



Warszawa, 19.04.2007 r.

**Dot.:**

- **Biała Księga dla Kredytu Hipotecznego – podtrzymanie stanowiska Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego w kwestii uregulowania zagadnień dotyczących dopuszczalności wcześniejszej spłaty kredytu hipotecznego (opłaty rekompensacyjne).**
- **Rozważane zmiany w projekcie Dyrektywie o kredycie konsumenckim – Art. 15 par. 2.**

Szanowni Państwo,

W związku z postępowaniem prac nad zagadnieniami ochrony konsumenta, na forum europejskim ponownie stała się kwestia wypracowania stanowiska dotyczącego stopnia regulacji, bądź jej braku, odnośnie warunków wcześniejszej spłaty przy kredycie hipotecznym. Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego – bazując na wewnętrznych procedurach, analizach i uzgodnieniach eksperckich (prace Grup roboczych, Rady Programowej Fundacji oraz własne ekspertyzy), jako członek Europejskiej Federacji Hipotecznej (EFH) współtworzy wspólne stanowisko przedstawicieli europejskich rynków, zajmowane wobec projektów regulacji europejskich.

W ostatnich tygodniach Fundacja wypracowała stanowisko do propozycji EFH, która brała pod uwagę przyjęcie regulacji określającej limit odszkodowania w sytuacji wykorzystania przez konsumenta opcji wcześniejszej spłaty. Stanowisko EFH w kwestii opłat za wcześniejszą spłatę kredytu przyjęło za punkt wyjścia, że niedotrzymanie / zmiana przez kredytobiorcę warunków umowy kredytowej stanowi dla kredytodawcy koszt, który należy zrekompensować. Zasadnicze znaczenie w tej kwestii ma zatem kalkulacja faktycznej straty poniesionej przez kredytodawcę.

Po określeniu tej podstawowej kwestii, EFH uznała za wskazane określenie limitu odszkodowania, w zależności od okresu przyjętego do ustalenia stopy procentowej kredytu. Propozycje wahały się od 0.5% do nawet 3% wartości kwoty pozostałej do spłaty. Wprowadzenie tych limitów wymagałoby modyfikacji Art. 15.2. Dyrektywy o kredycie konsumenckim<sup>1</sup>.

Jednakże, w wyniku pogłębionych analiz przeprowadzonych w poszczególnych państwach, eksperci narodowi jednoznacznie potwierdzili, że przyjęcie tego typu ograniczeń nie jest wskazane.

W efekcie, w projekcie Noty z 16.04.2007 r., EFH wycofała się z takich kalkulacji, argumentując, że nie mają one żadnego uzasadnienia ekonomicznego<sup>2</sup>. Ponadto, koszty

---

<sup>1</sup> “Kredytodawca ma prawo do uczciwego i obiektywnego zadośćuczynienia z tytułu przedterminowej spłaty zadłużenia, w kwocie podanej w umowie kredytowej lub wyliczonej za pomocą metody określonej w umowie kredytowej. Jednakże, przedmiotem roszczenia kredytodawcy nie może być żadne zadośćuczynienie:

a) z tytułu umów kredytowych, w których okres przyjęty do ustalenia stopy procentowej kredytu jest krótszy niż rok;  
b) jeżeli spłata nastąpiła na podstawie umowy o ubezpieczenie, która z założenia miała stanowić konwencjonalną formę gwarancji spłaty kredytu.”

<sup>2</sup> Draft EMF Note to the Council Working Party on Consumer Protection, 13.04.2007: “To limit this compensation to 0.5% or 1%, depending on whether or not the fixed rate period exceeds one year, or indeed to any pre-fixed level, is totally arbitrary and not economically justified”.

wprowadzenia takich ograniczeń byłyby ponoszone przez konsumentów, negatywnie odbijając się na rozwoju rynku. Na koniec Federacja – wyrażając stanowisko jej członków – po raz kolejny podkreśla, że stanowczo sprzeciwia się wprowadzeniu takiej standaryzacji, która ograniczyłaby różnorodność produktową na rynku.

Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego popiera tak sformułowane stanowisko Federacji. Jednocześnie pragniemy podkreślić, że jest ono zbieżne z:

- **Stanowiskiem Fundacji do Zielonej Księgi dla Kredytu Hipotecznego** - Fundacja uznała, że prawne uregulowanie kwestii wcześniejszej spłaty może doprowadzić do obniżenia konkurencyjności między bankami i stworzyć bariery dla rozwoju bankowych produktów o stałym oprocentowaniu. Z tego też względu uznano, że kwestie wcześniejszej spłaty oraz wysokości opłat z nią związanych nie powinny być przedmiotem regulacji na poziomie wspólnotowym. Należałoby natomiast pozostawić kredytodawcom swobodę w zakresie kształtowania oferty kredytowej, uwzględniającej produkty z odpłatną opcją wcześniejszej spłaty. Tym samym kalkulacja wysokości opłat za wcześniejszą spłatę powinna pozostać całkowicie w gestii kredytodawcy.
- **Wstępnym Stanowiskiem Fundacji do Białej Księgi dla Kredytu Hipotecznego** - w przyjętej opinii Fundacja rekomendowała, aby kredytodawca miał prawo do pobrania opłaty z tytułu wcześniejszej spłaty kredytu. Ponownie podkreślono przy tym, że „Kwestie wcześniejszej spłaty oraz wysokości opłat z nią związanych nie powinny być przedmiotem regulacji na poziomie wspólnotowym. Pożądane jest pozostawienie kredytodawcom swobody wolnorynkowej w zakresie kształtowania oferty kredytowej, uwzględniającej produkty z odpłatną opcją wcześniejszej spłaty. Tym samym kalkulacja wysokości opłat za wcześniejszą spłatę powinna pozostać całkowicie w gestii kredytodawcy.”
- **Stanowiskiem EBIC do Zielonej Księgi dla Kredytu Hipotecznego** - w opinii ekspertów EBIC, kwestie wcześniejszej spłaty powinny być przedmiotem uzgodnień pomiędzy stronami umowy kredytowej; ponadto zaznacza się, że standaryzowanie opcji wcześniejszej spłaty mogłoby być sprzeczne ze specyfiką tak szczególnego produktu, jakim jest kredyt hipoteczny i w konsekwencji ograniczyć ofertę kredytową<sup>3</sup>.
- **Stanowiskiem Rządu RP do Zielonej Księgi dla Kredytu Hipotecznego** – w przyjętej opinii podkreślono, że kwestia opłat za przedterminową spłatę kredytu nie powinna podlegać regulacjom.<sup>4</sup>
- **Stanowiskiem EBIC do projektu zmiany Dyrektywy o kredycie konsumenckim** - EBIC zaznaczył, że w przypadku wcześniejszej spłaty,

---

<sup>3</sup> EBIC, “Final Draft Position on the Commission Green Paper on Mortgage Credit in the EU”. 18.11.2005:

“ *Early repayment should be agreed by the contractual parties – equally in all Member States – in a consensual manner. It would be a matter of choice and not a legal right. Standardising this right would interfere with the product design of mortgages and impair their diversify*”.

<sup>4</sup> Stanowisko Rządu RP do Zielonej Księgi dla Kredytu Hipotecznego, 28.10.2005 r.: „*W jaki sposób powinno się naliczać takie opłaty(...)? Czy powinny istnieć granice opłat, jak to ma miejsce w niektórych Państwach Członkowskich? (...) Kwestia ta nie powinna podlegać regulacjom. Kredytodawcy powinni mieć swobodę w kształtowaniu oferowanych przez nich produktów, w tym również takich, w których kredytodawca, w przypadku wcześniejszej spłaty Kredytu będzie musiał uiścić stosowną opłatę*”.



kredytobiorca powinien zrekompensować kredytodawcy wszelkie poniesione straty.<sup>5</sup>

Powyższe podsumowanie – w braku Państwa uwag – miało na celu potwierdzenie kierunku stanowiska Fundacji w dalszych rundach dyskusji europejskiej wokół tematu wcześniejszej spłaty Kredytu Hipotecznego.

W toku dalszych prac nad kształtowaniem otoczenia legislacyjnego na forum europejskim, Fundacja będzie nadal śledziła i monitorowała ich przebieg oraz na bieżąco informowała Państwa o przebiegu wydarzeń.

Z poważaniem,

Dr Agnieszka Drewicz – Tułodziecka  
Prezes Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego

---

<sup>5</sup> EBIC, “Comments on the content of the modified Proposal for a Directive on Credit for Consumers”, 02.05.2006: “*The fulfillment of the need for the lender to structure accurately its refinancing liquidity and cash flow depends on the borrower’s commitment to repay in accordance with the underlying agreement. It would be unfair to burden the lender unilaterally with the risk of a sudden termination of the contract by early repayment that might jeopardize the management of the interest rate’s risk.*”

*In case of early repayment, borrowers should compensate lenders for all losses which have arisen from the prepayment. Although we welcome this improvement, EBIC sees no justification to exclude in Art. 15-2 the compensation of losses for credit agreements where the period used to fix the borrowing rate is less than one year.*

*As regards the definition of the fees related to an early repayment of the borrowed funds, those costs which have already been incurred and used, such as the fees for concluding the contract or for the evaluation of the collateral cannot be reduced or refunded and must be excluded. Therefore EBIC would suggest replacing in Article 15.1 the reference to the “total cost of the credit” with a reference to the “maturity-related cost of the credit”.*