

**Stanowisko MF do opinii na temat ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad
pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Druk 433)**

Uwaga MF ogólna

Na wstępie należy podkreślić, iż *Opinia Pana Krzysztofa Oppenhaima na temat ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami – Druk nr 433* odnosi się przede wszystkim do rozwiązań, które zostały przewidziane w dyrektywie z dnia 4 lutego 2014 r. Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi (dalej „Dyrektywa MCD”) formułując wiele krytycznych uwag pod adresem poszczególnych jej przepisów. Warto jednak wskazać, iż państwa członkowskie są zobowiązane na mocy art. 42 tej dyrektywy do przyjęcia i publikacji przepisów ustawowych, wykonawczych i administracyjnych niezbędnych do wykonania tej dyrektywy. Podkreślenia wymaga również fakt, iż część przepisów dyrektywy należy implementować bezpośrednio do prawodawstwa krajowego. Mając na uwadze powyższe trudno zatem zgodzić się z uwagami autora, które de facto dotyczą poszczególnych rozwiązań wypracowanych na szczeblu unijnym, które później są transponowane do prawa krajowego.

Jednocześnie przedstawiam stanowisko do uwag szczegółowych zawartych w powyższej opinii:

1) Uwaga do art. 16. ust. 3

Przepis ten ma na celu niedopuszczenie do sytuacji, w której kredytodawcy tworzyliby struktury wynagradzania swoich pracowników, w taki sposób, że ich zarobki będą uzależnione wyłącznie od ilości sprzedanych kredytów hipotecznych. Przepis ten daje więc możliwość nadzorcy, aby odpowiednio zareagować chociażby poprzez wydanie zaleceń w tej sprawie. Należy również podkreślić, iż przepis ten stanowi implementację art. 7 ust. 2 dyrektywy MCD. Trudno byłoby zatem takiego przepisu nie implementować.

2) Uwaga do art. 17 ust. 1

Przepis implementuje art. 15 dyrektywy MCD (trudno zatem byłoby zaimplementować to rozwiązanie inaczej). W przepisie tym (art. 17 ust. 1 pkt 6) chodzi przede wszystkim o to, żeby konsument miał możliwość ocenić czy pośrednik kieruje się wyłącznie wysokością prowizji czy też interesem konsumenta. Jednocześnie podkreślić należy, iż podczas prowadzonej dyskusji dotyczącej modelu wynagradzania pośredników kredytu hipotecznego podnoszono wielokrotnie, iż w przypadku pozostawienia obecnie funkcjonującego modelu konieczne wprowadzenie obowiązków informacyjnych w zakresie wysokości pobieranej prowizji przez pośredników od kredytodawców. Warto wskazać, iż nawet środowisko pośredników kredytowych uczestniczących w procesie legislacyjnym popierało pozostawienie obecnego modelu wraz z wprowadzeniem powyższych obowiązków informacyjnych. Wydaje się również, iż podobne założenie, jako chroniące konsumentów, przyjął ustawodawca unijny.

3) Uwaga do art. 22

Przepis implementuje art. 18 ust. 4 dyrektywy MCD. Należy wskazać, iż ustawodawca unijny dość jasno wskazał w powyższym przepisie dyrektywy konieczność wprowadzenia przepisów chroniących konsumenta przed sytuacją, w której kredytodawca może wypowiedzieć umowę o kredyt hipoteczny ze względu na błędnie dokonaną ocenę zdolności kredytowej. Przepis ten ma zatem na celu zabezpieczenie konsumenta przed sytuacją, w której kredytodawca otrzymał od konsumenta właściwe informacje, a sam popełnił błąd. Za błędy kredytodawcy nie powinien zatem – w myśl

przepisów dyrektywy - odpowiadać konsument. Kwestie wymienione w przedmiotowej opinii rozmyślnego działania banku podlegają właściwym regulacjom odrębnych ustaw (np. kodeks cywilny, lub inne właściwe ustawy).

Warto wskazać, iż w ustawie przewidziano przepisy pozwalające na wypowiedzenie umowy przez kredytodawcę, w sytuacji gdy konsument poda nieprawdziwe informacje niezbędne do dokonania oceny zdolności kredytowej. Wydaje się zatem, iż przepisy te zabezpieczają obie strony i implementują należycie postanowienia dyrektywy MCD.

Niezależnie od powyższego wskazać należy, że kredytodawca powinien posiadać należyte procedury dokonywania oceny zdolności kredytowej konsumenta, aby w przypadku uzyskania odpowiednich i prawdziwych informacji, mógł w pełni przeprowadzić adekwatną ocenę zdolności kredytowej.

4) Uwaga do art. 27

Przepis implementuje postanowienia art. 22 dyrektywy MCD. Przepis ten traktuje o usługach doradczych. Wydaje się, iż w opinii nie rozróżnia się usług doradczych od pośrednictwa kredytów hipotecznych. Istotą tych usług jest rekomendacja przekazywana konsumentowi odnośnie kredytu hipotecznego. Wydaje się, iż przepisy dyrektywy MCD wymagają, aby podmioty świadczące usługi doradcze miały w swoim asortymencie dostatecznie wiele ofert kredytów hipotecznych i rekomendowali taką umowę, która będzie odpowiadać potrzebom, sytuacji finansowej i osobistej konsumenta. Przepis art. 27 implementuje zatem powyższe postanowienia dyrektywy MCD.

Trudno zatem zgodzić się, iż z sugestiami zawartymi w opinii, iż wystarczające, w niektórych przypadkach, byłoby przedłożenie wyłącznie jednej oferty kredytu hipotecznego. Jednocześnie biorąc pod uwagę, iż rekomendacja musi odpowiadać m.in. sytuacji finansowej konsumenta trudno przyjąć, iż podmiot świadczący usługi doradcze zarekomenduje ofertę, która pomijałaby poziom dochodów konsumenta.

Odnosząc się natomiast do uwagi zgłoszonej w zakresie art. 27 ust. 5 należy wskazać, iż projektodawca, biorąc pod uwagę dużą asymetrię informacyjną między profesjonalnymi podmiotami a konsumentami zdecydował się na zaimplementowanie opcji narodowej przewidzianej w art. 22 ust. 5 dyrektywy MCD. Trudno zgodzić się z uwagą, iż przepis ten traktuje „konsumentów jako osoby ze znaczącym stopniem upośledzenia”. Skorzystanie z powyższej opcji narodowej ma na celu wyłącznie zapewnienie konsumentom odpowiednich informacji w zakresie ryzyka związanego z zaciągnięciem co do zasady długoterminowego zobowiązania jakim jest kredyt hipoteczny. W ocenie projektodawców przepis ma wymiar prokonsumencki.

5) Uwaga do art. 33 i 35

Warto wskazać, iż przepisy dotyczące restrukturyzacji zadłużenia związanego z kredytem hipotecznym implementują postanowienia art. 28 dyrektywy MCD. Oczekiwaniem ustawodawcy unijnego jest aby kredytodawcy wykazywali należyta cierpliwość przed wszczęciem postępowania egzekucyjnego. W art. 33-37 wprowadzono zatem kompleksowe regulacje dotyczące zasad przeprowadzania restrukturyzacji zadłużenia konsumenta z tytułu udzielonych kredytów hipotecznych, a także szczególne zasady w zakresie zbywania nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia. Przyjęte rozwiązania chronią konsumenta, który ma trudności z obsługą kredytu hipotecznego. Wprowadzono również przepisy, które uniemożliwiają wypowiedzenie umowy kredytu hipotecznego przez kredytodawcę w przypadku gdy zdolność kredytowa konsumenta obniży się.

Odnosząc się z kolei do uwagi dotyczącej art. 35 należy wskazać, iż jeśli kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości jest niewystarczająca dla spłaty zadłużenia kredytodawca umożliwia spłatę zadłużenia w ratach dostosowanych do sytuacji majątkowej konsumenta przy czym po wykreśleniu hipoteki z księgi wieczystej kredytowanej nieruchomości kredytodawcy przysługuje uprawnienie do żądania ustanowienia innego zabezpieczenia wierzytelności wynikającej z umowy o kredyt hipoteczny. Możliwość żądania zabezpieczenia ma m.in. na celu realizację obowiązków nałożonych na bank w art. 50 ust. 2 ustawy - Prawo bankowe.

6) Uwaga do art. 48 i dalszych

W naszej ocenie trudno zgodzić się ze stwierdzeniem, iż nadzór nad pośrednikami kredytu hipotecznego został powierzony niekompetentnej instytucji. Należy wskazać, że zadania Komisji Nadzoru Finansowego, zakres i cele tego nadzoru określone są w ustawie z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym, a także w tzw. ustawach sektorowych regulujących funkcjonowanie poszczególnych segmentów rynku finansowego. Przewidziana w ustawie o kredycie hipotecznym nowelizacja obowiązującej ustawy o nadzorze nad rynkiem finansowym rozszerza zakres nadzoru KNF na podmioty jakimi są pośrednicy kredytu hipotecznego i agenci.

Zasady sprawowanego nadzoru nad pośrednikami i agentami oraz kwestie sankcji, które może zastosować KNF, były przedmiotem dyskusji i wyjaśnień podczas posiedzenia Komisji senackiej w dniu 14 marca br.

Odnosnie natomiast do uwagi dotyczącej wymogu złożenia egzaminu z wynikiem pozytywnym przez osoby zamierzające prowadzić działalność w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego i obowiązkowych zawodowych szkoleń, należy wskazać, iż przepisy implementowanej dyrektywy wprowadzają stosowne wymagania w zakresie wiedzy i kompetencji względem podmiotów świadczących usługi związane z kredytem hipotecznym.

7) Uwaga do art. 51

W związku z uwagą/zastrzeżeniami, iż jedną z przesłanek wydania zezwolenia KNF na prowadzenie działalności w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego, jest wymóg, iż nie orzeczono wobec przedsiębiorcy upadłości, należy wyjaśnić, że przyjęte rozwiązanie stanowi implementację właściwych przepisów dyrektywy MCD (art. 29).