



## **Uwagi Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego do projektu Ustawy o kredycie konsumenckim, przedstawionego przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w dn. 24.05.2010 r.**

**Wyciąg** najważniejszych zagadnień odnoszących się do kredytu hipotecznego, których nieuwzględnienie może przynieść negatywne konsekwencje zarówno dla sektora bankowego, jak i dla konsumentów:

- ❖ Kwestia stosowania do kredytu hipotecznego definicji zawartych w słowniku do Ustawy (art. 5) – por. uwaga nr 2.
- ❖ Kwestia niestosowania w kontekście kredytu hipotecznego limitu kwotowego określonego w art.3 – por. uwaga nr 2.
- ❖ Objęcie definicją kredytu hipotecznego w rozumieniu Ustawy także pożyczek hipotecznych – por. uwaga nr 4.
- ❖ Rozszerzenie definicji bazy danych (art. 5) – por. uwaga nr 11.
- ❖ Doprecyzowanie specyfikacji kosztów – w szczególności o koszt ubezpieczeń (art. 5 pkt. 6 oraz art. 22 pkt. 13) – por. uwaga nr 6 oraz 17.
- ❖ Ujednoczenie wymogów płynących z Formularza Informacyjnego dla kredytu hipotecznego i art. 22 Ustawy – por. uwaga nr 17.
- ❖ Doprecyzowanie warunków przyznania sankcji kredytu darmowego (art. 44) – por. uwaga nr 25.

### **Uwagi ogólne**

W przedstawionym stanowisku do projektu Ustawy o kredycie konsumenckim, Fundacja skupia się głównie na kwestii ujęcia w dokumencie problematyki kredytu hipotecznego, jedynie ogólnie odnosząc się do pozostałych zagadnień.

Ocena przedłożonego dokumentu wraz z załącznikami jest co do zasady pozytywna. Z zadowoleniem odnotowujemy, że w projekcie Ustawy Urząd podzielił punkt widzenia Fundacji dotyczący ujęcia kredytu hipotecznego w Ustawie z uwzględnieniem odrębności tego produktu. Jak rozumiemy, jednym z założeń projektu jest stanowisko UOKiK, że jeśli ustawodawca wspólnotowy przyjął, iż konsument zawierający umowę kredytu konsumenckiego powinien mieć zapewnioną ochronę na szczególnie wysokim poziomie, to tym bardziej kredytobiorca hipoteczny, który zaciąga zobowiązanie o znacznie większej skali, powinien być otoczony taką ochroną. Jak zakłada projekt, ustawowe określenie obowiązków informacyjnych kredytodawcy wobec konsumenta (zarówno tych przedkontraktowych, jak i umownych), które obecnie w wielu przypadkach są uregulowane z poziomu Rekomendacji Komisji Nadzoru Finansowego, podniesie poziom ochrony konsumenta. Jednocześnie oczekuje się, iż ujęcie to zniweluje potencjalne rozbieżności interpretacyjne co do



obowiązków, które wynikać mogą z dwóch reżimów (nadzorczy i ustawowy), dając priorytet regulacji ustawowej.

Rozumiemy, iż obowiązkiem przekazywania informacji przedkontraktowej objęci zostaną także pośrednicy kredytowi. Wymaga to bardziej precyzyjnego określenia w Ustawie odpowiedzialności pośrednika za przekazanie informacji przedkontraktowej – czy w takim samym zakresie jak bank i w jakich okolicznościach. W szczególności doprecyzować należy wątek prawomocnego reprezentowania banku przez pośrednika na etapie przedkontraktowym.

Pozytywnie oceniamy fakt, że regulacje Ustawy dotyczące reklamy, odstąpienia od umowy oraz przedterminowej spłaty nie obejmą kredytu hipotecznego.

Z uznaniem odnotowujemy, iż projekt Ustawy przewiduje wyłączenie stosowania wobec kredytów hipotecznych Standardowego Formularza Informacyjnego dotyczącego kredytu konsumenckiego oraz wprowadzenie w to miejsce Formularza Informacyjnego, który będzie uwzględniał specyfikę kredytu hipotecznego, co stanowi spełnienie postulatu Fundacji.

Na etapie prac konsultacyjnych, jedną z szerzej dyskutowanych kwestii był problem ujęcia w Formularzu Informacyjnym kwestii kosztów kredytu hipotecznego, ze szczególnym uwzględnieniem kosztu ubezpieczenia kredytobiorcy i/lub ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości. Część instytucji członkowskich Fundacji podnosiła w tym kontekście, że brak umowy generalnej z ubezpieczycielem uniemożliwi bankowi dokładne podanie kosztu takiego ubezpieczenia. Wydaje się, że przyjęte przez Urząd rozwiązanie, nakładające na banki obowiązek podawania wysokości kosztów jednorazowych i okresowych, wówczas gdy są one znane, bądź obowiązek informowania konsumenta jedynie o konieczności poniesienia takiego kosztu, (gdy kredytodawca nie jest w stanie sprecyzować jego wysokości), jest opcją kompromisową, uwzględniającą interesy wszystkich uczestników rynku.

Wydaje się jednak, że kategoria „całkowity koszt kredytu” jest pojęciem na tyle szerokim, że banki mogą mieć trudność z określeniem wszystkich kosztów częściowych.

Jak wspomniano powyżej, co do zasady ocena projektu Ustawy jest pozytywna, pojawia się jednak kilka wątków – **w szczególności są to kwestie definicyjne** – które w opinii Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego, wymagają dalszego doprecyzowania. Zaprezentowano je w części „Uwagi szczegółowe”.

### Uwagi szczegółowe:

1. W odniesieniu do Art. 4 ust. 1 pkt. 5 i następne, gdzie projektodawca posługuje się określeniem rocznej rzeczywistej stopy oprocentowania niższej od *powszechnie stosowanych* na rynku.

Postuluje się :

- dokładne określenie „powszechnie stosowanej stopy oprocentowania” przez wskazanie tego wskaźnika. Może to być np. średnie oprocentowanie umów kredytowych podawane przez NBP na miesiąc poprzedzający zawarcie umowy kredytowej. Nie jest także jasne, o ile niższa musiałaby być stopa oprocentowania kredytu, aby nie był on objęty zakresem obowiązywania Ustawy.
  - Postuluje się generalne wyłączenie kredytów udzielanych wyłącznie pracownikom zatrudnionym u danego pracodawcy w ramach działalności dodatkowej z zakresu obowiązywania Ustawy. Tego typu działalność jest zazwyczaj prowadzona przez Fundusze pożyczkowe funkcjonujące u pracodawcy, gdzie co do zasady pożyczają na dogodniejszych warunkach niż podmioty komercyjne, często stanowiąc jedyną możliwość wzięcia kredytu/pożyczki. Wprowadzenie wymogu stosowania rygorów Ustawy dla tych podmiotów prawdopodobnie spowoduje całkowitą likwidację tego typu pożyczek i doprowadzi do całkowitego braku możliwości pozyczenia środków finansowych przez część najłabiej sytuowanych pracowników.
2. W odniesieniu do art. 4. ust 2 pkt. 1 (wyliczenie artykułów do których stosuje się Ustawę w odniesieniu do kredytów hipotecznych ) - postulujemy uzupełnienie o wskazanie przepisów ogólnych, które również stosują się w stosunku do kredytów hipotecznych jak np. znaczenie sformułowań ustawowych, przepisy przejściowe itd. W szczególności doprecyzowania wymaga kwestia, czy do kredytów hipotecznych zastosowanie ma także limit kwotowy określony w art. 3 ust 1 Ustawy (Ustawa ma zastosowanie do kredytów o wartości nie większej niż 255 550 zł). Postuluje się objęcie Ustawą o kredycie konsumenckim kredytów hipotecznych niezależnie od wartości udzielonego kredytu.
  3. Prosimy o podanie przesłanek za wyłączeniem stosowania I działu IV tytułu XI księgi trzeciej ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks Cywilny.
  4. Postulujemy wprowadzenie do słownika (Artykuł 5) ustawowego pojęcia „kredytu hipotecznego” w rozumieniu Ustawy o kredycie konsumenckim – aby jednoznacznie określić zakres przedmiotowy Ustawy. Proponuje się przyjęcie następującej definicji: „kredyt hipoteczny – kredyt lub pożyczka hipoteczna zabezpieczane docelowo hipoteką”. Należy w tym miejscu zwrócić uwagę, że w obecnym brzmieniu projektu Ustawy, nadal nie jest jasne, czy obejmuje on swoim zakresem także pożyczki hipoteczne, co jest postulowane i spójne z Dyrektywą o kredycie konsumenckim.
  5. Definicja całkowitego kosztu kredytu (Artykuł 5 pkt. 6) – proponuje się dodać: „Całkowity koszt kredytu – wszelkie koszty, *wyrażone w walucie polskiej*, które



konsument zobowiązany jest ...”. W obecnym brzmieniu definicji nie jest jasne, czy koszt ten należy wyrazić z złotych polskich czy też jako ułamek (procent) całkowitej kwoty kredytu. Z ujęcia całkowitego kosztu kredytu w *Formularzu Informacyjnym dotyczącym kredytu zabezpieczonego hipoteką* można wywnioskować, że chodzi raczej o ujęcie kwotowe, warto jednak doprecyzować tę kwestię.

6. Definicja całkowitego kosztu kredytu (Artykuł 5 pkt. 6) – proponuje się, po słowach „koszty usług dodatkowych” dodać słowa „ w szczególności koszty ubezpieczeń”, tym samym zostałyby wskazany bezpośrednio jeden z najbardziej typowych rodzajów kosztów dodatkowych, które ponosi konsument z racji przeniesienia ich na niego przez bank. Przy obecnym brzmieniu przepisu, konsument nie jest poinformowany wprost o możliwości/konieczności poniesienia takiego rodzaju kosztu, tym samym nie wydaje się, by należycie zostały spełniane obowiązki informacyjne nakładane na bank w tym zakresie, o co postulowało środowisko ubezpieczeniowe i UOKiK.

W całkowitym koszcie kredytu podaje się wszystkie koszty, które konsument zobowiązany jest ponieść w związku z umową kredytu. Oznacza to, że w przypadku gdy bank kredytuje np. prowizję od udzielonego kredytu, składkę ubezpieczenia od utraty pracy, koszty prowizji i składki zostaną wykazane po pierwsze w całkowitym koszcie kredytu oraz powtórnie poprzez wykazanie ich w całkowitej kwocie kredytu.

Nie została precyzyjnie określona kwestia zaliczania różnych kosztów do całkowitego kosztu kredytu. W szczególności chodzi o **doprecyzowanie jakie koszty należy uwzględnić i przez jaki okres** – np. koszt ubezpieczenia nieruchomości – należy podać koszt za cały okres kredytowania (40 lat) czy tylko za pierwszy rok oraz czy jeżeli Bank nie zna kosztów, gdyż nie ma wpływu na ofertę, którą faktycznie wybierze klient – podaje w koszcie całkowitym koszty szacunkowe czy nie podaje ich w ogóle. Ponadto Ustawa nie określa precyzyjnie dnia, na jaki one powinny być podawane.

7. Definicja pośrednika kredytowego (art. 5 pkt. 3) – postuluje się usunięcie sformułowania, iż pośrednikiem jest w szczególności podmiot, który odnosi korzyści majątkowe wykonując czynności związane z **wykonywaniem** umowy o kredyt konsumencki. Może to powodować, iż podmioty obsługujące kredyt w zakresie infolinii, mailingu, widykcacji etc. będą uznane za pośrednika finansowego zgodnie z brzmieniem proponowanej regulacji.
8. Artykuł 5 punkt 8 - całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta – to wg projektu suma „całkowitego kosztu kredytu” i „całkowitej kwoty kredytu”. Banki standardowo stosują „wakacje kredytowe”, podczas których następuje systemowa kapitalizacja niespłaconych odsetek. Zatem jest możliwa sytuacja, że „całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta” będzie z założenia inna (wyższa) niż suma wszystkich środków pieniężnych, które kredytodawca udostępnia konsumentowi. W konsekwencji oprocentowaniu podlega „całkowita kwota kredytu” powiększona o kwotę wynikającą z kapitalizacji odsetek. Zgodnie z pkt 10 art. 5 oprocentowanie stosowane jest do całkowitej kwoty kredytu w stosunku rocznym. Czy powyższe oznacza, że kwota skapitalizowanych odsetek nie może być oprocentowana?



- Proponuje się przyjęcie doprecyzowanie, że do symulacji kosztów nie bierze się pod uwagę konsekwencji skorzystania z opcji odroczenia płatności lub restrukturyzacji kredytu.
9. Artykuł 5 pkt. 9 - zdefiniowana stopa referencyjna nie obejmuje takich stawek rynkowych jak WIBOR, LIBOR. Czy to oznacza, że w przypadku kredytu opartego na WIBORZE nie ma obowiązku informowania klienta o zmianie stopy procentowej przed wejściem jej w życie? Proponuje się modyfikację definicji: „stopa referencyjna – stopa procentowa służąca za podstawę ustalenia oprocentowania kredytu”.
  10. Artykuł 5 pkt. 11 - definicja stałej stopy procentowej wymaga doprecyzowania. Czy kredyty oparte na WIBOR 6m albo WIBOR 3m można uznać za kredyty ze stałą stopą procentową, skoro w ciągu 6/3 miesięcy stopa jest „wartością stałą w danych okresach obowiązywania umowy”?
  11. Artykuł 5 pkt. 15 – definicja bazy danych - niejednokrotnie baza danych nie jest instytucją. Czy zatem bank odmawiający udzielenia kredytu konsumentowi na podstawie wewnętrznych baz danych ma obowiązek wskazania bazy, w której dokonano sprawdzenia? Proponuje się rozszerzenie definicji: „bazy danych – instytucje, o których mowa (...) i wymianie danych gospodarczych (Dz.U. nr 81, poz. 530); lub informacje systemowo gromadzone w banku, wynikające ze współpracy z danym klientem”. W praktyce bankowej katalog stosowanych przez bank źródeł informacji jest szerszy od już wymienionego w ustawie, zaś ich stosowanie jest zalecane przez UKNF oraz pozwala bankowi na wypełnienie zasady odpowiedzialnego kredytowania.
  12. Obowiązek podawania zakresu umocowania pośrednika w reklamie. (art. 7. ust. 3 pkt 1). Postuluje się wykreślenie tego obowiązku. Podawanie zakresu umocowania do dokonywania czynności faktycznych lub prawnych przez pośredników w reklamach jest obowiązkiem nie możliwym do spełnienia. Zakres takich umocowań udzielonych przez bank, często jest regulowany wielostronicowymi umowami. Biorąc pod uwagę, iż duzi pośrednicy mają podpisane po kilkadziesiąt takich umów, ich reklama musiałaby przyjmować formę prospektu informacyjnego.
  13. Artykuł 7 ust. 3 - projekt nie definiuje, w jaki sposób kredytodawcy mają ustalić reprezentatywny przykład, na podstawie którego należy podawać w reklamach i ofertach dane dotyczące kosztu kredytu konsumenckiego, informacja pochodząca z tych reklam odnośnie kosztu będzie dla konsumenta niemiarodajna i nieporównywalna. Jaki rynek należy uwzględnić przy konstruowaniu reprezentacyjnego przykładu?
  14. Artykuł 11 - obowiązek udzielenia konsumentowi wyjaśnień przed zawarciem umowy o kredyt. Czy to zobowiązanie dotyczy przypadku, w której konsument zwróci się z takim wnioskiem czy niejako „z urzędu”, czyli zawsze każdemu konsumentowi należy udzielić wyjaśnień.

15. Obowiązek podawania kosztów notarialnych (art. 13 ust. 11). Postuluje się usunięcie tego wymogu. Opłaty notarialne są opłatami pobieranymi przez podmiot niezależny od kredytodawcy i mogą być przedmiotem indywidualnych negocjacji klienta. Stawki te mogą się wahać w zależności od miasta, wartości transakcji i biura notarialnego. Podobnie postuluje się usunięcie art. 30 ust.1 pkt 13.
16. Wątpliwości budzi kwestia ustalenia właściwego okresu odstąpienia od umowy przy kredycie konsumenckim, gdy umowa jest zawierana poza lokalem zgodnie z ustawą o ochronie niektórych praw konsumentów oraz o odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną przez produkt niebezpieczny. Czy wówczas stosuje się okres 10 dni (z ustawy o ochronie...) czy 14 dni (z ustawy o kredycie konsumenckim ).
17. Artykuł 22 – postuluje się dostosowanie wymogów wynikających z art. 22 Ustawy do Formularza Informacyjnego dotyczącego kredytu zabezpieczonego hipoteką – zgodnie z zasadami legislacji (rozumiemy, że Formularz jest wzorem informacji dostarczonych zgodnie z art. 22 i należy zapewnić spójność zakresu i stosowanych pojęć); na przykład:
- ❖ Artykuł 22 punkt 13 projektu - proponujemy po słowach „umowy ubezpieczenia” dodać słowa: „jego rodzaju i kosztu, o ile jest kredytodawcy albo pośrednikowi znany”
  - ❖ Artykuł 22 punkt 15 – do wyrażenia „całkowitą kwotą do zapłaty” proponujemy dodać „na dzień udzielenia informacji” – dzięki temu zachowana zostanie spójność pomiędzy dyspozycją punktu 5 i 15 artykułu 22.
18. Art. 30 ust. 1 pkt 15 nakłada obowiązek zawarcia w umowie kredytu postanowienia o zwrocie przez konsumenta odsetek, w przypadku odstąpienia od umowy, oraz podania kwoty odsetek należnych w stosunku dziennym. Bank nie stosuje stóp procentowych podawanych w stosunku dziennym.
19. Artykuł 35 ust. 1, (obligatoryjny zakres informacji zawartych w umowie kredytu), proponujemy dodać punkt mówiący o konieczności wskazania zasad pobierania, wysokości i zwrotu składki ubezpieczeniowej oraz możliwości dochodzenia roszczeń regresowych przez ubezpieczyciela w sytuacjach przewidzianych przepisami powszechnie obowiązującymi. Nałożenie takiego ustawowego obowiązku na banki przyczyniłoby się do zwiększenia ich obowiązków informacyjnych, tym samym do zwiększenia świadomości konsumentów.
20. Art. 35. ust. 1 pkt.2 - Postuluje się zmianę sformułowania „całkowity koszt kredytu określony **w dniu** zawarcia umowy” na „całkowity koszt kredytu określony **na** dzień zawarcia umowy”. Celem jest, jak rozumiemy, określenie kosztu kredytu przy uwzględnieniu kosztów na poziomach znanych na dzień udzielenia kredytu (np. kosztu zmiennej stopy oprocentowania). Sformułowanie, iż należy podać koszt





kredytu określony w dniu zawarcia umowy, sugeruje, że koszt powinien zostać wyliczony dokładnie w dniu zawarcia umowy, odnosząc się do samej czynności technicznej wyliczenia kosztu.

21. Art. 35 ust. 2 – należy doprecyzować, że przepis dotyczy również przypadku kredytów walutowych (a nie tylko kredytów indeksowanych).
22. Zakres informacji kontraktowej (Artykuł 35) – w odniesieniu do kredytu hipotecznego przepis nie wymienia obowiązku podawania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania. Jednocześnie konieczność taka istnieje w przypadku kredytu konsumenckiego (por. art. 30 ust 1 p. 7). Wydaje się zasadne uzupełnienie katalogu obowiązków informacyjnych o konieczność podawania RRSO także w przypadku kredytu hipotecznego, szczególnie że obowiązek taki wynika już z Rekomendacji KNF, a jak rozumiemy, celem Ustawy jest kompleksowe przedstawienie obowiązków kredytodawcy wobec konsumenta kredytu hipotecznego.

Zwracamy uwagę, że obecnie obowiązek taki wynika także z Rekomendacji Komisji Nadzoru Finansowego – por.:

*Rekomendacja S II nr 19 p. 5.1.5. „Bank powinien przedstawiać kredytobiorcom informacje o całkowitym koszcie kredytu oraz rzeczywistej rocznej stopie procentowej uwzględniające koszty znane w momencie zawarcia umowy. Służyć temu powinno również zamieszczanie w ogłoszeniach i reklamach dotyczących kredytu, zawierających warunki udzielania kredytu rzeczywistej rocznej stopy procentowej, wyliczonej od całkowitego kosztu kredytu”.*

*Rekomendacja T nr 24.1. „Umowa o kredyt powinna być zawarta w formie pisemnej, a kredytodawca zobowiązany jest wręczyć kredytobiorcy umowę niezwłocznie po jej zawarciu. Wskazane jest aby, poza elementami wskazanymi w art. 69 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz. U. z 2002 r., Nr 72, poz. 665 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 20 lipca 2001 r. o kredycie konsumenckim (Dz. U. z 2001 r., Nr 100, poz. 1081 z późn. zm.) w zakresie przedmiotowym jej obowiązywania, umowa zawierała:*  
(...)

*b) informacje o całkowitym koszcie kredytu i rzeczywistej rocznej stopie procentowej, uwzględniające koszty znane w momencie zawarcia umowy,”\*

23. Artykuł 40 ust. 2 - postanowienia o zmianie całkowitej kwoty kredytu wymagają doprecyzowania - co należy rozumieć pod pojęciem „znacznego zwiększenia całkowitej kwoty kredytu”. Jednocześnie sprzeciw budzi, w takim przypadku, sprowadzenie ponownej oceny ryzyka kredytowego wyłącznie do zbadania zdolności kredytowej (zgodnie z definicją zawartą w art. 5 pkt 16 – ocena ryzyka kredytowego to ocena zdolności konsumenta do spłaty zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami...). Niejednokrotnie podwyższenie kwoty kredytu wymaga podjęcia przez kredytodawcę także innych czynności.
24. Brak okresu przedawnienia roszczeń konsumenta do kredytodawcy z tytułu niezachowania wymogów ustawy, przy żądaniu tzw. darmowego kredytu (art. 43 ust



- 5). Stanowczo postuluje się określenie terminu przedawnienia roszczeń z tytułu umowy o kredyt konsumencki. Inaczej groziłoby to podważeniem zasady stabilności gospodarczej. Jako proponowany wskazuje się termin 1 roku, od dnia zakończenia wykonywania umowy (tak aby objąć terminowe zakończenie umowy, jak i wcześniejsze rozwiązanie).
25. Sankcja kredytu darmowego (Art. 44, ust. 1.) – proponuje się przyjęcie następującego sformułowania: „... z zastrzeżeniem ust. 2, za okres *maksymalnie 4 lat wstecz od momentu wydania orzeczenia stwierdzającego naruszenie przez kredytodawcę art. 35.*” W obecnym brzmieniu projektu nie jest jasne, do czego odnosi się sformułowanie „okres 4 lat” – czy brane są pod uwagę pierwsze 4 lata kredytowania, czy 4 lata poprzedzające moment zastosowania sankcji, czy też 4 lata następujące po momencie nałożenia sankcji, czy też dowolnie wybrane 4 lata. Sformułowanie to wymaga w naszej opinii doprecyzowania, ponieważ jest to kluczowy przepis dotyczący odpowiedzialności kredytodawcy i sankcji z tytułu naruszenia obowiązków informacyjnych. Podobne zastrzeżenia budzi ust. 2 artykułu 22 – czy konsument ponosi koszty związane z ustanowieniem hipoteki, czy też np. koszty związane z wyceną zabezpieczenia? Zwracamy ponadto uwagę, że uwarunkowanie zastosowania sankcji kredytu darmowego wydaniem orzeczenia (a nie opieranie się jedynie na oświadczeniu kredytobiorcy), uchroni klienta przed skutkami nieuzasadnionych prób korzystania z sankcji kredytu darmowego, co mogłoby dla niego zaowocować nieporównywalnie wyższym kosztem kredytu. Klient, który zaprzestałby płacenia odsetek od kredytu, wobec którego sankcja kredytu darmowego nie znalazłaby ostatecznie zastosowania (brak orzeczenia sądu), musiałby liczyć się z koniecznością zapłacenia wysokich odsetek karnych bądź z wypowiedzeniem umowy i postawieniem kredytu w stan natychmiastowej wymagalności.
26. Artykuł 47 - proporcjonalne obniżenie całkowitego kosztu kredytu, w przypadku skrócenia czasu obowiązywania umowy - ponieważ do całkowitego kosztu zalicza się obok kosztu odsetek również koszty jednorazowe – z tego względu zaproponowane podejście nie jest prawidłowe.
27. Artykuł 48 - nie jest czytelna kwestia w ust. 2: „jeżeli okres między spłatą kredytu a terminem spłaty kredytu przekracza jeden rok.” Podobny problem jest z brzmieniem art. 49 pkt 2.
28. Artykuł 52 ust. 1 przewiduje należne bankowi odsetki za okres od dnia wypłaty kredytu do dnia spłaty kredytu - w przypadku odstąpienia od umowy. Widzimy sprzeczność z postanowieniami ust. 4 gdzie jest zapis „kredytodawcy nie przysługują żadne inne opłaty...”.
29. Artykuł 53 reguluje kwestię odstąpienia od umowy o kredyt skutkującą także wobec umów o usługi dodatkowe. Doprecyzowania wymaga kwestia, z jakim skutkiem wygasają umowy o usługi dodatkowe (np. ubezpieczenie na życie). Czy należy informować o fakcie ubezpieczyciela? Czy może on odmówić rozwiązania umowy?





30. Artykuł 58 - z uwagi na fakt, iż do całkowitego kosztu kredytu zalicza się oprócz kosztów bankowych również opłaty należne innym podmiotom, bank nie ma wpływu na spełnienie warunku, aby całkowity koszt kredytu nie był wyższy od korzyści odsetek maksymalnych. Zatem bank nie może być podmiotem, który podlega karze grzywny, ograniczenia wolności etc.
31. Artykuł 61 - proponowane zmiany w ustawie Prawo bankowe przewidują możliwość „na zasadzie wzajemności” udzielania informacji stanowiących tajemnicę bankową kredytodawcom. Zdefiniowanie kredytodawcy, jako „przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, który w swej działalności gospodarczej lub zawodowej, udziela lub daje przyrzeczenie udzielenia konsumentowi kredytu” może doprowadzić do sytuacji, w której bank będzie zobowiązany udzielić informacji stanowiącej tajemnicę bankową również takim przedsiębiorcom, którzy bankami nie są, ale np. udzielają kredytów ratalnych np. na zakup samochodu czy pralki. Wówczas bank będzie zobowiązany do przekazania informacji np. dealerowi. Taka sytuacja jest, naszym zdaniem, niedopuszczalna.
32. Zauważamy ponadto sprzeczności projektu ustawy:
- a) z Rekomendacją S w zakresie podawania przy kredytach zabezpieczonych hipoteką RRSO (por. uwaga nr 26),
  - b) z Rekomendacją T w zakresie treści rekomendacji 23 która:
    - w pkt. 23.1 wymaga aby bank podczas przedstawiania informacji zarówno przed, jak i po podpisaniu umowy uwzględnił poziom wiedzy klienta, który w większości przypadków nie jest specjalistą z dziedziny bankowości. Jak powyższy przepis ma się do wystandardyzowanych treści arkuszy informacyjnych?
    - w pkt 23.2 porusza kwestię udostępniania klientowi z wyprzedzeniem projektu umowy na jego prośbę. Natomiast projekt ustawy reguluje te kwestie odmiennie – konsument jest uprawniony do otrzymania bezpłatnego projektu umowy. Co oznacza, że powinien otrzymać projekt umowy w każdym przypadku.
    - w pkt 23.6 która wykracza poza postanowienia projektu ustawy zapisem, że należy od klienta uzyskiwać pisemne oświadczenie, potwierdzające, że w pierwszej kolejności zapoznał się z ofertą kredytu w walucie w jakiej uzyskuje dochód.
33. Dot. Formularza Informacyjnego dot. kredyt zabezpieczonego o hipotekę – proponuje się dodanie informacji o dacie wydania Formularza konsumentowi.

*Sporządzono: 10 czerwca 2010 r.  
Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego*