



## Oświadczenie prasowe Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego

Warszawa 15 marca 2017r.

W sprawie:

**Projekt ustawy o kredycie hipotecznym (druk sejmowy nr 1210)  
Apel o korektę art. 35 projektu ustawy o kredycie hipotecznym**

pod groźbą dyskwalifikacji polskiego zabezpieczenia hipotecznego jako spełniającego wymogi prawa unijnego dla celów liczenia wymogów kapitałowych banków w zakresie kredytowania hipotecznego oraz emisji listów zastawnych.

**Ogólna ocena korzyści regulacyjnych płynących z projektu ustawy o kredycie hipotecznym, implementującej Dyrektywę Hipoteczną**

Fundacja pozytywnie ocenia podniesienie przez zaimplementowanie przepisów Dyrektywy Hipotecznej poziomu ochrony prawnej kredytobiorcy kredytu mieszkaniowego zabezpieczonego na nieruchomości w zakresie obowiązujących w Polsce przepisów chroniących osoby fizyczne zaciągające kredyty na mieszkanie z zabezpieczeniem hipotecznym, za wyjątkiem art. 35

- **Co nowego wnoszą dla ochrony konsumenckiej przepisy ustawy o kredycie hipotecznym?**

Już obecnie – jeszcze przed wdrożeniem ustawy po kredycie hipotecznym - udzielanie w Polsce kredytów hipotecznych objęte jest ścisłym reżimem prawnym. Zwłaszcza w zakresie obowiązków informacyjnych banków, już od 2014 r. ustawa o kredycie konsumenckim wprowadziła przyjęty na podstawie rekomendacji Fundacji Hipotecznej dodatkowy Arkusz informacyjny dla kredytów hipotecznych, zgodnie z którym banki oferujące kredyty mieszkaniowe obowiązane są udzielać najważniejszych informacji o ryzykach oraz parametrach finansowych kredytów mieszkaniowych. Warto podkreślić, że w wielu innych krajach europejskich taki sposób informowania konsumentów miał jedynie wymiar dobrowolnej samoregulacji sektora, a nie rangę ustawową – tak jak w Polsce. To co obecnie wprowadza ustawa hipoteczna w zakresie kluczowej informacji przedkontraktowej - dawno już w Polsce obowiązuje. Dodatkowo, dzięki błyskawicznej reakcji Komisji Nadzoru Finansowego po problemach z kredytami hipotecznymi na świecie i w kraju, po kryzysie w 2007 r. wydano szereg rekomendacji KNF, które skutecznie ujęły w ryzyko sposób oferowania, informowania o ryzykach – w tym kredytów walutowych - i nacisku na wiedzę klientów Banku o kosztach oraz konsekwencjach stosowania zabezpieczeń hipotecznych przy kredytach mieszkaniowych (Rekomendacja S z 2006 r. wraz z kolejnymi zmianami).

Zatem w tym zakresie, ustawa hipoteczna nie wprowadza rewolucji ani dla banków, ani dla kredytobiorców, jedynie pozytywnie porządkuje i uściśla obowiązki banków w zakresie oferowania konsumentom kredytów hipotecznych.



**Nowością jakościową** jest, w ważnych sprawach dla kredytobiorcy, wprowadzenie ustawowych ram wyliczania opłat za wcześniejszą spłatę. Art. 40 projektu stanowi, że opłata za wcześniejszą spłatę limitowana będzie do 3% przedpłaconej kwoty i będzie ją można pobrać tylko przez pierwsze 3 lata obowiązywania umowy kredytu opartego o zmienną stopę procentową. Zatem i bank i kredytobiorca mają jasność co do warunków możliwości wcześniejszego spłacania kredytów – do tej pory kwestia ta była regulowana wyłącznie w umowach kredytu hipotecznego, zaś pobierane przez banki stawki były bardzo zróżnicowane.

Doniosłą sprawą jest również przesądzenie, że kredyt z zabezpieczeniem hipotecznym na mieszkaniu będzie mógł być domeną działalności jedynie banków oraz spółdzielczych kas oszczędnościowo-kredytowych. Tym samym udzielanie kredytów mieszkaniowych konsumentom pozostanie pod ścisłym nadzorem bankowym, co zapobiegnie nadużyciom nieodpowiedzialnego oferowania kredytów hipotecznych przez spółki, poza kontrolą KNF. Jednocześnie ustawa nakłada szereg obowiązków dyscyplinujących działalność pośredników kredytów mieszkaniowych dla konsumentów - zarówno co do ich poziomu wiedzy (wymóg poddania się egzaminowi z wiedzy przed KNF), jak i odpowiedzialności finansowej za błędy oferowania (obowiązkowe ubezpieczenie pośredników).

W aspekcie ryzyka kredytów walutowych, ustawa hipoteczna podtrzymuje wprowadzony już rekomendacjami KNF ( od 2013 roku) zakaz udzielania oraz indeksowania kredytów w walucie innej niż ta w której kredytobiorca zarabia i w ten sposób chroni klientów oraz banki przed ryzykiem związanym z produktami obciążonymi ryzykiem zmiany kursu walut, eliminując w randze ustawowej problem, który doświadczył tak negatywnie polski sektor hipoteczny.

#### **Zabójcze działanie rykoszetu ustawy hipotecznej przez jeden nieprawidłowy przepis.**

Niestety nie wszystkie przepisy projektu ustawy zostały zaprojektowane przez ustawodawcę odpowiedzialnie. Treść art. 35 oraz 37 ust. 7 i 8 dowolnie i ponad wymagany do implementacji zakres Dyrektywy Hipotecznej wprowadza niezidentyfikowany systemowo tryb pozbawienia kredytu zabezpieczenia hipotecznego w sytuacji problemów ze spłatą. Rozwiązanie jest bez precedensu w szczelnych i bezpiecznych do tej pory procedurach, które w wyważony sposób chronią pozycję zarówno dłużnika, jak i wierzyciela hipotecznego w dochodzeniu zabezpieczenia z nieruchomości, również z uwzględnieniem możliwości jej spieniężenia (przepisy KC, KPC, KPA, przepisy prawa upadłościowego, ustawy o upadłości konsumenckiej, w oparciu o prawo bankowe, bankowe przepisy restrukturyzacyjne). Polskie prawo, póki co, nie stawia obecnie przeszkód do często stosowanej praktyki umożliwiającej sprzedaż nieruchomości zabezpieczającej kredyt mieszkaniowy na wolnym rynku celem uregulowania spłaty kredytu w uzgodnieniu z bankiem i zwolnienia z hipoteki.

- **Art. 35 projektu uderza w wiarygodność polskiej hipoteki**

Tymczasem art. 35 oraz art. 37 ust. 7 i 8 wprowadzają wyłom od fundamentalnych dla zabezpieczenia hipotecznego zasad, wskazując w określonych sytuacjach braku dokonywanej obsługi kredytu na **jednostronne uprawnienie dłużnika do spieniężenia nieruchomości i niezależnie od uzyskanej z niej sumy i całkowite wykreślenie hipoteki**. Sytuacja, w której wierzyciel hipoteczny pozbawiony jest prawa zadecydowania o czasie, sposobie i kontroli zrealizowania zabezpieczenia hipotecznego, dyskwalifikuje hipotekę jako sposób zabezpieczenia kredytu w standardzie wypełniającym normy



europejskie i powoduje daleko idące konsekwencje finansowe. Miedzy innymi rozporządzenie UE CRR wymaga w art. 209, aby mechanizm prawny ustanowionego zabezpieczenia hipotecznego na rzecz banku był „solidny i skutecznie zapewniał prawo do sumy ze sprzedaży nieruchomości... a również solidne procedury szybkiego przejmowania zabezpieczenia, uzyskanej z niego sumy,... bez zgody dłużników.”

Przepis art. 35 projektu, po trzykroć daje podstawę do wykazania, że polskie prawo nie stanowi skutecznego i całkowicie w dyspozycji wierzyciela zabezpieczenia, a tym samym - do kredytów hipotecznych udzielanych konsumentom - bank nie będzie miał prawa stosowania zasad i przywilejów finansowych wynikających z CRR. Skutek nastąpi natychmiast po wejściu w życie szkodliwego art. 35, gdyż bank zmuszony będzie – wg wymogu art. 209 CRR – „do weryfikacji prawnej potwierdzającej egzekwowalność umów o zabezpieczenie we właściwej jurysdykcji”.

**Jakie skutki wiążą się z dyskwalifikacją egzekwowalności hipoteki w wyniku uchwalenia art. 35 dla banków i dla konsumentów?**

- **Średnio trzykrotne podniesienia obciążenia kapitałowego banków prowadzących kredytowanie mieszkaniowe**

Zgodnie z przepisami bankowo nadzorczymi bank ma obowiązek utrzymywania odpowiedniego poziomu kapitału regulacyjnego na prowadzenie danego typu działalności. Dla kredytowania hipotecznego - gdy hipoteka w danym kraju jest uznana i egzekwowalna - korzysta z uprzywilejowanego, niższego wymogu kapitałowego. Tak zwane wagi ryzyka przypisane wierzytelnościom hipotecznym z tytułu kredytów mieszkaniowych zabezpieczonych hipoteką korzystają do tej pory z niskiego wymogu (35% wagi ryzyka do 50% wartości zabezpieczającej nieruchomości). Po wprowadzeniu destrukcyjnej dla hipoteki zmiany art. 35 - obciążenie kapitałowe banków wzrosłoby blisko trzykrotnie.

- **Ponadto nie będzie już możliwości refinansowania kredytów udzielonych konsumentom listami zastawnymi** (list zastawny utraci swoją dotychczasową kwalifikację bezpiecznego instrumentu typu Covered Bond).
- **Koniec korzystniejszych od kredytów niezabezpieczonych ofert na kredyty mieszkaniowe dla konsumentów.**

Z uwagi na skutek zakwalifikowania kredytów mieszkaniowych udzielanych dla konsumentów do kategorii wyższego ryzyka, ze względu na iluzoryczność zabezpieczenia hipotecznego (w przypadku utrzymania art. 35 ustawy hipotecznej) banki zmuszone będą stosować wyższą marżę za ryzyko - kredyty będą wyżej oprocentowane. Dla przypomnienia: obecnie kredyt hipoteczny, pod warunkiem skutecznego ustanowienia hipoteki, oferowany jest (na zmienną stopę) średnio na 4,5 %, podczas gdy średnie oprocentowanie kredytu niezabezpieczonego dla konsumenta wynosi ok. 7,5% - a to przy założeniu, że kredyt niezabezpieczony udzielany jest na okres około 3 lat – a nie blisko 30 lat!

Przepis art. 35 przełoży się też negatywnie na dostępność kredytów dla konsumentów hipotecznych. Nie dość, że właściciele banków zostaną zniechęceni do prowadzenia biznesu i ryzyka kredytowania hipotecznego z uwagi na trzykrotne podniesienie wymogów kapitałowych, co w strategiach banków



może zaowocować odwrotem od angażowania się w kredytowanie hipoteczne ; to - zgodnie z ogólnymi regułami finansowo bankowymi - spodziewać się można podniesienia wymogów minimalnego wkładu własnego dla konsumentów.

Reasumując: przepisy art. 35 oraz art. 37 ust. 7 i 8 stanowią nieprawidłową regulację, niezgodną z literą i intencją implementowanej w Polsce Dyrektywy Hipotecznej. Mają skutek systemowy, niweczą hipotekę jako zabezpieczenie, a także mają wymiar konsumencki z uwagi na skutki godzące w konsumenta jako klienta banku . W porównaniu, na lepsze warunki kredytowania paradoksalnie będą mogli liczyć dłużnicy nieobjęci definicją konsumenta, ponieważ ich zabezpieczenie na nieruchomości nie będzie obciążone ryzykiem braku możliwości realizacji zabezpieczenia przez wierzyciela.

Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego apeluje do , w związku z kolejnym etapem rozpatrzenia projektu ustawy o kredycie hipotecznym w dniu 16 marca, a także do Sejmu i Autora projektu - Ministerstwa Finansów - **o wykorzystanie istniejącej jeszcze! możliwości przyjęcia poprawki do projektu ustawy polegającej na wykreśleniu treści art. 35 oraz 37 ust. 7 i 8, względnie modyfikację zgodnie z przedłożonym projektem zmiany przez Fundację (por. materiał legislacyjny FKH rozpatrywany na komisji Senackiej w dniu 14.03.2017,**

Podkreślamy przy tym, że już dotychczasowe przepisy dają konsumentowi możliwość sprzedaży zakredytowanej nieruchomości z wolnej ręki, co w wystarczającym stopniu stanowi realizację zaleceń dyrektywy w tym zakresie.

Dr Agnieszka Tułodziecka  
Prezes Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego