



SYGN. 2011.10.05\_RWF/REKS2/AN

## REKOMENDACJA WDROŻENIOWA FUNDACJI NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO

*dotyczy:*

### ZAPEWNIENIE SPÓJNOŚCI ZNOWELIZOWANEJ REKOMENDACJI S KOMISJI NADZORU FINANSOWEGO Z INNYMI REGULACJAMI

METRYCZKA DOKUMENTU	
Akt, którego dotyczy Rekomendacja wdrożeniowa	<b>Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi finansującymi nieruchomości oraz zabezpieczonymi hipotecznie</b> <i>(Uchwała Nr 18/2011 Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 25 stycznia 2011 r.)</i>
Organ właściwy	Komisja Nadzoru Finansowego
Organ odpowiedzialny za prace i uzgodnienia w strukturze Fundacji	Grupa Robocza „Ochrona Konsumenta” Rada Programowa Fundacji
Data wydania Rekomendacji Wdrożeniowej Fundacji	05/10/2011
Pytania	<p>1. Czy do procedur bankowych należy wprowadzić standard pobierania od kredytobiorcy hipotecznego deklaracji, iż zobowiązuje się nie obciążać bez zgody banku nieruchomości (zalecenie Rekomendacji S II) wobec określenia przepisami prawa hipotecznego, że takie zastrzeżenie jest niedopuszczalne?</p> <p>2. Jaką strukturę organizacyjną odnośnie funkcji sprzedaży, pomiaru ryzyka i monitoringu ekspozycji: 2- czy 3-stopniową – należy przyjąć w banku w związku z zaleceniem Rekomendacji SII?</p>



## I. CHARAKTER I CEL REKOMENDACJI WDROŻENIOWYCH FUNDACJI

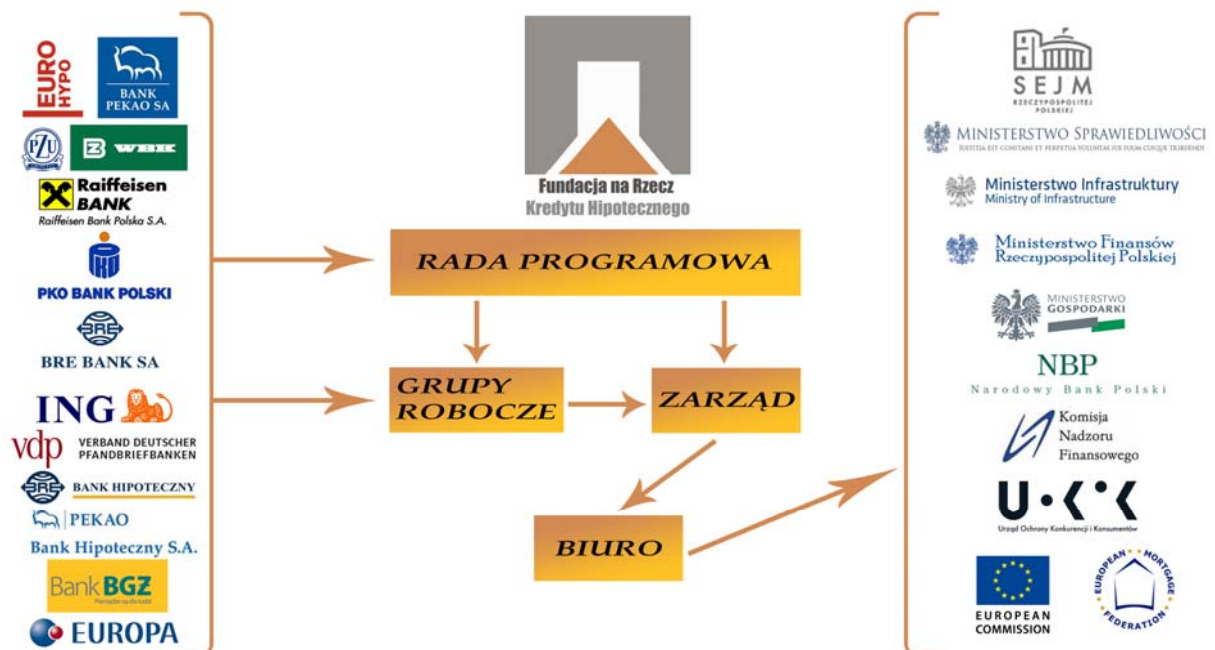
Realizując cel statutowy Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego, tj. współtworzenie i monitorowanie prawnej infrastruktury dla kredytu hipotecznego w Polsce, w ramach zapoczątkowanego na 69 posiedzeniu Rady Programowej Fundacji projektu „**Modelowe rozwiązania procedur wypełniających obowiązki banków, wynikające z przepisów nadzorczych i ustawowych**”, niniejszym udostępnia się wskazówki praktyczne, przesądzające zgłoszone przez banki wątpliwości interpretacyjne. Niniejsza Rekomendacja Wdrożeniowa związana jest z koniecznością implementacji znowelizowanej *Rekomendacji S dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi finansującymi nieruchomości oraz zabezpieczonymi hipotecznie*.

Rekomendacje wdrożeniowe Fundacji mają charakter ekspercki, opierają się na wnioskach analiz biura Fundacji (analizy prawne i prawnooporównawcze oraz funkcjonalne) oraz na uzgodnieniach bankowo-resortowych grup roboczych działających przy Fundacji, jak również wymianie opinii z odpowiednimi organami administracji.

### Celem szerszego udostępnienia Rekomendacji Wdrożeniowych Fundacji jest:

- minimalizacja ryzyka bankowego, odpowiedzialności władz banku i ograniczenie kosztów powstających w związku z potencjalnie nieprawidłowym wdrożeniem nowych przepisów;
- ujednoczenie poziomu wdrożeń regulacji (wypośredkowanie zbyt daleko idących i kosztownych procedur i sprostanie prawnym wymogom)
- w braku jasności interpretacyjnej organu źródła prawa – wypracowanie najrozsądniejszej w danych warunkach praktyki wdrożeniowej – dla której obroną będzie powszechność danego standardu.

### STRUKTURA PRAC NAD REKOMENDACJAMI WDROŻENIOWYMI W FUNDACJI





## II. ZIDENTYFIKOWANE PRZEZ BANKI ŹRÓDŁA I TŁO PROBLEMÓW WDROŻENIOWYCH

**Sprzeczność** Rekomendacji SII z innymi regulacjami:

- Relacja Rekomendacji S z Ustawą o księgach wieczystych i hipotece
- Relacja Rekomendacji S z tekstem Rekomendacji T oraz wymogami Uchwały nr 383/2008 Komisji Nadzoru Finansowego
- Kolizja wymogów znowelizowanej Rekomendacji S(II) z rejestrem klauzul abuzywnych UOKiK.

**Ryzyko sankcji** ze względu na niebezpieczeństwo kolizji:

- z przepisami nadzorczymi – ryzyko negatywnego wyniku kontroli nadzorcej
- z regulacjami dot. ochrony konsumenta – ryzyko nałożenia na Bank kar przez UOKiK
- z przepisami aktów prawa powszechnie obowiązującego - ryzyko nałożenia na Bank kar przez Sądy powszechne.

*Opinie o ryzykach stosowania sankcji w poszczególnych sprawach legislacyjnie spornych opracowuje Grupa Prawna przy Fundacji. Wszelkie Państwa obserwacje zachowań i reakcji rynku, klientów i regulatorów – na tle rekomendowanych dalej spornych rozwiązań - prosimy kierować za pośrednictwem biura Fundacji – pod obrady tegoż grona ekspertów.*

### II.1 PRZEDMIOT REKOMENDACJI WDROŻENIOWEJ FUNDACJI (SYGN. 2011.10.05\_RWF/REKS2/AN)

Wobec sprzeczności ogłoszonej Rekomendacji z innymi regulacjami, rozstrzygnięcia wymagają zgłoszone przez banki **praktyczne pytania**:

1. Czy do procedur bankowych należy wprowadzić standard pobierania od kredytobiorcy hipotecznego deklaracji, iż zobowiązuje się nie obciążać bez zgody banku nieruchomości (zalecenie Rekomendacji SII) wobec określenia przepisami prawa hipotecznego, że takie zastrzeżenie jest niedopuszczalne?
2. Jaką strukturę organizacyjną odnośnie funkcji sprzedaży, pomiaru ryzyka i monitoringu ekspozycji: 2- czy 3-stopniową – należy przyjąć w banku w związku z zaleceniem Rekomendacji SII?



### III. PYTANIE 1.

## CZY BANK MOŻE – I POWINIEN – POZYSKIWAĆ OD KLIENTA DEKLARACJĘ O NIEOBCIĄŻANIU ZABEZPIECZENIA?

- por. wymóg Rekomendacji 4.1.6.

### WYKAZ SPRZECZNYCH PRZEPISÓW:

#### **W myśl rekomendacji 4.1.6.:**

„Bank powinien zapewnić sobie możliwość kontroli zabezpieczenia poprzez **uzyskanie deklaracji klienta o nieobciążeniu zabezpieczenia** w trakcie trwania umowy (bez zgody banku), zabezpieczenie (w tym ubezpieczenia) od zniszczenia, prawo do kontroli jego stanu oraz informacje o bieżącej lokalizacji (...).”

zaś

#### **W myśl UKWH, Art. 72.**

„**Niedopuszczalne jest zastrzeżenie**, przez które właściciel nieruchomości **zobowiązuje się** względem wierzyciela hipotecznego, że **nie dokona zbycia lub obciążenia** nieruchomości przed wygaśnięciem hipoteki”.

### Rekomendacja Wdrożeniowa Fundacji:

Wobec konfliktu wydanych przepisów rekomenduje się uwzględnienie priorytetowo skutków prawa hipotecznego. Przepis art. 72 UKWH nadaje bezwzględne uprawnienie kredytobiorcy, którego bank nie może ograniczyć pobraniem deklaracji zrzeczenia się możliwości zbycia lub obciążenia nieruchomości.

Po pierwsze deklaracja (z Rek SII) byłaby i tak prawnie nieskuteczna; po drugie sprzeczna z przepisami Kodeksu Cywilnego (w szczególności art. 58 §1 KC oraz art. 385<sup>1</sup> §1); po trzecie wywołałaby ryzyko kary UOKiK dla banku w związku z abuzywnością postanowienia umowy o treści ww. deklaracji.

Wobec powyższych skutków zalecenia Rekomendacji SII pkt. 4.1.6 rekomenduje się nie włączanie dyspozycji w brzmieniu RekS, odnośnie ww. deklaracji klienta do procedur bankowych.

Fundacja wymieniła z KNF analizy problemu, w wyniku czego wydaje się zyskano zrozumienie dla niemożności wdrożenia przez banki Rekomendacji SII 4.1.6. w obecnym brzmieniu (Fundacja postulowała wykreślenie przepisu – szczególnie, że zawarta w nim jest nieściśłość prawna – powinno być „(...) o nieobciążeniu przedmiotu zabezpieczenia” ).

Jednocześnie zgodzono się, iż intencję przepisu nadzorczego i względy celowościowe zostaną osiągnięte, gdy bank zadba o zapewnienie sobie możliwości kontroli zabezpieczenia przez uzyskanie deklaracji klienta o nieobciążeniu nieruchomości (można rozciągnąć na zakaz sprzedaży) bez zgody banku do chwili ustanowienia hipoteki.

W istocie w trakcie procedury wpisu hipoteki do księgi wieczystej, szczególnie gdy bank wcześniej już wypłacał środki lub posiłkuje się ubezpieczeniem pomostowym – klient nie powinien dysponować/obciążać nieruchomości. W tym ograniczonym zakresie deklaracja nie jest niezgodna z prawem hipotecznym.



#### IV. PYTANIE 2.

### JAKĄ STRUKTURĘ ORGANIZACYJNĄ ODNOŚNIE FUNKCJI SPRZEDAŻY, POMIARU RYZYKA I MONITORINGU EKSPOZYCJI: 2- CZY 3-STOPNIOWĄ – NALEŻY PRZYJĄĆ W BANKU W ZWIĄZKU Z ZALECENIEM REKOMENDACJI SII?

- por. wymóg Rekomendacji 9 (SII)

#### WYKAZ SPRZECZNYCH PRZEPISÓW:

W myśl **Rekomendacji 9 (SII)**

W strukturze organizacyjnej banku powinny być rozdzielone funkcje związane z:

- a) pozyskiwaniem klientów i sprzedażą oferowanych produktów,
- b) analiza wniosków kredytowych, ocena ryzyka i podejmowaniem decyzji kredytowej, oraz
- c) monitorowaniem ekspozycji kredytowej finansującej nieruchomości w czasie jej trwania.

zaś

W myśl **Rekomendacji 8 (T)**

W strukturze organizacyjnej banku powinny być rozdzielone funkcje związane z:

- a) pozyskiwaniem klientów i sprzedażą oferowanych produktów,
- b) bezpośrednią analizą wniosków kredytowych, oceną ryzyka i podejmowaniem decyzji kredytowej oraz monitorowaniem detalicznej ekspozycji kredytowej w czasie jej trwania.

oraz

W myśl **Uchwały nr 383/2008 KNF**

§ 8.2. Zarząd banku wprowadza podział realizowanych w banku zadań, który zapewnia niezależność funkcji **pomiaru, monitorowania i kontrolowania ryzyka od działalności operacyjnej, z której wynika podejmowanie ryzyka przez bank.**

#### REKOMENDOWANE ROZWIĄZANIE:

Po wymianie korespondencji z KNF i analiz przyjęć można, iż pomimo literalnego wymienienia w Rekomendacji 9 (SII) rozdziału struktury na trzy funkcje (a,b,c); względy celowościowe i brzmienie innych rekomendacji przemawiają za tym, by rozwiązanie w postaci odpowiedniego skonstruowania 2-poziomowej struktury w banku było wystarczające. Odpowiadając na problem postawiony przez Fundację, KNF cytuje wymogi Rekomendacji T/ Uchwały 383/2008 (dwa człony struktury), co dodatkowo potwierdza wspólne podejście do sposobu implementacji.



## Rekomendacja Wdrożeniowa Fundacji:

**Biorąc powyższe pod uwagę, rekomenduje się rozumienie zaleceń treści Rekomendacji 9 (SII) w sposób następujący:**

W strukturze organizacyjnej banku powinny być rozdzielone funkcje związane z:

- a) pozyskiwaniem klientów i sprzedażą oferowanych produktów,
- b) analizą wniosków kredytowych, oceną ryzyka i podejmowaniem decyzji kredytowej, oraz
- c) monitorowaniem ekspozycji kredytowej finansującej nieruchomości w czasie jej trwania;

- przy czym funkcje wyrażone w lit. b) oraz c) mogą być – decyzją Zarządu Banku – scalone, względnie - nie rozdzielane w strukturze organizacyjnej banku, zaleca się staranność przy określaniu procedur transparentnego działania odnośnie funkcji monitoringu i procesu decyzji kredytowej, zwłaszcza przy pozostawieniu struktury dwustopniowej.

---

*Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego będzie kontynuowała prace mające na celu wypracowanie modelowych procedur spełniających obowiązki banków, wynikających z przepisów nadzorczych i ustawowych. Jesteśmy otwarci na dalszą wymianę poglądów z przedstawicielami sektora bankowego w celu identyfikacji kwestii problematycznych z punktu widzenia Banku.*

**W najbliższym czasie Fundacja wyda Rekomendacje Wdrożeniowe odnośnie:**

- **Ustawa o księgach wieczystych i hipotece**
- **Ustawa o kredycie konsumenckim**

Kontakt:

Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego  
ul. Nobla 29b, 03-930 Warszawa  
[fundacja@ehipoteka.pl](mailto:fundacja@ehipoteka.pl)  
tel. 022 870 83 60