

Autor: Krzysztof Oppenheim

## Opinia na temat ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami – Druk nr 433

### Spis treści:

1. Geneza Ustawy
2. Analiza treści Ustawy
3. Dlaczego Komisja Nadzoru Finansowego nie powinna być brana pod uwagę jako nadzorca działalności, o których mowa w Ustawie?
4. Treść Ustawy a Konstytucja Biznesu Mateusza Morawieckiego
5. Jak doszło do przegłosowania Ustawy w Sejmie?

### 1. Geneza Ustawy

W uzasadnieniu pierwszego projektu Ustawy który wpłynął do Sejmu 10 stycznia 2017 roku (oznaczony jako druk 1210), czytamy:

*„Projekt ustawy w zakresie swojej regulacji wdraża postanowienia dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi”*

Warto więc z treścią unijnej dyrektywy 2014/17/UE się zapoznać. Dyrektywa ta została zapisana na 76 stronach, z czego istotne jest ledwie kilka punktów i założeń z Części I tego dokumentu. Dane poniżej:

**(3) Kryzys finansowy pokazał, że nieodpowiedzialne zachowanie uczestników rynku może naruszyć podstawy systemu finansowego, prowadząc do braku zaufania u wszystkich stron, w szczególności konsumentów, oraz wywierając potencjalnie poważne konsekwencje społeczne i gospodarcze. Wielu konsumentów straciło zaufanie do sektora finansowego, a kredytobiorcy mieli coraz większe trudności ze spłatą swoich kredytów, co doprowadziło do wzrostu liczby przypadków zaległości w spłacie i egzekucji z nieruchomości**

**(4) Wskazano szereg problemów występujących na rynkach kredytu hipotecznego w Unii, związanych z nieodpowiedzialnym udzielaniem i**

*zaciąganiem kredytów, oraz potencjalne możliwości występowania nieodpowiedzialnego zachowania uczestników rynku (...)*

*(26) Ważne jest zapewnienie, by nieruchomości mieszkalna była odpowiednio wyceniona przed zawarciem umowy o kredyt (...)*

*(32) Należy zapewnić, by odpowiedni personel kredytodawców, pośredników kredytowych i wyznaczonych przedstawicieli posiadał należyty poziom wiedzy i kompetencji (...)*

*(77) Konsumenci powinni mieć dostęp do pozasądowych procedur skarg i dochodzenia roszczeń, aby rozstrzygać spory wynikające z praw i obowiązków określonych w niniejszej dyrektywie między kredytodawcami a konsumentami oraz między pośrednikami kredytowymi a konsumentami.*

Z powyższymi wnioskami unijnych urzędników trudno się nie zgodzić. Jednakowoż, w treści tejże dyrektywy znalazło się zdecydowanie więcej absurdów, które wskazują wprost na ignorancję w omawianej dziedzinie osób tworzących ten akt prawny. Napawa także wstrętem forma tego dokumentu: na stworzenie pięciu sensownych uwag, które wymieniłem powyżej, unijni urzędnicy potrzebowali 76 stron. Może to świadczyć o poważnej dysfunkcji twórców ustawy w komunikacji z otoczeniem: wyobraźmy sobie, że trafimy na takiego rozmówcę. Moim zdaniem, nie jest to jednak tożsame, że mamy tu do czynienia z jakąś jednostką chorobową. Przypuszczam, że autorzy opracowań zamówionych przez unijne struktury, są wynagradzani za ilość stron. Nie oznacza to jednak, że musimy – jako odbiorcy tej unijnej papki, często nie tylko całkiem niezrozumiałej, ale także zawierającej absurdalne treści – traktować każde zdanie z takich dokumentów z należyłą powagą. Każda bowiem osoba, mniająca się specjalistą (tym bardziej – ekspertem) z danej branży, jest w stanie oddzielić bez problemu treść właściwą od unijnego słowotoku, będącego w znaczącej części paplaniną pozbawioną jakiegokolwiek wartości. Tak właśnie można określić zawartość dyrektywy 2014/17/UE.

Niestety, tej oczywistej interpretacji unijnego aktu prawnego brakło tłumaczom tegoż na język polski. Dlatego w treści sejmowego projektu „druk 1210” znalazło się wiele absurdów transponowanych „żywcem” do Ustawy: kompletnie bezrefleksyjnie i bez

zrozumienia. Było to fatalne posunięcie nr 1 przy próbie wprowadzenia założeń Ustawy na rynek polski.

## 2. Analiza treści Ustawy

Fatalnym posunięciem nr 2 było przekazanie projektu Ustawy do licznej grupy lobbystów bankowych, oraz instytucji, których pracownicy nie mieli nic wspólnego ani z bankowością hipoteczną, ani z pośrednictwem kredytowym. Wśród licznej grupy recenzentów projektu Ustawy znalazły się m.in. następujące podmioty: ZBP, KNF, NBP, UOKiK, Rzecznik Finansowy, Lewiatan, BCC, BIK, czy też Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, w której Radzie Programowej zasiadają niemal sami bankowcy.

W efekcie powstała „hybrydowa” Ustawa, w której znalazło się zarówno wiele absurdów przeniesionych wprost z dyrektywy 2014/17/UE, jak również nowe elementy, których autorami byli z pewnością bankowi lobbyści. W efekcie ustawa, która miała m.in. chronić konsumenta „hipotecznego”, w obecnej formie: jedynie umacnia pozycję banków w ich relacjach z uczestnikami rynku (klienci, pośrednicy kredytowi) oraz w żaden sposób nie nawiązuje do pięciu słusznych założeń dyrektywy 2014/17/UE, wymienionych w poprzedniej części opracowania.

Jednym z największych nieporozumień jest przekazanie nadzoru nad pośrednikami kredytowymi skompromitowanej Komisji Nadzoru Finansowego, czemu poświęciłem odrębną część niniejszej opinii.

Poniżej przedstawiam najbardziej wadliwe zapisy Ustawy, wraz z własnym, krótkim komentarzem.

**Art. 16. 3.** *Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent, którzy świadczą usługi doradcze, zapewniają, aby struktura wynagrodzenia ich personelu umożliwiła działanie w najlepszym interesie konsumenta, w tym nie była uzależniona od osiągnięcia określonych celów w zakresie sprzedaży.*

Aż trudno uwierzyć, że unijny urzędnik taki zapis wymyślił i „pomysł” taki został wprowadzony do treści Ustawy. Z punktu widzenia dziedziny zarządzania HR i motywacji pracowników to nawet nie nonsens, ale czysta herezja. Poza tym, czy pośrednik kredytowy ma ustalać z urzędnikiem KNF system płac personelu?

**Art. 17. 1.** Pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent, przed rozpoczęciem świadczenia usług w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego, są obowiązani przekazać konsumentowi, na trwałym nośniku, następujące informacje: (...)

6) o prowizji oraz innych wynagrodzeniach w formie pieniężnej lub innej uzgodnionej formie korzyści finansowej, a także ich wysokości, o ile jest znana, przekazywanych przez kredytodawcę lub inne podmioty pośrednikowi kredytu hipotecznego lub agentowi, w tym wynagrodzeniach związanych z zawarciem z konsumentem umowy o kredyt hipoteczny;

Zgodnie z Ustawą: każdej przypadkowej osobie należy odślaniać ściśle strzeżone tajemnice handlowe stron umowy, tj. na jakim poziomie prowizji pośrednik ma wynegocjowaną umowę z bankiem. Czy powyższe zwiększy się zadowolenie i bezpieczeństwo konsumenta?

**Art. 22. 1.** Kredytodawca nie może rozwiązać, w tym odstąpić od umowy o kredyt hipoteczny, lub zmienić umowy o kredyt hipoteczny, w przypadku gdy ocena zdolności kredytowej nie została przeprowadzona prawidłowo, chyba że jest to korzystne dla konsumenta i konsument wyraził na to zgodę.

Jak tak liczne grono bankowców mogło przeoczyć tak absurdalny zapis? Wynika zeń jasno, że jeśli np. pracownik banku pomyli się w liczeniu zdolności kredytowej i przekaze klientowi, że może on uzyskać kredyt w wysokości 1 mln zł, nawet w sytuacji, kiedy tenże zdolność kredytową posiada ledwie na 50 tys. zł, wówczas kredytodawca nie może odstąpić od umowy! Jak to się ma do ochrony depozytów? Czy powyższe można uznać za „odpowiedzialne udzielanie kredytów hipotecznych”? A jeśli „doradca” działał rozmyślnie?

**Art. 27. 2.** Kredytodawca, powiązany pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego, świadczący usługi doradcze, są obowiązani przedstawić konsumentowi co najmniej 3 oferty umów o kredyt hipoteczny łącznie z formularzami informacyjnymi, o których mowa w art. 11 ust. 2, oraz rekomendować taką umowę o kredyt hipoteczny, która najbardziej odpowiada potrzebom oraz sytuacji finansowej i osobistej konsumenta, uwzględniając preferencje i cele konsumenta.

3. Pośrednik kredytu hipotecznego niebędący powiązany pośrednikiem kredytu hipotecznego oraz jego agent, świadczący usługi doradcze, są obowiązani przedstawić konsumentowi co najmniej 3 oferty umów o kredyt hipoteczny dostępnych na rynku oraz rekomendować taką umowę o kredyt hipoteczny, która najbardziej odpowiada potrzebom oraz sytuacji finansowej i osobistej konsumenta, uwzględniając preferencje i cele konsumenta.

Powyższe zapisy Art. 27 pokazują jakimi ignorantami w bankowości hipotecznej są twórcy i recenzenci Ustawy. Dość często spotykamy się bowiem z sytuacją, kiedy dana osoba może uzyskać kredyt wyłącznie w jednym banku i to także wymaga dużych starań. Poza tym: skąd kredytodawca ma wziąć trzy różne oferty dla jednego klienta? Chyba, że na każdej z ofert założy inną kwotę kredytu, aby – na siłę – spełnić ustawowy wymóg. Jeśli konsument trafi do pośrednika, chyba jest istotne, jakie oferty otrzyma od agenta, a nie ile. A jeśli będą trzy, czy nawet cztery, ale wszystkie do banków, w których dana osoba kredytu nie może uzyskać? Wtedy wszystko jest z „duchem ustawy”. Klient stracił pokaźny zadatek, ale nie może nic zarzucić agentowi, bowiem „doradca” przekazał konsumentowi 3 oferty.

**Art. 27. 5.** Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent są obowiązani do przekazania konsumentowi, na trwałym nośniku, informacji dotyczących ryzyka związanego z rekomendowanym kredytem hipotecznym.

6. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent, którzy świadczą usługi doradcze, są obowiązani ostrzegać konsumenta, mając na uwadze jego sytuację finansową, że umowa o kredyt hipoteczny może spowodować dla niego szczególne ryzyko.

Typowy przykład unijnej bezsensownej paplaniny i „poprawności politycznej”. Czy mamy traktować konsumentów jako osoby ze znaczącym stopniem upośledzenia, które nie wiedzą, że np. utrata dochodów może oznaczać niemożność spłaty zobowiązania?

**Art. 33. 1.** *Jeżeli konsument opóźnia się ze spłatą zobowiązania z tytułu udzielonego kredytu hipotecznego, kredytodawca wzywa go do dokonania spłaty, wyznaczając termin nie krótszy niż 14 dni roboczych.*

2. (...) *kredytodawca informuje konsumenta o możliwości złożenia, w terminie 14 dni roboczych od dnia otrzymania wezwania, wniosku o restrukturyzację zadłużenia.*

3. Kredytodawca umożliwia restrukturyzację zadłużenia, jeżeli jest to uzasadnione oceną sytuacji majątkowej konsumenta.

4. Restrukturyzacja zadłużenia jest dokonywana na warunkach uzgodnionych przez kredytodawcę i konsumenta.

5. Kredytodawca dokonuje restrukturyzacji zadłużenia przez:

- 1) zaoferowanie konsumentowi możliwości czasowego zawieszenia spłaty kredytu hipotecznego;
- 2) zmianę wysokości rat kapitałowo-odsetkowych kredytu hipotecznego;
- 3) wydłużenie okresu kredytowania;
- 4) inne działania umożliwiające spłatę zobowiązania.

Jeśli Ustawa ma faktycznie chronić konsumenta, zapisy dotyczące ewentualnej restrukturyzacji są niezwykle ważne, ale powyżej zastosowane – nie wnoszą nic.

To właśnie obecna sytuacja, czyli umożliwianie bankom stosowania procedur w tym zakresie wedle własnego widzimisię (a nie zgodnie z wiedzą i sztuką bankową) jest przyczyną tak wielu nieszczęść kredytobiorców i upadłości podmiotów gospodarczych. Powyższe zapisy niczego w tej kwestii nie zmieniają. Budzi natomiast odruch zażenowania treść ust. 4 (podkreślony): jakie metody perswazji ma do dyspozycji konsument, jeśli kredytodawca na nic się nie zgadza? Lub kiedy chce narzucić swój sposób restrukturyzacji, bez względu na opinię w tym względzie kredytobiorcy? W ust. 3 dajemy bankowi możliwość własnej oceny – przed którą kredytodawca nie musi się tłumaczyć - czy „restrukturyzacja zobowiązania jest uzasadniona”.

Pozwalanie bankom na stosowanie własnych procedur (zwykle jest to bardzo wąski wachlarz) stanowi ogromne zagrożenie dla kredytobiorców hipotecznych. Jeśli mamy chronić konsumenta – bo przecież w tym celu ma powstać ta ustawa – nie można w dalszym ciągu tolerować dowolności stosowanych procedur przy restrukturyzacji, tj. wedle własnego uznania danej instytucji.

**Art. 35. 1.** *W przypadku odrzucenia wniosku konsumenta o restrukturyzację zadłużenia albo bezskuteczności restrukturyzacji zadłużenia kredytodawca, przed podjęciem czynności zmierzających do odzyskania należności, umożliwia konsumentowi sprzedaż kredytowanej nieruchomości w okresie nie krótszym niż 6 miesięcy.*

2. W przypadku gdy kwota uzyskana ze sprzedaży kredytowanej nieruchomości jest mniejsza niż wysokość zadłużenia konsumenta, kredytodawca:

- 1) umożliwi spłatę pozostałego zadłużenia w ratach dostosowanych do sytuacji majątkowej konsumenta;
- 2) wyraża zgodę na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej kredytowanej nieruchomości, przy czym w odniesieniu do pozostałej części zadłużenia **może żądać ustanowienia** innego zabezpieczenia wiarygodności wynikających z umowy o kredyt hipoteczny.

Ad. 2. Przecież obecnie minimalny wkład własny wynosi 20% oraz nie ma kredytów walutowych, a Ustawa dotyczy tylko kredytów udzielonych po jej wejściu w życie. Jak więc może nastąpić sytuacja, kiedy wartość nieruchomości jest mniejsza od kwoty kredytu? Odpowiedzialne prowadzenie akcji kredytowej to właściwa ocena przedmiotu zabezpieczenia na etapie podejmowania decyzji o udzieleniu kredytu.

W takiej sytuacji bank powinien mieć obowiązek przejęcia – na wniosek klienta – nieruchomości na poczet długu. Są bowiem sytuacje, kiedy klient nie poradzi sobie sam ze sprzedażą (np. tragedia rodzinna, ciężka choroba) i chciałby pozbyć się problemu, rezygnując nawet z ewentualnej nadwyżki ze sprzedaży.

Ad 2. ust. 2) To co podkreślone: absolutnie z powyższym zgodzić się nie można. W opisanej tu sytuacji kredytodawca nie może żądać innego zabezpieczenia!

Jeśli okaże się, że cena sprzedaży nie pokryje kwoty kredytu, oznacza to, że bank nieodpowiedzialnie ten kredyt udzielił, tj. nie sprawdził - w procesie decyzyjnym - realnej wartości zabezpieczenia. Przecież obecnie wymagany jest wkład własny na poziomie min. 20 proc. wartości nieruchomości. Jeśli więc konsument wpadnie w problemy finansowe i będzie chciał problem rozwiązać przez przekazanie nieruchomości na rzecz banku, powyższe musi oznaczać automatyczne zwolnienie klienta z długu. Także w sytuacji, gdy bank nie odzyska ze sprzedaży całości długu. w tym układzie ust 2. – 1) nie jest potrzebny.

Gdyby nie doszło w opisanej sytuacji do dobrowolnej sprzedaży, to bank będzie zmuszony odzyskiwać kwotę kredytu poprzez egzekucję komorniczą. A to może potrwać nawet 6 lat (procedury w tej kwestii znam doskonale). W efekcie: bank uzyska - po tak długim czasie - ledwie 60 procent wartości tej nieruchomości.

Koszty komornicze to obecnie 15% ceny sprzedaży (nie licząc innych kosztów banku związanych z egzekucją)

To są zapisy, które w stu procentach odpowiadają obecnej narracji lobby bankowego: bank nie odpowiada za nic i wcale nie jest zainteresowany odzyskaniem kapitału. Liczy się tylko pokazanie kto posiada pozycję dominującą w relacjach bank - klient.

Te same zapisy powtarzają się w Par. 37 ust. 8.

**Art. 48. 1.** *Pośrednik kredytu hipotecznego może prowadzić działalność w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego po uzyskaniu zezwolenia wydanego przez Komisję Nadzoru Finansowego, zwanego dalej „zezwoeniem”, i dokonaniu wpisu do rejestru pośredników kredytowych.*

Czyli pośrednicy kredytowi trafiają pod nadzór skompromitowanego wielokroć KNF-u, którego żaden pracownik nie ma praktyki ani w bankowości hipotecznej, ani w zakresie pośrednictwa sprzedaży produktów hipotecznych. W jaki więc sposób taki „nadzór” taki wyglądać?

Kto wg Ustawy może parać się zawodem pośrednika (agenta) od kredytów hipotecznych?

**Art. 49. 1.** *Zezwolenie jest wydawane na wniosek, złożony w postaci papierowej lub w postaci elektronicznej:*

- 1) *osoby fizycznej:*
  - a) *która ma pełną zdolność do czynności prawnych,*
  - b) *która nie była prawomocnie skazana za umyślne przestępstwo:*  
(...)
  - c) *która posiada co najmniej wykształcenie średnie,*
  - d) *która złożyła z wynikiem pozytywnym egzamin na pośrednika kredytu hipotecznego, nie później niż 2 lata przed dniem złożenia wniosku,*
  - e) *która złożyła pisemne oświadczenie o zobowiązaniu się do zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej lub umowy gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, o których mowa w art. 55 ust. 1,*
  - f) *której personel spełnia warunki, o których mowa w lit. a i b;*
- 2) *osoby prawnej:*
  - a) *której członkowie zarządu spełniają warunki, o których mowa w pkt 1.lit .a - d.*



- b) która złożyła pisemne oświadczenie o zobowiązaniu się do zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej lub umowy gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, o których mowa w art. 55 ust. 1,
- c) której personel spełnia warunki, o których mowa w pkt 1 lit. a i b;

Czyli – jak widać konieczny jest tu egzamin na pośrednika kredytowego. Pytania będą układać osoby, które najczęściej nie pracowały w branży „hipotecznnej”. Taki egzamin będą musieli składać wszyscy (o wyjątkach potem), także takie osoby jak ja, który tworzyłem w Polsce pośrednictwo kredytowe (start – 1995 roku) oraz współtworzyłem bankowość hipoteczną. Moim egzaminatorem będzie urzędnik KNF, którego być może nie było jeszcze na świecie, kiedy ja działałem już w bankowości.

Osób, które pracują w pośrednictwie kredytowym od lat kilku, czy kilkunastu jest w Polsce naprawdę dużo. Jaki jest sens, aby osoby te były egzaminowane przez urzędników – laików i powtarzały egzamin co 3 lata? Dodam, że egzamin kosztuje (do 20 proc. średniego wynagrodzenia, czyli obecnie ok. 800 zł.).

Ustawodawca przewidział, że nie wszyscy muszą taki egzamin zdawać. Oto co w tej kwestii stanowi Ustawa:

*2. Wymogu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 lit. d, nie stosuje się do osób, które ukończyły wyższe studia ekonomiczne lub prawnicze i uzyskały tytuł magistra.*

Czyli świeżo upieczony mgr prawa (a co ma prawo do bankowości hipotecznej?), który ukończył dowolną wyższą uczelnię jest zwolniony z egzaminu, a osoby, które pracują w branży 20 lat muszą zdawać egzamin.

Ale to nie wszystko w tej kwestii. Zgadzam się z ustawodawcą, że byli przestępcy nie powinni wykonywać tego zawodu. Kogo więc – na równi z przestępcami – stawia ustawodawca? O tym poniżej.

**Art. 51. 1.** *Zezwolenie wydaje Komisja Nadzoru Finansowego w drodze decyzji administracyjnej.*

**2.** *Komisja Nadzoru Finansowego wydaje zezwolenie, jeżeli zostały spełnione warunki, o których mowa odpowiednio w art. 49 ust. 1 pkt 1–3, oraz jeżeli nie orzeczono upadłości wobec przedsiębiorcy i osób pełniących funkcje zarządcze u przedsiębiorcy oraz nie toczy się wobec nich postępowanie upadłościowe.*

W ten sposób zrównano przestępców z osobami (lub firmami), które zmuszone były ogłosić upadłość w sytuacjach całkowicie niezawinionych lub losowych (wypadek, choroba, czy inne nieszczęście jakie dotknęło daną osobę fizyczną lub przedsiębiorcę). Jest to jawna dyskryminacja, jest bardzo prawdopodobne, że takie ograniczenia są sprzeczne z Konstytucją RP.

Teraz będzie o karach, które KNF może nałożyć na pośredników kredytowych. Nie ma tu jednak mowy o sankcjach za działanie na szkodę klienta, na szkodę kredytodawcy, czy za ewidentne błędy merytoryczne. Najważniejsze jest, aby wykonywać „zalecenia ustawy”, np. dawać każdemu klientowi 3 oferty, czy też

„przekazywać konsumentowi, na trwałym nośniku, informacji dotyczących ryzyka związanego z rekomendowanym kredytem hipotecznym”.

Mówi o tym poniższy artykuł Ustawy.

**Art. 69. 1.** *Działalność gospodarcza prowadzona przez pośredników kredytu hipotecznego i agentów podlega nadzorowi sprawowanemu przez Komisję Nadzoru Finansowego.*

*2. Celem nadzoru nad działalnością pośredników kredytu hipotecznego i agentów jest zapewnienie zgodności tej działalności z przepisami ustawy.*

*3. W ramach nadzoru Komisja Nadzoru Finansowego może:*

- 1) wydawać zalecenia w zakresie zapewnienia zgodności działalności z przepisami ustawy oraz podjęcia środków koniecznych do zapobieżenia naruszeniom praw konsumentów wynikających z ustawy;*

Oto co grozi pośrednikowi za jego działanie niezgodne z zaleceniami Ustawy:

**Art. 69. 4.** *W razie stwierdzenia, że pośrednik kredytu hipotecznego lub agent nie wykonuje zaleceń, o których mowa w ust. 3 pkt 1, w wyznaczonym terminie, Komisja Nadzoru Finansowego może:*

- 1) nałożyć na osobę zarządzającą bezpośrednio odpowiedzialną za stwierdzone nieprawidłowości karę pieniężną w wysokości do trzykrotnego miesięcznego wynagrodzenia brutto tej osoby, wyliczonego na podstawie średniego wynagrodzenia brutto za ostatnie 3 miesiące przed nałożeniem kary;*
- 2) nałożyć na ten podmiot karę pieniężną w wysokości do 500 000 zł;*
- 3) wystąpić do tego podmiotu z wnioskiem o odwołanie osoby zarządzającej, o której mowa w pkt 1;*
- 4) zawiesić w czynnościach osobę zarządzającą, o której mowa w pkt 1, do czasu podjęcia rozstrzygnięcia w sprawie wniosku, o którym mowa w pkt 3; zawieszenie w czynnościach polega na wyłączeniu z podejmowania decyzji w zakresie praw i obowiązków majątkowych tego podmiotu;*

5) cofnąć zezwolenie albo wykreślić z rejestru pośredników kredytowych – w przypadku agentów oraz powiązanych pośredników kredytu hipotecznego.

A oto dalszy zestaw kar:

**Art. 77. 1.** *Kto prowadzi działalność jako pośrednik kredytu hipotecznego bez zezwolenia,*

*podlega grzywnie do 100 000 zł i karze pozbawienia wolności do lat 2.*

**2.** *Tej samej karze podlega, kto dopuszcza się czynu określonego w ust. 1, będąc członkiem zarządu podmiotu prowadzącego działalność pośrednictwa kredytu hipotecznego lub osobą uprawnioną do jego reprezentacji.*

Powyższe zapisy są niezwykle niebezpieczne. Komisja Nadzoru Finansowego – jak pokazała niedawna przeszłość – może zostać w pełni podporządkowana interesom sektora bankowego. W takiej sytuacji instytucje finansowe mogą się przy pomocy KNF-u pozbywać niewygodnych ludzi z branży.

Jaka grupa jest największym zagrożeniem dla bankowców? Byli pracownicy banków i sektora finansowego, którzy przeszli do pośrednictwa kredytowego (np. autor niniejszej opinii). Są to bowiem osoby, które znają wiele bankowych tajemnic, w tym o nadużyciach, czy nawet przekrętach w tej branży. Ustawa pozwala bankowcom - bez większych problemów – usuwać wrogów z pośrednictwa kredytowego. Jest to więc swego rodzaju wymuszenie: albo nie będziesz nas krytykował, albo uniemożliwimy ci prowadzenie działalności w branży finansowej. Mamy w Ustawie groźbę w postaci nawet pozbawienia wolności do lat 2 – dla niepokornych.

Bankowi lobbyści stworzyli w Ustawie - na wszelki wypadek – nawet „bankową policję”.

**Art. 71. 1.** *Komisja Nadzoru Finansowego może przeprowadzać kontrolę działalności pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta świadczącego usługi pośrednictwa kredytu hipotecznego.*

**2.** *Czynności kontrolne są wykonywane przez pracowników Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego po okazaniu legitymacji służbowej oraz doręczeniu upoważnienia wydanego przez Przewodniczącego Komisji Nadzoru Finansowego lub upoważnioną przez niego osobę.*

3. Pracownicy, o których mowa w ust. 2, w zakresie ustalonym w upoważnieniu, mają prawo:

- 1) wstępu do pomieszczeń kontrolowanego podmiotu;
- 2) swobodnego dostępu do oddzielnego pomieszczenia biurowego i środków łączności;
- 3) wglądu do dokumentów kontrolowanego podmiotu oraz żądania sporządzenia kopii, odpisów i wyciągów z tych dokumentów;
- 4) wglądu do danych zawartych w systemie informatycznym kontrolowanego podmiotu oraz żądania sporządzenia kopii lub wyciągów z tych danych, w tym w postaci dokumentów elektronicznych.

To jeszcze nie wszystkie „ułatwienia prowadzenia działalności” (patrz: Konstytucja Biznesu), jakie zafundowała Ustawa pośrednikom kredytowym. Otóż za „nadzór” pełniony przez KNF pośrednik musi sporo zapłacić. M.in. Za egzaminy, za wpis do stosownego rejestru, za wszelkie zmiany w rejestrze. Ale to jeszcze nie wszystko.

**Art. 75. 1. Pośrednicy kredytu hipotecznego są obowiązani do wnoszenia wpłat na pokrycie kosztów nadzoru w kwocie nieprzekraczającej 0,3% sumy przychodów z działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego.**

**2. Należności z tytułu wpłat, o których mowa w ust. 1, podlegają egzekucji w trybie przepisów ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2016 r. poz. 599, z późn. zm.<sup>1)</sup>).**

Za jakie działania KNF-u należna będzie wyższa danina? Przecież Komisja Nadzoru Finansowego nie ma żadnych kompetencji w prowadzeniu nadzoru nad działalnością pośredników kredytowych. W następnej części pozwolę sobie przypomnieć, jakie to „zasługi” dla sektora finansowego ma w ostatnich latach KNF.

### **3. Dlaczego Komisja Nadzoru Finansowego nie powinna być brana pod uwagę jako nadzorca działalności, o których mowa w Ustawie?**

Oczywiście, nie mam pełnej wiedzy o popełnionych błędach i niedomaganiach instytucji, która została powołana do nadzoru nad rynkiem kredytów hipotecznych. Pozwolę sobie przypomnieć jedynie kilka faktów, które potwierdzają skrajną niekompetencję tego podmiotu oraz działania KNF-u zgodne z interesem lobby bankowego. Czyli zamiast banki nadzorować, Komisja Nadzoru Finansowego

otoczyła je parasolem ochronnym, co widać nad wyraz wyraźnie choćby przy sprawach kredytów „frankowych”. Oto kilka faktów znanym nam z mediów.

### **Sprawa SK Banku.**

Oto fragment publikacji z Pulsu Biznesu z dnia 25 listopada 2015 r.

*(...) w ciekawym świetle stawia postawę KNF, który działania nadzorcze wobec SK Bank stosował już od 2013 roku (zgodnie z harmonogramem), w 2014 r. zrobił inspekcję kompleksową a w sierpniu 2015 r. miał już zarząd komisaryczny (bywający nawet na posiedzeniach KNF np. 22 września 2015 r.).*

Taki to był „nadzór”, z SK Banku wciąż wpływały dziesiątki (a może setki) milionów złotych. Od sierpnia 2015 roku KNF przejął nadzór komisaryczny nad SK Bankiem. Co się wówczas wydarzyło? Aż trudno w to uwierzyć. Oto fragment publikacji Gazety Prawnej z dnia 23 listopada 2015 r.

*Według resortu finansów SK Bank od lat podlegał nadzorowi KNF, która posiadała wszelkie uprawnienia do weryfikacji dokumentów dostarczonych przez bank zgodnie z obowiązującymi przepisami. **W sierpniu 2015 r. SK Bank uzyskał wsparcie finansowe w postaci kredytu w wysokości 500 mln zł, udzielonego przez Narodowy Bank Polski, który został częściowo poręczony przez Ministra Finansów.***

Czyli: Pan Przewodniczący Andrzej Jakubiak wystąpił – skutecznie – do NBP o kredyt „na ratunek” SK Banku w kwocie 500 mln zł do NBP, aby po trzech miesiącach ogłosić upadłość tego podmiotu. Aż dziw bierze, że w tej sprawie nie powołano jeszcze komisji śledczej.

### **Sprawa odwołania Ministra Konrada Raczkowskiego**

Przypomnę tę sprawę. Wielkiej klasy fachowiec, prof. Konrad Raczkowski pełniąc funkcję Wiceministra Finansów bardzo podpadł (w marcu 2016 r.) bankowcom tymi słowami:

*Kilka banków jest „toksycznych” i one upadną jeszcze w tym roku. To małe banki, od razu uspokajam, i nie będzie to zaburzało polskiego systemu finansowego. Jednak oznacza to, że nadzór nie spełnił swojej roli i mieliśmy wydarzenia, jakie mieliśmy - mówię tu o bankach, które już upadły i wypłatach z BFG”.*

Wydawało by się, że skoro fachowiec takie słowa wypowiada, KNF powinna co najmniej tematem się zainteresować. Bo być może autor tej kwestii miał stosowne

dowody, potwierdzające obawy, że taki scenariusz może nastąpić. Stało się inaczej, oto co groźnie zapowiedział Pan Andrzej Jakubiak po dymisji Prof. Raczkowskiego. Poniższa notatka PAP (cytowana m.in. na portalu Interia), dotycząca wypowiedzi przewodniczącego nie może nie zadziwiać:

*„Według szefa KNF, niepokojące jest, że z ust osób, które - w odczuciu społecznym - mają wiedzę na temat tego, co się dzieje w systemie, padają stwierdzenia podające w wątpliwość stabilność sektora bankowego w Polsce. - Nie mam na myśli tutaj tylko ostatniej wypowiedzi (odwołanego we wtorek wiceministra finansów Konrada Raczkowskiego). Takich wypowiedzi jest coraz więcej”.*

Oznacza to bowiem, że instytucja, której zadaniem jest nadzór nad bezpieczeństwem sektora finansowego, wzięła na siebie obowiązek zagłuszania wszelkiej krytyki działających w Polsce banków.

#### **Nowa praca Pana Andrzeja Jakubiaka**

Oto fragment publikacji z portalu Wyborcza.pl z dnia 26 stycznia b.r.

*Andrzej Jakubiak, który niedawno zakończył szefowanie Komisji Nadzoru Finansowego, szybko odnalazł się w nowej rzeczywistości. Jak dowiedziała się "Wyborcza", od niedawna pracuje na etacie w... mBanku, którego działalność - tak jak i innych banków - KNF nadzoruje*

Pozostawię powyższe bez komentarza.

Czy w opisanej sytuacji, można tak bardzo i po wielokroć skompromitowanej instytucji powierzać kolejne, bardzo poważne zadanie? Może wcześniej niech zacznie wykonywać obecne obowiązki związane z nadzorem nad bankami. Zamiast je chronić przed jakąkolwiek krytyką, jak to skutecznie robił poprzedni zarząd.

#### **4. Treść Ustawy, a Konstytucja Biznesu Mateusza Morawieckiego**

Bardzo jestem rad, że obecny rząd zainteresował się polskimi przedsiębiorcami. Efekty tej pracy już widać, Polska szybko rośnie w siłę, dowodem na to są m.in. coraz lepsze wskaźniki rozwoju krajowej gospodarki oraz zmniejszenie bezrobocia.

Kamieniem milowym do wyjścia recesji, w której tkwiliśmy od blisko 7 lat może okazać się Konstytucja Biznesu, opracowana pod nadzorem Ministra Rozwoju i Finansów – Mateusza Morawieckiego. Pozwolę sobie w tym miejscu przypomnieć kilka założeń tego opracowania.

*„Zgodnie z Prawem przedsiębiorców - prawo ma być pisane językiem zrozumiałym dla obywatela. W przypadkach skomplikowanych przepisów, organy administracji mają wydawać napisane prostym, przystępnym językiem objaśnienia przepisów, zastosowanie się przedsiębiorcy do takich objaśnień będzie chroniło go przed negatywnymi konsekwencjami.*

*Prawo przedsiębiorców ma także uregulować podstawowe zasady tworzenia prawa. Zakładają one dopuszczenie projektowania nowego prawa, jedynie jeśli określone cele nie mogą być osiągnięte za pomocą innych środków. **Przy tworzeniu nowego prawa obowiązywać ma zasada ograniczania obciążeń publicznoprawnych nakładanych na jego adresatów.***

*Przy tworzeniu nowego prawa wprowadzone mają być: **obowiązek konsultacji projektu aktu prawnego, z zachowaniem zasad powszechności, przejrzystości, responsywności i przewidywalności, obowiązek uprzedniej oceny przewidywanych skutków społeczno-gospodarczych projektu** (tzw. tarcza deregulacyjna), zobowiązanie ministrów do przeprowadzania przeglądów prawa w ich zakresach kompetencji, **obowiązek obniżania obciążeń publicznych w stosunku do małych i średnich przedsiębiorstw**, a także test zgodności z Prawem przedsiębiorców, który powinna przechodzić każda nowo tworzona ustawa gospodarcza.*

*Prawo przedsiębiorców ma wprowadzać **ponadto ocenę jakości obsługi w urzędach oraz pracy urzędników, likwidować zgody i licencje jako odrębne formy reglamentacji działalności gospodarczej**, a także wprowadzać wydawanie zezwoleń w trybie „milczącej zgody” (jeśli organ nie rozpatrzy wniosku w określonym terminie, zezwolenie uznaje się za wydane).*

Nie trzeba przeprowadzać głębokiej analizy, aby stwierdzić jak bardzo zawartość Ustawy jest sprzeczna z założeniami Konstytucji Biznesu.

## **5. Jak doszło do przegłosowania Ustawy w Sejmie?**

Mając na uwadze niniejsze opracowanie, trudno uwierzyć, że Ustawa to przeszła prawie jednogłośnie przez Sejm. Przypominam poniżej wyniki głosowania z dnia 24 lutego br.

Głosowało - **428** posłów    Za - **426**    Przeciw - **2**    Wstrzymało się - **0**

Dwóch parlamentarzystów głosowało przeciwko przyjęciu ustawy. Byli to Poseł Jacek Wilk (Kukiz`15) oraz Poseł Stanisław Huskowski (UED). Można przyjąć założenie, że tylko te dwie osoby przebrnęły przez unijną, całkowicie niestrawną papkę (czytaj: treść Ustawy), gdzie lobbyści bankowi zdradziecko umieścili korzystne dla nich zapisy.

Moim zdaniem było to świadome działanie ze strony lobby bankowego. Przecież to właśnie przedstawiciele lobby byli – w głównej mierze – recenzentami omawianego aktu prawnego. Wystarczyło więc jeszcze bardziej tekst Ustawy uczynić nieczytelnym i niestrawnym. A także zachęcić przyjazne media, które wszak są uzależnione od hojności sektora bankowego, do samych pochlebnych opinii.

Oto jedna z nich, jest to fragment publikacji z portalu comperia.pl:

***Wprowadzenie nowej ustawy o kredycie hipotecznym to już tylko formalność.***  
*Projekt został zatwierdzony przez Sejm. Teraz trafi do Senatu, a następnie (o ile nie zostaną wniesione poprawki) do kancelarii prezydenta. Jeśli proces legislacji przebiegnie bez niespodzianek (na które się nie zanoszą), nowe prawo może zacząć obowiązywać już od wakacji*

W ten oto sposób ... ubezwłasnowolniono senatorów i Prezydenta Andrzeja Dudę, odbierając im prawo sprzeciwu wobec omawianej Ustawy.

Bankowi lobbyści, którzy dostali zadanie opracowania Ustawy, tj. dostosowania dyrektywy 2014/17/UE do krajowego rynku, wspaniale wykorzystali nieczytelną formę unijnego aktu. Czyli: w treści ustawy mamy 1-2% zdradzieckiej treści, reszta zaś to „unijna papka maskująca”. W uzasadnieniu ustawy – wyłącznie papka. Początek Ustawy (pierwsze 20 stron) – także jedynie papka...

Nie jest to pierwsza taka, znana mi sytuacja. W ten sam sposób – w prima aprilis 2011 roku – oszukano naszych posłów, którzy przyklasnęli jednogłośnie (!!!) legalizacji lichwy w Polsce. Mam na uwadze obowiązującą po dziś dzień ustawę z kredycie konsumenckim z 12 maja 2011 roku.



Szanowni Senatorowie, Szanowna Komisjo,

Kończąc opinię na temat Ustawy, którą to opracowałem na prośbę Senatora Grzegorza Biereckiego, zacytuję fragment mojej wypowiedzi dla dziennika Polska the Times:

„Ustawa w obecnej formie w żaden sposób nie chroni konsumentów, a jedynie wzmacnia pozycję sektora bankowego. Polska, która obecnie często jest określana mianem Rzeczpospolita Bankowa, po wprowadzeniu tejże ustawy stanie się Bankustanem.”

Bądźmy w swoim kraju Polakami, twórzmy dobre prawo, a nie unijne „potworki”. Czasem oplaća się pokazać gest Kozakiewicza eurokratom i unijnym urzędasom, nota bene – są oni w omawianej dziedzinie ignorantami. Zróbmy to i w tym wypadku.  
**Ustawa, jeśli ma wejść w życie – jest do kompletnego przerobienia.**

**Krzysztof Oppenheim**

-----  
**Krzysztof OPPENHEIM:** ekspert finansowy od kredytów hipotecznych, restrukturyzacji i konsolidacji zobowiązań, związany z bankowością od 1993 r. Pionier na rynku pośrednictwa kredytowego. Specjalizuje się także m.in. w upadłości konsumenckiej i pomocy frankowiczom. Twórca bloga „Poradnik dla Zadłużonych”. Autor opinii na temat projektów trzech ustaw „frankowych”, wykonanej na zlecenie Biura Analiz Sejmowych.

**Autor: Krzysztof Oppenheim**

**Uzupełnienie do opinii  
na temat ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad  
pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami – Druk nr 433**

Szanowna Komisjo,

Poniżej przedstawiam sugerowane przeze mnie kierunki dotyczące wprowadzenia zmian do ustawy o kredycie hipotecznym (druk 433).

1. Rola Komisji Nadzoru Finansowego – ograniczenie udziału KNF do działań związanych z prowadzeniem stosownych rejestrów (pośredników, agentów, doradców).
2. Powołanie Komisji Etyki, w której skład wchodzić będą przedstawiciele banków oraz pośredników kredytowych (bez preferencji dla żadnej ze stron pod względem ilości członków).
3. Jawność procedur w zakresie restrukturyzacji zobowiązań: kredytodawca w dniu wydania decyzji kredytowej przekazuje wnioskodawcy dane na temat sposobu ewentualnej restrukturyzacji danego zobowiązania. Wachlarz ten w późniejszym okresie może się jedynie rozszerzyć (tj. działanie na korzyść konsumenta).
4. Doradcy i personel zajmujący się bezpośrednio czynnościami związanymi z udzielaniem kredytów hipotecznych obowiązani są do posiadania ważnej licencji.
5. Licencję (o której mowa w 4.) można uzyskać na drodze egzaminu, za wyjątkiem osób, których mowa w ust. 6.
6. Z dniem wejścia w życie ustawy, automatycznie licencję otrzymują osoby, które
  - a) przez co najmniej 36 miesięcy są pracownikami banku, zajmującymi się sprzedażą kredytów hipotecznych, lub
  - b) inne osoby, które będą w stanie udowodnić pracę w branży kredytów hipotecznych przez okres co najmniej 36 miesięcy (np. jako niezależny agent, jako pracownik pośrednika kredytowego).

7. Do zadań Komisji Etyki należy, m.in.:

- a) przygotowywanie testów egzaminacyjnych, o których mowa w ust.5.
- b) podejmowanie decyzji w sprawie wykluczania pośrednika z grona podmiotów dopuszczonych do wykonywania czynności związanych z obsługą kredytów hipotecznych, lub też – stosowania innych sankcji (przewidzianych ustawą) wobec pośrednika, który działa niezgodnie z zaleceniami ustawy
- c) podejmowanie decyzji w sprawie pozbawiania licencji danej osoby (lub stosowania innych sankcji przewidzianych ustawą), jeśli posiadacz licencji działa niezgodnie z zaleceniami ustawy, w tym: działa na szkodę klienta lub na szkodę kredytodawcy, albo wykazuje niski poziom merytoryczny w dziedzinie bankowości hipotecznej
- d) wydawanie stosownych opinii stronom na potrzeby ewentualnych sporów sądowych pomiędzy uczestnikami rynku (konsumenci, pośrednicy, kredytodawcy)

8. Ustawa powinna przewidywać odpowiedzialność kredytodawcy i pośrednika kredytowego za następujące działania wobec konsumenta:

- a) narażenie konsumenta – świadomie - na poniesienie przez niego określonej, wymiernej straty
- b) narażenie konsumenta na poniesienie przez niego określonej, wymiernej straty, w wyniku rażącego niedbalstwa kredytodawcy lub pośrednika
- c) narażenie konsumenta nieświadomie na poniesienie przez niego określonej, wymiernej straty, tj. w wyniku poważnego błędu merytorycznego kredytodawcy lub pośrednika

Szanowna Komisjo, to tylko kilka hasłowo przedstawionych propozycji, jakie faktyczne ustawowe zapisy będą spełniać założenia regulacji rynku. Poddaję te propozycje pod rozagę Komisji i Senatu.

Krzysztof Oppenheim