



Warszawa, ... grudnia 2008 r.

Pani
Małgorzata Krasnodębska-Tomkiel
Prezes
Urzędu Ochrony
Konkurencji i Konsumentów

Do wiadomości:

Pani
Justyna Obrębska
Departament Polityki Konsumenckiej
Urząd Ochrony
Konkurencji i Konsumentów

**Dot: Implementacja nowej dyrektywy o kredycie konsumenckim
a kredyty hipoteczne**

Stanowisko Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego odnośnie ujęcia kredytu hipotecznego w procesie implementacji dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/48/WE z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie umów o kredyt konsumencki oraz uchylającej dyrektywę Rady 87/102/EWG; odpowiedź na korespondencję w sprawie konsultacji (pismo UOKiK z dnia 2 października 2008 r., sygn. DDK-0732-5/08/JO)

Stanowisko jest wynikiem wstępnej analizy na podstawie ekspertyz Fundacji z lat 2005/2006 oraz posiedzeń Grupy roboczej „Ochrona konsumenta” przy Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego, z uwzględnieniem/ warsztatów, które odbyły się w siedzibie Fundacji w dniu 26 listopada 2008 r. , doświadczenia polskich kredytodawców hipotecznych oraz doświadczeń niektórych państw UE w analogicznych obszarach infrastruktury prawnej odnośnie kredytu hipotecznego.

W związku z procesem implementacji Dyrektywy Konsumenckiej, Fundacja zgłasza:

- postulat wyłączenia kredytu hipotecznego spod obowiązywania niektórych przepisów Dyrektywy (w szczególności dot. art. 14, 16, 19) - z uwagi przede wszystkim na długoterminowość tego produktu oraz specyfikę zabezpieczenia;
- postulat wyłączenia stosowania wobec kredytów hipotecznych standardowego arkusza informacyjnego (zał. II do Dyrektywy) oraz wprowadzenia w to miejsce arkusza informacyjnego, który będzie uwzględniał specyfikę kredytu hipotecznego;
- postulat zapewnienia jednolitego reżimu dla kredytu hipotecznego w aspekcie obowiązków wobec konsumentów



W celu wydania niniejszego stanowiska, eksperci Fundacji przeanalizowali następujące zagadnienia:

- I. Charakter prawny wyłączenia spod obowiązywania Dyrektywy kredytu zabezpieczonego na nieruchomościach (pkt 14 preambuły Dyrektywy): czy kredyt hipoteczny nie powinien być wyłączony automatycznie z krajowych implementacji Dyrektywy (w świetle pkt 10 preambuły przyjmuje się, że nie).
- II. Poziom legislacyjny proponowanych regulacji odnośnie kredytu hipotecznego, z uwzględnieniem adekwatnych do przedmiotu już obowiązujących regulacji nadzorczych i europejskiej praktyki w stosowaniu dobrowolnych kodeksów postępowania.
- III. Istotne cechy kredytu hipotecznego, które potwierdzone praktyką polskiego rynku różnią go od kredytu konsumenckiego i uzasadniają osobne traktowanie – analizy skupiono na kwestii liczenia kosztów kredytu, skutków odstąpienia od umowy, skutków wcześniejszej spłaty i przedkontraktowych obowiązków informacyjnych – jeśli w tym zakresie zaimplementowano by ogólne zasady praw konsumenckich. Starano się przy tym uwzględniać zarówno racjonalność i koszt procedur związanych z kredytowaniem hipotecznym, jak i właściwą ochronę klienta hipotecznego – jego prawo do otrzymania informacji oraz prawnego bezpieczeństwa adekwatnie do specyfiki produktu.

Wnioski

Specyfika kredytu hipotecznego na tle innych produktów nie jest kwestionowana. W samej Dyrektywie podkreśla się, iż „Umowy o kredyt zabezpieczony na nieruchomości powinny być wyłączone z zakresu stosowania niniejszej Dyrektywy. Tego rodzaju kredyt ma bardzo szczególny charakter” (pkt 14 preambuły).

Uwzględniając ten fakt, systemy regulacyjne wielu państw UE wyłączyły spod obowiązywania ustaw konsumenckich kredyty hipoteczne, poddając je innemu, zazwyczaj dobrowolnemu reżimowi – korzystając z wypracowanej formuły Code of Conduct on home loans (Europejskie porozumienie w sprawie dobrowolnego kodeksu postępowania w zakresie informacji udzielanych przed zawarciem umowy kredytu mieszkaniowego/ Commission Recommendation of 1 March 2001 on pre-contractual information to be given to consumers by lenders offering home loans).

Warto przypomnieć, iż również polski ustawodawca do 2006 roku wyłączył kredyty hipoteczne (w szerokim ujęciu ich definicji).

Obowiązująca ustawa z dnia 20 lipca 2001 r. o kredycie konsumenckim na powrót je obejmuje - w wysokości do 80 tys. zł, a dodatkowo od 2006 r. niektóre aspekty obowiązków informacyjnych wobec klienta hipotecznego uregulowane zostały w Rekomendacji S Komisji Nadzoru Bankowego.

Pierwszym zatem i zasadniczym problemem, jaki wiąże się z legislacyjnym ujęciem kredytu hipotecznego podczas implementacji Dyrektywy Konsumenckiej, jest zadanie ujednoczenia reżimów prawnych – w myśl zresztą filozofii Dyrektywy Konsumenckiej, która na pierwszym



planie stawia transparentność zasad i informacji, szczególnie o skutkach finansowych, jakie udzielane są konsumentom.

Z tego też względu i po głębokiej analizie eksperci Fundacji doszli do wniosku, iż mimo że istniałyby rzeczowe podstawy formułowania postulatu o wyłączeniu kredytu hipotecznego spod obowiązywania implementowanej Dyrektywy – lepiej będzie zarówno dla przejrzystości obowiązków narzucanych kredytodawcom hipotecznym, jak i dla klientów zachować poziom regulacji w obowiązujących a nie dobrowolnych przepisach (kodeksach), zastępując przy tym niektóre przepisy specyficznie oddającymi charakter kredytu hipotecznego (por. propozycja odrębnego rozdziału dotyczącego kredytów hipotecznych w projekcie ustawy).

Proponujemy wykorzystać szansę, jaką daje proces implementacji Dyrektywy, ujednoczenia różnych – krajowych i zagranicznych reżimów ochrony konsumenta. Temu służyć ma zaprojektowany załącznik: „Arkusz Informacyjny dotyczący kredytu hipotecznego” do Projektu ustawy konsumenckiej, który łączy osiągnięcia europejskiego Code of Conduct dla kredytu hipotecznego oraz polskiej Rekomendacji S, wyłączając jednocześnie obowiązywanie dla kredytu hipotecznego zał. II dyrektywy (standardowy europejski arkusz informacyjny dotyczący kredytu konsumenckiego).

Postulaty odnośnie ujęcia legislacyjnego w nowej ustawie implementującej Dyrektywę:

W Projekcie ustawy implementującej Dyrektywę proponuje się dodanie odrębnego rozdziału lub artykułu o następującej kierunkowej treści:

- Do umów o kredyt lub pożyczkę hipoteczną zabezpieczanych docelowo na nieruchomości nie mają zastosowania przepisy art. 14, 16, 19 niniejszej ustawy (odpowiednio punkty z Dyrektywy).
- Do wyżej wymienionych umów rzeczywistą roczną stopę oprocentowania oblicza się według wzoru i założeń określonych w załączniku – „Arkusz Informacyjny dotyczący kredytu hipotecznego”

Uzasadnienie:

Ze względu na specyfikę kredytów hipotecznych, pożądane byłoby, odmienne niż w Dyrektywie, uregulowanie następujących kwestii:

1. Odstąpienie od umowy (art. 14 Dyrektywy)

Wedle aktualnego stanu, konsument ma 10 dni na odstąpienie od umowy, przy czym bank ma prawo do zachowania opłaty przygotowawczej. Wedle nowej dyrektywy CCD (art. 14) – klient ma 14 dni na odstąpienie od umowy i 30 dni na zwrot środków – bank pobiera za ten okres należne odsetki, ale musi zwrócić opłatę przygotowawczą.

Problem: zgodnie z dyrektywą skuteczne odstąpienie nie wymaga zwrotu kredytu (art. 14 p.3b).



Wniosek/ postulat:

- Wyłączenie przy implementacji dyrektywy stosowania art. 14 dla kredytów hipotecznych – **brać** (jako opcja zastępcza, gdyby nie udało się zrealizować opcji nr 1):
- Implementacja art. 14 z modyfikacjami: zachowanie obecnej regulacji, czyli uzależnienie skuteczności odstąpienia od umowy kredytu hipotecznego od zwrotu środków kredytowych przez kredytobiorcę oraz nadanie bankowi prawa zachowania opłaty przygotowawczej, jako że przygotowanie kredytu hipotecznego jest znacznie bardziej kosztowne niż ma to miejsce w przypadku kredytu konsumenckiego.

Propozycja zapisu:

Odstąpienie przez konsumenta od umowy kredytu hipotecznego jest skuteczne wobec kredytodawcy, pod warunkiem spłacenia przez kredytobiorcę kapitału oraz odsetek od kapitału należnych od dnia wypłaty kredytu do dnia spłaty kapitału. W przypadku odstąpienia przez konsumenta od umowy kredytu hipotecznego bank ma prawo naliczenia opłaty przygotowawczej.

2. Wcześniejsza spłata (art. 16 Dyrektywy)

Zmieniona dyrektywa CCD daje konsumentowi prawo do wcześniejszej spłaty całości lub części kredytu w każdym momencie, podczas gdy obecna ustawa ogranicza opcję wcześniejszej spłaty do terminów spłaty rat kredytowych. Ponadto, dyrektywa ogranicza opłatę za wcześniejszą spłatę kredytu do 1% spłacanej przed terminem kwoty (art.16 ust.2), przy czym opłatę tę bank może pobrać jedynie w przypadku kredytów o stałej stopie – dyrektywa nie dopuszcza opłaty w odniesieniu do kredytu opartego o zmienną stopę procentową (art. 16 ust. 3c - *Nie żąda się rekompensaty za przedterminową spłatę, jeżeli spłata nastąpiła w okresie, w którym stopa oprocentowania kredytu nie jest stała.*)

Wniosek/ postulat Grupy roboczej:

- Wyłączenie wobec kredytów hipotecznych stosowania art. 16 dyrektywy
- Zastosowanie dla kredytów hipotecznych przy implementacji dyrektywy zasady, iż kredytobiorca ma prawo spłacić kredyt przed terminem ostatecznej spłaty, ustalonym w umowie, z tym że jeżeli spłata zostanie dokonana w okresie przeszacowania oprocentowania kredytu, bank nie ma prawa pobierania opłaty za wcześniejszą spłatę, jeżeli zaś kredyt zostanie spłacony w innych terminach, bank może pobrać opłatę; zasada ta dotyczy zarówno kredytów o oprocentowaniu stałym, jak i zmiennym
- w przypadku kredytów hipotecznych odejście przez ustawodawcę krajowego od zasady, iż konsument ma prawo spłacić kredyt w każdym momencie (art. 16 ust. 1 dyrektywy), w zamian wyznaczenie określonych terminów, kiedy kredyt może być spłacony wcześniej (częściowo lub w całości)
- Zastrzeżenie, że klient musi powiadomić bank o wcześniejszej spłacie



Propozycja zapisu:

Art. xxx. 1. Konsument jest uprawniony do spłaty kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie. Termin dokonania spłaty powinien odpowiadać terminom wnoszenia rat określonym w umowie.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, konsument jest obowiązany poinformować kredytodawcę o zamiarze wcześniejszej spłaty kredytu hipotecznego najpóźniej w terminie 3 dni przed jej dokonaniem.

3. Za wcześniejszą spłatą kredytu hipotecznego kredytodawca może zastrzec prowizję, jeżeli spłata zostanie dokonana w innym okresie niż okres przeszacowania oprocentowania kredytu/ jeżeli spłata została dokonana po upływie okresu związania określoną stopą procentową, ustaloną w umowie. Opłata ta nie może przekraczać 1% spłacanej przed terminem części kwoty kredytu hipotecznego, chyba że bank wykaże i uzasadni poniesienie wyższych kosztów związanych np. z zerwaniem umów zabezpieczających koszt, walutę pożyczonych środków.

4. Kredytodawca obowiązany jest rozliczyć się z konsumentem w terminie 14 dni od dnia dokonania spłaty kredytu.

3. Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) – art. 19 Dyrektywy

W przypadku kredytów konsumenckich, które z zasady mają krótszy okres zapadalności, obliczenie RRSO nie nastęrcza większych trudności – jako że RRSO jest obliczane na moment udzielania kredytu. Dla kredytów hipotecznych – zwykle 30-40-letnich, oparcie kalkulacji na tych samych zasadach, co przy kredytach konsumenckich, może być mylące. Problemem jest np. uwzględnienie w kalkulacji kosztu ubezpieczenia, który ponoszony jest przez ok. 5 lat kredytowania – nie sprecyzowano czy wziąć pod uwagę składkę roczną czy globalną.

Ponadto, w Polsce nie ma regulacji liczenia RRSO (mimo że obowiązek podawania RRSO wynika z Rekomendacji S), toteż stopy podawane przez poszczególne banki mogą się różnić co do merytorycznej zawartości.

Obowiązek podawania RRSO wynika także z Code of Conduct (punkt 4 ESIS), jednak w większości krajów Europy Zachodniej, oprocentowanie kredytu hipotecznego często oparte jest o stopę stałą, ponadto nie występuje ubezpieczenie pomostowe, przez co kalkulacja jest mniej skomplikowana. Problem obliczania RRSO był jednak poruszany na forum europejskim – zgodnie ze stanowiskiem Europejskiej Federacji Hipotecznej, dla zapewnienia porównywalności ofert, zaleca się obliczanie RRSO na podstawie wąskiej bazy, czyli biorąc pod uwagę jedynie te koszty, które kredytobiorca ponosi na korzyść kredytodawcy (oprocentowanie, opłaty i prowizje bankowe). Ponadto konieczne jest przesądzenia, na jakiej bazie podaje się analizowane koszty (rocznie, kwartalnie...).

Aktualnie dyrektywa zakłada podawanie kosztów kredytu w oparciu o szeroką bazę (art. 3g CCD, takie podejście wynika także ze Standardowego Europejskiego Arkusza Informacyjnego Dotyczącego Kredytu Konsumenckiego (SECCI), będącego załącznikiem do dyrektywy – por. punkt 3. arkusza. Byłoby wskazane, aby dla kredytów hipotecznych stosować nie formularz SECCI, ale formularz ESIS (część dotycząca kosztów kredytu zdefiniowana jest w punktach 10-11 ESIS), rozszerzonego o informację związaną ryzykiem walutowym



Wniosek/ postulat:

implementacja zapisów dyrektywy z konieczną modyfikacją:

- Modyfikacja art. 3g CCD, zawierającego definicję kosztów kredytu (ograniczenie kategorii kosztów)
- Modyfikacja art. 19 CCD - postulat obliczania RRSO na podstawie wąskiej bazy w stosunku rocznym,
- zastąpienie formularza SECCI zmodyfikowanym formularzem ESIS:
 - ✓ potrzeba modyfikacji art. 5 CCD (dotyczy formularza SECCI),
 - ✓ uzupełnienie formularza ESIS o kwestię ryzyka walutowego (rekomendacje 15,19,20 Rekomendacji S), dodanie do kosztów kredytu spreadu walutowego
 - ✓ uzupełnienie formularza ESIS o szczegóły dotyczące referencyjnej stopy procentowej (średnia, stan na dzień...)
 - ✓ uzupełnienie formularza ESIS o koszty w przypadku opóźnienia płatności – informacja o wszczęciu postępowania egzekucyjnego oraz informacja o podwyższeniu stopy procentowej dla kredytów przeterminowanych, koszt monitu

Propozycja zapisu – por. załącznik

PROJEKT