

Posiedzenie Komitetu Sterującego

W dniu 18 stycznia 2016 r. zebrał się Komitet Sterujący projektu Reforma listów zastawnych. Podczas spotkania, przedstawiciele banków hipotecznych uzgodnili kluczowe wskazówki interpretacyjne dot. wykonania nowego rozporządzenia MF w spr. przeprowadzenia rachunku zabezpieczenia listów zastawnych oraz testu równowagi.

Ponadto, mając na uwadze problemy dot. ujmowania transakcji pochodnych w rejestrze LZ (na tle pytań zgłaszanych przez agencje ratingowe), Fundacja zapowiedziała zorganizowanie warsztatu poświęconego tej tematyce.

Komitet wyznaczył też główne kierunki działania Fundacji na rok 2016 (w obszarze LZ), to jest: koncentracja na skuteczności zabezpieczenia hipotecznego, zapewnienie preferencyjnego ujęcia banków hipotecznych w Ustawie o BFG, monitoring prac nad potencjalną Dyrektywą dot. covered bonds oraz II tura nowelizacji ULZiBH.

Projekt ustawy dot. restrukturyzacji kredytów FX.

Kancelaria Prezydenta RP przedstawiła projekt ustawy o sposobach przywrócenia równości stron niektórych umów kredytu i pożyczki.

Ustawa ma dotyczyć umów zawartych przez konsumentów (na zaspokojenie swoich celów mieszkaniowych) po 01/01/2000 r. Projekt przewiduje restrukturyzację kredytu w oparciu o tzw. kurs sprawiedliwy, tj. kurs przy którym doszłoby do zrównania salda kredytu walutowego oraz hipotecznego kredytu PLN (który zostałby postawiony do dyspozycji kredytobiorcy w tym samym dniu i na tych samych warunkach, co udzielony mu kredyt walutowy). W oparciu o kurs sprawiedliwy, pozostała do spłaty część kredytu zostanie przeliczona na PLN. Warto zauważyć, że „nowy” kredyt złotowy ma być oparty o odpowiedni WIBOR, zastępujący dotychczasowy LIBOR (np. WIBOR 3M zamiast

LIBOR 3M), natomiast możliwe jest, że marża nowego kredytu zostanie obniżona – bowiem nie będzie mogła być wyższa od średniej marży kredytu mieszkaniowego, stosowanego w miesiącu udostępnienia klientowi środków przez 3 największe banki (pod wzgl. sumy bilansowej).

Ustawa przewiduje także możliwość rozliczenia się z bankiem poprzez przeniesienie na niego własności nieruchomości, przy jednoczesnym zwolnieniu kredytobiorcy z długu. Z tej opcji nie może skorzystać klient, który: (i) w ciągu ost. 12 mies. uzyskiwał dochód w walucie obcej, w której udzielono mu kredytu, pokrywający wysokość miesięcznej raty kredytu; lub (ii) średnia rata z ost. 12 mies. nie przekraczała 20% średniego mies. dochodu z tego okresu; lub (iii) stan zadłużenia, przeliczony na PLN wg kursu NBP wzrósł o mniej niż 30% względem kwoty udzielonego kredytu.

Oprócz restrukturyzacji kredytu, ustawa przewiduje także zwrot kosztów spreadu walutowego, poniesiony przez klientów, którzy zaciągnęli kredyt pomiędzy 01/01/2000 a 26/08/2011.

Projekt ustawy został przekazany do KNF w celu oszacowania jej skutków dla sektora bankowego. KNF zapowiedział przedstawienie stanowiska w marcu 2016 r.

[Projekt](#)

Kolejne postępowania UOKiK przeciwko bankom.

Prezes UOKiK zakwestionował szereg postanowień, stosowanych przez banki w obrocie z konsumentami.

Po raz kolejny UOKiK zwraca uwagę, że o zmianach w zawartych z nimi umowach, konsumentom trzeba przekazać informację za pośrednictwem **trwałego nośnika** informacji – zaś wewnętrzne serwisy bankowości internetowej **nie** są trwałym nośnikiem. Dane takie można przesłać konsumentowi za pomocą maila (o ile klient wyraził na to



Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

Członkowie Rady Programowej Fundacji:



Bank Polski



Pekao Bank Hipoteczny



m Bank Hipoteczny

ING BANK SŁĄSKI

Bank Zachodni WBK Grupa Santander

Raiffeisen POLBANK

Ministerstwo Finansów

MINISTERSTWO SPRAWIEDLIWOŚCI

NBP Narodowy Bank Polski

zgode), ale wówczas informacja o dokonanych zmianach musi być bezpośrednio zawarta w treści maila, niedopuszczalne jest natomiast przekazywania tej info poprzez odesłanie (link) do zewn. stron www.

UOKiK podkreśla też, że wprowadzanie przez banki 1-stronnych zmian w umowie jest możliwe tylko wtedy, gdy w tej umowie zawarto **klauzulę modyfikacyjną**, precyzyjnie wskazującą, co i kiedy można zmieniać.

Należy także pamiętać, że informacja o zmianach umowy musi zawierać także **podstawę prawną oraz okoliczności, które spowodowały konieczność wprowadzenia poszczególnych zmian.**

Uzasadnienie wyroku SN dot. rozszerzonej prawomocności klauzul abuzywnych

Ukazało się uzasadnienie do uchwały SN wydanej 20/11/2015 r.

Sąd Najwyższy stwierdził, że:

- jeśli SOKiK wydał wyrok, w którym klauzula stosowana w umowach przez danego przedsiębiorcę została uznana za abuzywną – nie ma potrzeby wielokrotnego pozywania tego przedsiębiorcy za stosowanie tej klauzuli wobec innych konsumentów. Wpis do rejestru klauzul niedozwolonych dotyczy danego przedsiębiorcy oraz nieograniczonej liczby konsumentów, wobec których zastosowano tę klauzulę.
- ww. wyrok SOKiK nie ma natomiast zastosowania wobec innych przedsiębiorców – nawet jeśli stosują w obrocie z konsumentem klauzulę analogiczną do zaskarżonej – bowiem ci przedsiębiorcy nie brali udziału w postępowaniu przed SOKiK – czyli nie mieli zagwarantowanego prawa do wysłuchania w postępowaniu. Przeciwnie „trzecim” przedsiębiorcom można natomiast wystąpić z pozwem za stosowanie niedozwolonych postanowień w umowie.

Uchwała SN

Reklama nie może wprowadzać konsumenta w błąd – o korzyściach i zagrożeniach produktu trzeba informować symetrycznie (wyrok SOKiK).

UOKiK przeprowadził kolejne postępowanie w spr. tzw. polisolokat.

UOKiK prowadził postępowanie przeciwko spółce Tax Care, oferującej konsumentom ubezpieczenia z elementem inwestycyjnym (ufk). W ocenie Urzędu, przedsiębiorca wprowadził konsumentów w błąd co do rodzaju oferowanego produktu, okresu obowiązywania umowy, wysokości i częstotliwości opłacania składki, przyszłych zysków oraz ryzyka i opłat związanych z produktem. Urząd nakazał zaniechania stosowania tej praktyki i nałożył na przedsiębiorcę karę w wysokości blisko 771 tys. zł.

Powyższa decyzja UOKiK ma duże znaczenie także w świetle niedawnego wyroku SOKiK, podtrzymującego decyzję Prezesa UOKiK dot. nałożenia na Getin Noble Bank ponad 5,6 mln zł. kary za nieprawidłowości w oferowaniu polisolokat.

W uzasadnieniu do wydanego wyroku SOKiK podkreślił, że: "Zdaniem Sądu **prawidłowo wyważona informacja**, która powinna wyrównywać deficyt informacji po stronie konsumenta **powinna co najmniej w równym stopniu prezentować związane z reklamowanym produktem zagrożenia dla bezpieczeństwa powierzanych środków** co i potencjalne korzyści, **a więc bank powinien przeznaczyć na taką informację równie dużą część ulotki ale też zaprezentować te informacje w sposób graficzny podobny.** (...) Wziąwszy także pod uwagę okoliczność, że przeciętni konsumenci mogli przypuszczać z racji swoich dotychczasowych doświadczeń, że Bank świadczy usługi umożliwiające oszczędzanie posiadanych środków



Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

Członkowie Rady Programowej Fundacji:



Bank Polski



pieniężnych, w oparciu o znane im zasady lokat terminowych, to prezentacja informacji o faktycznym charakterze produktu, który jest grupowym ubezpieczeniem a nie bezpieczną lokatą, **wśród wielu innych informacji podanych trudnym, hermetycznym, ekonomicznym językiem i bardzo małą czcionką, świadczy o niewłaściwym zhierarchizowaniu informacji** jakie konsument powinien otrzymać w pierwszej kolejności".

[Treść orzeczenia XVII AmA 83/14](#)

Kalendarium aktywności Fundacji:

18/01/2015 - posiedzenie Komitetu Sterującego (ULZIBH)

22/01/2015 - posiedzenie Rady Programowej Fundacji

01/02/2016 CB-Hearing - European Commission Conference on Covered Bonds

7-8/04/2016 Ogólnopolska Konferencja Wieczystoksięgowa

styczeń
2016 r.



Fundacja na Rzecz
Kredytu Hipotecznego

Członkowie
Rady
Programowej
Fundacji:



Bank Polski

Bank Pekao

Pekao Bank
Hipoteczny

mBank

m Bank
Hipoteczny

ING
BANK ŚLĄSKI

Bank Zachodni WBK
Grupa Santander

Raiffeisen
POLBANK

Ministerstwo
Finansów

MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI

NBP Narodowy Bank Polski