



KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Przewodniczący
Marek Chrzanowski

Wpłynęło dn. 08.03.2017r.
nr 1049 podpis. mh

Warszawa, 2017-03-07

DLB/WL2/070/1/1/2017/JH

Przewodniczący Komisji BFP

Podpis

**Pan
Stanisław Karczewski
Marszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej**

Stanisław Karczewski, Marszałek

Sejm Rzeczypospolitej Polskiej na 36. Posiedzeniu w dniu 24 lutego 2017 roku uchwalił, stanowiącą wdrożenie do krajowego porządku prawnego dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomością mieszkalnymi i zmieniającej dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010, ustawę o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (dalej: Ustawa) i przesłał ją do rozpatrzenia przez Senat.

Pragnę zwrócić uwagę Pana Marszałka na dwie kwestie będące przedmiotem uregulowania w niniejszym projekcie:

1) Metodę wynagradzania pośredników kredytu hipotecznego.

Jednym z celów regulacyjnych realizowanych przez KNF jest zapewnienie wysokiej jakości portfeli kredytów hipotecznych budowanych przez banki, co leży w interesie nie tylko banków, ale także wszystkich innych uczestników rynku nieruchomości, jak również gospodarki. Podejmowane przez KNF działania są ukierunkowane na stworzenie solidnych fundamentów dla rozwoju rynku instrumentów dłużnych opartych o jednorodne portfele kredytów mieszkaniowych. Zważywszy na negatywne doświadczenia ostatniego światowego kryzysu finansowego, którego źródłem należy upatrywać we wzroście wolumenu udzielanych w USA kredytów hipotecznych o niskiej jakości, warunkiem sukcesu rozwoju tego rynku jest tworzenie wystandaryzowanych portfeli kredytowych o wysokiej jakości, co ułatwia oszacowanie ryzyka.

Mając powyższe na uwadze, jak również w celu ograniczenia możliwości wystąpienia w Polsce negatywnych zjawisk o charakterze systemowym, UKNF już na wczesnym etapie prac legislacyjnych nad projektem ustawy postulował wprowadzenie zakazu wynagradzania pośredników kredytowych przez kredytodawców. Należy podkreślić, iż Stały Komitet Rady Ministrów w dniu 8 grudnia 2016 r., przychylając się do argumentacji przedstawionej przez UKNF, rekomendował Radzie Ministrów wprowadzenie tego zakazu do projektu. W konsekwencji, postulat został uwzględniony w projekcie ustawy z dnia 22 grudnia 2016 r.

Obecne brzmienie przepisów wskazuje, iż pośrednik może być wynagradzany jednocześnie zarówno przez kredytobiorcę, jak i przez konsumenta.

Mając powyższe na uwadze, proponujemy powrót do rozwiązania zawartego w projekcie ustawy przyjętym na posiedzeniu Rady Ministrów w dniu 29 grudnia 2016 r., który został następnie skierowany do Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej, Pana Marka Kuchcińskiego pismem z dnia 10 stycznia 2017 r., tj. zakazu wynagradzania pośredników przez kredytodawcę.

W/w projekt ustawy w art. 16 ust. 6 przewidywał, że:

"6. Kredytodawca nie może przekazywać pośrednikowi kredytu hipotecznego lub jego agentowi wynagrodzenia w formie pieniężnej lub innej uzgodnionej formie korzyści finansowej z tytułu wykonywania czynności pośrednictwa kredytu hipotecznego."

Proponowane odejście od modelu wynagradzania pośredników kredytowych przez kredytodawców ma sprzyjać eliminacji niewłaściwych praktyk dotyczących doboru oferty kredytowej – tj. zapewnić odejście od modelu, w którym pośrednik może kierować się wysokością swojej prowizji, a nie najlepszym interesem kredytobiorcy. Ma to przeciwdziałać powtórzeniu zjawisk, jakie miały miejsce na rynku ubezpieczeń, zarówno w odniesieniu do istotnego rozwoju rynku ubezpieczeń w kanale bancassurance, ale także niektórych produktów, jak polisolokaty. Ku przestrodze należy przywołać zjawisko hipotecznych kredytów walutowych, które w krótkim czasie od pojawienia się na rynku i dynamicznego ich rozwoju, wskutek czynników związanych z ryzykiem rynkowym, urosło do rangi kategorii niosącej ze sobą ryzyko systemowe.

Należy mieć na uwadze, że propozycja wynika z podejścia ostrożnościowego do problemu. Prezentowane przez UKNF stanowisko ma na celu zmniejszenie ryzyka kredytów hipotecznych. UKNF identyfikuje kredyty zaciągane na granicy zdolności kredytowej, w tym przypadki, gdy nawet nieznaczne pogorszenie sytuacji finansowej kredytobiorcy grozi utratą jego zdolności kredytowej i może prowadzić do utraty mieszkania. Jest to szczególnie istotne w warunkach historycznie niskich stóp procentowych.

Tymczasem kredytobiorca ubiegający się o kredyt podejmuje działania celem realizacji swojego zamiaru, a od zakupu mieszkania finansowanego kredytem dzieli go jedynie decyzja kredytodawcy. Taki kredytobiorca nie zwraca uwagi na przestrogi doradcy, jeżeli nie ma wpływu na koszty jego wynagradzania. W przypadku klienta, który otrzymał nietrafną poradę, stworzona będzie możliwość dochodzenia roszczenia od doradcy. Wiąże

się z tym odpowiedzialność finansowa doradcy. To rozwiązanie wzbudzało niepokój doradców.

W tym kontekście należy wskazać na rosnący udział pośredników kredytowych w sprzedaży wszystkich kredytów hipotecznych w Polsce. Dane GUS za 2015 rok wskazują na ponad 9,5 tysięczny wzrost liczby zawartych umów w stosunku do roku 2014 (przy około 1,5 tysięcznym wzroście w 2014 w stosunku do 2013 roku), co oznacza gwałtowny przyrost kredytów udzielonych w środowisku niskich stóp procentowych.

W toku dyskusji nad projektem, gdy uwzględniał on omawiane rozwiązanie, przedstawiano opinii publicznej, że skutki tego rozwiązania będą miały drastyczny charakter, (wskazywano m.in., że spowoduje ono „poważne zakłócenia na rynku kredytów hipotecznych”, mogące mieć również „negatywne konsekwencje dla budownictwa mieszkaniowego oraz dla Skarbu Państwa”). Należy mieć na uwadze, że sprawą zasadniczą jest właściwa wycena ryzyka systemowego i przesłanek ostrożnościowych odnoszących się do kredytodawców i kredytobiorców. Tym samym bardziej negatywny wpływ na system finansowy i gospodarkę miałyby potencjalne skutki materializacji ryzyka wskazywanego przez UKNF. Proponowane rozwiązanie może zapobiec powstaniu bańki podażowej na rynku nieruchomości, tworząc warunki do jego stabilizacji. Gdyby zatem zakaz wypłaty przez kredytodawcę wynagrodzenia pośrednikom miał doprowadzić do sugerowanego załamania rynku budownictwa i spadku dochodów budżetowych oznaczałoby to, że aktualnie część oferty mieszkaniowej jest sprzedawana klientom, którzy potencjalnie nie będą w stanie spłacać zaciągniętych zobowiązań w przypadku zmiany warunków rynkowych, jak np. wzrost stóp procentowych. Ostatecznie mogłoby to prowadzić do zachwiania istniejącej aktualnie stabilności rynku finansowego.

- 2) Przewidziany w projekcie termin na rozpatrzenie wniosku o wydanie zezwolenia na prowadzenie działalności w charakterze pośrednika kredytu hipotecznego oraz wpis do rejestru pośredników kredytu hipotecznego.

Zgodnie z Ustawą **do zadań Komisji Nadzoru Finansowego będzie należało m.in.** wydawanie w formie decyzji administracyjnej zezwoleń na prowadzenie działalności w charakterze pośrednika kredytu hipotecznego oraz wpis pośredników kredytu hipotecznego do rejestru pośredników kredytowych (art. 48), rozpatrywanie wniosków i dokonywanie wpisów agentów do rejestru pośredników kredytowych (art. 56), rozpatrywanie wniosków kredytodawców o dokonywanie wpisów powiązanych pośredników kredytu hipotecznego do rejestru pośredników kredytowych (art. 57 ust. 7), rozpatrywanie wniosków i dokonywanie wpisów instytucji pożyczkowych do rejestru instytucji pożyczkowych (art. 59ac ust. 1 ustawy zmienianej w art. 82 Ustawy), rozpatrywanie wniosków i dokonywanie wpisów pośredników kredytowych (kredyty konsumenckie) do rejestru pośredników kredytowych (art. 59db ust. 1 ustawy zmienianej w art. 82 Ustawy).

Na rozpatrzenie wniosku o wydanie zezwolenia na prowadzenie działalności w charakterze pośrednika kredytu hipotecznego oraz wpis do rejestru pośredników kredytu hipotecznego Ustawa przewiduje 30 dni (art. 51 ust. 4), pozostałe wnioski, które dotyczą wpisu do rejestrów, powinny być rozpatrzone w terminie 14 dni (art. 56 ust. 4 Ustawy

oraz art. 59ac ust. 4 i art. 59db ust. 4 ustawy zmienianej w art. 82 Ustawy). Tak wyznaczone przez Ustawę terminy są właściwe i adekwatne do nakładu pracy wymaganej do rozpatrzenia wniosków nowych podmiotów wchodzących na rynek, o ile składane wnioski będą kompletne i pozbawione błędów. Nie dotyczy to jednak pierwszych miesięcy obowiązywania Ustawy, gdy będzie należało się spodziewać w krótkim okresie kumulacji wniosków wszystkich podmiotów już działających w dniu wejścia w życie Ustawy. Ustawa wprawdzie przewiduje taką sytuację i zawiera przepisy mające łagodzić jej skutki (art. 88-90), jednak ze wstępnych analiz Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego wynika, że przepisy te nie będą skuteczne w sytuacji, gdy w krótkim okresie wpłynie kilkanaście tysięcy wniosków, a na taką wielkość (12-14 tys.) szacowana jest liczba podmiotów działających na rynku pośrednictwa kredytowego (wraz z agentami).

Mając powyższe na względzie, Komisja Nadzoru Finansowego zwraca się do Senatu Rzeczypospolitej Polskiej z prośbą o rozważenie możliwości uzupełnienia art. 88-90 Ustawy, w brzmieniu uchwalonym przez Sejm, poprzez dodanie w każdym z tych artykułów dodatkowego ustępu 3, który w odniesieniu do wniosków złożonych w okresie pierwszych 6 miesięcy wyłączy stosowanie ogólnych przepisów określających termin rozpatrzenia wniosków i wprowadzi dla nich przepis szczególny, wydłużający termin rozpatrzenia do 6 miesięcy od daty złożenia lub uzupełnienia wniosku. Proponujemy następujące brzmienie tych przepisów:

Art. 88. 1. Podmioty prowadzące w dniu wejścia w życie ustawy działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego mogą kontynuować tę działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej bez spełnienia wymogu uzyskania zezwolenia, o którym mowa w art. 48 ust. 1, albo wpisu do rejestru pośredników kredytowych, nie dłużej jednak niż przez okres 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy.

2. Podmiot określony w ust. 1, który w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy złoży wniosek o wydanie zezwolenia, o którym mowa w art. 48 ust. 1, albo wniosek o wpis do rejestru pośredników kredytowych, może kontynuować działalność, o której mowa w ust. 1, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej bez tego zezwolenia albo wpisu do tego rejestru odpowiednio do dnia, w którym decyzja w sprawie zezwolenia, o którym mowa w art. 48 ust. 1, stała się ostateczna, albo do dnia rozpatrzenia wniosku o wpis do rejestru pośredników kredytowych.

3. Do wniosków, o których mowa w ust. 2 nie stosuje się art. 51 ust. 4. Wnioski te są rozpatrywane w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia lub ich uzupełnienia.

Art. 89. 1. Instytucje pożyczkowe prowadzące w dniu wejścia w życie ustawy działalność gospodarczą w zakresie udzielania lub dawania przyrzeczenia udzielenia kredytu konsumenckiego mogą kontynuować tę działalność bez spełnienia wymogu uzyskania wpisu do rejestru instytucji pożyczkowych, o którym mowa w art. 59aa ustawy zmienianej w art. 82, nie dłużej jednak niż przez okres 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy.

2. Podmiot określony w ust. 1, który w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy złoży wniosek o wpis do rejestru instytucji pożyczkowych, o którym mowa w art. 59aa ustawy zmienianej w art. 82, może kontynuować działalność, o której mowa w ust. 1, bez wpisu do tego rejestru do dnia rozpatrzenia tego wniosku.

3. Do wniosków, o których mowa w ust. 2 nie stosuje się art. 59ac ust. 4 ustawy zmienianej w art. 82. Wnioski te są rozpatrywane w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku lub ich uzupełnienia.

Art. 90. 1. Pośrednicy kredytowi prowadzący w dniu wejścia w życie ustawy działalność gospodarczą w zakresie świadczenia usług związanych z kredytem konsumenckim mogą kontynuować tę działalność bez spełnienia wymogu uzyskania wpisu do rejestru pośredników kredytowych, nie dłużej jednak niż przez okres 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy.

2. Podmiot określony w ust. 1, który w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy złoży wniosek o wpis do rejestru pośredników kredytowych, może kontynuować działalność, o której mowa w ust. 1, bez wpisu do tego rejestru do dnia rozpatrzenia wniosku o wpis do rejestru pośredników kredytowych.

3. Do wniosków, o których mowa w ust. 2 nie stosuje się art. 59bd ust. 4 ustawy zmienianej w art. 82. Wnioski te są rozpatrywane w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku lub ich uzupełnienia.

Przedstawiając powyższe propozycje, pragnę zwrócić się do Pana Marszałka z uprzejmą prośbą o ich poparcie. Jednocześnie zapewniam o gotowości Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego do wszelkiej współpracy z Senatem i Sejmem Rzeczypospolitej Polskiej mogącej przyczynić się do uwzględnienia przez Ustawodawcę złożonej propozycji rozwiązań ustawowych.

Z szanowaniem,

PRZEWODNICZĄCY
KOMISJI NADZORU FINANSOWEGO
Marek Chrzanowski
Marek Chrzanowski

Do wiadomości:
Pan Piotr Nowak
Podsekretarz Stanu
w Ministerstwie Finansów