

WARSZAWA, 19/01/2017

STANOWISKO FUNDACJI NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO Z DN. 19/01/2017

DO PROJEKTU USTAWY O KREDYCIE HIPOTECZNYM

(druk sejmowy 1210 z dnia 10/01/2017)

ARTYKUŁ 4

Aktualne brzmienie projektu:

Art. 4 pkt 3: Pośrednik kredytu hipotecznego – przedsiębiorca w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, niebędący kredytodawcą, który w ramach wykonywanej działalności gospodarczej lub zawodowej, za wynagrodzeniem w formie pieniężnej lub dowolnej innej uzgodnionej formie korzyści finansowej:

- a) przedstawia lub oferuje konsumentom umowy o kredyt hipoteczny, lub
- b) udziela konsumentom pomocy, podejmując prace przygotowawcze lub inne przedumowne działania administracyjne inne niż wymienione w lit. a, polegające na obsłudze dokumentów, w związku z umowami o kredyt hipoteczny, lub
- c) zawiera z konsumentami umowy o kredyt hipoteczny w imieniu kredytodawcy

Proponowana zmiana:

Art. 4 pkt 3: Pośrednik kredytu hipotecznego – przedsiębiorca w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, niebędący kredytodawcą, *w tym kredytodawcą, któremu powierzono zostało wykonywanie czynności o których mowa w art. 6a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Prawo bankowe*, który w ramach wykonywanej działalności gospodarczej lub zawodowej, za wynagrodzeniem w formie pieniężnej lub dowolnej innej uzgodnionej formie korzyści finansowej:

- a) przedstawia lub oferuje konsumentom umowy o kredyt hipoteczny, lub
- b) udziela konsumentom pomocy, podejmując prace przygotowawcze lub inne przedumowne działania administracyjne inne niż wymienione w lit. a, polegające na obsłudze dokumentów, w związku z umowami o kredyt hipoteczny, lub
- c) zawiera z konsumentami umowy o kredyt hipoteczny w imieniu kredytodawcy

Uzasadnienie:

Doprecyzowanie definicji „pośrednika” ma na celu wskazanie, że wyłączenie dotyczy także działalności kredytodawcy (banku) występującego w roli pośrednika innego kredytodawcy (innego banku) w oparciu o przepisy art. 6a ust 1 Prawa Bankowego. Taka sytuacja ma miejsce, np. kiedy bank hipoteczny wykorzystuje struktury sprzedażowe banku komercyjnego, przez co bank komercyjny staje się pośrednikiem banku hipotecznego (w aktualnym rozumieniu definicji). Powyższa zmiana wskaże wprost, że pełnienie przez bank funkcji pośrednika w zakresie wskazanym w art. 6a ust 1 PB, nie zniesie statutu kredytodawcy, jaki ma bank i jednocześnie nie obejmie go regulacją przewidzianą dla pośredników kredytowych.

Konsekwencją powyższej zmiany będzie przy tym konieczność przerehabrowania treści art. 47 w następujący sposób:

Art. 47. Działalność polegająca na świadczeniu usług w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego może być wykonywana wyłącznie przez pośredników kredytu hipotecznego lub agentów *lub kredytodawców, którym powierzono zostało wykonywanie czynności o których mowa w art. 6a ust. 1 Prawa Bankowego.*

ARTYKUŁ 4

Aktualne brzmienie projektu:

Art. 4 pkt 5: Powiązany pośrednik kredytu hipotecznego – każdy pośrednik kredytu hipotecznego, który działa w imieniu i na rzecz:

- a) wyłącznie jednego kredytodawcy,
- b) wyłącznie jednej grupy kredytodawców, którzy podlegają konsolidacji do celów sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047),
- c) określonej liczby kredytodawców lub grup kredytodawców, w rozumieniu lit. b, które nie stanowią co najmniej połowy liczby kredytodawców funkcjonujących na rynku usług świadczonych w zakresie udzielania kredytów hipotecznych;

Proponowana zmiana:

Art. 4 pkt 5: Powiązany pośrednik kredytu hipotecznego – każdy pośrednik kredytu hipotecznego, który działa w imieniu i na rzecz:

- a) wyłącznie jednego kredytodawcy,
- b) wyłącznie jednej grupy kredytodawców, którzy podlegają konsolidacji do celów sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047),
- ~~c) określonej liczby kredytodawców lub grup kredytodawców, w rozumieniu lit. b, które nie stanowią co najmniej połowy liczby kredytodawców funkcjonujących na rynku usług świadczonych w zakresie udzielania kredytów hipotecznych;~~

Uzasadnienie:

Biorąc pod uwagę stopień rozdrobnienia rynku pośrednictwa w Polsce, przy przyjęciu obecnej definicji, de facto **każdy** pośrednik wypełni definicję pośrednika powiązanego (co następnie przysporzy dodatkowych problemów – np. który kredytodawca ma nadzorować działalność takiego pośrednika?). Uwzględniając realia polskiego rynku kredytowania hipotecznego, postulujemy usunięcie z definicji litery c).

ARTYKUŁ 7

Aktualne brzmienie projektu:

Art. 7 ust 2: Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent w reklamach dotyczących kredytu hipotecznego zawierających dane dotyczące kosztu kredytu hipotecznego, w szczególności stopę oprocentowania, podaje konsumentowi w sposób zwięzły, jednoznaczny, zrozumiały i widoczny:

- 9) informację zawierającą ostrzeżenie, że ewentualne wahania kursu wymiany walut mogą mieć wpływ na kwotę do zapłaty przez konsumenta - w przypadku umowy o kredyt hipoteczny w walucie obcej.

Oraz:

Art. 7 ust 4: W przypadku kredytów hipotecznych w walutach obcych, kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent w reklamach dotyczących tego kredytu podaje w sposób zwięzły, jednoznaczny, zrozumiały i widoczny informację, że ewentualne wahania kursu wymiany walut mogą mieć wpływ na całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta.

Proponowana zmiana:

Usunięcie art. 7 ust. 2 pkt 9

Uzasadnienie:

Zdublowana treść powyższych przepisów.

ARTYKUŁ 11

Aktualne brzmienie projektu:

Art. 11 ust 3. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent przekazuje formularz informacyjny, o którym mowa w ust. 2, konsumentowi niezwłocznie po otrzymaniu od konsumenta wymaganych informacji o jego potrzebach, sytuacji finansowej i osobistej, preferencjach oraz celach, nie później jednak niż przed złożeniem przez konsumenta wniosku, o którym mowa w art. 14 ust. 1.

Art. 11 ust 4. Termin ważności informacji zawartych w formularzu informacyjnym, o którym mowa w ust. 2, wynosi co najmniej 14 dni. Informacje zawarte w formularzu informacyjnym, o którym mowa w ust. 2, są wiążące dla kredytodawcy, jeżeli w terminie jego ważności konsument złoży wniosek, o którym mowa w art. 14 ust. 1.

Proponowana zmiana:

Art. 11 ust 3. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent przekazuje formularz informacyjny, o którym mowa w ust. 2, konsumentowi niezwłocznie po otrzymaniu od konsumenta wymaganych informacji o jego potrzebach, sytuacji finansowej i osobistej, preferencjach oraz celach, **najpóźniej w dniu przedstawienia konsumentowi decyzji kredytowej, o której mowa w art. 14 ust. 2.**

Art. 11 ust 4. Termin ważności informacji zawartych w formularzu informacyjnym, o którym mowa w ust. 2, wynosi co najmniej 14 dni. Informacje zawarte w formularzu informacyjnym, o którym mowa w ust. 2, **z wyłączeniem informacji dotyczących bieżącej wartości wskaźników referencyjnych, są wiążące dla kredytodawcy, jeżeli:**

- 1) **w terminie jego ważności konsument złoży wniosek, o którym mowa w art. 14 ust. 1,**
- 2) **przekazane przez konsumenta informacje niezbędne do oceny jego zdolności kredytowej, zabezpieczeń oraz celu kredytu są w pełni zgodne z aktualnym stanem faktycznym i prawnym.**

Uzasadnienie:

W zakresie **art. 11 ust. 3** - proponujemy doprecyzowanie tego przepisu w taki sposób, że przekazanie formularza nastąpi wraz z decyzją kredytową, a nie przed złożeniem wniosku, gdyż wszystkie wymagane przez bank informacje, indywidualizujące potrzeby konsumenta zawarte są właśnie we wniosku kredytowym.

W zakresie **art. 11 ust. 4** - Formularz informacyjny (FI) wydawany jest na podstawie informacji przekazywanych przez konsumenta, które mogą odbiegać od rzeczywistości (co okaże się na etapie oceny wniosku o udzielenie kredytu). Stąd też bank może być związany treścią formularza wydanego na podstawie otrzymanych od konsumenta informacji tylko wówczas, gdy wszystkie podane przez konsumenta informacje zostaną potwierdzone przedłożonymi dokumentami. Jeśli w procesie analizy wniosku i dokumentów okaże się, że warunki określone w FI nie mogą zostać dotrzymane (bo np. klient podał nieprecyzyjną informację dot. wartości nieruchomości), kredytodawca nie może być związany taką informacją, przez co 14d okres ważności FI nie będzie dochowany. Trzeba wprost podkreślić, że okres ważności FI obowiązuje tylko wówczas, jeśli FI został sporządzony w oparciu o dane (przekazane przez klienta) mające oparcie w rzeczywistości. Jest to także dodatkową argumentacją za wydawanie FI wraz z decyzją kredytową, bowiem wówczas FI będzie wydawany na podst. **danych** zawartych we wniosku kredytowym i innych dokumentach dostarczonych przez klienta.

ARTYKUŁ 14

Aktualne brzmienie projektu:

Art. 14 ust 2. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent jest obowiązany przekazać konsumentowi decyzję w sprawie udzielenia kredytu hipotecznego (decyzja kredytowa) na trwałym nośniku, w dwudziestym pierwszym dniu od dnia otrzymania wniosku, o którym mowa w ust. 1, w celu umożliwienia porównania warunków umów o kredyt hipoteczny oferowanych przez innych kredytodawców, chyba że konsument wyrazi zgodę na wcześniejsze przekazanie decyzji kredytowej.

Proponowana zmiana:

Art. 14 ust 2. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent jest obowiązany przekazać konsumentowi decyzję w sprawie udzielenia kredytu hipotecznego (decyzja kredytowa) na trwałym nośniku, w dwudziestym pierwszym dniu od dnia otrzymania wniosku

wraz z kompletem wymaganych dokumentów, o którym mowa w ust. 1, w celu umożliwienia porównania warunków umów o kredyt hipoteczny oferowanych przez innych kredytodawców, chyba że konsument wyrazi zgodę na wcześniejsze przekazanie decyzji kredytowej.

Uzasadnienie:

Bezwzględnie należy doprecyzować, że klient musi złożyć wniosek kredytowy razem z wymaganymi dokumentami – ich brak uniemożliwi bankowi wydanie pozytywnej decyzji kredytowej, w rezultacie banki będą w 21 dniu procesu wydawać decyzje odmowne!

ARTYKUŁ 15

Aktualne brzmienie projektu:

Art. 15. Opłaty i inne koszty uiszczone przez konsumenta przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny podlegają niezwłocznie zwrotowi, w przypadku gdy umowa o kredyt hipoteczny nie została zawarta lub kwota kredytu hipotecznego nie została wypłacona przez kredytodawcę w terminie wskazanym w umowie .

Proponowana zmiana:

Art. 15. Opłaty i inne koszty uiszczone przez konsumenta **na rzecz kredytodawcy** przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny podlegają niezwłocznie zwrotowi, w przypadku gdy umowa o kredyt hipoteczny nie została zawarta lub kwota kredytu hipotecznego nie została wypłacona przez kredytodawcę w terminie wskazanym w umowie .

Uzasadnienie:

Ww. zwrot powinien dotyczyć wyłącznie opłat i kosztów uiszczonych przez konsumenta na rzecz Banku (przepis dopuszcza zwrot kosztów, które klient poniósł w związku ze zleceniem sporządzenia np. operatu na rynku – czy składając ten operat w 3 bankach może dochodzić zwrotu tej kwoty od wszystkich instytucji?). Zatem ta regulacja **nie** powinna dotyczyć takich kosztów jak: koszt wydania odpisu z KW, koszt wydania odpisu z rejestru gruntów, koszt wykonania operatu szacunkowego, koszt złożenia wniosku o wpis hipoteki - tych kosztów Kredytodawca nie może zwracać. Dla uniknięcia wątpliwości interpretacyjnych, w przepisie

należy wprost wskazać, że chodzi o **koszty kredytodawcy** (np. opłata za rozpatrzenie wniosku, prowizja za udzielenie kredytu).

ARTYKUŁ 16

Aktualne brzmienie projektu:

Art. 16 ust 6. Kredytodawca nie może przekazywać pośrednikowi kredytu hipotecznego lub jego agentowi wynagrodzenia w formie pieniężnej lub dowolnej innej uzgodnionej formie korzyści finansowej z tytułu wykonywania czynności pośrednictwa kredytu hipotecznego.

Proponowana zmiana:

Postulujemy **przywrócenie poprzednio proponowanych przepisów** (informacja o wysokości prowizji wypłacanej pośrednikowi przez kredytodawcę/-ów)

Uzasadnienie:

Propozycja wprowadzenia zakazu poboru prowizji przez pośredników od kredytodawców jest działaniem zbyt daleko idącym. W naszej ocenie, inne obowiązki nałożone przez projekt ustawy na pośredników (zezwoleń na prowadzenie działalności, obowiązki informacyjne wobec klienta – w tym: informacja o pobieranym wynagrodzeniu) – w wystarczającym stopniu powinny chronić konsumenta przed ryzykiem *misselingu*. Jednocześnie, w relacjach polskiego rynku kredytowania hipotecznego, należy liczyć się z tym, że konsumenci nie będą skłonni zapłacić za pośrednictwo kredytowe, przez co w rezultacie będą mieć dostęp do znacznie mniejszej liczby kredytobiorców (zwł. w mniejszych miejscowościach). Ograniczenie rynku pośrednictwa przełoży się natomiast na politykę kredytową tych banków, które dotychczas opierały większość swojej sprzedaży na tym kanale dystrybucji kredytów (obecnie blisko połowa kredytów hipotecznych jest udzielana przy udziale pośredników kredytowych) – te banki będą musiały zbudować własną sieć sprzedażową, co może podnieść koszt uzyskania kredytu hipotecznego przez konsumenta.

Skłaniamy się ku zachowaniu dotychczasowego systemu wynagrodzeń – prowizja od kredytodawcy dla pośrednika, odrębna opłata od konsumenta, jeśli ten jest zainteresowany świadczeniem na jego rzecz usług doradztwa (w zakresie przewidzianym Dyrektywą hipoteczną).

ARTYKUŁ 21

Aktualne brzmienie projektu:

Art. 21 ust 8. Jeżeli kredytodawca wymaga przeprowadzenia wyceny nieruchomości w związku z procedurą oceny zdolności kredytowej, wycena ta powinna spełniać wymagania określone w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a w przypadku sporządzania ekspertyzy w celu ustalenia bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1771) – wymagania określone w tej ustawie.

Art. 21 ust 9. Wycena nieruchomości jest dokonywana przez rzeczoznawcę majątkowego, o którym mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wskazanego w drodze porozumienia między kredytodawcą i konsumentem.

Proponowana zmiana:

Art. 21 ust 9. Wycena nieruchomości jest dokonywana przez rzeczoznawcę majątkowego, o którym mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wskazanego w drodze porozumienia między kredytodawcą i konsumentem, **a w przypadku sporządzania ekspertyzy w celu ustalenia bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości, o której mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych zgodnie z zasadami określonymi w tej ustawie.”.**

Uzasadnienie:

Zaproponowana korekta brzmienia ust. 9 pozwoli na jednoznaczne wyeliminowanie wątpliwości związanych z możliwością zastosowania przez banki hipoteczne zasad ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości. W innym wypadku powstaje wątpliwość, czy także ekspertyza BHWN musi być sporządzana przez rzeczoznawców majątkowych.

ARTYKUŁ 35

Aktualne brzmienie projektu:

Art. 35. 1. W przypadku odrzucenia wniosku konsumenta o restrukturyzację zadłużenia albo bezskuteczności restrukturyzacji zadłużenia kredytodawca, przed podjęciem czynności zmierzających do odzyskania należności, umożliwia konsumentowi sprzedaż kredytowanej nieruchomości w okresie nie krótszym niż 6 miesięcy.

2. W przypadku gdy kwota uzyskana ze sprzedaży kredytowanej nieruchomości jest niższa niż wysokość zadłużenia konsumenta, kredytodawca:

- 1) umożliwia spłatę pozostałego zadłużenia w ratach dostosowanych do sytuacji majątkowej konsumenta;
- 2) wyraża zgodę na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej kredytowanej nieruchomości, przy czym w pozostałej części zadłużenia może żądać ustanowienia innego zabezpieczenia wierzytelności wynikających z umowy o kredyt hipoteczny.

Proponowana zmiana:

Art. 35. 1. W przypadku odrzucenia wniosku konsumenta o restrukturyzację zadłużenia albo bezskuteczności restrukturyzacji zadłużenia, kredytodawca, przed podjęciem czynności zmierzających do odzyskania należności, **może umożliwić, na wniosek konsumenta złożony w ciągu 30 dni od daty odmowy przeprowadzenia restrukturyzacji, sprzedaż kredytowanej nieruchomości w okresie nie krótszym niż 6 miesięcy, z zastrzeżeniem, że cena sprzedaży nieruchomości nie może znacząco odbiegać od cen rynkowych, zaś kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości zostanie przeznaczona na spłatę zadłużenia.**

Art. 35 ust 2. W przypadku gdy kwota uzyskana ze sprzedaży kredytowanej nieruchomości jest niższa niż wysokość zadłużenia konsumenta, kredytodawca:

- 1) umożliwia spłatę pozostałego zadłużenia w ratach dostosowanych do sytuacji majątkowej konsumenta;
- 2) **wyraża zgodę na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej kredytowanej nieruchomości pod warunkiem uprzedniego ustanowienia przez konsumenta innego zabezpieczenia dla pozostałej części wierzytelności zaakceptowanego przez Kredytodawcę.**

Uzasadnienie:

Umożliwienie konsumentowi sprzedaży z wolnej ręki, bez jakiegokolwiek kontroli kredytodawcy nad przebiegiem i warunkami tej transakcji, rodzi poważne ryzyko sprzedaży nieruchomości

znacznie poniżej wartości rynkowej nieruchomości (z pokrzywdzeniem wierzycieli). Należy przy tym podkreślić, że na konieczność ograniczenia pokusy nadużycia w kontekście restrukturyzacji kredytów hipotecznych zwrócono uwagę także w Uchwale nr 14/2017 Komitetu Stabilności Finansowej¹. Zaproponowane doprecyzowanie pozwoli ograniczyć ryzyko wystąpienia sytuacji, gdy banki będą musiały zwalniać hipoteki w związku z możliwymi nierynkowymi transakcjami zadłużonych kredytobiorców.

Ponadto, przewidziany w art. 35 ust. 2 obowiązek wyrażenia przez bank zgody na wykreślenie hipoteki jest zbyt daleko idący w sytuacji, kiedy kwota uzyskana ze sprzedaży jest niższa od wysokości zadłużenia – skutkowałoby to powstaniem po stronie banku niezabezpieczonej ekspozycji kredytowej. Proponujemy modyfikację, umożliwiającą efektywne ustanowienie zabezpieczenia na pozostałej do spłaty części długu.

ARTYKUŁ 47

Aktualne brzmienie projektu:

Art. 47: Działalność polegająca na świadczeniu usług w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego może być wykonywana wyłącznie przez pośredników kredytu hipotecznego lub agentów.

Proponowana zmiana:

Art. 47. Działalność polegająca na świadczeniu usług w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego może być wykonywana wyłącznie przez pośredników kredytu hipotecznego lub agentów *lub kredytodawców, którym powierzono zostało wykonywanie czynności o których mowa w art. 6a ust. 1 Prawa Bankowego.*

Uzasadnienie:

Por. argumentacja do art. 4, str. 2 stanowiska.

ARTYKUŁ 77

Aktualne brzmienie projektu:

¹ Uchwała KSF nr 14/2017, http://www.nbp.pl/nadzormakroostroznościowy/podstawa/uchwala_ksfm_14_13-01-2017.pdf, s. 4.

Art. 77: W ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1771) po art. 21 dodaje się art. 21a w brzmieniu:

„**Art. 21a. 1.** W przypadku spłaty części lub całości wierzytelności banku hipotecznego, wpisanej do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych, przed terminem określonym w umowie, kredytobiorca może przedstawić bankowi wyemitowany przez ten bank hipoteczny list zastawny w celu dokonania rozliczenia zobowiązania wobec banku z tytułu zaciągniętego kredytu.

2. W przypadku rozliczenia wierzytelności banku hipotecznego z tytułu udzielonego kredytu i zobowiązania kredytobiorcy w sposób, o którym mowa w ust. 1, bank nie może dodatkowo pobierać rekompensaty, o której mowa w ustawie z dnia o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. poz. ...), w związku z przedterminową spłatą części lub całości kredytu.”.

Proponowana zmiana:

Proponujemy usunięcie art. 77.

Uzasadnienie:

Opcja umożliwienia konsumentom przedpłaty kredytu hipotecznego poprzez przedstawienie do wykupu listu zastawnego wyemitowanego przez dany bank hipoteczny, nie była przedmiotem pogłębionej analizy na etapie prac nad wdrożeniem Dyrektywy hipotecznej. Jednocześnie, zaproponowana zmiana w art. 77 ust. 1 nie ogranicza katalogu kredytobiorców, uprawnionych do skorzystania z tak sformułowanej opcji przedpłaty wyłącznie do konsumentów (takie ograniczenie pojawia się wyłącznie w kontekście niemożności poboru prowizji za przedpłatę kredytu w ust. 2) – co tym bardziej nie zostało przeanalizowane w kontekście możliwości wpływu na sektor bankowości specjalistycznej.

W szczególności należy jednak zwrócić uwagę na **brak rynku wtórnego** dla obrotu listami zastawnymi w Polsce – zatem przydanie konsumentowi prawa do rozliczenia transakcji w ten sposób jest de facto iluzoryczne i może narazić banki hipoteczne na zarzuty ze strony konsumentów.

Sporządzono: 23/01/2017

Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego