



Warszawa, 13 sierpnia 2009 r.

**Stanowisko Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego
do ostatecznej wersji założeń do ustawy o kredycie konsumenckim,**
przesłanej przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów pismem z dn. 24.07.2009 r.
(sygn DDK-0732-5/08/JO)

UWAGI OGÓLNE

Poniższe uwagi bazują na stanowiskach Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego przygotowanych na wcześniejszych etapach prowadzonej przez UOKiK procedury konsultacyjnej implementacji dyrektywy w sprawie umów o kredyt konsumencki (stanowisko Fundacji z 23 grudnia 2008 r., stanowiska z 13 maja oraz z 19 czerwca 2009 r. do I i II części wstępnego projektu Założeń do ustawy oraz do projektu Oceny Skutków Regulacji, przedłożonych przez Urząd w ramach konsultacji roboczych oraz konsultacje prowadzone w trybie roboczym).

W swojej opinii Fundacja skupia się tylko na kwestii ujęcia w Założeniach do ustawy problematyki kredytu hipotecznego, nie odnosząc się do pozostałych zagadnień, rozumiejąc jednocześnie, że Założenia ustawy nadal nie przewidują możliwości całkowitego wykluczenia kredytu hipotecznego, za którą to opcją opowiadaliśmy się pierwotnie.

Ocena aktualnie przedłożonej wersji **Założeń do ustawy o kredycie konsumenckim** jest **co do zasady pozytywna**. Z zadowoleniem odnotowujemy, iż argumentacja przedstawiona przez Fundację w jej wcześniejszych stanowiskach spotkała się ze zrozumieniem ze strony Urzędu i że w swoich Założeniach do ustawy podzielił on punkt widzenia Fundacji (ujęcie kredytu hipotecznego z uwzględnieniem jego odrębności w porównaniu z kredytem konsumenckim). Odrębność ta ma wyrażać się m.in. w osobnym Arkuszu Informacyjnym. Zwracamy uwagę, że **projekt Założeń nie zawiera propozycji Arkusza dla kredytów hipotecznych, więc uniemożliwia to zajęcie stanowiska przez Fundację co do uregulowania kredytu hipotecznego w przedmiotowym projekcie**.

Prace Komisji Europejskiej nad potencjalnymi zmianami w Code of Conduct i formularzu ESIS nie powinny być przyczyną zwlekania z pracami nad Arkuszem Informacyjnym dla kredytów hipotecznych. Decyzja Komisji Europejskiej nastąpi bowiem po zapowiedzianym terminie przygotowania polskiej ustawy, a spodziewane zmiany w stosunku do dzisiejszego wzorca nie są aż tak daleko idące, aby zmienić generalne zręby proponowanego Arkusza z uwzględnieniem kredytu hipotecznego. Natomiast katastrofalne dla ujęcia kredytu hipotecznego w nowych regulacjach byłoby poddanie go ogólnemu reżimowi wedle Arkusza informacyjnego dla kredytów konsumenckich, który znajduje się obecnie w konsultowanym projekcie UOKiK.

W zasadzie w zgłaszanych uprzednio postulatach pozytywnie oceniamy propozycję, że regulacje ustawy dotyczące reklamy, odstąpienia od umowy oraz przedterminowej spłaty nie obejmą kredytu hipotecznego.

Niestety także lektura obecnej wersji Założeń pozostawia **niedosyt informacyjny** co do tego, **jak dokładnie będzie ujęty kredyt hipoteczny w projektowanej ustawie**, tzn. które z nowo



projektowanych regulacji nie będą miały do niego zastosowania, a które będą miały i z jakimi modyfikacjami. Wprawdzie „*postanowiono uregulować kredyty hipoteczne w ustawie o kredycie konsumenckim w zakresie przedkontraktowych obowiązków informacyjnych oraz obowiązków informacyjnych w umowie* (s. 13) oraz *przyjęto, iż reklama, odstąpienie od umowy kredytu hipotecznego oraz przedterminowa spłata kredytu hipotecznego nie zostanie objęta regulacją w ustawie o kredycie konsumenckim.* (s. 17), ale nadal pozostaje wiele obszarów, co do których nie ma pewności, czy projektowane regulacje będą miały zastosowanie do kredytu hipotecznego czy nie. Przykładem może być tutaj obowiązek tzw. asysty przedkontraktowej przewidziany w art. 5 ust. 6 dyrektywy lub implementacja art. 11, dotyczącego informacji o zmianach stopy oprocentowania kredytu (s. 63). Proponujemy wyraźne określenie, by te przepisy nie miały zastosowania do kredytów hipotecznych.

Ponadto okazuje się, iż kredyt hipoteczny – wbrew stwierdzeniom ze str. 13 i 17 Założeń do ustawy - zostanie uregulowany w ustawie nie tylko w zakresie przedkontraktowych obowiązków informacyjnych oraz obowiązków informacyjnych w umowie, lecz także np. nowych obowiązków nałożonych na pośredników kredytowych (s. 82.) czy sankcji nakładanych na kredytodawców za naruszenia ustawy, w tym najbardziej kontrowersyjnej sankcji kredytu darmowego (s. 92; por. uwagi szczegółowe poniżej).

Ponadto wiele kwestii dotyczących kredytu hipotecznego, jak np. treść Arkusza Informacyjnego dla informacji przedumownych dla kredytu hipotecznego, wprowadzenie odrębnej definicji całkowitego kosztu kredytu dla kredytów hipotecznych, objęcie sankcjami (jakimi?) naruszeń obowiązków umownych, określenie katalogu istotnych naruszeń skutkujących zastosowaniem sankcji kredytu darmowego, wprowadzenie dodatkowych sankcji (jakich?) dla naruszeń np. w obszarze informacji przedkontraktowych, nie zostało przesądzonych w dokumencie Założeń, a decyzja o ostatecznym kształcie tych instytucji została jedynie odsunięta w czasie.

Bez jednoznacznego przesądzenia obowiązywania lub nie poszczególnych zapisów nie jest możliwe dokonanie całościowej oceny regulacji nowej ustawy konsumenckiej w zakresie produktu, jakim jest kredyt hipoteczny. Ponadto w wielu przypadkach dopiero jednoznaczne przesądzenie szczegółowych rozwiązań pozwoli na ocenę skutków regulacji nowej ustawy, w tym precyzyjne oszacowanie kosztów. Obecnie jest informacja te są niewystarczające i wymagają doprecyzowania.

INFORMACJE PRZEDUMOWNE (ARKUSZ INFORMACYJNY DLA KREDYTÓW HIPOTECZNYCH)

Z uznaniem odnotowujemy, iż dokument Założeń (s. 15) przewiduje wyłączenie stosowania wobec kredytów hipotecznych Standardowego Arkusza Informacyjnego w zakresie informacji przedumownych dotyczącego kredytu konsumenckiego (zał. II do Dyrektywy) oraz wprowadzenie w to miejsce Arkusza Informacyjnego, bazującego na strukturze Europejskiego Znormalizowanego Arkusza Informacyjnego (ESIS), który **będzie uwzględniał specyfikę kredytu hipotecznego, co stanowi spełnienie wcześniejszego postulatu Fundacji.**

W porównaniu ze wstępną wersją Założeń do ustawy z obecnej wersji **usunięta została jednak propozycja formularza, co nie jest korzystne dla spójności procesu konsultacyjnego ujęcia kredytu hipotecznego.** Obawiamy się, iż zostawienie tak



skomplikowanego wątku na sam koniec okresu konsultacji jest ryzykowne ze względu na spodziewaną presję czasu na zgłaszanie uwag.

Niepodawanie formularza konsultacji na tym etapie uzasadniono w sposób następujący: *„Przedstawienie propozycji formularza [z informacjami przedumownymi dla kredytu hipotecznego] nie jest możliwe na obecnym etapie prac. Po pierwsze, projekt formularza ze względu na skomplikowaną materię powinien zostać poddany dalszej analizie. Po drugie, Komisja Europejska rozpoczęła aktualnie prace nad formularzami ESIS, w związku z czym w opinii UOKiK należałoby zaproponować w projekcie ustawy arkusz jak najbardziej zbliżony do arkusza ESIS, co w przyszłości mogłoby ułatwić ewentualne zmiany w przypadku wdrożenia nowego arkusza na poziomie europejskim.”*

Zarówno samo usunięcie projektu Arkusza Informacyjnego, jak i wyżej przytoczone uzasadnienie tego faktu budzi zastrzeżenia. Prace nad Arkuszem były zaawansowane, w tym przy znaczącym udziale Fundacji (był on przedmiotem głębokich analiz na forum Fundacji z udziałem instytucji członkowskich Fundacji oraz resortu finansów oraz uzgodnień z Urzędem Ochrony Konkurencji i Konsumentów). Ostatnia wersja, zamieszczona we wstępnym projekcie Założeń została co do zasady pozytywnie zaopiniowana przez banki członkowskie Fundacji; oczekiwaliśmy także ustosunkowania się przez Urząd do szczegółowych uwag i propozycji zmian zgłoszonych przez Fundację do Formularza. Zamiast tego propozycja formularza została usunięta z dokumentu Założeń.

Niefortunne jest użycie w tekście Założeń ogólnego sformułowania: *„Przedstawienie propozycji formularza [z informacjami przedumownymi dla kredytu hipotecznego] nie jest możliwe na obecnym etapie prac”* bez jednoznacznego przesądzenia, że zawieszenie prac nad projektem formularza jest jedynie przejściowe oraz podania terminu i trybu wznowienia prac nad formularzem. W efekcie sformułowanie powyższe można interpretować na wiele sposobów, a lektura Założeń może prowadzić nawet do wniosku, iż projektodawca odstąpił na dłuższy nieokreślony czas od koncepcji przygotowania specjalnego formularza dla kredytów hipotecznych, przy czym projektowana ustawa o kredycie konsumenckim przewidywałaby jedynie formularz informacyjnych dla kredytów konsumenckich, który byłby wiążący także dla kredytodawców hipotecznych!

Zakładamy oczywiście, iż prace nad formularzem dla kredytów hipotecznych zostaną wkrótce wznowione, pożądane byłoby jedynie potwierdzenie tego wprost przez UOKiK wraz z informacją o planowanym trybie i harmonogramie prac.

Jeżeli chodzi o drugie zastrzeżenie wyrażone przez UOKiK, iż: *„Komisja Europejska rozpoczęła aktualnie prace nad formularzami ESIS, w związku z czym w opinii UOKiK należałoby zaproponować w projekcie ustawy arkusz jak najbardziej zbliżony do arkusza ESIS, co w przyszłości mogłoby ułatwić ewentualne zmiany w przypadku wdrożenia nowego arkusza na poziomie europejskim.”*, to chcielibyśmy przypomnieć, iż Fundacja zwracała uwagę na ten fakt już na wcześniejszych etapach procedury konsultacyjnej. U podstaw koncepcji Fundacji legło bowiem założenie – aby przygotowywany załącznik do ustawy w zakresie przedumownych obowiązków informacyjnych w zakresie kredytu hipotecznego bazował na formularzu ESIS z Code of Conduct on pre-contractual information for home loans (z uwzględnieniem ewentualnej specyfiki polskiej); tym samym nowa polska ustawa konsumencka wdrażałaby jednocześnie regulacje zawarte w Code of Conduct. Rozumiemy, iż w powyższej uwadze UOKiK podzielił pogląd Fundacji.



Faktem jest, że w Komisji Europejskiej trwają obecnie prace nad ewentualną modyfikacją formularza ESIS, rozważana jest także ewentualna zmiana jego charakteru – z porozumienia dobrowolnego na regulację o charakterze obowiązkowym. Jednak jak wynika ze źródeł Fundacji, zakończenia tych prac nie należy oczekiwać w 2009 r. (Komisja Europejska w swoich bieżących pracach skupia się przede wszystkim na problematyce Responsible Lending and Borrowing). A zatem wstrzymywanie procesu implementacji CCD w Polsce, uzależniając go od przyszłego kształtu Code of Conduct, byłoby niewłaściwe, ponieważ istnieje ryzyko niedotrzymania w takim wypadku wymaganego terminu implementacji dyrektywy. Taki sposób procedowania byłby sprzeczny z harmonogramem prac legislacyjnych w zakresie implementacji, przyjętym przez UOKiK i przedstawionym w projekcie Oceny Skutków Regulacji projektowanej ustawy (s. 48). Zgodnie z tym harmonogramem zakończenie prac nad projektem polskiej ustawy planowane jest na wrzesień/ październik 2009 r. (zatem przed przesądzeniem zmian w europejskim Code of Conduct).

KONKLUZJA ODNOŚNIE DO OPÓŹNIENIA KONSULTACJI NAD ARKUSZEM INFORMACYJNYM W ZWIĄZKU Z NIEZAŁĄCZENIEM GO W PROJEKCIE ZAŁOŻEŃ

W naszej opinii optymalnym rozwiązaniem jest **jak najszybsze wypracowanie formularza Arkusza Informacyjnego dla kredytów hipotecznych, bazującego na wzorze przygotowanym przez ekspertów Fundacji**, bez względu na postępy prac KE. Pozwalamy sobie załączyć projekt formularza skonsultowany przez Fundację, sugerując oparcie na nim dalszych prac nad Arkuszem Informacyjnym.

UJĘCIE KOSZTÓW KREDYTU HIPOTECZNEGO W ARKUSZU INFORMACYJNYM

Nie do końca jednoznaczny jest zapis dotyczący informowania o kosztach, dodany w najnowszej wersji Założeń do ustawy: *„Proponuje się aby informacje o kosztach kredytu zawarte w arkuszu dla kredytów zabezpieczonych hipoteką obliczane były wyłącznie w oparciu o informacje uzyskane od konsumenta, tak aby uniknąć na tym etapie kompleksowego badania zdolności kredytowej co wiązałoby się ze znacznym wzrostem kosztów kredytu”*. Co do zasady zgadzamy się z założeniem, iż na etapie przedmownym bank nie będzie przeprowadzał badania zdolności kredytowej klienta, lecz przedstawi informacje, niestanowiące oferty, opierając się na „preferencjach konsumenta i udzielonych przez niego informacjach, nie zweryfikowanych przez bank.” Bliższe uwagi na ten temat por. pkt *Charakter prawny niniejszego dokumentu/ informacja końcowa* w załączonym projekcie Arkusza Informacyjnego. Jednocześnie rozumiemy, że użycie sformułowania *„wyłącznie w oparciu o informacje uzyskane od konsumenta”* nie stoi w sprzeczności z założeniem, iż już na etapie przedmownym podawane byłyby w ramach całkowitego kosztu kredytu koszty ubezpieczeń oraz ustanowienia zabezpieczeń – znane kredytodawcy. Należałoby raczej mówić o obliczaniu kosztów na podstawie informacji uzyskanych od klienta oraz na podstawie kosztów znanych kredytodawcy.

SANKCJE

Z zadowoleniem przyjmujemy, iż Projektodawca przynajmniej częściowo podzielił argumentację przedstawianą przez Fundację we wcześniejszej wersji stanowiska i zmodyfikował sankcję kredytu darmowego w zakresie kredytu hipotecznego. Uznajac



specyficzny charakter tych kredytów, sankcją dotknięte byłyby jedynie istotne naruszenia obowiązków informacyjnych w umowie, a ponadto sankcja kredytu darmowego zostałaby złagodzona poprzez „ograniczenie okresu, w którym to bank ponosiłby koszty odsetek i opłat” (s. 92).

Odnosząc się do powyższej koncepcji pragniemy zauważyć, iż kompleksowa ocena proponowanej zmodyfikowanej sankcji będzie możliwa dopiero po przedstawieniu przez UOKiK katalogu „istotnych naruszeń obowiązków informacyjnych w umowie” zagrożonych sankcją kredytu darmowego. Ponadto wątpliwości budzi drugi sposób modyfikacji sankcji dla kredytów hipotecznych w postaci „ograniczenia okresu, w którym to bank ponosiłby koszty odsetek i opłat”. Sformułowanie to jest niejasne – czy chodzi o określenie okresu, w którym kredytobiorca mógłby stwierdzić ewentualne naruszenia umowy czy też określenie okresu, w którym kredyt byłby dotknięty powyższą sankcją, a więc kredytobiorca byłby zobowiązany jedynie do spłaty kapitału bez odsetek. Zakładając, że chodzi o drugi wariant, nasuwają się kolejne wątpliwości – czy ograniczenie okresu miałyby przybrać postać liczbową – zapisane w ustawie sztywne określenie okresu np. 10 lat dla wszystkich kredytów czy też procentową, np. ograniczenie sankcji kredytu darmowego do $\frac{1}{2}$ lub $\frac{1}{4}$ okresu kredytowania. Wariant drugi wydaje się bardziej racjonalny, ale także tutaj powstają wątpliwości. Należy mieć na uwadze, że okres kredytowania może ulec zmianie – poprzez jego wydłużenie lub skrócenie (poprzez wcześniejszą spłatę). Jeden i drugi wariant będzie miał wpływ na funkcjonowanie/zastosowanie kredytu darmowego. Wydłużenie okresu kredytowania wobec istniejącej sankcji kredytu darmowego oznaczać może negatywne skutki dla kredytodawcy, zaś skrócenie – dla kredytobiorcy. Racjonalne wydaje się przyjęcie założenia, że ograniczenie okresu kredytu darmowego miałyby postać procentową w odniesieniu do okresu kredytowania istniejącego w momencie stwierdzenia naruszenia obowiązków umownych zagrożonych sankcją.

Z powyższego widać, iż zastosowanie zmodyfikowanej sankcji kredytu darmowego dla kredytów hipotecznych w wariantcie zaproponowanym przez UOKiK może powodować zasadnicze wątpliwości interpretacyjne i problemy praktyczne. Doceniając zatem złagodzenie stanowiska przez UOKiK w tej kwestii i podjęcie przez Urząd próby modyfikacji sankcji stwierdzamy, iż trafne było pierwotne stanowisko Fundacji o nieprzystawalności sankcji kredytu darmowego dla kredytów hipotecznych. Pozwalamy sobie powtórzyć jego fragmenty: „Zasadnicze zastrzeżenie budzi koncepcja wprowadzenia sankcji kredytu darmowego także dla kredytów hipotecznych w przypadku naruszenia przez kredytodawcę obowiązków informacyjnych w umowie. Nie sposób zgodzić się z uzasadnieniem tej opcji: „*Po wejściu w życie przepisów dyrektywy [...], umowa o kredyt konsumencki będzie opiewała na kwotę ok. 340 000 zł. Natomiast z informacji, które posiada Prezes Urzędu wynika, że średni kredyt hipoteczny w Polsce wynosi 240 000 zł, nie wydaje się zatem słuszne, aby konsument hipoteczny pod tym względem był mniej chroniony, niż konsument zawierający umowę o kredyt konsumencki*”. Powyższe porównanie jest, naszym zdaniem, nieprzekonujące i nielogiczne, gdyż porównujemy wartości nieprzystawalne – z jednej strony teoretyczny limit ustawowy, który wynika z dyrektywy (75 tys. EUR/ ok. 340 tys. zł), z drugiej zaś średnią wysokość kredytu hipotecznego w Polsce – 240 tys. zł. Jeżeli chcielibyśmy porównać wartości rzeczywiste, to okaże się, że średnia wartość kredytu konsumenckiego wynosi kilkadziesiąt tysięcy zł, podczas gdy hipotecznego ponad 200 tys. zł. Chociażby z tego porównania widać, że są to dwa zupełnie odrębne produkty. Ponadto decydować powinna nie wartość kredytu hipotecznego zestawiona z limitem ustawowym, lecz jego specyfika, którą dostrzegł zresztą UOKiK, podkreślając to w wielu miejscach obu części Założeń. Skoro



projektodawca uznaje specyfikę i odrębność kredytu hipotecznego, traktując go w sposób szczególny (wyłączając z większości regulacji przewidzianych w ustawie), dlaczego automatycznie nakłada na niego sankcję, przewidzianą dla innych kredytów? „,

Reasumując, **podtrzymujemy opinię o nieprzystawalności sankcji kredytu darmowego do kredytów hipotecznych ze względu na ich specyfikę**, nawet po próbach jej modyfikacji i opowiadamy się za usunięciem tej opcji z projektu ustawy. Jeżeli jednak projektodawca podtrzymałby chęć zastosowania sankcji dla kredytodawców hipotecznych, podkreślamy konieczność doprecyzowania zmodyfikowanych zasad przedstawionych w dokumencie Założeń zgodnie z powyższymi uwagami.

Niepokój budzi również stwierdzenie na str. 92 Założeń, iż *rozważa się także wprowadzenie sankcji innego rodzaju w odniesieniu do następujących obszarów: informacje przedkontraktowe, obowiązek badania oceny ryzyka kredytowego oraz zachowanie formy zawarcia umowy. Aktualnie trwają analizy w tym zakresie*. Wydaje się, iż tak ważne kwestie jak ewentualne objęcie sankcjami innych obszarów oraz rodzaj sankcji (wiadomo jedynie, iż nie będzie to sankcja kredytu darmowego) powinny zostać przesądzone już w bieżącym dokumencie Założeń. W ostateczności – skoro analizy nie są jeszcze zakończone – postulowalibyśmy poddanie tych kwestii szerokim konsultacjom po ich ostatecznym rozstrzygnięciu.

KREDYT WIĄZANY

Z zadowoleniem przyjmujemy doprecyzowanie na s. 36 Założeń, iż kredyt hipoteczny w każdej sytuacji wyłączony jest z definicji umów o kredyt wiązany.

DEFINICJA KREDYTU WALUTOWEGO I HIPOTECZNEGO

Z uznaniem odnosimy się do zapowiedzi wprowadzenia do słownika ustawowego pojęcia „kredytu walutowego” (s. 17), zauważając jednak, iż stosowna definicja nie została sformułowana i brakuje jej w wykazie nowych definicji na s. 33-36. Postulujemy także uzupełnienie tego słownika o definicję kredytu hipotecznego – aby jednoznacznie określić zakres przedmiotowy ustawy: „kredyt hipoteczny – kredyt lub pożyczka hipoteczna zabezpieczane docelowo na nieruchomości”.

ART. 7A USTAWY O KREDYCIE KONSUMENCKIM

Pozytywnie oceniamy decyzję UOKiK o usunięciu art. 7a ustawy o kredycie konsumenckim, który wprowadza maksymalny pułap wartości wszystkich opłat, prowizji i innych kosztów związanych z zawarciem umowy o kredyt konsumencki (s.117 Założeń), z obowiązującego porządku prawnego i nie wprowadzanie jednocześnie do projektowanej ustawy rozwiązań analogicznych

KOSZTY:

Na s. 16 Założeń do ustawy wśród obowiązkowych elementów umowy kredytu hipotecznego znalazł się obowiązek podawania „informacji o całkowitym koszcie kredytu oraz łącznej kwoty wszystkich należności, do których zapłaty zobowiązany jest konsument (w przypadku kredytów zabezpieczonych hipoteką o zmiennym oprocentowaniu koszt ten należy podać na



moment zawarcia umowy)”. Wymóg ten jest niejasny, przy okazji zwracamy uprzejmie uwagę na konieczność skorelowania pojęć w zakresie kosztów używanych w przyszłym Arkuszu Informacyjnym oraz katalogu informacji umownych z definicjami wprowadzonymi ustawą, a także rozważanie zasadności wprowadzenia w słowniku ustawowym pojęć w zakresie kosztów zdefiniowanych odrębnie dla kredytu hipotecznego. Dla zapewnienia porównywalności ofert kredytów hipotecznych jest bowiem kwestią niezwykle istotną, aby znaczenie i zawartość pojęć kosztowych (całkowity koszt kredytu, dodatkowe koszty itp.) były niezwykle precyzyjnie określone i nie pozostawiały swobody interpretacji instytucjom stosującym Arkusze Informacyjny.

W opinii kredytodawców pożądanym byłoby wprowadzenie do ustawy precyzyjnej definicji całkowitego kosztu kredytu hipotecznego (katalog elementów wchodzących w skład kosztu całkowitego z zastrzeżeniem wąskiej i precyzyjnej bazy, które koszty należy uwzględnić). Pomocna może być tu propozycja sformułowana przez Fundację, uwzględniająca najnowsze stanowisko podejścia do kwestii ujęcia kosztów, wypracowane przez reprezentację kredytodawców i tzw. „Industry” na szczelnie Brukseli. W tym rozumieniu wąska baza = koszty, które kredytobiorca ponosi na korzyść kredytodawcy. Odnosząc to do polskiej implementacji, w myśl ustaleń ekspertów Fundacji sprowadziłoby się to do oprocentowania, opłat i prowizji bankowych związanych z rozpatrzeniem wniosku kredytowego, uruchomieniem środków z kredytu/ udzieleniem kredytu, administrowaniem kredytem.

W dokumencie Założeń nie została jednoznacznie przesądzona potrzeba sformułowania odrębnej definicji całkowitych kosztów kredytu hipotecznego, a także ewentualne brzmienie takiej definicji. Pozwalamy sobie przywołać uwagi na ten temat przekazane już wcześniej w ramach konsultacji roboczych, które mamy nadzieję, będą pomocne przy ostatecznym ujęciu tego zagadnienia w projekcie ustawy.

Koszty związane z umową o kredyt, które zobowiązany jest ponieść kredytobiorca, w przypadku kredytu hipotecznego mają zróżnicowany charakter. Można wyodrębnić tutaj trzy grupy.

- Pierwsza z nich to koszty ponoszone na korzyść kredytodawcy (tzw. wąska baza). Są one znane i kredytodawca nie ma problemu z ich wykazaniem.

Dwie kolejne grupy kosztów związane są z ubezpieczeniami i ustanowieniem zabezpieczenia kredytu.

- Grupa druga to koszty ubezpieczenia kredytu (a więc koszty ubezpieczenia pomostowego do momentu ustanowienia hipoteki oraz ubezpieczenia niskiego wkładu własnego). W tym przypadku koszty te zasadniczo są znane kredytodawcy i jest on w stanie wykazać je.

- Do trzeciej grupy należą ubezpieczenia kredytobiorcy oraz nieruchomości, a także ustanowienie zabezpieczenia kredytu (których kosztu kredytodawca może nie znać). Kredytodawca nakłada na konsumenta jedynie obowiązek zawarcia umowy danego ubezpieczenia, ale pozostawia mu często wolną rękę co do wyboru towarzystwa. Co więcej, niektóre z tych ubezpieczeń są zasadniczo obligatoryjne, jak ubezpieczenie nieruchomości, które automatycznie towarzyszy hipotece, charakter innych zależy od polityki prowadzonej przez dany bank i jego oferty (np. obowiązkowe lub dobrowolne ubezpieczenie kredytobiorcy na życie, ubezpieczenie od utraty pracy, ubezpieczenie od utraty wartości nieruchomości, czy ryzyka kursowego czy zawsze wymagane ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych). Podobnie na wczesnym etapie procedury kredytowej bank może nie być w stanie określić dokładnie kosztów ustanowienia zabezpieczenia i wyceny nieruchomości.



Z powyższych powodów (niejednorodny charakter poszczególnych kategorii kosztów, brak w ogóle możliwości ustalenia przez kredytodawcę wysokości niektórych kosztów, ew. brak takiej możliwości na wczesnym etapie procedury) nie jest możliwe wyliczenie przez kredytodawcę sumy wszystkich kosztów (podanie kwoty). W przypadku ostatniej grupy często możliwe będzie jedynie podanie konsumentowi informacji o obowiązku zawarcia danego rodzaju ubezpieczenia, bez możliwości podania konkretnej kwoty.

Dlatego w naszej opinii całkowite koszty kredytu hipotecznego powinny uwzględniać:

- koszty, które kredytobiorca ponosi na korzyść kredytodawcy (oprocentowanie, opłaty i prowizje bankowe związane z rozpatrzeniem wniosku kredytowego, uruchomieniem środków z kredytu/ udzieleniem kredytu, administrowaniem kredytem) – podawane kwotowo w stosunku rocznym.
- koszty ubezpieczeń towarzyszących zawarciu umowy o kredyt/ koszty ustanowienia zabezpieczenia - podawane kwotowo w stosunku rocznym, przy czym jeżeli w odniesieniu do powyższych kategorii wybór oferty ubezpieczeniowej pozostawiony jest klientowi, przez co bank nie może jednoznacznie przesądzić kwotowo wysokości takiego kosztu/ świadczenia, to wówczas klienta należy jedynie poinformować o konieczności poniesienia takiego kosztu, bez wskazywania na wysokość kosztu.

Wszelkie inne próby pogłębionego podawania kosztów prowadziłyby do dezinformacji klienta – informacje byłyby nieporównywalne (ze względu na naturę poszczególnych rodzajów ubezpieczeń – nie jest możliwe zaimplementowanie jednolitej metody liczenia kosztów).

POZOSTAŁE KWESTIE:

W obecnej wersji Założeń na s. 17 dodano nowy akapit w brzmieniu: *„Ponadto, należy również wskazać, iż konieczne będzie doprecyzowanie w ustawie jej zakresu przedmiotowego w aspekcie wykraczającym poza implementację dyrektywy w sprawie umów o kredyt konsumencki w kwestii dotyczącej kredytów zabezpieczonych hipotecznie.”* Niestety zapis ten jest nieczytelny.

Pozwalamy sobie także przedstawić dwie uwagi o charakterze technicznym. W dokumencie pojawił się błąd w numeracji rozdziałów - od s. 76 (rozdział *Część szczegółowa dotycząca obliczania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania*) do końca dokumentu wszystkie kolejne rozdziały mają numer XII. Dla usprawnienia poruszania się po dokumencie, który liczy już 117 stron, celowe byłoby uzupełnienie go o spis treści.

UWAGI DO OCENY SKUTKÓW REGULACJI:

W tabeli na s. 46 OSR zostały przedstawione korzyści i koszty z przyjęcia w nowej ustawie rozwiązań dla kredytu hipotecznego, polegających na wprowadzeniu osobnego przedumownego Formularza Informacyjnego oraz określenia zakresu informacji w umowach o kredyt hipoteczny. Jako koszty po stronie kredytodawców wskazano: *„Koszt dostosowania systemów informatycznych banków do wymogu generowania, przed zawarciem umowy, standardowego arkusza informacyjnego oraz koszt dostosowania wzorców umownych stosowanych przez banki w obrocie z konsumentami, a także koszty szkoleń personelu”*.



Powyższy katalog kosztów jest niewyczerpujący. Wydaje się, że powinien być analogiczny do katalogu kosztów po stronie kredytodawców w przypadku obowiązków informacyjnych przekazywanych za pomocą Standardowego Europejskiego Arkusza Informacyjnego (kredyty konsumenckie). Tymczasem katalog kosztów w tym drugim przypadku jest szerszy i zawiera także koszty zatrudnienia dodatkowych pracowników oraz koszty materiałowe (tabela str. 16-17 OSR). Niewątpliwie koszty te wystąpią także przy wypełnianiu obowiązków przedkontraktowych przy kredytach hipotecznych. Do kredytu hipotecznego zastosowanie ma także większość uwag na temat kosztów prowadzenia SEAI, przedstawionych na str. 22-23 OSR.

Korzyść dla kredytodawców hipotecznych wskazana w tabeli na str. 46 - *Możliwość obniżenia stałych kosztów prowadzenia działalności poprzez przyjęcie zestandaryzowanych formularzy* jest nieprzekonująca.

Nieprzekonujące jest również stwierdzenie, iż *Standardowy arkusz informacyjny wraz ze standaryzacją informacji podawanych w umowie o kredyt hipoteczny może przynieść wymierną korzyść także dla kredytodawców. Standaryzacja zarówno informacji podawanych konsumentowi przed zawarciem umowy, jak i zawartych w samej umowie o kredyt hipoteczny może pociągnąć za sobą obniżenie stałych kosztów prowadzenia działalności gospodarczej* (str. 47 OSR). Związek pomiędzy obniżeniem stałych kosztów prowadzenia działalności a standaryzacją informacji jest wątpliwy.

W porównaniu z wcześniejszą wersją Założeń do ustawy z wersji aktualnej usunięte zostały kwestionowane przez Fundację ogólnikowe stwierdzenia odnoszące się do kosztów przyjęcia proponowanych rozwiązań w zakresie kredytów hipotecznych. Wcześniej koszty zostały podane jedynie w sposób opisowy, np.

*„kredytodawcy będą musieli ponieść **nieznaczne, jednorazowe** koszty dostosowania do nowych wymogów informacyjnych. Przede wszystkim koszt ten obejmie konieczność dostosowania systemów informatycznych do generowania i drukowania standardowych arkuszy informacyjnych. Analogiczny koszt pojawi się również, w przypadku części kredytodawców, w związku z koniecznością dostosowania wzorców umownych stosowanych w obrocie z konsumentami. Podsumowując należy stwierdzić, że przewidywane koszty związane z powyższymi obowiązkami informacyjnymi będą **znikome i nie spowodują w zasadzie żadnych negatywnych zmian na rynku kredytów hipotecznych.**”*

Obecnie z opisu usunięto przymiotniki: koszty *nieznaczne, jednorazowe oraz znikome*.

Nie zmienia to jednak kwestii zasadniczej, iż opis ten jest zbyt ogólnikowy, a konkluzje nie poparte konkretnymi.

Ocenę skutków wdrożenia dyrektywy dla rynku kredytów hipotecznych przedstawić będzie można dopiero po przedłożeniu przez UOKiK ostatecznej i wyczerpującej koncepcji ujęcia kredytu hipotecznego w nowej ustawie (ostateczna wersja Arkusza Informacyjnego dla kredytów hipotecznych, ostateczna wersja wymogów informacyjnych w umowie kredytowej, co z asystą przedkontraktową?, sankcje za naruszenia – rodzaj i katalog naruszeń itd.) Dopiero posiadanie tych wszystkich informacji pozwoli na ocenę skutków, w tym oszacowanie kosztów implementacji.



Niestety – wbrew stwierdzeniom ze str. 40 OSR - dokument ten nie zawiera zestawienia kosztów w ujęciu ilościowym dla implementacji dyrektywy dla kredytów hipotecznych.

Załącznik

Arkusze Informacyjny dotyczący kredytu zabezpieczonego hipoteką, przygotowany przez UOKiK w ramach Projektu I części założeń do ustawy o kredycie konsumenckim z 26.04.2009 r. – z naniesieniem uwag Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego