieć na rozwój poszczególnych produktów, takich jak produkty z dziedziny rent hipotecznych (equity release)?

Umowa kredytowa

(29) Standaryzacja warunków umowy, zalecana przez Forum, musi być przeanalizowana w szerszym kontekście inicjatywy Komisji dotyczącej Europejskiego Prawa Umów¹⁴. Normalizację można przeprowadzić poprzez klasyczną harmonizację, lub poprzez tzw. 26. reżim. Taki 26. reżim można by wprowadzić za pomocą instrumentu prawnego równorzędnego, ale nie zastępującego, przepisy krajowe, dostępnego opcjonalnie dla stron umowy. Komisja podjęła się zbadania korzyści wynikających z koncepcji 26. reżimu w niedawno wydanej Zielonej Księdze nt. polityki dotyczącej usług finansowych¹⁵.

Komentarz „Industry”	Koncepcja 26. reżimu, zaprezentowana w Zielonej Księdze, idzie w kierunku nie zarysowanym wyraźnie w raporcie Forum group – tj. standaryzacji umów kredytu hipotecznego.
----------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- **Pyt. 18:** Komisja oczekuje uwag w kwestii korzyści z normalizacji umów hipotecznych, np. za pomocą instrumentu 26. reżimu.

¹⁴ COM (2004) 651. “Europejskie prawo umów i weryfikacja acquis: rozwój”.

¹⁵ Por. przypis 80

Środki odwoławcze

(30) Komisja bierze pod uwagę, że tradycyjne sądowe mechanizmy odwoławcze mogą być długotrwałe i kosztowne dla większości konsumentów. Wszelkie alternatywne środki odwoławcze, tj. mediacja lub arbitraż, muszą być niezależne i skuteczne, by zdobyć zaufanie konsumentów, w szczególności w kontekście transgranicznym. Komisja podjęła już kroki w celu promowania mediacji, zgłaszając projekt dyrektywy o niektórych aspektach mediacji w sprawach cywilnych i handlowych¹⁶.

- Pyt. 19: Czy Komisja powinna rozważyć narzucenie Państwom Członkowskim obowiązku zapewnienia takich alternatywnych środków odwoławczych w dziedzinie kredytów hipotecznych?

- Pyt. 20: Komisja chętnie zapozna się z opiniami na temat sposobów zwiększenia wiarygodności istniejących alternatywnych systemów odwoławczych, w szczególności w zakresie kredytów hipotecznych.

III - KWESTIE PRAWNE

Komentarz „Industry”	Zielona Księga nie poświęca tak wiele uwagi, jak oczekiwano, kwestiom, które są istotne dla „Industry”.
----------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------

Prawo właściwe

(31) Konwencja rzymska z 1980 r., określająca prawo właściwe dla umów, w tym dla kredytów hipotecznych, jest obecnie rewidowana w celu przekształcenia w rozporządzenie UE. W kontekście tego procesu Komisja uważa za wskazane rozważenie wszelkich kwestii dotyczących prawa właściwego, włączając te związane z umowami dotyczącymi kredytu hipotecznego.

Komentarz „Industry”	Odnosnie prawa właściwego dla umów kredytu hipotecznego, KE rozpatruje kwestię w ramach obecnej wersji Konwencji Rzymskiej. Z punktu widzenia „Industry” jest to niezwykle ważna kwestia, którą Komisja nie zajęła się w dostatecznym stopniu.
----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(32) Aktualnie w ramach tego procesu określono przynajmniej trzy potencjalne rozwiązania:

- Pyt. 33 (preferowany wariant)

- Zagwarantowanie w przyszłym rozporządzeniu szczególnej regulacji dotyczącej prawa właściwego dla umów o kredyt hipoteczny. Może to obejmować dostosowanie prawa właściwego dla umów o kredyt hipoteczny do prawa właściwego dla umów dotyczących zabezpieczeń (collateral).

- Utrzymanie zasady, że umowy o kredyt hipoteczny podlegają ogólnym zasadom, co w rozumieniu Konwencji rzymskiej oznacza, że strony mogą zdecydować, jakie prawo jest właściwe dla ich umowy, pod rygorem zastosowania – w określonych warunkach – ustawowych przepisów obowiązujących w państwie zamieszkania konsumenta.

- Wyłączenie stosowania przepisów dotyczących ochrony konsumentów w stosunku do umów o kredyt hipoteczny, pod warunkiem spełnienia pewnych założeń, takich jak na przykład obecność wysokiego poziomu ochrony konsumenta na poziomie UE.

(33) W zakresie prawa właściwego dla zabezpieczeń (collateral), Komisja a priori nie widzi powodów do odstąpienia od ustanowionej zasady stanowiącej, że stosuje się prawo państwa, w którym znajduje się nieruchomości.

Zdolność kredytowa klienta

(34) Ocena zdolności kredytowej klienta, tj. ryzyka kredytowego związanego z klientem, jest kluczowym aspektem transakcji kredytu hipotecznego, umożliwiającym redukcję tego ryzyka uwarunkowaną wyższym poziomem analizy ryzyka przez kredytodawców. W tej dziedzinie kwestia

¹⁶ COM(2004) 718 końcowy. Projekt Dyrektywy Parlamentu Europejskiego oraz Rady o niektórych aspektach mediacji w sprawach cywilnych i handlowych.

ochrony danych osobowych jest szczególnie istotna.

(35) W Państwach Członkowskich obowiązują różne systemy tworzenia baz danych dotyczących zdolności kredytowej klientów jak i dostępu do nich. Można wyróżnić bazy danych publiczne i prywatne, scentralizowane i zdecentralizowane, pozytywne i negatywne (wyłącznie klienci zalegający ze spłatą).

(36) W określonych sytuacjach ustalenia zawarte przez kredytodawców w zakresie wspólnego korzystania z danych wyłączają niektórych uczestników rynkowych w sposób, który może stanowić naruszenie prawa UE. Ponadto warunki dostępu mogą w konsekwencji dyskryminować kredytodawców zagranicznych (np. stawki opłat z tytułu członkostwa lub subskrypcji, niekorzystne pod względem finansowym dla kredytodawców korzystających z baz danych rządziej niż kredytodawcy krajowi, lub reguły wzajemności wymagające przedstawienia odpowiednich danych jako warunek uzyskania dostępu do bazy).

- Pyt. 21: Przy zastosowaniu podobnego podejścia, jak w przypadku kredytów konsumenckich, Komisja uważa, że priorytetową kwestią może być zapewnienie transgranicznego dostępu do baz danych na zasadzie niedyskryminowania. Komisja chętnie zapozna się z opiniami na ten temat.

Wycena nieruchomości

(37) Wycena nieruchomości jest kluczowa dla transakcji kredytu hipotecznego, a sposób w jaki jest przeprowadzana może bezpośrednio wpłynąć na charakter, finansowanie i reguły ostrożności związane z kredytem. Kredytodawcy, konsumenci i inwestorzy muszą mieć pełne zaufanie do kwalifikacji rzeczoznawcy, procesu wyceny i wynikających z niej danych liczbowych.

(38) Tradycje związane z wyceną różnią się w poszczególnych Państwach Członkowskich. Obecnie istnieje kilka międzynarodowych systemów wyceny¹⁷. Komisja uważa, że można zwiększyć stopień porównywalności wyceny w taki sposób, by zapewnić, że różnorodność w zakresie systemów wyceny, która może być związana z rzeczywistym zapotrzebowaniem na krajowych rynkach mieszkaniowych, nie hamuje działalności transgranicznej. Cel ten można oczywiście osiągnąć poprzez ustanowienie jednolitych standardów, jednak wydaje się, że można go osiągnąć również poprzez współistnienie konkurencyjnych, lecz wzajemnie uznawanych standardów.

- Pyt. 22: Jakie są korzyści z ujednoliconych standardów UE, zarówno dla procesów wyceny, jak i rzeczoznawców?

- Pyt. 23: Jakie są korzyści z działań Komisji w celu zapewnienia wzajemnego uznania krajowych standardów wyceny?

Procedury wymuszonej sprzedaży

(39) Zabezpieczenie (security) ustanowione przez zabezpieczenie (collateral) stanowi kluczowy aspekt transakcji kredytu hipotecznego, ze względu na możliwość zaspokojenia się z niego przez wierzyciela np. poprzez sprzedaż nieruchomości obciążonej hipoteką.

(40) Procedury wymuszonej sprzedaży różnią się znacznie w poszczególnych Państwach Członkowskich pod względem czasu trwania i kosztów. Komisja zaobserwowała interakcję pomiędzy polityką mieszkaniową i społeczną Państw Członkowskich, jak również złożony kontekst procedur wymuszonej sprzedaży, na które wpływa wiele rozmaitych czynników, takich jak prawo obowiązujące w Państwie Członkowskim, procedury cywilne i tradycje sądowe.

(41) Komisja obawia się, czy taka różnorodność nie zahamuje działalności transgranicznej i np. nie spowoduje podniesienia ceny kredytu hipotecznego. Co więcej, taka różnorodność może mieć bezpośredni wpływ na struktury finansowania, w szczególności poprzez hamowanie transgranicznej konsolidacji zabezpieczenia hipotecznego (collateral mortgage).

(42) Komisja jest jednak świadoma trudności związanych z osiągnięciem istotnej poprawy wszystkich aspektów związanych z procedurami wymuszonej sprzedaży, przy pomocy wiążących przepisów UE.

¹⁷ Por. przypis 28 w raporcie Forum.

- **Pyt. 24:** Komisja chętnie zapozna się z opiniami na temat kwestii następującego stopniowego podejścia do zachęcania do wprowadzania korzystnych zmian w procedurach wymuszonej sprzedaży: po pierwsze, należy zebrać informacje na temat kosztów i czasu trwania tych procedur we wszystkich Państwach Członkowskich oraz na temat ich skuteczności w zakresie ochrony interesów wszystkich zainteresowanych stron, następnie należy przedstawić te informacje w formie regularnie aktualizowanej "tabeli wyników" oraz, w przypadku, gdy okaże się to skuteczne w dłuższej perspektywie, należy wziąć pod uwagę podjęcie szerszych działań.

Opodatkowanie

(43) Komisja podjęła działania w zakresie krajowych przepisów związanych z opodatkowaniem hipoteki, które nie są zgodne z prawem UE. W Załączniku I zawarte są szczegóły potencjalnych przypadków naruszenia prawa, np. odmowa odliczenia od podatku odsetek płaconych pożyczkodawcom zagranicznym, w przypadku, gdy odsetki płatne dla pożyczkodawców krajowych podlegają odliczeniu od podatku, lub wyższe opodatkowanie takich odsetek.

- **Pyt. 25:** Komisja chętnie zapozna się z informacjami na temat podobnych lub innych przeszkód natury fiskalnej dla transgranicznego udzielania kredytów hipotecznych, które mogą naruszyć swobody ustanowione prawem UE.

IV - ZABEZPIECZENIE HIPOTECZNE

Rejestry gruntów

(44) Rejestry gruntów rejestrują i do pewnego stopnia określają prawa własności nieruchomości. Pojawia się jednak obawa, że rejestry te nie zawsze wykazują wszystkie obciążenia mogące wpłynąć na prawo własności. Zrozumienie ich zawartości i funkcjonowania, jak również łatwy dostęp do nich, są zasadnicze dla transgranicznej działalności w zakresie udzielania wszelkiego rodzaju kredytów hipotecznych (w tym finansowania).

(45) Problem ten został już dostrzeżony przez Komisję w ramach finansowania przez nią pilotażowej, zakończonej właśnie, fazy projektu EULIS¹⁸, która miała na celu zwiększenie współpracy pomiędzy właścicielami a jednostkami nadzoru nad księgami wieczystymi, oraz ułatwienie transgranicznego dostępu do ksiąg.

(46) Komisja zastanawia się, czy powinna nadal odgrywać aktywną rolę w ramach finansowania takich inicjatyw. Z uwagi na fakt wykorzystywania takich ksiąg przez pożyczkodawców i inwestorów, można przyjąć, że udział w takich inicjatywach i inwestowanie w nie leżałoby w ich bezpośrednim interesie.

- **Pyt. 26:** Przed dokonaniem dalszych ocen, Komisja chętnie zapozna się z uwagami na ten temat.

Eurohipoteka

(47) Koncepcja Eurohipoteki nie jest nowa. Stanowi próbę utworzenia europejskiego instrumentu zabezpieczania kredytów na nieruchomości, tzn. zabezpieczenia hipotecznego (mortgage collateral), który można wykorzystać w sposób elastyczny. Autorzy projektu argumentują, że jego centralny aspekt – osłabienie powiązania („akcesoryjność”) pomiędzy zabezpieczeniem hipotecznym (mortgage collateral) a kredytem hipotecznym – ułatwiłby utworzenie i przenoszenie hipoteki, co korzystnie wpłynęłoby na cały rynek kredytów hipotecznych, w szczególności na jego finansowanie.

(48) Komisja znane są projekty kierowane przez uczestników rynku i środowiska naukowe, mające na celu zaprojektowanie roboczego modelu Eurohipoteki w formie 26. reżimu¹⁹. Komisja rozpatrzy sposoby, jakie proponowane są w ramach tych inicjatyw, dotyczące rozwiązania tak złożonego zagadnienia, obejmującego wiele innych powiązanych dziedzin, takich jak prawo majątkowe i prawo umów.

¹⁸ Dodatkowe informacje - por. www.eulis.org

¹⁹ Przykładowo, "Basic Guidelines for a Eurohypothec", Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa, maj 2005 r.

- **Pyt. 27:** Komisja chętnie zapozna się z opiniami na temat Eurohipoteki. Przed dokonaniem oceny tego zagadnienia, Komisja zaczeka na wynik obecnych konsultacji.

V - FINANSOWANIE KREDYTU HIPOTECZNEGO

(49) Instrumenty finansowania na europejskich rynkach hipotecznych są różne. Specjalne instrumenty, takie jak listy zastawne (covered bonds) lub papiery wartościowe, których zabezpieczenie stanowią wierzytelności zabezpieczone hipoteką (mortgage backed securities), odgrywają istotną rolę zarówno w kontekście paneuropejskim, jak i krajowym (np. brytyjskie Mortgage Backed Securities, duńskie listy zastawne i niemieckie Pfandbriefe).

(50) Wiele osób, w szczególności w ramach Forum na temat kredytów hipotecznych, wyrażało pogląd, że dalsza integracja europejskich rynków hipotecznych może być w dużym stopniu pogłębiona przez pojawienie się paneuropejskiego rynku finansowania.

(51) Komisja zgadza się z powyższym poglądem. Jednak kwestia ta wymaga dalszej, głębszej analizy. Paneuropejskie mechanizmy finansowania mają potencjał umożliwiający zwiększenie źródeł finansowania, pogłębiają płynność rynku i, w bardziej ogólnym ujęciu, pozwalają na dywersyfikację ryzyka. Dalsza integracja rynków wtórnych (secondary mortgage markets) w zakresie finansowania kredytów związana jest z integracją rynku pierwotnego (primary mortgage market). Kluczowym aspektem, obejmującym oba te obszary, jest możliwość przenoszenia kredytów hipotecznych.

Komentarz „Industry”	W punkcie 52. Księgi Komisja sugeruje, że zakładając wzrost niedepozytowych mechanizmów finansowania kredytów hipotecznych, ograniczanie działalności kredytowej tylko do instytucji przyjmujących depozyty, może okazać się niewłaściwe. Ta kwestia nie została podniesiona podczas dyskusji Forum Group, zatem nie jest jasne, dlaczego znalazła się w Księdze.
----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- **Pyt. 28:** Komisja planuje utworzenie grupy roboczej ad hoc zainteresowanych stron w celu przeanalizowania zapotrzebowania i charakteru działania w zakresie aspektów finansowania (pierwotnego i wtórnego) kredytów hipotecznych.

- **Pyt. 29:** Komisji zależy na ocenie, do jakiego stopnia paneuropejski rynek finansowania hipotecznego może być promowany przy pomocy inicjatyw rynkowych, np. w zakresie standardów dokumentacji i modelowych definicji dla celów transgranicznych działań w zakresie finansowania.

(52) Forum i inne źródła przewidują wzrost niedepozytowych mechanizmów finansowania kredytów hipotecznych .

- **Pyt. 30:** W związku z powyższym, Komisja chętnie zapozna się z opiniami na temat tego, czy udzielanie kredytów hipotecznych powinno być koniecznie działalnością zastrzeżoną dla instytucji kredytowych, lub czy i na jakich warunkach taka działalność mogłaby być prowadzona przez instytucje, które nie przyjmują depozytów lub sum do zapłaty i w związku z tym nie są „instytucjami kredytowymi” w rozumieniu definicji UE, a zatem nie obowiązują ich wszelkie związane z tym reguły ostrożnościowe.

ZAŁĄCZNIK I – ODPOWIEDZI NA ZALECENIA FORUM

Niniejszy załącznik zawiera opinię Komisji na temat zagadnień poruszonych w raporcie Forum, które nie mieszczą się w obszarach ujętych w Zielonej Księdze.

Definicja transgranicznego udzielania kredytu

(1) Komisja nie jest w pełni przekonana o potrzebie takiej definicji. Zakłada, że byłaby przydatna dla mierzenia stopnia integracji. Komisja uważa, że transgraniczne udzielanie kredytu ma miejsce, gdy usługa świadczona jest ponad granicami, zarówno poprzez swobodne świadczenie usług, instytucję (oddział lub spółkę zależną), jak i za pośrednictwem przedstawicieli.

- **Pyt. 34:** Komisja podkreśla, że nie widzi potrzeby formułowania takiej definicji, podczas gdy industry jest zdania, że jest ona niezbędna do precyzyjnego określenia, czego dotyczy analiza. Pomimo tego, Komisja podaje definicję kredytowania transgranicznego: Z kredytowaniem transgranicznym mamy do czynienia, gdy usługa przekracza granicę, czy to dzięki swobodzie świadczenia usług, czy dzięki założeniu oddziału, czy też przez agenta. Prosimy o wyrażenie opinii w tej kwestii.

Badanie kosztów i zysków płynących z dalszej integracji

(2) Komisja uznała już korzyści takiego trybu postępowania. Zleciła niezależne badanie dotyczące kosztów i zysków dalszej integracji europejskich rynków kredytów hipotecznych. Śródkresowe wyniki tego badania zostały uwzględnione przy sporządzaniu Zielonej Księgi. Badanie końcowe będzie opublikowane przez Komisję w sierpniu 2005 r.²⁰

Internetowy przewodnik po kredytach hipotecznych

(3) Taki projekt wymagałby wiele czasu i środków. Co więcej, udzielanie informacji i faktycznych wytycznych w zakresie złożonych, potencjalnie kontrowersyjnych kwestii prawnych, nie wydaje się leżeć w gestii Komisji. Jednakże Komisja zapewni, że wszelkie przydatne informacje na temat kredytów hipotecznych (badania, raporty, itp.), które są jej dostępne i które można opublikować, zostaną umieszczone na jej stronie internetowej.

Wyłączenie wszystkich zabezpieczonych kredytów z projektu dyrektywy w sprawie kredytów konsumenckich

(4) Planuje się wyłączenie ze złożonego przez Komisję projektu dyrektywy w sprawie kredytów konsumenckich wszelkich kredytów zabezpieczonych hipoteką na nieruchomości lub podobnym zabezpieczeniem, bez względu na cel takich kredytów. W związku z tym, kredyty takie będą objęte wszelkimi inicjatywami wynikającymi z procesu, którego część stanowi Zielona Księga.

Spójność prawna, w szczególności w związku z wymogami w zakresie informacji

(5) Spójność przepisów prawnych stanowi jedno z głównych zagadnień po FSAP (Financial Services Action Plan – plan działania w obszarze usług finansowych), co zostało wyrażone w ostatniej Zielonej Księdze nt. polityki dotyczącej usług finansowych²¹, w której jako istotną kwestię podkreśla się racjonalizację wymogów w zakresie informacji w systemie prawnym UE. Komisja rozpoczęła pracę nad Wspólnymi Ramami Odniesienia (CFR - Common Frame of Reference) w zakresie europejskiego prawa umów²². Celem jest zapewnienie zwiększonej spójności w ramach istniejącego i przyszłego *acquis* dotyczącego prawa umów, z uwzględnieniem wymogów w zakresie informacji.

Usługi bankowe Oddziały

(6) Usługi bankowe można świadczyć na podstawie zharmonizowanych ram prawnych ustanawiających identyczne warunki traktowania krajowych i zagranicznych instytucji kredytowych z państw UE. Komisja podejmie działanie w przypadku, gdy te przepisy zostaną naruszone. Należy zgłosić Komisji wszelkie przypadki nierównego traktowania w tym zakresie.

Przedstawicielstwa

(7) Komisja nie zaobserwowała barier dla ustanawiania przedstawicielstw. Jednakże przedstawicielstwa nie mogą świadczyć usług bankowych. W przypadku, gdy to robią, podlegają przepisom dotyczącym oddziałów - por. powyższy ustęp 6.

Opodatkowanie

(8) Państwa Członkowskie mogą ustalać własne przepisy dotyczące opodatkowania hipotek z uwagi na brak jakiegokolwiek harmonizacji w tym zakresie. Komisja nie planuje przedstawiania propozycji takiej harmonizacji. Jednakże podczas ustalania zasad opodatkowania hipotek Państwa

²⁰ Por. przypis 78 w tekście głównym Zielonej Księgi.

²¹ Por. przypis 80 w tekście głównym Zielonej Księgi.

²² Por. przypis 90 w tekście głównym Zielonej Księgi.

Członkowskie muszą dotrzymać swoich zobowiązań w ramach prawa UE, a Komisja podejmie działanie w przypadkach, gdy uzna, że prawo UE zostało naruszone.

Wyższe opodatkowanie zagranicznych pożyczkodawców

(9) Od opublikowania raportu Forum, Komisja rozpoczęła procedurę sankcji w związku z przepisami krajowymi, nakładającymi wyższy podatek na zagraniczne odsetki hipoteczne, niż na krajowe odsetki hipoteczne.

(10) W danym przypadku krajowe instytucje finansowe nie były zobowiązane do płacenia podatku od zysku uzyskanego z odsetek (withholding tax). Otrzymywane przez nie odsetki podlegają opodatkowaniu krajowym podatkiem dochodowym od osób prawnych. Oznacza to, że krajowi pożyczkodawcy płacą podatek od otrzymanych odsetek netto, tzn. od otrzymanych odsetek minus odsetki zapłacone w celu uzyskania koniecznego kapitału. Z drugiej strony, zagraniczne instytucje finansowe zobowiązane są do płacenia podatku od zysku uzyskanego z odsetek (withholding tax) naliczonym od kwoty brutto należnych odsetek. Może się zatem okazać, że podatek płacony przez zagraniczne instytucje finansowe jest znacznie wyższy niż podatek od osób prawnych płacony przez krajowe instytucje finansowe.

(11) Komisja uważa, że takie przepisy krajowe ograniczają możliwość świadczenia usług w danym Państwie Członkowskim przez zagraniczne instytucje finansowe, dla czego Komisja nie widzi uzasadnienia. Przepisy takie zatem są sprzeczne z art. 49 i 56 traktatu WE (oraz z odpowiednimi przepisami traktatu EWG) o swobodzie świadczenia usług i swobodnym przepływie kapitału.

Możliwość odliczenia odsetek od kredytu hipotecznego

(12) Innym zagadnieniem jest możliwość odliczenia odsetek od kredytu hipotecznego. Szereg Państw Członkowskich umożliwia mieszkańcom odliczenie w całości lub w części płatności odsetek hipotecznych od dochodu podlegającego opodatkowaniu. Rozróżnienie w tym zakresie na odsetki hipoteczne płatne dla krajowego pożyczkodawcy i dla pożyczkodawcy z innego Państwa Członkowskiego byłoby sprzeczne z art. 49 i 56 traktatu (por. sprawa C-484/93 z dnia 14 listopada 1995 r. oraz sprawa C-478/98 z dnia 26 września 2000 r.).

Internet

(13) W transakcjach związanych z kredytem hipotecznym nadal przeważają procedury wymagające fizycznej obecności stron oraz/lub procedury pisemne. Internet jest wykorzystywany przede wszystkim do wyszukiwania informacji i porównywania produktów. W większości Państw Członkowskich rzadkie są ewentualne przypadki zawierania umów drogą elektroniczną. Jednakże w rozumieniu Komisji przepisy dyrektywy o handlu elektronicznym²³ oraz związane z nimi przepisy prawne uwzględniły główne bariery prawne dla zawierania takich umów drogą elektroniczną.

²³ Dyrektywa 2000/31/WE z dnia 8 czerwca 2000 r., Dz.U. L178 z dnia 17.7.2000 str.1.

ZAŁĄCZNIK II – ZALECENIA ZAWARTE W RAPORCIE FORUM WPROWADZENIE

1. Komisja powinna przyjąć definicję transgranicznego udzielania kredytów i monitorować tę działalność przy pomocy danych statystycznych.

ZAUFIANIE KONSUMENTÓW Zalecenia ogólne

2. Komisja powinna zlecić badanie dotyczące kosztów i zysków dalszej integracji europejskiego rynku kredytów hipotecznych.

3. Komisja powinna zachęcić do udzielania informacji, które obecnie zawarte są w Europejskiej Standardowej Karcie Informacyjnej utworzonej w ramach Kodeksu Postępowania, na etapie ułatwiającym wykorzystanie i porównanie tych informacji.

4. Przedstawiciele konsumentów oraz przedstawiciele sektora sprzyjają harmonizacji przez Komisję opłat za wcześniejszą spłatę. Istnieją rozbieżności w kwestii charakteru takiej harmonizacji. Dodatkowe informacje - por. zalecenia 10 i 18.

5. Komisja powinna przeprowadzić harmonizację rocznej stopy oprocentowania, zarówno pod względem metody obliczania, jak i podstawy obliczeń. Istnieją rozbieżności w kwestii charakteru takiej harmonizacji. Dodatkowe informacje - por. zalecenia 11 i 16.

6. Komisja powinna zlecić badanie wartości z perspektywy konsumenta informacji przedkontraktowych zawartych w Europejskiej Standardowej Karcie Informacyjnej utworzonej w ramach Kodeksu Postępowania.

7. Komisja powinna utworzyć i prowadzić internetowy przewodnik w zakresie głównych zagadnień prawnych i innych, dotyczących transgranicznego udzielania kredytów.

Zalecenia specjalne ze strony przedstawicieli konsumentów

8. Komisja powinna wspierać dążenia do utworzenia znormalizowanego formatu umów o kredyt hipoteczny.

9. Komisja powinna wprowadzić obowiązujące zasady ochrony konsumenta w zakresie umów o kredyt hipoteczny na zasadzie minimalnej harmonizacji, na najwyższym poziomie, uwzględniające następujące dziedziny:

- Obowiązek udzielenia „optymalnego doradztwa”. Wymagania i potrzeby konsumentów oraz przyczyny wszelkich porad udzielonych konsumentom w zakresie kredytów hipotecznych, bez względu na źródło (w tym oddziały i pośrednicy) powinny być określone dla potrzeb konsumentów na trwałym nośniku informacji.

- Prawo konsumenta do odwołania (sądowego i pozasądowego).

- Udzielenie przedkontraktowego zestawienia informacji na najwcześniejszym etapie kontaktów pomiędzy konsumentem a pożyczkodawcą lub pośrednikiem, wyrażone w modelowym formacie Europejskiej Standardowej Karcie Informacyjnej: prowizja, opłaty administracyjne lub manipulacyjne, całkowita kwota kredytu netto i brutto (w tym roczna stopa oprocentowania, stopa naliczania, okres składowy, zmienne stopy procentowe i całość odsetek do spłaty), koszt pakietów produktów (bezpośredni i wpływ na odsetki), forma produktu, okres ryzyka oraz koszt opłaty za wcześniejszą spłatę (w tym przykładowe opłaty) i tabele amortyzacji.

10. Komisja powinna zapewnić, że konsumenci mają prawo wypowiedzieć umowę o kredyt hipoteczny w każdym momencie i w każdych okolicznościach. Wszelkie opłaty nałożone na konsumenta w celu zastosowania tego prawa muszą być: (a) odpowiednio pod względem okresu ryzyka (tj. niedopuszczalne jest narzucenie opłaty za wcześniejszą spłatę po upływie pierwszych kilku lat obowiązywania umowy); (b) obliczone w sprawiedliwy i obiektywny sposób tak, by odzwierciedlały ewentualne koszty poniesione przez pożyczkodawcę na rynkach hurtowych i objęte ustawowym pułapem; oraz (c) wyraźnie wskazane w dokumencie przedkontraktowego zestawienia wraz z przykładami.

11. Komisja powinna dokonać harmonizacji rocznej stopy oprocentowania, zarówno pod względem metody obliczania, jak i podstawy do obliczeń. Przedstawiciele konsumentów sprzyjają

zarówno szerszej definicji obejmującej wszystkie powiązane opłaty, jak i minimalnej harmonizacji.

12. Komisja powinna zapewnić, że mechanizmy/obowiązujące przepisy w zakresie odwołania i realizacji będą oferować konsumentom minimalną równoważną ochronę w całej UE, przynajmniej na najwyższym obecnym poziomie.

Zalecenia specjalne ze strony przedstawicieli sektora

13. Komisja powinna wyłączyć wszelkie zabezpieczone kredyty z projektu dyrektywy o kredytach konsumenckich, przy okazji pierwszego czytania w Parlamencie Europejskim, tak, by zagwarantować, że hipoteki nie podlegają dwóm odrębnym systemom prawnym.

14. W systemach prawnych, w których istnieją obowiązujące przepisy udzielania przedkontraktowych informacji na temat ofert kredytów hipotecznych, Komisja powinna zapewnić, że są one zgodne z formatem Europejskiej Standardowej Karty Informacyjnej tak, by stosować jednolite zasady.

15. Komisja powinna zapewnić, że Kodeks Postępowania będzie utrzymany w swojej obecnej formie samoregulacji. W każdym przypadku przed dalszą oceną jego funkcjonowania należy przedyskutować metodologię oceny z udziałem wszystkich stron zainteresowanych.

16. Komisja powinna dokonać harmonizacji rocznej stopy oprocentowania, zarówno pod względem metody obliczania, jak i podstawy do obliczeń. Przedstawiciele sektora sprzyjają węższej definicji, ograniczonej do kosztów nałożonych przez pożyczkodawcę na jego rzecz w czasie udzielania kredytu, jak również sprzyjają pełnej harmonizacji.

17. Komisja powinna zapewnić eliminację ustanowionych prawnie ograniczeń wysokości oprocentowania i zmian oprocentowania.

18. Komisja powinna zapewnić eliminację ustanowionych prawnie ograniczeń wysokości opłat za przedterminową spłatę. Niektórzy przedstawiciele sektora popierają propozycję pełnej harmonizacji warunków stosowania prawa wcześniejszej spłaty, w szczególności w przypadku kredytów o stałym oprocentowaniu, oraz ograniczenia tego prawa do okoliczności związanych ze sprzedażą nieruchomości, bezrobociem lub śmiercią. Wszyscy przedstawiciele sektora sprzyjają udzieleniu pożyczkodawcom prawa do żądania pełnego odszkodowania za straty (w szczególności związane z finansowaniem) oraz z tytułu kosztów wynikających ze wcześniejszej spłaty.

KWESTIE PRAWNE

19. Komisja powinna zapewnić, że (materialnym) prawem właściwym dla aktu ustanowienia hipoteki oraz wszelkich innych podobnych umów jest prawo Państwa Członkowskiego, w którym znajduje się nieruchomość (*lex rei sitae*).

20. Przedstawiciele sektora są zdania, że Komisja powinna zagwarantować, że prawo właściwe dla umowy o kredyt hipoteczny jest określone na podstawie ogólnych norm kolizyjnych opartych na zasadzie wolnego wyboru. Zgodnie z tym należy zmienić konwencję rzymską, pod warunkiem spełnienia określonych istotnych standardów. Państwa Członkowskie nie powinny mieć możliwości stosowania jakichkolwiek dodatkowych krajowych zasad ochrony konsumenta w przypadku transgranicznych umów o kredyt hipoteczny. Dodatkowe informacje - por. zalecenia 13-18 na temat zaufania konsumentów.

21. Przedstawiciele konsumentów nie zgadzają się z zaleceniem 20 stanowiącym, że prawo właściwe dla umowy o kredyt hipoteczny powinno być określone na podstawie ogólnych norm kolizyjnych opartych na zasadzie wolnego wyboru, odrzucają również propozycję wprowadzenia odnośnych zmian do konwencji rzymskiej. Zamiast tego zalecają utrzymanie w mocy określonych zasad ochrony konsumenta zawartych w konwencji rzymskiej i sprzyjają dodatkowej ochronie opisanej w zaleceniach 8-12 na temat zaufania konsumentów.

22. Komisja powinna wdrożyć krótkoterminowe rozwiązanie obejmujące:

- gromadzenie informacji na temat istniejących kredytowych baz danych we wszystkich Państwach Członkowskich;
- promowanie zawierania porozumień (*Memorandum of Understanding*) pomiędzy właścicielami/dysponentami takich baz danych w celu ułatwienia dostępu do krajowych baz danych

dla pożyczkodawców zagranicznych na takich samych warunkach, jak w przypadku dostępu dla pożyczkodawców krajowych, jak również w celu ułatwienia porównywalności danych; oraz

- opracowanie projektu oceniania skuteczności powyższych porozumień w pilotażowej fazie trwającej 3-5 lat.

23. Komisja powinna rozważyć, w jaki sposób zachęcić Państwa Członkowskie do opracowania pozytywnych (zadłużenie klientów) oraz negatywnych (poziomu zaległości) baz danych uwzględniając koszty i zyski płynące z takich baz.

24. Przedstawiciele sektora są zdania, że Komisja powinna zagwarantować prawo instytucji finansowej udzielającej transgranicznego kredytu do:

- akceptowania wycen sporządzonych zgodnie z uznawanymi na świecie standardami wyceny wybranymi wedle uznania, nie podlegając dodatkowym krajowym uwarunkowaniom; oraz
- wnioskowania o przeprowadzenie wyceny przez jakiegokolwiek rzeczoznawcę będącego członkiem uznawanej na świecie instytucji wyceny, nie podlegając dodatkowym krajowym uwarunkowaniom.

25. Przedstawiciele sektora są zdania, że Komisja powinna zagwarantować, że instytucja finansowa udzielająca transgranicznych kredytów, jak również rzeczoznawca będący obywatelem kraju, w którym znajduje się nieruchomość, mogą przyjąć ustawowe przepisy w zakresie standardów lub rzeczoznawców obowiązujące w każdym z ich państw (wzajemne uznanie przepisów prawnych).

26. Przedstawiciele konsumentów wnioskuje, by Komisja zapewniła przewagę neutralnych międzynarodowych standardów wyceny, lub istnienie jednego standardu wyceny gwarantującego porównywalność.

27. Komisja powinna zapewnić obowiązkowe wysokie standardy wyceny oraz, że wszystkie raporty z wyceny będą uwzględniać podstawowe kryteria związane z ryzykiem, np. kryteria zalecane przez Europejską Federację Hipoteczną (zawarte w załączniku IV do raportu Forum) tam, gdzie to konieczne.

28. Komisja powinna najpierw:

- Przeprowadzić ocenę procedur przymusowej sprzedaży w przeciągu jednego roku.
- Następnie monitorować funkcjonowanie procedur przymusowej sprzedaży i przeprowadzać ocenę wyników co trzy lata. Wyniki powinny być przedstawione w formie oficjalnej tabeli wyników UE pod względem czasu trwania i kosztów procedur przymusowej sprzedaży w poszczególnych Państwach Członkowskich oraz prowadzić do podjęcia zaleceń/działania Komisji mających na celu poprawę funkcjonowania tych procedur.

29. Następnie, w miarę potrzeby, Komisja powinna promować działania mające na celu zagwarantowanie, że czas trwania procedury przymusowej sprzedaży nie przekracza określonego czasu, np. dwóch lat od momentu rozpoczęcia procedury przymusowej sprzedaży.

ZAGADNIENIA ZWIĄZANE Z ZABEZPIECZENIEM

30. Komisja powinna zapewnić:

- ewidencjonowanie wszystkich obciążeń nieruchomości w rejestrze gruntów tak, by były wiążące osoby trzecie, bez względu na charakter tych obciążeń;
- utworzenie, modyfikację lub zniesienie obciążenia nieruchomości wiążące osoby trzecie wyłącznie po wpisie do księgi wieczystej; oraz
- ewidencjonowanie w księdze wieczystej obciążeń nieruchomości dotyczących tej samej nieruchomości w kolejności pierwszeństwa ich zaspokajania..

31. W zakresie składania wniosków o wpis/zgłoszenie, Komisja pozwoli Państwom Członkowskim zdecydować o tym, że pierwszeństwo zaspokajania określone jest w momencie otrzymania wniosku (a nie dokonywania wpisu). W związku z tym Państwo Członkowskie powinno zagwarantować rejestrowanie lub odrzucanie wniosków w kolejności ich otrzymywania przez Wydział Ksiąg Wieczystych.

32. Komisja powinna zapewnić, że Wydziały Ksiąg Wieczystych udostępniają wszystkie właściwe informacje wszystkim stronom lub ich przedstawicielom.

33. Komisja powinna zapewnić, że Państwa Członkowskie gwarantują ubezpieczenie państwowe właściwemu organowi poświadczającemu Wydziału Ksiąg Wieczystych. W przypadku, gdy odpowiedzialność za księgi wieczyste spoczywa na osobie trzeciej, taka osoba będzie objęta właściwym ubezpieczeniem odpowiedzialności zawodowej na odpowiednią kwotę.

34. Komisja powinna zapewnić, że Państwa Członkowskie nie utrzymują lub nie ustanawiają dodatkowych wymogów związanych z legalizacją/zatwierdzeniem oryginalnych instrumentów sporządzonych formalnie w innych Państwach Członkowskich.

35. Generalnie Komisja powinna udzielić finansowego wsparcia inicjatywie EULIS tak, by umożliwić i promować jej rozszerzenie w całej UE.

36. Komisja powinna zagwarantować, aby powiązania pomiędzy zadłużeniem hipotecznym a zabezpieczeniem zastawem były bardziej elastyczne. W państwach, w których istnieje wymóg silnej akcesoryjności pomiędzy pożyczką a zabezpieczeniem, należy je zastąpić porozumieniem o akcesoryjności w formie prywatnego porozumienia pomiędzy pożyczkodawcą a właścicielem nieruchomości obciążonej hipoteką. Związek pomiędzy pożyczką a zabezpieczeniem może być regulowany tak, by umożliwić jego dostosowanie do potrzeb stron.

37. Komisja powinna zagwarantować, że Państwa Członkowskie umożliwiają pożyczkodawcy lub wszelkim beneficjentom obciążenia nieruchomości powołanie przedstawiciela w zakresie Wydziału Ksiąg Wieczystych. Stanowisko przedstawiciela powinno być przedstawione w Wydziale Ksiąg Wieczystych i nie wpływa na ramy prawne Wydziału. Przedstawiciel powinien mieć prawo do:

- sporządzania wszelkich wyciągów z ksiąg wieczystych dotyczących prawa własności i obciążeń hipotecznych;
- wyrażania zgody na zmianę pierwszeństwa praw obciążających daną nieruchomość oraz udzielania według uznania uprawnień preferencyjnych beneficjentom;
- wyrażania zgody na wszelkie wpisy i zgłoszenia oraz do ich dokonywania i składania;
- wyrażania zgody na wszelkie zmiany lub przeniesienie obciążenia w zastępstwie (i w imieniu) właściciela obciążenia; oraz
- działania w imieniu właściciela obciążenia w zakresie spłaty lub zniesienia hipoteki.

38. Komisja powinna zbadać koncepcję Eurohipoteki, np. w ramach studium, w celu oceny jej potencjału w zakresie promowania integracji europejskich rynków kredytów hipotecznych.

39. Komisja powinna zachęcać Państwa Członkowskie do zwiększania możliwości dokonywania transferu hipotek poprzez wprowadzenie paneuropejskich instrumentów zabezpieczeń finansowych (pan-European Security Trust instruments).

ZAGADNIENIA ZWIĄZANE Z DYSTRYBUCJĄ

40. Komisja powinna ocenić i zagwarantować równe traktowanie banków lokalnych i zagranicznych pod względem tej samej działalności, tego samego ryzyka i tych samych zasad.

41. Komisja powinna dokonać rewizji przepisów dotyczących usług transgranicznych i ustanawiania oddziałów tak, by uwzględnić ustanawianie przedstawicielstw w celu zagwarantowania, że ustanawianie takich przedstawicielstw nie napotyka żadnych dysproporcjonalnych barier.

42. Komisja powinna wprowadzić system nadzoru niezależnych pośredników oparty na następujących zasadach: rejestracja przy właściwym organie w rodzimym Państwie Członkowskim; posiadanie odpowiedniej wiedzy i umiejętności zawodowych (określonych przez rodzime Państwo Członkowskie przy wymogu, że pośrednik musi być „właściwy i odpowiedni”); posiadanie ubezpieczenia zawodowego i systemu skarg/odszkodowań zgodnego z wymogami dla innych pośredników w celu zapewnienia spójności. Ponadto przedstawiciele konsumentów wnioskowali o zgłoszeniu na początku relacji pomiędzy konsumentem a pośrednikiem wszelkich płatności z

uwzględnieniem wszystkich prowizji i opłat w ramach takiego systemu, oraz, że wszelkie informacje/porady udzielane konsumentom powinny być rejestrowane. W kontekście tego zalecenia przedstawiciele konsumentów wskazali konieczność rozpatrzenia zgłoszonego przez nich zalecenia 9, w szczególności w związku ze standardem „optymalnego doradztwa”.

43. Komisja powinna zbadać, które transakcje dotyczące hipotek wymagają pisemnych procedur oraz/lub fizycznej obecności w ogólności, a przepisy dotyczące prania brudnych pieniędzy w szczególności, w celu zniesienia obecnych barier prawnych w zakresie zwiększenia stopnia korzystania z Internetu.

44. Komisja powinna zapewnić spójność, w szczególności w związku z wymogami w zakresie informacji, pomiędzy różnymi dyrektywami w sprawie produktów usług finansowych.

FINANSOWANIE

45. Komisja powinna dokonać harmonizacji prawa dotyczącego separacji aktywów w celu zagwarantowania równego dostępu do sekurytyzacji dla inicjatorów objętych różnymi systemami prawnymi.

46. Komisja powinna wprowadzić przepisy uznające odrębność prawną spółki celowej i inicjatora w przypadku niewypłacalności/upadłości takiego inicjatora, nawet, jeżeli taka spółka celowa stanowi część tej samej grupy spółek, do której należy inicjator.

47. Komisja powinna zbadać i przeciwdziałać utrudnieniom podatkowym w celu zagwarantowania eliminacji różnic w traktowaniu przez organy podatkowe pożyczkodawców lokalnych i zagranicznych.

48. Komisja powinna zbadać i przeciwdziałać krajowym przepisom uniemożliwiającym lub utrudniającym konsolidację zastawów hipotecznych od różnych emitentów objętych różnymi systemami prawnymi.

ZAŁĄCZNIK III do Zielonej Księgi

Niniejszy słownik terminów nie stanowi opracowanych przez Komisję definicji terminów w nim zawartych. Definicje pochodzą od Europejskiej Federacji Hipotecznej. Zostały załączone do Zielonej Księgi w celu zilustrowania niektórych użytych w niej terminów technicznych.

Więcej o terminologii zobacz na stronie www.fukrehip.pl → SŁOWNIK HIPOTECZNY

Roczna stopa oprocentowania (Annual Percentage Rate, APR)

Znormalizowana metoda obliczania kosztów hipoteki w postaci stawki rocznej, uwzględniającej np. odsetki, ubezpieczenie kredytu hipotecznego, niektóre koszty kredytu.

Obligacja (Bond)

Z reguły pisemna bezwarunkowa obietnica zapłaty określonej kwoty głównej w ustalonym czasie w przyszłości wraz z odsetkami stałymi lub możliwymi do ustalenia w określonych terminach. Coraz częściej obietnica zapłaty jest warunkowa, a terminy spłaty kwoty głównej i odsetek są uwarunkowane realnymi instrumentami.

Rynki kapitałowe (Capital Markets)

Rynki obrotu kapitałem spółek oraz średnioterminowymi lub długoterminowymi skryptami dłużnymi.

Zabezpieczenie (Collateral)

Nieruchomość lub inne aktywa stanowiące zabezpieczenie pożyczki w celu zagwarantowania spłaty długu.

List zastawny (Covered Bond)

W bilansie są to instrumenty dłużne zabezpieczone skonsolidowanym zabezpieczeniem kredytów hipotecznych (nieruchomość jako zastaw) lub zadłużeniem sektora publicznego, do którego w przypadku zaległości emitenta inwestorzy mają preferencyjne uprawnienia. Papiery wartościowe (obligacje), znajdujące się w bilansie emitenta, korzystają z dodatkowego zabezpieczenia w postaci środków własnych instytucji emitującej oraz z restrykcyjnych przepisów prawnych instytucji kredytowych emitujących obligacje.

Kapitał własny (Equity)

Kapitał własny udziałowca stanowi wartość posiadanych przez niego udziałów. Kapitał własny właściciela domu stanowi wartość domu minus wszelkie niespłacone pożyczki na zakup domu. Kapitał ujemny ma miejsce, gdy wartość domu jest niższa, niż wartość jego obciążenia.

Renta hipoteczna (Equity Release)

Renta hipoteczna stanowi mechanizm przekształcania wartości pieniężnej domu w źródło dochodów i płatności kapitałowych.

Pożyczki z tytułu renty hipotecznej (Equity Release Loans)

Zabezpieczone (hipoteką) pożyczki zaciągane na cele konsumpcyjne.
Sprzedaż nieruchomości obciążonej długiem w celu jego spłaty (Foreclosure)

Proces prawny, w którym kredytobiorca zalegający ze spłatą kredytu hipotecznego jest pozbawiany udziałów w obciążonej nieruchomości. Z reguły związane jest to w przymusową sprzedażą nieruchomości w ramach przetargu publicznego, gdzie dochody ze sprzedaży przekazywane są na pokrycie zadłużenia hipotecznego.

Współczynnik wartości udzielonego kredytu do wartości nieruchomości (Loan-to-value Ratio, LTV)

Współczynnik wartości kwoty kredytu hipotecznego do wycenionej wartości nieruchomości lub do ceny sprzedaży, w zależności od tego, która jest niższa. Przykładowo, jeżeli wyceniona wartość lub cena sprzedaży wynosi 100 000 euro, a kwota kredytu hipotecznego wynosi 80 000 euro, współczynnik dla domu wynosi 80%.

Papiery wartościowe, których zabezpieczenie stanowią wierzytelności zabezpieczone hipoteką (Mortgage Backed Security)

Instrumenty dłużne, dla których zastaw stanowią hipoteki na nieruchomościach mieszkaniowych lub przemysłowych.

Obligacja zabezpieczona hipoteką (Mortgage Bond)

Dłużne papiery wartościowe spółki lub innego podmiotu zabezpieczone hipoteką na określonej nieruchomości należącej do emitenta. Por. definicja „Papiery wartościowe zabezpieczone gwarancjami rządowymi lub hipoteką (Covered Bonds)”.

Pierwotny rynek hipoteczny (Primary Mortgage Market)

Rynek hipoteczny, na którym powstają kredyty; uczestniczą w nim tacy pożyczkodawcy, jak banki komercyjne, towarzystwa oszczędnościowo-kredytowe oraz banki inwestycyjne.

Wtórny rynek hipoteczny (Secondary Mortgage Market)

Rynek, na którym inicjatorzy hipotek mogą je sprzedać, uwalniając środki na dalsze udzielanie kredytów, dzielący fundusze hipoteczne według krajów, od obszarów o dużych zasobach finansowych po obszary o małych zasobach finansowych.

Zabezpieczony kredyt (Secured Loan)

Kredyt, którego zabezpieczenie stanowi hipoteka (lub inna instytucja).

Zabezpieczenie (Security)

Rzecz oddana, złożona w depozyt lub zastaw w celu zabezpieczenia wypełnienia zobowiązania, zwykle spłaty długu.