

## Projekt Ustawy o kredycie hipotecznym – kolejne zmiany

W dniu 14/12/2017 opublikowano kolejną wersję projektu Ustawy o kredycie hipotecznym.

Główne kwestie problemowe, pojawiające się w bieżącej wersji tekstu:

1. Kwestia przekazywania Formularza Informacyjnego - Formularz ma zachowywać ważność przez 14 dni (ten wymóg nie wynika z dyrektywy), jeśli konsument złoży wniosek kredytowy po wygaśnięciu daty ważności - należy przekazać jeszcze jeden Formularz.

2. Wymóg wydania decyzji kredytowej dokładnie w 21 dniu po złożeniu wniosku kredytowego (ten wymóg także nie wynika z dyrektywy). Wskazany termin jest bardzo krótki, ponadto - jeśli bank chce wydać tę decyzję wcześniej - musi na to otrzymać zgodę konsumenta (mimo, że to działanie jest przecież w interesie klienta).

3. Od 2018 r. wprowadza się zakaz przekazywania przez bank prowizji pośrednikom kredytowym - konsument bezpośrednio będzie opłacał usługi pośrednika.

4. Regulacje dot. oferowania kredytów stałoprocentowych - wprost wskazano, że w umowie kredytu trzeba zawrzeć procedury i warunki ustalania „nowego” oprocentowania (po wygaśnięciu 5Y okresu związania). ALE - regulacja dotyczy wyłącznie kredytów o okresie związania stopą stałą przez min. 5 lat.

5. Opłata za wcześniejszą spłatę - zrezygnowano z niefortunnego wzoru kalkulacji opłaty na rzecz limitu kwotowego. Niestety, zachowano ograniczenie w postaci „kosztów banku bezpośrednio związanych z wcz. spłatą” - ta pozycja jest trudna do skalkulowania na poziomie pojedynczego kredytu.

W dn. 16/12/2017 tekst projektu skierowano do Komisji Prawniczej RCL do dalszych prac.

FKH przesała do MF szereg uwag do tej wersji tekstu, które częściowo zostały uwzględnione w kolejnej wersji ustawy, przyjętej przez Radę Ministrów na posiedzeniu 28/12/2016.

W dalszej kolejności, projekt ustawy zostanie skierowany do prac sejmowych.

### [Ustawa hipoteczna na RCL](#)

## Radykalne plany zmian tzw. Ustawy antylichwiarskiej.

W dn. 09/12/2016 opublikowano projekt nowej tzw. ustawy antylichwiarskiej.

Zgodnie z projektem, znacznemu ograniczeniu uległyby koszty pożyczek:

- max wartość odsetek - bez zmian - 2x odsetki ustawowe {czyli 2x (1,5% + 3%) = 10%};

- max wartość kosztów pozaodsetkowych kredytu nie będą mogły przekroczyć sumy dwóch składników: 10% kredytu (część stała) i 10% wartości kredytu w skali roku (część zmienna zależna od czasu trwania umowy). Obecnie ww. limity wynoszą odpowiednio 25% i 30%

- limit pozaodsetkowych kosztów kredytu w całym okresie kredytowania - 75% (obecnie limit wynosi 100%)

Ponadto projekt wprowadza limit maksymalnego zabezpieczenia kredytu - nie może przekraczać: wartości kredytu + max koszty pozaodsetkowe + odsetki maksymalne obliczone za okres, na jaki udzielono kredytu, powiększony o 12M [ten limit może mieć ograniczyć udzielanie pożyczek na relatywnie niskie kwoty, których zabezpieczeniem są nieruchomości].

Złamanie zasad dot. limitu kosztów pozaodsetkowych bądź limitu sumy zabezpieczenia - może być - zgodnie z projektem - zagrożone karą więzienia od 3 mies. do 5 lat.

### [Ustawa antylichwiarska na RCL](#)



Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

Członkowie Rady Programowej Fundacji:



Bank Polski



## Plan prac FKH na I połowę 2017 r.

**W połowie grudnia FKH rozesała do banków plany prac na najbliższe miesiące.**

W szczególności, prace Fundacji i jej grup roboczych będą skoncentrowane na:

1. **Wdrożeniu Ustawy o kredycie hipotecznym**, w tym: realizacja obowiązku wypełnienia wymogu wiedzy i kompetencji personelu; sprostanie wymogom informacyjnym na poziomie przedumownym, umownym, info ogólnej i reklamowej (w tym: relacja UstHip do Rekomendacji S); wdrożenie nowych regulacji i obowiązków odnośnie kredytu hipotecznego na stałą stopę (w tym także: relacja UstHip do Rekomendacji S)

2. **Bieżących zagadnieniach ryzyk prawnych zw. z udzielaniem i zabezpieczaniem kredytu hipotecznego** – w tym: teleinformatyczne postępowanie wieczystoksięgowe; ogólna problematyka związana z ustanawianiem i wpisem hipoteki; zagadnienia dot. ksiąg wieczystych i hipoteki związane z problematyką reprivatyzacji; zagadnienia restrukturyzacji kredytu w kontekście nowych wymogów UstHip. Powyższym zagadnieniom będzie też poświęcona **XIV Ogólnopolska Konferencja Wieczystoksięgowa w dniach 13-14 marca 2017 r.**

3. **Bankowości specjalistycznej i systemie listów zastawnych** – w tym: wdrażanie ustawy o BFG wobec banków hipotecznych (składki, MREL, interpretacje przepisów, problemy zgłoszone przez ag. ratingowe); harmonizacja/dyrektywa dot. Covered Bonds (w tym współpraca FKH z bliźniaczymi związkami emitentów CBs w Europie); projekt zmian do ustawy o listach zastawnych i bankach.

## FKH przygotowała opinię dla KNF dot. ujęcia w rejestrze zabezpieczeń LZ wierzytelności nabytych przez banki hipoteczne

**W dniu 16/12/2016 FKH przekazała KNF analizę dot. sposobu ujawniania w rejestrze LZ wierzytelności poolingowych oraz wypracowania zasad raportowania rejestru z uwzględnieniem praktyki międzynarodowej.**

W naszej opinii omówiliśmy:

- Sposób uwzględniania wierzytelności nabytych w rejestrze listów zastawnych na podstawie art. 24 ust. 4 ULZiBH (kolumna 5 i 7 rejestru)
- Kwestię wprowadzenia rozwiązań polegających na elektronicznym przekazywaniu KNF danych z rejestru LZ, a także strukturyzowaniu tych danych, w szczególności dla zapewnienia kontroli dotyczącej ryzyka koncentracji.

FKH oraz banki członkowskie mają nadzieję spotkać się z przedstawicielami KNF w styczniu 2017 r. w celu przedyskutowania powyższych kwestii.

## FKH zajęła stanowisko do projektu ustawy o Narodowym Funduszu Mieszkaniowym

**W dniu 16/12/2016 FKH przekazała Ministerstwu Infrastruktury i Budownictwa stanowisko do proj. ustawy o NFM. W naszym stanowisku odnieśliśmy się głównie do propozycji zmian dot. Ustawy o księgach wieczystych i hipotece.**

W szczególności, FKH zgłosiła uwagi dot. zmian:

- Art. 18 UKWiH – nowe brzmienie projektu NIE uwzględnia, że po ujawnieniu roszczenia o przeniesienie własności mogą być także wpisane hipoteki w miejsce roszczenia o ustanowienie hipoteki wpisanego przed ujawnieniem roszczenia o przeniesienie własności.



Fundacja na Rzecz  
Kredytu Hipotecznego

Członkowie  
Rady  
Programowej  
Fundacji:



Bank Polski



- Postulujemy pozostawienie art. w dotychczasowym brzmieniu;
- Art. 47 ust. 3 – doprecyzowanie brzmienia przepisu
  - Art. 46 ust. 2 – uwaga redakcyjna.

[Stanowisko na Mapie Hipotecznej](#)

## Harmonizacja Covered Bonds – ostateczne rekomendacje EBA (nowa dyrektywa?)

W dn. 20/12/2016 EBA opublikowała zapowiadany wcześniej raport dot. kierunku harmonizacji rynku CB w EU.

Jak już informowaliśmy w poprzednim INFO, EBA proponuje 3-stopniowe podejście do harmonizacji rynku covered bonds. W najnowszym raporcie doprecyzowano te kroki.

Przede wszystkim, przesądzono, że etap I (wypracowanie systemowych ram dla CB) przybierze postać **dyrektywy**, zastępującej dotychczasowe wytyczne dot. listów zastawnych, zawarte w dyrektywie UCITS. Nowa dyrektywa ma jednoznacznie określać zasady, które musi spełnić instrument finansowy, aby zakwalifikowano go do grupy covered bonds. W szczególności, regulacja ma zawierać wymogi dot.: (i) zasady podwójnego regresu (dual recourse), segregacji aktywów oraz odporności na upadłość CB, (ii) reguły pokrycia, zarządzania ryzykiem płynności, ujęcie derywatów w cover pool; (iii) wymogi specjalnego nadzoru; (iv) transparentność i ujawnienia dla inwestorów; (v) wymogi dot. struktur soft-bullet i conditional pass-through.

Etap II prac ma dotyczyć zmian w CRR (głównie – art. 129) – w szczególności: (i) nowe zdefiniowanie zasad kwalifikacji aktywów (asset eligibility), (ii) doprecyzowanie limitów LTV, (iii) wprowadzenie limitów pokrycia zastępczego i OC.

III etap to dobrowolna konwergencja na poziomie krajowym dot. m.in.: zawartości cover pool, określania LTV i jego aktualizacji, stress- testów dla emitentów.

[Raport EBA](#)

## FKH przekazała bankom członkowskim aktualizację „Informacji o ryzykach kredytu hipotecznego”.

Jak co kwartał, FKH przelała do banków członkowskich aktualną Informację o ryzykach kredytu hipotecznego.

„Informacja o ryzykach” ma zastosowanie do wszystkich kredytów mieszkaniowych dla konsumenta. Zgodnie w wymogiem Rekomendacji S, w broszurze przekazujemy m.in. informacje o wysokości rat kredytu w funkcji okresu kredytowania, ryzyku stopy procentowej, ryzyku zmiany cen zabezpieczenia kredytu hipotecznego oraz ryzyku walutowym.

W najnowszej aktualizacji Fundacja uwzględniła już zalecenia KNF dot. informacji o ryzyku stóp % (pismo KNF z 28/11/2016).

Aktualne wydania „Informacji o ryzykach” można pobrać ze strony internetowej Fundacji:

<http://fundacja1.home.pl/ehipoteka/pol/Ochrona-konsumenta/Dokumenty-i-opracowania>

## Kalendarium aktywności Fundacji

12/01/2017 – posiedzenie GR Banki hipoteczne

26/01/2017 - posiedzenie GR Ochrona Konsumenta + GR Prawnej

13-14/03/2017 – Ogólnopolska Konferencja Wiczystoksięgowa



Członkowie  
Rady  
Programowej  
Fundacji:



Bank Polski

