



Sz. P. Marek Chrzanowski  
Przewodniczący  
Komisji Nadzoru Finansowego

Dot.:

- potrzeba podjęcia działań w celu zlikwidowania kolizji pomiędzy ustawą o kredycie hipotecznym oraz Rekomendacją S KNF
- przedłożenie dokonanej przez Fundację analizy porównawczej kolizji obowiązków informacyjnych (ustawa KH/ Rekomendacja S)

W dniu 22/07/2017 weszła w życie ustawa o kredycie hipotecznym i nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami, która w kompleksowy sposób reguluje proces udzielania kredytów hipotecznych w Polsce. Fundacja Hipoteczna asystuje regulatorom i kredytodawcom hipotecznym ekspertyzami, w celu zapewnienia utrzymania wysokich standardów wdrożenia wymogów ustawowych.

Zauważamy, że duża część nowych regulacji dotyczy obowiązków informacyjnych kredytodawców wobec konsumentów. Szczególnie szeroki zakres obowiązków będzie dotyczył przekazywania konsumentowi informacji przedkontraktowej – udostępnianej na wystandaryzowanym Formularzu Informacyjnym dot. Kredytu Hipotecznego (dalej: Formularz Informacyjny). Zgodnie z zakresem Formularza Informacyjnego, kredytodawca będzie za jego pośrednictwem przekazywał konsumentowi m.in. informacje o kredycie hipotecznym oraz o ryzykach związanych z tym produktem.

Fundacja Hipoteczna przeprowadziła pogłębioną analizę nowych obowiązków banków – na mocy ustawy o kredycie hipotecznym – zestawiając je z już obowiązującymi wymogami. Poniżej mamy przyjemność przedłożyć KNF tę analizę. W wyniku dokonanego zestawienia stwierdzamy, że po wejściu ustawy w życie **powstanie kolizja wymogów ustawowych z już obowiązującą Rekomendacją S** dot. dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie (dalej: Rekomendacja S).

**Zgodnie z wymogami Rekomendacji S**, bank – przed udzieleniem kredytu zabezpieczonego hipotecznie – musi przekazać konsumentowi informacje na temat: ryzyka zmiany stopy procentowej, ryzyka zmiany dochodów, ryzyka wydłużonego okresu kredytowania oraz ryzyka zmiany kursu walutowego (jeśli dot). **Podobny zakres informacji** o ryzykach jest pokryty w sytuacji przekazywania informacji przedkontraktowej za pośrednictwem obowiązkowego Formularza. Należy jednak zwrócić uwagę, że **parametry przyjęte do symulacji w Formularzu są inne od tych, które zaleca Rekomendacja S**. Szczegółowe porównanie wymogów przedstawia poniższa tabela:

**TAB. 1 WYMOGI INFORMACJI O RYZYKU DLA KONSUMENTA – PORÓWNANIE WYMOGÓW REKOMENDACJI S ORAZ USTAWY O KREDYCIE HIPOTECZNYM**

Nr	Wymóg informacyjny	Rekomendacja S	Ustawa o kredycie hipotecznym (Formularz Informacyjny)
1.	Ryzyko zmiany stopy procentowej	<p>Kredyt oparty o zmienną stopę - symulacja dot. wysokości raty kredytu przy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aktualnym poziomie stopy %</li> <li>• wzroście stopy % o 400 p.b.</li> <li>• wzroście stopy % o różnicę z ost. 12M</li> <li>• <b>poziomie WIBOR = 3%, 5%, 10%</b></li> </ul> <p><i>Rek. 25.11 oraz pismo KNF z 28/11/2016 (sygn. DRB/DRB_I/0734/7/1/2016)</i></p>	<p>Kredyt oparty o zmienną stopę - symulacja dot.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wzrostu RRSO przy wzroście stopy % do poziomu odsetek maksymalnych – <i>dział 4 Formularza</i></li> <li>• wzrostu raty przy wzroście stopy % do poziomu odsetek maksymalnych - <i>dział 6 Formularza</i></li> </ul>
2.	Ryzyko zmiany dochodów	<p>Dla klientów o dochodach nieprzekraczających przeciętnego poziomu wynagrodzeń w danym regionie zamieszkania DTI &gt; 40% oraz dla pozostałych klientów DTI &gt; 50%:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• informacja o podwyższonym ryzyku takiego produktu, oraz niekorzystnym wpływie na możliwość realizacji większych wydatków lub tworzenia oszczędności.</li> </ul> <p><i>Rek. 9.3 oraz rek. 26.3</i></p>	<p>Ostrzeżenie w Formularzu: Państwa dochody mogą się zmienić. Prosimy upewnić się, że w sytuacji gdy Państwa dochody zmniejszą się, będą Państwo nadal w stanie spłacać raty kredytu hipotecznego co [częstotliwość] - <i>dział 6 Formularza</i></p>
3.	Ryzyko kursu walutowego	<p>Rek. 6 = kredyt udzielony wyłącznie w walucie osiąganego dochodu. Jeśli dochód wielowalutowy – należy założyć deprecjację walut obcych o 20%.</p> <p>Wcześniej – symulacje dot. wysokości raty kredytu przy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aktualnym poziomie kursu FX</li> <li>• wzroście kapitału kredytu o 20% i oprocentowaniu takim jak dla kredytu PLN</li> <li>• wzroście kursu FX o różnicę z ost. 12M</li> </ul>	<p><i>Jeśli dotyczy - symulacja dot.:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zmiana wartości kwoty kredytu przy osłabieniu się PLN o 20% - <i>dział 3 Formularza</i></li> <li>• zmiana wartości raty kredytu przy osłabieniu się PLN o 20% - <i>dział 6 Formularza</i></li> </ul>
4.	Wydłużenie okresu kredytowania	<p><b>Symulacja podanych paramentów w funkcji okresu kredytowania:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>rata kredytu</b></li> <li>• <b>tempo spłacania kapitału</b></li> <li>• <b>całkowity kosztu kredytu (z uwzględnieniem ubezpieczeń zawartych w związku z tym kredytem)</b></li> </ul> <p><i>Rek. 25.1</i></p>	Brak
5.	Dodatkowe	<p><b>1. Pisemne oświadczenie klienta potwierdzające, że:</b></p> <p><b>a) otrzymał od banku wszelkie informacje niezbędne do podjęcia decyzji w zakresie kredytu,</b></p> <p><b>b) uzyskał od pracownika banku wszystkie wyjaśnienia do zgłaszanych wątpliwości oraz</b></p>	<p>Ostrzeżenie w Formularzu: Proszę się upewnić, że mają Państwo świadomość wszystkich innych opłat i kosztów związanych z Państwa kredytem hipotecznym. - <i>dział 4 Formularza</i></p>



	<p>c) ma pełną świadomość ryzyka związanego z zaciąganiem zobowiązaniem kredytowym,</p> <p>d) został poinformowany o podwyższonym ryzyku tego produktu oraz niekorzystnym wpływie na możliwość realizacji większych wydatków (dot. klientów dla których DTI przekracza 40%/50%).</p> <p>2. Pisemne oświadczenie klienta zaciągającego kredyt oprocentowany zmienną stopą procentową, że:</p> <p>a) został poinformowany przez bank o ponoszeniu ryzyka stopy procentowej oraz,</p> <p>b) jest świadomy jego ponoszenia.</p> <p><i>Rek. 25.9 oraz rek. 26.3</i></p>	
--	--	--

**Mając na uwadze powyższe, postulujemy dokonanie przeglądu Rekomendacji S pod kątem kolizji z ustawą o kredycie hipotecznym oraz liczymy na podjęcie przez KNF prac nad usunięciem wskazanych powyżej wymogów Rekomendacji S.**

Utrzymanie dotychczasowych wymogów nadzorczych i jednocześnie nałożenie nowych obowiązków ustawowych spowoduje nie tylko zwiększenie kosztów operacyjnych po stronie banków, ale przede wszystkim może doprowadzić do **przeładowania informacyjnego konsumenta**, przytłoczonego taką liczbą symulacji. Warto na przykład zauważyć, że po wejściu w życie nowej ustawy – **konsument otrzyma aż 7 różnych kalkulacji**, mających mu zobrazować ryzyko stopy procentowej (6 z nich dotyczyć będzie wzrostu raty kredytu, zaś 1 – wzrostu poziomu RRSO). Każda z powyższych symulacji będzie wykonywana przy założeniu innego poziomu stopy procentowej, co dodatkowo utrudni konsumentowi jej zrozumienie.

W naszej ocenie, pozostawienie w praktyce symulacji i ostrzeżeń, które obowiązywać będą z mocy ustawy o kredycie hipotecznym, jest wystarczające i – zgodnie z celem ustawy – zapewni konsumentowi transparentność informacji o parametrach i ryzykach danego produktu. Ewentualnie – w celu wzmocnienia wymogów informacyjnych – **można rozważyć zachowanie obowiązku przekazania tych informacji**, których nie ma w zakresie Formularza Informacyjnego – w szczególności symulacji o wpływie wydłużenia okresu kredytowania na parametry kredytu. W opracowanej przez Fundację tabeli zaznaczyliśmy je kolorem czerwonym.

Licząc na podjęcie prac harmonizujących ww. obowiązki na rzecz ich transparentności, Fundacja zgłasza gotowość ich wsparcia dalszymi analizami i uczestnictwem w konsultacjach.

Łącząc wyrazy głębokiego szacunku,

Z poważaniem

dr Agnieszka Tułodziecka  
Prezes Fundacji na rzecz  
Kredytu Hipotecznego