



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

REKOMENDACJE

**dotyczące wybranych problemów
interpretacyjnych przepisów Ustawy o kredycie
hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami
kredytu hipotecznego i agentami**

Rada Prawa Bankowego i Komitet ds. Finansowania Nieruchomości

**Rekomendacje zostały przyjęte przez Zarząd Związku Banków Polskich
w dniu 19 czerwca 2017 roku**

Ustawa o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami jest transpozycją Dyrektywy unijnej 2014/17/UE i wprowadza regulacje, które uwzględniają specyfikę kredytu hipotecznego oraz określają standardy relacji pomiędzy konsumentem i kredytodawcą, także z udziałem pośredników kredytu hipotecznego. Ustawa wprowadza nowe pojęcia i definicje, które wymagają uzupełniającej interpretacji i dookreślenia. Zarówno kredytodawca, jak i pośrednik powinien posługiwać się terminami jednoznacznie zdefiniowanymi. Podjęte przez środowisko bankowe prace, których rezultatem są poniższe Rekomendacje mają na celu standaryzację rozumienia pojęć i definicji, obowiązków informacyjnych wobec konsumenta, warunków prowadzenia sprzedaży wiązanej i łączonej, zasad wyliczania całkowitych kosztów kredytu, w tym wymogu zwrotu kosztów i opłat w przypadku wypowiedzenia umowy kredytu hipotecznego, wymogów wyceny wartości nieruchomości, zasad prawidłowego szacowania zdolności kredytowej konsumenta, warunków udzielania kredytów walutowych, warunków wcześniejszej spłaty kredytu, warunków prowadzenia restrukturyzacji, czy wymogów prowadzenia szkoleń dla pracowników banków, czy pośredników. W przygotowaniu Rekomendacji brały udział następujące instytucje:

Alior Bank SA
Bank BPS
Bank Millennium SA
Bank Ochrony Środowiska SA
Bank Poczty SA
BGŻ BNP Paribas SA
Bank Handlowy w Warszawie SA
BPH SA
BZWBK SA
Credit Agricole SA
Deutsche Bank SA
Eurobank SA
Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego
GetinNobleBank SA
ING Bank Śląski SA
mBank SA
mBank Hipoteczny SA
PEKAO Bank Hipoteczny SA
PEKAO SA
PKO Bank Hipoteczny SA
PKO BP SA
Plus Bank SA
Raiffeisen Bank SA
Santander Consumer Bank SA
Toyota-FS Bank SA
WBS - neoBank

Spis treści

Rekomendacja nr 1:.....	5
Przeznaczenie kredytu hipotecznego	5
Rekomendacja nr 2:.....	6
Definicje użyte w ustawie - całkowity koszt kredytu hipotecznego (CKK)	6
Rekomendacja nr 3:.....	8
Definicje użyte w ustawie – pracownik kredytodawcy lub pośrednik bezpośrednio zaangażowany w czynności objęte ustawą	8
Rekomendacja nr 4:.....	10
Definicja pośrednika kredytu hipotecznego	10
Rekomendacja nr 5:.....	13
Definicja umowy o kredyt hipoteczny w walucie obcej.....	13
Rekomendacja nr 6:.....	16
Obowiązki kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego i agenta przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny	16
Rekomendacja nr 7:.....	19
Sprzedaż wiązana i sprzedaż łączona	19
Rekomendacja nr 8:.....	21
Zindywidualizowane informacje dla konsumenta wydawane przez kredytodawcę	21
Rekomendacja nr 9:.....	23
Koszty kredytu hipotecznego ponoszone przez konsumenta podlegające zwrotowi przez bank.....	23
Rekomendacja nr 10:.....	24
System wynagrodzeń w procesie udzielania kredytów	24
Rekomendacja nr 11:.....	25
Wymogi wyliczania Rzeczywistej Rocznej Stopy Oprocentowania (RSSO)	25
Rekomendacja nr 12:.....	26
Wycena wartości nieruchomości	26
Rekomendacja nr 13:.....	26
Prawidłowość dokonania oceny zdolności kredytowej a rozwiązanie umowy kredytowej przez kredytodawcę	26
Rekomendacja nr 14:.....	28
Prawidłowość dokonania oceny zdolności kredytowej a odmowa udzielenia kredytu hipotecznego	28
Rekomendacja nr 15:.....	29
Świadczenie usług doradczych.....	29

Rekomendacja nr 16:	30
Warunki przedstawione w umowie o kredyt	30
Rekomendacja nr 17:	31
Zaległości w spłacie zobowiązania	31
Rekomendacja nr 18:	38
Wcześniejsza spłata kredytu hipotecznego	38
Rekomendacja nr 19:	40
Skuteczność odstąpienia od umowy o kredyt hipoteczny a odstąpienie od umów o usługę dodatkową z osobą trzecią	40
Rekomendacja nr 20:	41
Działalność pośrednika kredytu hipotecznego powiązanego	41
Rekomendacja nr 21:	42
Szkolenia dla personelu kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta	42
Rekomendacja nr 22:	44
Stopy referencyjne dla kredytu hipotecznego	44
Rekomendacja nr 23:	46
Wpis do rejestru pośredników kredytowych	46
Rekomendacja nr 24:	47
Role, jakie mogą pełnić podmioty zewnętrzne (w szczególności banki) w świetle ustawy o kredycie hipotecznym	47

Rekomendacja nr 1:

Przeznaczenie kredytu hipotecznego

Art.3. 1. Przez umowę o kredyt hipoteczny rozumie się umowę, w ramach której kredytodawca udziela konsumentowi kredytu lub daje mu przyrzeczenie udzielenia kredytu zabezpieczonego hipoteką lub innym prawem związanym z nieruchomością mieszkalną lub przeznaczony na sfinansowanie niezwiązanego z działalnością gospodarczą lub prowadzeniem gospodarstwa rolnego nabycia lub utrzymania:

- 1) prawa własności budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, a także ich budowy, przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy;
- 2) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 3) prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części;
- 4) udziału we współwłasności budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w nieruchomości gruntowej.

Zagadnienia problemowe

Czy w świetle definicji umowy o kredyt hipoteczny możemy przyjąć, że kredytem hipotecznym będzie kredyt udzielony na adaptację nieruchomości niemieszkalnej na mieszkalną?

Sugestia interpretacji

Na powyżej postawione pytanie należy udzielić odpowiedzi twierdzącej, o ile kredyt będzie zabezpieczony hipoteką. Literalne treść art. 3 ust. 1 wskazuje, iż przesłanki uznania danej umowy za umowę o kredyt hipoteczny należy interpretować rozłącznie. Wskazać również należy, iż definicja kredytu hipotecznego jest wynikiem implementacji do polskiego systemu prawnego dyrektywy 2014/17/UE, co oznacza, że rozumienie pojęcia kredytu hipotecznego na gruncie ustawy o kredycie hipotecznym powinno być takie samo jak na gruncie implementowanej dyrektywy. Ponadto ustawodawca unijny w motywie 15 dokonał swoistej interpretacji pojęcia kredytu hipotecznego, podkreślając, iż *celem niniejszej dyrektywy jest zapewnienie wysokiego poziomu ochrony konsumentów zawierających umowy o kredyt związane z nieruchomościami. Powinna ona zatem mieć zastosowanie do kredytów zabezpieczonych na nieruchomościach, niezależnie od celu kredytu, umów o refinansowanie lub innych umów o kredyt, które mogą pomóc właścicielowi lub współwłaścicielowi utrzymać prawo własności nieruchomości lub gruntu, i kredytów, które są wykorzystywane w celu zakupu nieruchomości w niektórych państwach członkowskich, w tym kredytów, które nie wymagają spłaty kapitału, lub – o ile państwa członkowskie nie wprowadziły odpowiednich ram alternatywnych – kredytów, których celem jest zapewnienie tymczasowego finansowania między sprzedażą jednej nieruchomości a zakupem innej, oraz do zabezpieczonych kredytów na remont nieruchomości mieszkalnej.*

Wytycznych co do prawidłowej interpretacji definicji kredytu hipotecznego dostarcza również rodzimy ustawodawca w uzasadnieniu do ustawy o kredycie hipotecznym (s. 7), wskazując, iż w świetle art. 3 definicja kredytu hipotecznego obejmuje kredyty przeznaczone na remont domu lub lokalu mieszkalnego, o ile są one zabezpieczone hipoteką. Natomiast kredyty przeznaczone na remont domu lub lokalu mieszkalnego niezabezpieczone hipoteką będą podlegały regulacjom ustawy o kredycie konsumenckim, zgodnie z nowelizowanym art. 3 tej ustawy. Ponadto w kontekście zapisu w przyjętej definicji kredytu hipotecznego, który wskazuje oprócz zabezpieczenia hipotecznego również zabezpieczenie „innym prawem związanym z nieruchomością mieszkalną”, wyjaśnić należy, że sformułowanie to obejmuje także „przeniesienie prawa własności nieruchomości na kredytodawcę do czasu spłaty zadłużenia”.

Rekomendacja nr 2:

Definicje użyte w ustawie - całkowity koszt kredytu hipotecznego (CKK)

Art. 4. Użyte w ustawie określenia oznaczają:

5) **całkowity koszt kredytu hipotecznego** – wszelkie koszty, które konsument jest zobowiązany ponieść w związku z umową o kredyt hipoteczny, w szczególności:

a) odsetki, opłaty, prowizje, podatki i marże, jeżeli są znane kredytodawcy,

b) koszty usług dodatkowych, w szczególności ubezpieczeń, w przypadku gdy ich poniesienie jest niezbędne do uzyskania kredytu hipotecznego lub do uzyskania go na oferowanych warunkach

– z wyjątkiem kosztów opłat notarialnych i opłat sądowych ponoszonych przez konsumenta;

17) **rzeczywista roczna stopa oprocentowania** – całkowity koszt kredytu hipotecznego ponoszony przez konsumenta, wyrażony jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu hipotecznego w stosunku rocznym;

25) **usługa dodatkowa** – usługę oferowaną konsumentowi łącznie z umową o kredyt hipoteczny;

Art. 10. ust. 1 pkt 12) wskazanie, czy jest konieczna wycena nieruchomości i czy wiąże się to z kosztami dla konsumenta, a jeżeli tak, to w jakiej wysokości, oraz wskazanie, kto odpowiada za zapewnienie dokonania wyceny nieruchomości;

Art. 21. ust. 9. Wycena nieruchomości jest dokonywana przez rzeczoznawcę majątkowego, o którym mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wskazanego w drodze porozumienia między kredytodawcą i konsumentem.

Załącznik 1 do ustawy – Formularz informacyjny dotyczący kredytu hipotecznego, sekcja 4

(W odpowiednich przypadkach) Następujące koszty nie są znane kredytodawcy i dlatego nie są ujęte w RRSO: [koszty]

Załącznik nr 2 do ustawy - Wskazówki dotyczące wypełniania formularza informacyjnego kredytu hipotecznego, sekcja 4

3) W pozycji „Inne składniki RRSO” wymienia się wszystkie pozostałe koszty zawarte w RRSO, w tym koszty ponoszone jednorazowo, jak opłaty administracyjne, oraz koszty ponoszone okresowo, jak coroczne opłaty administracyjne. Kredytodawca wyszczególnia wszystkie koszty w rozbiciu na kategorie (koszty ponoszone jednorazowo, koszty ponoszone okresowo i ujęte w ratach oraz koszty ponoszone okresowo i nieujęte w ratach), podając ich kwotę, odbiorcę i termin płatności. Nie musi to obejmować kosztów ponoszonych w związku z naruszeniem zobowiązań umownych. **W przypadku gdy kwota nie jest znana, kredytodawca, w miarę możliwości, podaje kwotę orientacyjną, a jeżeli nie jest to możliwe – sposób obliczenia tej kwoty, zaznaczając, że podana kwota jest jedynie orientacyjna. W przypadku gdy pewne koszty nie są ujęte w RRSO, ponieważ kredytodawca ich nie zna, jest to zaznaczane.(...)**

4) W przypadku gdy konsument ponosi koszty ustanowienia hipoteki lub innego zabezpieczenia, informacje o nich podaje się wraz z kwotą, jeśli jest znana, lub – jeśli nie jest to możliwe – podaje się podstawę określenia tej kwoty. W przypadku gdy opłaty te są znane i uwzględnione w RRSO, informacja o istnieniu i kwocie danej opłaty jest podawana w rubryce „Koszty ponoszone jednorazowo”. **W przypadku gdy kredytodawca nie zna opłat, a zatem nie są one uwzględnione w RRSO, informację o istnieniu opłaty wyraźnie zaznacza się w wykazie kosztów, które nie są znane kredytodawcy. W każdym z przypadków należy w odpowiedniej rubryce skorzystać ze standardowego sformułowania wskazanego w formularzu informacyjnym kredytu hipotecznego.**

Zagadnienia problemowe

Czy całkowity koszt kredytu hipotecznego, o którym mowa w art. 4 pkt 5, obejmuje również koszty wyceny nieruchomości sporządzonej i dostarczonej przez klienta we własnym zakresie?

Sugestia interpretacji

Nie ulega wątpliwości, iż co do zasady w całkowitym koszcie kredytu należy uwzględnić także koszty **wyceny przedmiotu zabezpieczenia**, o ile ich poniesienie przez konsumenta jest niezbędne do uzyskania kredytu. Wynika to wprost z implementowanego art. 4 pkt 13 dyrektywy 2014/17/UE, zgodnie z którym „całkowity koszt kredytu ponoszony przez konsumenta” oznacza całkowity koszt kredytu ponoszony przez konsumenta zgodnie z definicją zawartą w art. 3 lit. g) dyrektywy 2008/48/WE, w tym **koszty wyceny nieruchomości, gdy taka wycena jest niezbędna do otrzymania kredytu**, lecz z wyłączeniem opłat związanych z przeniesieniem własności nieruchomości. W literaturze przyjmuje się, iż koszt sporządzenia wyceny nieruchomości **stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu należy do kategorii kosztów usług dodatkowych, o ile usługa ta oferowana jest łącznie z umową o kredyt, zgodnie z art. 4 pkt 25**. Według art. 4 pkt 5 lit. b) komentowanej ustawy, do całkowitego kosztu kredytu mogą być również zaliczane koszty usług dodatkowych, w przypadku gdy ich poniesienie jest niezbędne do uzyskania kredytu hipotecznego lub do uzyskania go na oferowanych warunkach.

Zgodnie z art. 4 pkt 25 implementującym art. 4 pkt 4 dyrektywy 2014/17/UE, przez usługę dodatkową należy rozumieć **usługę oferowaną konsumentowi łącznie z umową o kredyt hipoteczny**. W Rekomendacji Komitetu ds. Kredytu Konsumentckiego i Rady Prawa Bankowego z dnia 21 czerwca 2011 r. dotyczącej wybranych problemów interpretacyjnych w nowej ustawie o kredycie konsumenckim (część 1) - pytanie 4, wyrażono następujące stanowisko: „*Pojęcie »usługa dodatkowa« oznacza wyłącznie usługę świadczoną przez bank lub przez podmiot trzeci za pośrednictwem banku bądź też przez podmiot trzeci na podstawie umowy pomiędzy tym podmiotem a bankiem, której nabycie jest wymagane przez bank dla uzyskania kredytu lub uzyskania go na określonych warunkach, tj. w przypadku gdyby konsument nie zawierał umowy kredytu, np. kupował towar za gotówkę, nie musiałby zawierać tego typu umowy*”. Dalej wskazano, iż „*Wliczenie kosztu usługi dodatkowej do całkowitego kosztu kredytu jest wymagane wyłącznie, gdy nabycie usługi dodatkowej stanowi warunek konieczny zawarcia umowy kredytowej, a dodatkowo koszt takiej usługi jest znany kredytodawcy, a więc **kredytodawca albo jest sprzedawcą takiej usługi, albo też w inny sposób ma wpływ na ustalenie ceny usługi***”.

W większości przypadków konsument ma prawo wyboru, komu powierzyć przygotowanie wyceny nieruchomości. W przypadku przedstawienia przez klienta wyceny sporządzonej we własnym zakresie, banki przyjmują od nich operaty i poddają wewnętrznej weryfikacji. Ustawodawca wprowadził jednak w tym względzie wymóg dokonywania wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, wskazanego **w drodze porozumienia między kredytodawcą i konsumentem** (art. 21 ust. 9). Wątpliwości interpretacyjne powstają dopiero wówczas, gdy konsument zdecyduje się na przedstawienie wyceny we własnym zakresie sporządzonej przez wybranego przez siebie rzeczoznawcę, natomiast kredytodawca posiada w ofercie usługi tego rodzaju lub pośredniczy w zawieraniu umów z osobą trzecią dotyczących takich usług. W takim bowiem przypadku wycena ta zostaje zawarta w warunkach nie pozwalających na zakwalifikowanie jej jako usługi dodatkowej w rozumieniu wskazanej wyżej definicji.

Zgodnie z przyjętą interpretacją, w tego typu sytuacji kredytodawca nie ma obowiązku uwzględnić kosztu wyceny nieruchomości w całkowitym koszcie kredytu. Jeżeli konsument może wybrać osobę

rzeczoznawcy, a nie obowiązują stawki urzędowe w odniesieniu do określonej usługi, to kredytodawca nie może ustalić kosztów związanych z tą usługą (zależą one od warunków oferowanych przez poszczególnych usługodawców i wyniku negocjacji między usługodawcą a konsumentem)¹. W takim przypadku przekazując konsumentowi informację o całkowitym koszcie kredytu hipotecznego zastosowanie powinny mieć wytyczne dotyczące sposobu wyliczenia i prezentacji informacji o rzeczywistej rocznej stopie oprocentowania, jako wartości procentowej odzwierciedlającej ten koszt. Kredytodawca, który nie jest w stanie określić danego kosztu lub koszt ten nie jest mu znany, a tym samym nie może on uwzględnić go w całkowitym koszcie kredytu hipotecznego, powinien przekazać konsumentowi informację o możliwości wystąpienia takiego kosztu i braku możliwości jego uwzględnienia w całkowitym koszcie kredytu hipotecznego. W przypadku przekazywania takiej informacji w formularzu informacyjnym, wymagane jest skorzystanie z właściwego zapisu.

Jednocześnie należy potwierdzić, że również w tym przypadku, koszt wyceny nieruchomości, która została dostarczona przez konsumenta we własnym zakresie tzn. poza dyspozycją przepisu art. 21 ust. 9 (bez porozumienia) **nie podlega zwrotowi** na podstawie art. 15. Zgodnie z art. 15 wszelkie **opłaty i inne koszty uiszczone przez konsumenta** przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny podlegają niezwłocznie zwrotowi, w przypadku gdy umowa o kredyt hipoteczny nie została zawarta lub kwota kredytu hipotecznego nie została wypłacona przez kredytodawcę w terminie wskazanym w umowie. Zauważyć należy, że tego rodzaju unormowanie występuje w przepisach art. 28a obecnie obowiązującej ustawy o kredycie konsumenckim. Zgodnie z intencją ustawodawcy, powyższa norma ma za zadanie chronić konsumenta przed niezgodną z prawem działalnością kredytodawców. W przypadku wyceny nieruchomości dostarczonej przez konsumenta we własnym zakresie opłata nie została uiszczona na rzecz banku. W takiej sytuacji bank nie znał i nie mógł z góry ustalić kosztu usługi rzeczoznawcy na podstawie jego ogólnego cennika. Ponadto należy wskazać, iż przedmiotowa wycena pozostaje nadal własnością konsumenta, który może ją wykorzystać dla innych celów, także w procesie ubiegania się o kredyt hipoteczny w innym banku. Przeciwna interpretacja mogłaby prowadzić do licznych nadużyć po stronie kredytobiorców, a wręcz prowadzić do bezpodstawnego wzbogacenia w przypadku określonym w art. 15 przywołanej ustawy.

Rekomendacja nr 3:

Definicje użyte w ustawie – pracownik kredytodawcy lub pośrednik bezpośrednio zaangażowany w czynności objęte ustawą

Art. 4. Użyte w ustawie określenia oznaczają:

13) *personel kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta*

a) pracownika kredytodawcy lub pośrednika kredytu hipotecznego w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (Dz. U. z 2016 r. poz. 1666,2138 i 2255), bezpośrednio zaangażowanego w czynności objęte ustawą lub uczestniczącego w obsłudze konsumenta w zakresie czynności objętych ustawą,

¹ Por. Rekomendacja Komitetu ds. Kredytu Konsumenckiego i Rady Prawa Bankowego z dnia 21 czerwca 2011 r. dotycząca wybranych problemów interpretacyjnych w nowej ustawie o kredycie konsumenckim (część 1) - pytanie 4; T. Czech, Kredyt konsumencki. Komentarz do art. 5, LexisNexis 2012.

b) pracownika agenta w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy, bezpośrednio zaangażowanego w czynności objęte ustawą lub uczestniczącego w obsłudze konsumenta w zakresie czynności objętych ustawą,

c) osobę fizyczną, która bezpośrednio zarządza osobami, o których mowa w lit. a lub b, lub sprawuje bezpośredni nadzór nad tymi osobami,

Zagadnienia problemowe

W związku z tym, iż motyw 32 Dyrektywy (z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi wskazuje, iż do celów niniejszej dyrektywy personel bezpośrednio zaangażowany w działalność prowadzoną na mocy niniejszej dyrektywy powinien obejmować personel zajmujący się obsługą klienta i personel stanowiący zaplecze administracyjne, w tym kadrę kierowniczą, odgrywający istotną rolę w procesie zawierania umowy o kredyt, to czy osoby wykonujące funkcje pomocnicze niezwiązane z procesem zawierania umowy o kredyt (np. pracownicy działu zasobów ludzkich i działu informatycznego) nie powinny być uznawane za personel na mocy niniejszej dyrektywy.”, jakie stanowiska i grupy stanowisk kredytodawców, które uczestniczą w procesie sprzedaży kredytu, analizy zdolności kredytowej, szacowania wartości zabezpieczenia, monitorujących spłatę kredytu, przeprowadzających restrukturyzację i windykację kredytu można zaliczyć do bezpośrednio zaangażowanych w czynności objęte ustawą? A także jakie stanowiska zajmowane przez osoby bezpośrednio sprawujące nadzór nad tymi osobami także zaliczają się grupy bezpośrednio zarządzającej lub sprawującej nadzór nad osobami zajmującymi te stanowiska?

Jakie czynności wykonywane przez kredytodawcę objęte są ustawą i czy istnieją czynności, które mogą nie być objęte ustawą, a są bezpośrednio związanymi z kredytowaniem hipotecznym?

Sugestia interpretacji

Przy definicji pracownika kredytodawcy należy uwzględnić wskazania art. 1 Ustawy – zatem koncentrujemy się na tych członkach personelu, którzy **są bezpośrednio zaangażowani/uczestniczący w:**

- **procesie zawierania umów o kredyt hipoteczny.**
- **procesie obsługi umów o kredyt hipoteczny**

Bezpośrednie zaangażowanie i uczestnictwo w procesie zawierania umowy oraz obsługi umów rozumiane byłoby jako:

- czynności wymagające bezpośredniego kontaktu pracownika kredytodawcy z Klientem,
- uczestnictwo w procesie udzielania kredytu hipotecznego w zakresie oceny zdolności kredytowej oraz oszacowania wartości nieruchomości.

Biorąc pod uwagę powyższe założenie, rekomendujemy, że do definicji pracownika kredytodawcy **zaliczamy osoby bezpośrednio zaangażowane/uczestniczące** w wykonywaniu następujących czynności:

Przedkontraktowe:

1. Przygotowanie i prezentacja oferty produktowej i pomoc w wyborze produktu,
2. Wydanie Klientowi formularzy i druków do złożenia wniosku kredytowego,
3. Przyjęcie wniosku kredytowego wraz z kompletem dokumentów,
4. Oszacowanie wartości nieruchomości,
5. Ocena zdolności kredytowej,

6. Dostarczenie/poinformowanie o decyzji kredytowej Klienta,
7. Przekazanie wszelkich obowiązków informacyjnych przed zawarciem umowy kredytu,
8. Podpisanie umowy kredytowej,
9. Przyjęcie dyspozycji wypłaty kredytu od Klienta.

Posprzedażowe:

1. Przekazywanie informacji o koszcie całkowitej lub wcześniejszej spłacie kredytu,
2. Przyjęcie dyspozycji całkowitej lub wcześniejszej spłaty kredytu,
3. Przyjęcie dyspozycji odstąpienia od umowy kredytu,
4. Oferowanie i negocjowanie z Klientem restrukturyzacji zadłużenia (w tym analiza zdolności kredytowej i podpisywanie umów),
5. Prowadzenie procesu windykacyjnego,
6. Inne wnioski Klienta powodujące zmianę umowy (zawarcie aneksu do umowy).

Dodatkowo do definicji pracownika kredytodawcy powinni zaliczać się osoby, który są odpowiedzialne za kształt oraz wdrożenie procedur, które opisują i regulują proces udzielania kredytów hipotecznych.

b) Definicja osób, które „bezpośrednio zarządza osobami, o których mowa w lit. a lub b, lub sprawuje bezpośredni nadzór nad tymi osobami”

W zakresie definicji osoby fizycznej, która bezpośrednio zarządza osobami, o których mowa w lit. a lub b, lub sprawuje bezpośredni nadzór nad tymi osobami, rekomendujemy przyjęcie założenia, że personelem kredytodawcy są bezpośredni przełożeni pracowników kredytodawcy określonych w ramach art. 4 pkt 13 ppkt a.

Rekomendacja nr 4:

Definicja pośrednika kredytu hipotecznego

Art. 4. Użyte w ustawie określenia oznaczają:

15) pośrednik kredytu hipotecznego – przedsiębiorcę w rozumieniu art. 431 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, niebędącego kredytodawcą, który w ramach wykonywanej działalności gospodarczej lub zawodowej, za wynagrodzeniem w formie pieniężnej lub innej uzgodnionej formie korzyści finansowej:

a) przedstawia lub oferuje konsumentom umowy o kredyt hipoteczny lub

b) udziela konsumentom pomocy, podejmując prace przygotowawcze lub inne przedumowne działania administracyjne inne niż wymienione w lit. a, polegające na obsłudze dokumentów, w związku z umowami o kredyt hipoteczny, lub

c) zawiera z konsumentami umowy o kredyt hipoteczny w imieniu kredytodawcy.

Zagadnienia problemowe

Przyjęta w ustawie definicja pośrednika oparta jest o określony zakres wykonywanych czynności: przedstawienie oferty, udzielenie pomocy, zawieranie umowy o kredyt hipoteczny w imieniu kredytodawcy. Czy przyjęty zakres pośrednictwa jest wystarczający do zdefiniowania pośrednika kredytu hipotecznego? Czy spełniane inne funkcje takiego podmiotu/osoby w relacjach pomiędzy kredytodawcą

a konsumentem także powinny być dookreślone, aby umożliwić np. określenie zakresu czynności pośrednictwa i wynikającej z nich odpowiedzialności?

Sugestia interpretacji

Za czynności pośrednictwa nie należy uznawać prezentacji ogólnej informacji o ofercie kredytodawcy pod warunkiem, że nie następuje prezentacja oferty spersonalizowanej, opartej m.in. o potrzeby kredytowe i sytuację finansową danego konsumenta, a jedynie przedstawienie informacji o ofercie kredytodawcy na podstawie ogólnodostępnych materiałów reklamowych w różnych formatach (ulotki papierowe, strona www banku, elektroniczne materiały reklamowe), które nie dają możliwości personalizowania oferty dla klienta.

W związku z powyższym wyłączone z zakresu czynności pośrednictwa będą czynności marketingowe polegające na biernym informowaniu konsumentów o ofercie kredytodawcy, np. poprzez udostępnienie/wyłożenie ulotek papierowych w uzgodnionym miejscu, zamieszczaniu reklam w serwisach internetowych, gazetach, portalach branżowych, gdzie wynagrodzenie będzie należne za czynności marketingowe, niezależnie od tego czy doszło do zawarcia umowy z danym konsumentem. Natomiast zbieranie przez tego typu podmioty danych osobowych konsumentów zainteresowanych ofertą kredytodawcy i następnie przekazywanie ich do kredytodawcy w celu prezentacji skonkretyzowanej już oferty należy zakwalifikować jako pośrednictwo w rozumieniu ustawy.

Zagadnienia problemowe

*Jaką przyjęć interpretację w odniesieniu do podmiotu, który w ramach współpracy z kredytodawcą może wyłącznie doprowadzić do skojarzenia kredytodawcy z konsumentem (dalej zwane „**podmioty kojarzące**”)? Zgodnie z przyjętymi przez banki procesami w ramach współpracy podmiot kojarzący ma prawo do realizacji następujących czynności: przekazania konsumentowi informacji o współpracy poprzez udostępnienie ulotek, folderów informacyjnych produktów kredytodawcy o charakterze ogólnym, nie zawierających informacji określonych w art. 10 i 11 ustawy; do pozyskiwania danych konsumenta w postaci imienia, nazwiska i nr telefonu celem przekazania kontaktu do kredytodawcy bądź do skierowania konsumenta do oddziału Banku. Podmiot ten uzyskuje wynagrodzenie od kredytodawcy, w wysokości zależnej od przekazanych „kontaktów” bądź skutecznie zawartych przez kredytodawcę umów na skutek przekazanych „kontaktów”.*

Sugestia interpretacji

Podjmując próbę interpretacji należy stwierdzić, iż opisana powyżej forma współpracy nie mieści się w przytoczonej wyżej ustawowej (art. 4. 15) definicji pośrednika kredytu hipotecznego.

- **w punkcie a)** definicji wymaga przedstawiania lub oferowania konsumentom umowy o kredyt hipoteczny. W doktrynie prawniczej przez umowę rozumie się czynności wymagające zgodnego oświadczenia stron, wywołujące skutki prawne. Odniesienie się w komentowanej definicji do umowy należy odczytywać jako wymóg przedstawienia lub zaoferowania konsumentowi treści zgodnych oświadczeń stron umowy kredytu hipotecznego, ewentualnie przedstawienia lub zaoferowania elementów przedmiotowo istotnych tej umowy. Należy przyjąć, że rozróżnienie na przedstawienie i oferowanie zmierza do objęcia zakresem definicji nie tylko tych podmiotów, które są uprawnione przez kredytodawcę do składania oświadczeń woli w jego imieniu (w przypadku oferowania) ale również tych, które takich uprawnień nie posiadają (przedstawianie), a więc ograniczają się tylko do wskazania, co dana umowa będzie zawierać. Jednak zarówno przedstawianie jak i oferowanie odnosi się do umowy, przez co należy rozumieć co najmniej przedstawianie lub oferowanie essentialia negotii tej umowy. W sytuacji zatem, gdy podmiot współpracujący ogranicza się do wykładania w swojej placówce ulotek o charakterze ogólnym, opisujących produkty kredytodawcy w zakresie

kredytu hipotecznego, kierowane do ogółu, jego działania nie dotyczą umowy o kredyt hipoteczny, należy traktować je wyłącznie jako mające na celu podanie informacji o współpracy z danym kredytodawcą kredytu hipotecznego. Działania te nie stanowią zatem przedstawiania lub oferowania konsumentom umowy o kredyt hipoteczny.

- **w punkcie b)** definicji wymaga udzielania konsumentom pomocy, w postaci podejmowania prac przygotowawczych lub innych przedumownych działań administracyjnych innych niż wymienione w lit. a, polegających na obsłudze dokumentów, w związku z umowami o kredyt hipoteczny. Można wnioskować, że wszelkie podejmowane w ramach pomocy udzielanej konsumentom czynności mają łącznie spełniać następujące przesłanki: mają polegać na obsłudze dokumentów oraz pozostawać w związku z umowami o kredyt hipoteczny. Przy braku legalnej definicji obsługi dokumentów, należy się zatem odwołać do ich potocznego rozumienia i definiować je jako aktywne działania odnoszące się do samych dokumentów, mające na celu umożliwienie dalszego procesowania tych dokumentów. W tym kontekście żadna z czynności podejmowanych przez podmiot współpracujący z kredytodawcą nie stanowi czynności obsługi dokumentów, skoro ogranicza się do udostępnienia potencjalnym klientom ulotek dotyczących produktu bankowego oraz pozyskiwania ich danych kontaktowych. Czynności te nie pozostają również w związku z umowami o kredyt hipoteczny, mają one bowiem miejsce na etapie poprzedzającym przedstawienie lub zaoferowanie umowy przez kredytodawcę.
- odnosząc się do czynności określonych **w punkcie c)** należy stwierdzić, iż nie stanowią one czynności zawierania z konsumentami umów o kredyt hipoteczny w imieniu kredytodawcy.

Interpretowana definicja zakłada, że pośrednik kredytowy jest podmiotem, który czynności pośrednictwa wykonuje za wynagrodzeniem. Nie oznacza to jednak, że każdy podmiot wykonujący jakiegokolwiek czynności za wynagrodzeniem świadczy usługi pośrednictwa – pośrednikiem kredytowym jest tylko ten, który za wynagrodzeniem wykonuje czynności przypisane w ustawie do czynności pośrednictwa kredytowego. Brak jest zatem uzasadnienia do wywodzenia wyłącznie z faktu pozyskiwania wynagrodzenia przez podmioty kojarzące tezy, że podmioty te są pośrednikami kredytu hipotecznego w rozumieniu ustawy. Podkreślenia wymaga, że podmioty podejmujące współpracę z kredytodawcami są przedsiębiorcami w rozumieniu przepisów ustawy kodeks cywilny, a zatem podmiotami prowadzącymi we własnym imieniu działalność gospodarczą lub zawodową, będącą co do zasady działalnością zarobkową. Pośrednikami kredytu hipotecznego będą tylko te podmioty, uzyskujące wynagrodzenie, które świadczą usługi stypizowane w ustawie.

Nie bez znaczenia dla przedstawionego wyżej kierunku interpretacji pozostaje fakt, że Dyrektywa, wyrazem wdrożenia której jest ustawa, wyklucza z definicji pośrednika kredytowego podmioty, które doprowadzają jedynie do skojarzenia - bezpośrednio lub pośrednio – konsumenta z kredytodawcą lub pośrednikiem kredytowym. Biorąc pod uwagę zasadę prowsłnotowej wykładni przepisów prawa krajowego, a jednocześnie fakt, że w ustawie nie wskazano jednoznacznie, że znajduje ona zastosowanie również do tzw. podmiotów kojarzących, zapisy ustawy tej należy interpretować w duchu Dyrektywy, a zatem przyjąć, że podmioty ograniczające się w swojej działalności wyłącznie do kojarzenia nie są pośrednikami w rozumieniu ustawy. Dyrektywa nie uniemożliwia wprowadzenia bardziej rygorystycznych przepisów mających chronić konsumentów, niemniej polski ustawodawca z możliwości tej nie skorzystał, nie wskazując wyraźnie, że ustawa znajduje zastosowanie również do podmiotów ograniczających się w swej działalności do kojarzenia konsumenta z kredytodawcą.

Sam fakt niewykluczenia w ustawowej definicji podmiotów wyłącznie kojarzących, inaczej, niż ma to miejsce w definicji z Dyrektywy, nie oznacza, że polski ustawodawca zdecydował się na włączenie tych podmiotów do kręgu pośredników w rozumieniu ustawy, zważywszy na wskazane wyżej, prowsłnotową wykładnię przepisów prawa krajowego oraz fakt, że podmioty te świadczą usługi, których ustawa nie definiuje jako czynności pośrednictwa kredytu hipotecznego.

Na marginesie jedynie wskazać należy, że w przypadku, gdy pośrednictwo kredytu hipotecznego zyskało definicję, odstąpić należy od rozszerzania zakresu ustawowej definicji na podmioty, które w definicji tej się nie mieszczą. Wykładnia rozszerzająca może mieć negatywne skutki społeczne w postaci ograniczenia działalności gospodarczej dla bardzo małych podmiotów, które nie będą w stanie sprostać wymaganiom ustawy, a które w swej działalności na rzecz banków ograniczają się do przedstawiania konsumentom bardzo ogólnych informacji marketingowych, które w żaden sposób nie są spersonalizowane i de facto stanowią tylko zaproszenie do podjęcia rozmów z bankiem na temat indywidualnej oferty dla danego klienta, która to dopiero oferta stanowić będzie podstawę do zawarcia umowy kredytu hipotecznego.

Rekomendacja nr 5:

Definicja umowy o kredyt hipoteczny w walucie obcej

Art. 4. *Użyte w ustawie określenia oznaczają:*

23) *umowa o kredyt hipoteczny w walucie obcej – umowę o kredyt hipoteczny, w której kredyt hipoteczny jest:*

a) *denominowany w walucie innej niż waluta, w której konsument otrzymuje dochód lub posiada aktywa, z których kredyt hipoteczny ma zostać spłacony, lub w walucie innej niż waluta państwa członkowskiego, w którym konsument ma miejsce zamieszkania,*

b) *indeksowany do waluty innej niż waluta, w której konsument otrzymuje dochód lub posiada aktywa, z których kredyt hipoteczny ma zostać spłacony, lub waluty innej niż waluta państwa członkowskiego, w którym konsument ma miejsce zamieszkania, lub*

c) *wypłacany i spłacany w walucie innej niż waluta, w której konsument otrzymuje dochód lub posiada aktywa, z których kredyt hipoteczny ma zostać spłacony, lub w walucie innej niż waluta państwa członkowskiego, w którym konsument ma miejsce zamieszkania;*

Art. 6. 1. *Kredyt hipoteczny może zostać udzielony wyłącznie w walucie lub indeksowany do waluty, w której konsument uzyskuje większość swoich dochodów lub posiada większość środków finansowych lub innych aktywów wycenianych w walucie udzielenia kredytu hipotecznego lub walucie, do której kredyt hipoteczny jest indeksowany.*

2. *W przypadku umowy o kredyt hipoteczny w walucie obcej kredytodawca, na wniosek konsumenta, jest obowiązany dokonać zmiany waluty umowy o kredyt hipoteczny na inną walutę, jeżeli:*

1) *konsument uzyskuje w tej walucie większość swoich dochodów lub posiada większość środków finansowych lub innych aktywów wycenianych w tej walucie, według stanu na dzień dokonania ostatniej oceny zdolności kredytowej w odniesieniu do tej umowy o kredyt hipoteczny, lub*

2) *waluta ta jest walutą państwa członkowskiego, w którym konsument miał miejsce zamieszkania w dniu zawarcia umowy o kredyt hipoteczny lub w którym ma miejsce zamieszkania w dniu złożenia wniosku.*

3. *Do zmiany, o której mowa w ust. 2, stosuje się średni kurs waluty ogłoszony przez Narodowy Bank Polski w dniu złożenia wniosku.*

Art. 29. 1. *Umowa o kredyt hipoteczny określa elementy wymienione w art. 69 ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe oraz:*

8. *W przypadku umowy o kredyt hipoteczny w walucie obcej, w sytuacji gdy całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta pozostająca do spłacenia lub kwota rat kredytu hipotecznego spłacanych zgodnie z warunkami określonymi w umowie o kredyt hipoteczny, są wyższe o ponad 20% od kwot, które byłyby ustalone przy zastosowaniu kursu wymiany waluty umowy o kredyt hipoteczny i waluty, w której konsument uzyskuje większość swoich dochodów lub posiada większość środków finansowych lub innych aktywów wycenianych w tej walucie, obowiązującego w chwili zawierania umowy o kredyt*

hipoteczny, kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent są obowiązani każdorazowo przekazać konsumentowi, na trwałym nośniku, ostrzeżenie o zwiększeniu kwoty pozostającej do spłaty przez konsumenta, a także, w stosownych przypadkach, o prawie przeliczenia na inną walutę i warunkach tego przeliczenia oraz mechanizmach ograniczania ryzyka kursowego, na które jest narażony konsument.

Zagadnienia problemowe

Jeżeli bank nie posiada w ofercie danej waluty, to czy w przypadku zaistnienia przesłanek, o których mowa w art. 6 ust. 2 pkt 1 lub 2, będzie zobowiązany do zmiany waluty umowy o kredyt hipoteczny?

Sugestia interpretacji

Odnosząc się do ustawowej definicji umowy o kredyt hipoteczny w walucie obcej (art. 4 pkt 23) w związku z art. 6 przywołanej ustawy, należy stwierdzić, iż **o kwalifikacji danego kredytu jako kredytu w walucie obcej decyduje moment jego udzielenia (zawarcia umowy kredytowej)**. Ustawodawca ograniczył w art. 6 ust. 1 **możliwość udzielania** (oferowania) kredytów hipotecznych w walucie obcej od tego, czy konsument uzyskuje większość swoich dochodów lub posiada większość środków finansowych lub innych aktywów wycenianych w walucie udzielenia kredytu lub walucie, do której kredyt jest indeksowany (art. 6). Podobna regulacja funkcjonowała już wcześniej na gruncie Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego w której stwierdza się, iż „bank powinien udzielać klientom detalicznym kredytów zabezpieczonych hipotecznie wyłącznie w walucie, w jakiej uzyskują oni dochód, także w przypadku klientów o wysokich dochodach” (rekomendacja 6). Zgodnie z intencją ustawodawcy, *Konieczne jest (...) wprowadzenie przepisu ustawowego, który będzie stosowany do wszystkich kredytodawców udzielających kredytów uregulowanych niniejszą ustawą. Biorąc pod uwagę, iż kredyty udzielane w walucie obcej są zdecydowanie bardziej ryzykowne dla konsumentów, którzy uzyskują swoje dochody tylko w złotych polskich, zdecydowano się na tego rodzaju przepis. W przypadku nieuregulowania tej kwestii w ustawie doszłoby do sytuacji, w której zgodnie z Rekomendacją „S” banki nie udzielałyby kredytów w walucie obcej konsumentom uzyskującym swoje dochody w złotych, natomiast pozostałe instytucje, które spełniałyby definicje kredytodawcy, mogłyby takich kredytów udzielać. Zasadne zatem wydaje się uregulowanie tej kwestii w ustawie również w celu stosowania jednolitych zasad do wszystkich kategorii kredytodawców.*²

Przepis art. 6 ust. 2 odnosi się do przypadków, gdy kredyt hipoteczny został udzielony w walucie obcej, a więc posiadał kwalifikację prawną „umowy o kredyt hipoteczny w walucie obcej” badaną na moment zawarcia (udzielenia) umowy o kredyt hipoteczny. Należy bowiem założyć, że zamiarem racjonalnego ustawodawcy była prawidłowa implementacja art. 23 dyrektywy 2014/17/UE, który odwołuje się wprost do obowiązku zapewnienia przez państwa członkowskie odpowiednich ram regulacyjnych wyłącznie w stosunku do kredytu w walucie obcej, które będą obowiązywały w momencie zawierania umowy o ww. kredyt.

W sytuacji, gdy kredyt jest udzielany w walucie dochodu konsumenta, walucie w której konsument posiada aktywa do spłaty kredytu lub waluty państwa, w którym konsument mieszkał w dniu zawarcia umowy kredytu i jest to waluta inna niż złoty polski, taki kredyt nie będzie kredytem w walucie obcej w rozumieniu ustawy, gdyż występuje zbieżność walut.

² Uzasadnienie do druku sejmowego nr 1210.

Odnosząc się do przypadku, gdy mimo zaistnienia przesłanek, o których mowa w art. 6 ust. 2 pkt 1 lub 2, bank nie będzie dysponował ofertą kredytu w walucie wnioskowanej przez konsumenta, wydaje się uzasadnionym przyjęcie, iż bank nie ma obowiązku zmiany waluty umowy o kredyt hipoteczny na walutę wnioskowaną przez konsumenta. Za utrzymaniem powyżej przedstawionej wykładni art. 6 ust. 2 przemawia argument, iż proces zmiany waluty umowy powinien być bowiem dostosowany do prawnych i faktycznych możliwości banku. Dyspozycję art. 6 ust. 2 ustawy należy rozpatrywać łącznie z dyspozycją art. 6 ust. 1, tzn. w takiej sytuacji zmiana waluty będzie mogła zostać dokonana wyłącznie na taką, w której konsument uzyskuje większość swoich dochodów lub posiada większość środków finansowych lub innych aktywów.

Powyższe oznacza, że kredytodawca będzie mógł odmówić zmiany waluty, jeżeli ww. wymagania co do zgodności waluty kredytu z walutą dochodów nie zostaną spełnione, nawet gdy będą spełnione kryteria z art. 6 ust. 2 pkt 2) ustawy, tzn. gdy konsument będzie wnioskować o zmianę waluty na walutę państwa członkowskiego, w którym miał miejsce zamieszkania w dniu zawarcia umowy o kredyt lub w dniu złożenia wniosku o zmianę waluty.

Poza tym należy przyjąć, że kredytodawca będzie mógł uzależnić zmianę waluty kredytu od posiadania zdolności kredytowej konsumenta w tej nowej walucie. Wskazuje na to treść art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy, zgodnie z którym badana wysokość dochodu czy aktywów w nowej walucie ma uwzględniać „*stan ostatniej oceny zdolności kredytowej w odniesieniu do tej umowy o kredyt hipoteczny*”. W konsekwencji w przypadku negatywnej oceny zdolności kredytowej konsumenta dla tej nowej waluty, kredytodawca będzie mógł odmówić zmiany waluty.

W innych przypadkach (gdy zachodzi zgodność waluty kredytu z walutą dochodów) kredytodawca będzie zobowiązany do dokonania takiej zmiany wnioskowanej przez konsumenta. Niemniej jednak z uwagi na dodatkowe wymogi techniczne, operacyjne, finansowe, księgowość po stronie kredytodawcy, związane z zapewnieniem kredytu w walucie, której kredytodawca nie ma w ofercie, dla tego typu przypadków kredytodawca będzie mógł stosować wyższą cenę (marżę), która w założeniu miałaby rekompensować kredytodawcy nakłady poniesione na utrzymanie niestandardowego kredytu. W takiej sytuacji jednak zasadne jest, aby już przy zawarciu umowy konsument otrzymał informację o obowiązujących na dzień podpisania umowy wysokościach marż dla:

- walut z koszyka walut pozostających w ofercie kredytodawcy oraz
- jakichkolwiek innych walut. wraz z informacją, iż w przypadku przewalutowania zostanie zastosowana marża w wysokości obowiązującej dla danej waluty z dnia złożenia wniosku o przewalutowanie.

Na marginesie, należy wskazać na zapis Rekomendacji S (rek. 6.3), zgodnie z którą bank powinien posiadać politykę dotyczącą przypadków zmiany waluty, w której kredytobiorca osiąga dochody w trakcie spłaty kredytu.

Zagadnienia problemowe

W jaki sposób rozpoznawać status umowy kredytu jako umowy o kredyt hipoteczny w walucie obcej, w sytuacji gdy umowa jest zawierana przez kilku kredytobiorców? Co w sytuacji, gdy kredytobiorcy uzyskują dochód w różnych walutach lub mają miejsce zamieszkania w różnych państwach członkowskich?

Sugestia interpretacji

Brzmienie definicji umowy o kredyt hipoteczny w walucie obcej nie uwzględnia sytuacji wielości kredytobiorców, gdy każdy z kredytobiorców będzie mieć dochody w innej walucie albo miejsce zamieszkania w innym państwie członkowskim. W takim przypadku na podstawie wyłącznie tej definicji

nie byłoby możliwe jednoznaczne określenie, czy mamy do czynienia z kredytem w walucie obcej - dla każdego z kredytobiorców umowa o kredyt może mieć inny status.

Przykładowo małżonkowie występują wspólnie o kredyt w EUR, mąż zarabia w EUR, mieszka w Niemczech, żona natomiast zarabia w PLN, mieszka w Polsce. Dla męża kredyt nie byłby kredytem w walucie obcej, dla żony tak.

Powyższa rozbieżność jest nie do pogodzenia ze statusem solidarnego zobowiązania kredytobiorców względem kredytodawcy oraz faktem, że ustawa dla umów o kredyt w walucie obcej kreuje dodatkowe obowiązki informacyjne ze strony kredytodawcy oraz kreuje dla kredytobiorców z tych umów dodatkowe uprawnienia (np. prawo do wystąpienia z wnioskiem o zmianę waluty). Dlatego definicja ta może być stosowana wprost jedynie w sytuacji gdy mamy do czynienia z umową o kredyt zawieraną wyłącznie przez jednego konsumenta.

Natomiast w przypadku wielości kredytobiorców dla oceny statusu umowy z pkt widzenia ww. definicji należy dodatkowo sięgnąć do dyspozycji art. 6 ust. 1, zgodnie z którym kredyt może zostać udzielony w walucie, w której konsument uzyskuje większość swoich dochodów lub posiada większość środków finansowych lub innych aktywów. W związku z powyższym uprawnione będzie przyjęcie, że w przypadku wielości kredytobiorców możliwość udzielenia kredytu w danej walucie, jak również status umowy kredytu jako udzielonego w walucie obcej należy oceniać biorąc pod uwagę kredytobiorcę, który uzyskuje większość dochodów bądź posiada większość środków finansowych lub aktywów w danej walucie, według stanu przyjętego przez kredytodawcę na dzień oceny zdolności kredytowej. Idąc tym torem należy przyjąć, że dla oceny tego, czy mamy do czynienia z umową o kredyt w walucie obcej należy brać pod uwagę również miejsce zamieszkania wyłącznie tej osoby. W konsekwencji ewentualna możliwość skorzystania kredytobiorców z uprawnienia do zmiany waluty kredytu w trybie art. 6 ust. 2 ustawy byłaby oceniana biorąc pod uwagę zmiany w dochodach, czy miejscu zamieszkania wyłącznie tej osoby.

Wyjaśniając to na powyższym przykładzie, gdyby na dzień zawarcia umowy o kredyt:

- w przypadku, gdy żona zarabia więcej od męża, nie będą mogli uzyskać kredytu w EUR, mogą natomiast uzyskać kredyt w PLN, przy czym nie będzie to wtedy umowa o kredyt hipoteczny w walucie obcej,

- w przypadku, gdy mąż zarabia więcej od żony, to mogą uzyskać kredyt w EUR, nie będzie to umowa o kredyt hipoteczny w walucie obcej (gdyby jednak przyjąć, że w opisanym przykładzie w tym wariancie mąż deklaruje miejsce zamieszkania w Polsce, to będziemy mieć do czynienia z umową o kredyt w walucie obcej).

Rekomendacja nr 6:

Obowiązki kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego i agenta przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny

Art. 7. 1. *Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent w reklamach dotyczących kredytu hipotecznego są obowiązani:*

1) zapewnić, aby wszelkie informacje o charakterze reklamowym i marketingowym dotyczące kredytów hipotecznych były jednoznaczne, rzetelne, zrozumiałe i widoczne oraz nie wprowadzały konsumenta w błąd;

2) nie stosować dwuznacznych i nieprecyzyjnych sformułowań mogących stwarzać u konsumenta fałszywe oczekiwania w zakresie dostępności lub całkowitego kosztu kredytu hipotecznego;

3) zapewnić, aby czcionka oraz czas, w jakim są wyświetlane wszelkie informacje o charakterze reklamowym i marketingowym, umożliwiały odczytanie tych informacji przez konsumenta.

2. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent w reklamach dotyczących kredytu hipotecznego zawierających dane dotyczące całkowitego kosztu kredytu hipotecznego, w szczególności stopę oprocentowania, podają konsumentowi w sposób zwięzły, jednoznaczny, zrozumiały i widoczny:

1) firmę (nazwę) kredytodawcy lub, w stosownych przypadkach, firmę pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta;

2) stopę oprocentowania kredytu hipotecznego, w tym wskazują, czy jest to stała stopa oprocentowania kredytu hipotecznego, zmienna, czy stanowiąca połączenie obu rodzajów oprocentowania, wraz z wyodrębnieniem opłat uwzględnianych w całkowitym koszcie kredytu hipotecznego;

3) całkowitą kwotę kredytu hipotecznego;

4) rzeczywistą roczną stopę oprocentowania, która jest zamieszczana w materiałach reklamowych w miejscu co najmniej tak widocznym jak w przypadku informacji dotyczących stopy oprocentowania kredytu hipotecznego;

5) okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny;

6) całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta;

7) informację, czy umowa o kredyt hipoteczny będzie wymagała zabezpieczenia wiarygodności wynikającej z tej umowy hipoteką lub zabezpieczenia prawem związanym z nieruchomością mieszkalną;

8) wysokość raty i liczbę rat do spłaty.

3. Informacje, o których mowa w ust. 2, podaje się konsumentowi w sposób co najmniej tak samo widoczny, czytelny i słyszalny jak w przypadku danych dotyczących całkowitego kosztu kredytu hipotecznego.

4. W przypadku kredytu hipotecznego w walucie obcej kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent w reklamach dotyczących tego kredytu podają w sposób zwięzły, jednoznaczny, zrozumiały i widoczny informację, że wahania kursu wymiany walut mogą mieć wpływ na całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta.

5. W przypadku reklamy kredytu hipotecznego oprocentowanego zmienną stopą procentową kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent są obowiązani do zamieszczenia w niej w sposób zwięzły, jednoznaczny, zrozumiały i widoczny informacji o ryzyku zmiany stopy procentowej.

6. Jeżeli do uzyskania kredytu hipotecznego lub uzyskania go na warunkach określonych w reklamie niezbędne jest zawarcie umowy dodatkowej, w szczególności umowy ubezpieczenia, a nie jest możliwe określenie z góry kosztu takiej umowy, kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent podają konsumentowi w sposób zwięzły, jednoznaczny, zrozumiały i widoczny informację o tym obowiązku wraz z rzeczywistą roczną stopą oprocentowania.

7. Pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent w reklamach dotyczących kredytu hipotecznego podają konsumentowi w sposób zwięzły, jednoznaczny, zrozumiały i widoczny:

1) zakres umocowania do dokonywania czynności faktycznych lub prawnych;

2) informację, czy pośrednik kredytu hipotecznego jest powiązany pośrednikiem kredytu hipotecznego.

8. W przypadku gdy pośrednik kredytu hipotecznego współpracuje z kredytodawcami, przekazuje konsumentowi informację o firmach (nazwach) kredytodawców, z którymi współpracuje.

9. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent w reklamach dotyczących kredytu hipotecznego innych niż reklamy, o których mowa w ust. 2, podają konsumentowi informację o rzeczywistej rocznej stopie oprocentowania.

10. Informację, o której mowa w ust. 9, podaje się konsumentowi w sposób co najmniej tak samo widoczny, czytelny i słyszalny jak w przypadku pozostałych informacji przekazywanych w reklamie.

Zagadnienia problemowe

Czy jeżeli umowa kredytu przewiduje użycie dwóch rodzajów stóp (stałą stopę przez określony okres trwania umowy, a po niej stawkę referencyjną), to czy kredyt może być reklamowany jako kredyt na stałą stopę, czy też kredyt o zmiennym oprocentowaniu z oprocentowaniem mieszanym opartym o stałą stopę oprocentowania kredytu w danym okresie oraz stawkę referencyjną obowiązującą po upływie obowiązywania stałej stopy oprocentowania (art. 7.1 pkt2)?

Jeżeli po upływie okresu obowiązywania stopy stałej, umowa kredytu wprowadza stopę zmienną, to jaką stawkę referencyjną należy wskazać do jej obliczania – czy na dzień reklamy?

Jak należy wypełnić obowiązek dot. przekazania informacji o ryzyku zmiany stopy procentowej w reklamie dla kredytu wykorzystującego połączenie obu rodzajów oprocentowania (art. 7.5 oraz art. 19.1)?

Sugestia interpretacji

Jeżeli umowa kredytu przewiduje użycie dwóch rodzajów stóp (stałą stopę przez określony okres trwania umowy, a po niej stawkę referencyjną) to w reklamie należy wskazać aktualną stopę stałą oraz poinformować o możliwych zmianach oprocentowania po upływie okresu obowiązywania stopy stałej (np., iż konsument może zdecydować się na dalsze utrzymywanie stopy stałej bądź oprocentowanie zmieni się na stawkę referencyjną), bądź odwołać się do zasad opisanych w dokumentacji kredytowej. Wysokość aktualnej stawki referencyjnej/stopy stałej należy aktualizować na bieżąco (np. w disclaimerach na stronie internetowej).

Bank powinien przy tym uzależnić przekaz reklamowy od obowiązującej u siebie konstrukcji umowy, tj. jeśli umowa kredytowa przewiduje, że w każdym przypadku po zakończeniu okresu oprocentowania stałego umowa automatycznie wejdzie w tryb oprocentowania zmiennego, powinno to znaleźć odzwierciedlenie w informacji przekazywanej konsumentowi.

Zagadnienia problemowe

Czy w reklamach sporządzanych przez bank, ale wykorzystywanych równocześnie przez pośrednika kredytu hipotecznego, powinny się znaleźć informacje o tym pośredniku (art.7.1 pkt 1, przykładowo, czy powinna być w takiej reklamie wskazana firma pośrednika kredytu hipotecznego)?

Jakie powinny być wymogi dla pośrednika kredytu hipotecznego, który wykorzystuje własny sposób prowadzenia reklamy, uwzględniający ofertę banku, ale także prezentującą samego pośrednika?

Sugestia interpretacji

Bank powinien dostosować treść reklamy w zależności od kanału dystrybucji. Powinny funkcjonować odrębne materiały reklamowe wykorzystywane przez bank w ramach własnej sieci i odrębne dla pośredników (zawierające w disclaimerze informację o kredytodawcach, z którymi pośrednik współpracuje).

Umowa pomiędzy kredytodawcą a pośrednikiem powinna ustalać zasady własności reklamy, uwzględniając także kanały dystrybucji i nośniki reklamy.

Zagadnienia problemowe

Czy możliwe jest łączenie na jednym FI danych dotyczących kredytodawcy oraz pośrednika (np. dla grupy banków, w którym jeden z nich jest pośrednikiem dla drugiego)?

Sugestia interpretacji

Tak, na jednym formularzu należy wskazać dane wszystkich pośredników.

Rekomendacja nr 7:

Sprzedaż wiązana i sprzedaż łączona

Art. 9. 1. *Kredytodawca nie może dokonywać sprzedaży związanej w związku z zawarciem umowy o kredyt hipoteczny, chyba że sprzedaż wiązana dotyczy prowadzonego bezpłatnie rachunku płatniczego lub rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego, którego jedynym celem jest:*

- 1) gromadzenie środków finansowych przeznaczonych na spłatę kredytu hipotecznego lub*
- 2) obsługa kredytu hipotecznego, lub*
- 3) zapewnienie kredytodawcy dodatkowego zabezpieczenia spłaty kredytu hipotecznego w przypadku zaległości w spłacie tego kredytu hipotecznego.*
- 2. Kredytodawca może wymagać od konsumenta zawarcia lub posiadania umowy ubezpieczenia dotyczącej umowy o kredyt hipoteczny lub przelewu wierzytelności z tej umowy ubezpieczenia na kredytodawcę, informując jednocześnie konsumenta o możliwości wyboru oferty dowolnego ubezpieczyciela odpowiadającej minimalnemu zakresowi ubezpieczenia akceptowanemu przez kredytodawcę.*
- 3. Przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny kredytodawca informuje konsumenta o wymogach, jakie musi spełnić umowa ubezpieczenia, o której mowa w ust. 2.*
- 4. Kredytodawca może dokonywać sprzedaży łączonej w związku z zawarciem umowy o kredyt hipoteczny.*
- 5. W przypadku oferowania sprzedaży łączonej kredytodawca jest obowiązany przekazać konsumentowi, na trwałym nośniku, informację, że kredyt hipoteczny dostępny jest dla konsumenta również bez dodatkowych produktów lub usług finansowych.*
- 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5, kredytodawca jednocześnie przekazuje konsumentowi formularz informacyjny, o którym mowa w art. 11 ust. 2, dotyczący oferty kredytu hipotecznego bez sprzedaży łączonej.*

Zagadnienia problemowe

Czy oferty promocyjne banków polegające na niższej marży/prowizji kredytów hipotecznych pod warunkiem zawarcia przez klienta umów o inne dostępne w ofercie banku produkty (np. ubezpieczenia na życie/ nieruchomości, nowa karta kredytowa itp.) stanowią zabronioną sprzedaż wiązaną?

Sugestia interpretacji

W myśl ustawy sprzedaż łączona, jest sprzedażą dozwoloną, zgodnie z którą możliwe jest oferowanie lub zawieranie na korzystniejszych warunkach cenowych umowy o kredyt hipoteczny wraz z innymi odrębnymi produktami / usługami finansowymi (przykładowo pod warunkiem zawarcia przez Kredytobiorcę umów o inne dostępne w ofercie banku produkty: ubezpieczenia na życie/ nieruchomości, karty kredytowej w zależności od warunków specjalnej oferty cenowej banku) pod

warunkiem, że umowa kredytu hipotecznego jest również dostępna w banku bez tych dodatkowych produktów/usług finansowych (na tzw. standardowych warunkach - bez upustów cenowych).

Aktualne oferty banków w dużej mierze opierają się na sprzedaży łączonej polegającej na oferowaniu niższej marży kredytu pod warunkiem zawarcia przez klienta umowy dodatkowego produktu, czy usługi i nie stanowią w myśl ustawy zabronionej sprzedaży związanej, o ile kredyt hipoteczny jest dostępny w ofercie banku bez tego produktu czy usługi.

Zagadnienia problemowe

Które ubezpieczenia mieszczą się w ramach zapisu (ubezpieczenie nieruchomości/ubezpieczenie na życie/inne) dającemu kredytodawcy możliwość wymagania od konsumenta zawarcia lub posiadania umowy ubezpieczenia dotyczącej umowy o kredyt hipoteczny lub przelewu wierzytelności z tej umowy ubezpieczenia na kredytodawcę? Czy możliwe jest udzielanie obniżek marży za przystąpienie przez klienta do ubezpieczenia w sytuacji, gdy jest ono warunkiem zawarcia umowy wskazanym w decyzji?

Sugestia interpretacji

W sytuacji postawienia w decyzji kredytowej wymogu przedstawienia na zabezpieczenie umowy (polis) ubezpieczenia majątkowego lub na życie z opisem niezbędnego zakresu ochrony ubezpieczeniowej, jakie ta polisa musi spełniać, wymóg powinien być zgodny z zapisami Rekomendacji U:

„13.1. Bank może współpracować z jednym lub kilkoma wybranymi zakładami ubezpieczeń, które przygotowują produkty ubezpieczeniowe dedykowane konkretnym produktom bankowym oferowanym przez bank. Klient banku powinien mieć możliwość skorzystania z ochrony ubezpieczeniowej udzielanej przez wybrany zakład ubezpieczeń, w tym inny niż współpracujący z bankiem.

13.2. W przypadku, w którym bank wymaga ochrony ubezpieczeniowej lub taką ochronę rekomenduje, powinien poinformować klienta o możliwości wyboru oferty innego zakładu ubezpieczeń niż proponowany przez bank.”

W sytuacji, gdy w związku z zawartą w umowie kredytu hipotecznego koniecznością wywiązania się z wymogu dostarczenia np. polisy na życie, konsument zdecyduje się na zakup takiej polisy za pośrednictwem banku, zgodnie z warunkami oferty sprzedaży łączonej, możliwe jest wówczas zastosowanie obniżki marży na kredycie hipotecznym.

Zagadnienia problemowe

Czy w świetle art. 9 ust. 5-6 ustawy o kredycie hipotecznym, informacja, że kredyt hipoteczny dostępny jest dla konsumenta również bez dodatkowych produktów lub usług konsumenta, ma zostać przekazana konsumentowi na odrębnym dokumencie?

Sugestia interpretacji

Należy przyjąć, iż informacja o tym, że kredyt hipoteczny dostępny jest dla konsumenta również bez dodatkowych produktów lub usług konsumenta, powinna zostać przekazana konsumentowi na odrębnym w stosunku do formularza informacyjnego, o którym mowa w art. 11 ust. 2, dokumencie. Za powyższą interpretacją przemawia art. 14 ust. 8 dyrektywy 2014/17/UE oraz motyw nr 42, wskazujący, iż wszelkie dodatkowe informacje, których kredytodawca ma obowiązek udzielić konsumentowi na mocy prawa krajowego, powinny być jednak podawane w osobnym dokumencie, który może być załączony do arkusza ESIS.

Rekomendacja nr 8:

Zindywidualizowane informacje dla konsumenta wydawane przez kredytodawcę

Art. 11. 1. *Przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent są obowiązani przekazać konsumentowi, na trwałym nośniku, zindywidualizowane informacje niezbędne do porównania kredytów hipotecznych dostępnych na rynku, oceny konsekwencji ich zaciągnięcia i podjęcia przez konsumenta świadomej decyzji dotyczącej zawarcia umowy o kredyt hipoteczny.*

2. Informacje, o których mowa w ust. 1, kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent przekazują na formularzu informacyjnym dotyczącym kredytu hipotecznego, którego wzór określa załącznik nr 1 do ustawy.

3. Formularz informacyjny, o którym mowa w ust. 2, sporządza się zgodnie ze wskazówkami co do wypełniania tego formularza, stanowiącymi załącznik nr 2 do ustawy.

4. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent przekazują konsumentowi formularz informacyjny, o którym mowa w ust. 2, niezwłocznie po otrzymaniu od niego wymaganych informacji o jego potrzebach, sytuacji finansowej i osobistej, preferencjach oraz celach, nie później jednak niż przed złożeniem przez konsumenta wniosku, o którym mowa w art. 14 ust. 1.

5. Termin ważności informacji zawartych w formularzu informacyjnym, o którym mowa w ust. 2, wynosi co najmniej 14 dni. Informacje zawarte w formularzu informacyjnym, o którym mowa w ust. 2, są wiążące dla kredytodawcy, jeżeli w terminie ich ważności konsument złoży wniosek, o którym mowa w art. 14 ust. 1.

Zagadnienia problemowe

Czy formularz informacyjny (FI) powinien być wyłącznie przygotowany na podstawie dokumentów dostarczonych lub wskazanych przez konsumenta?

Czy przedstawienie konsumentowi formularza informacyjnego następuje z chwilą dostarczenia przez konsumenta kompletu niezbędnej dokumentacji? Czy dopiero po ich pełnej weryfikacji i ocenie zgodności ze stanem faktycznym? Czy przekazując formularz informacyjny po weryfikacji i ocenie zgodności informacji ze stanem faktycznym zostanie spełniony warunek niezwłocznego przekazania konsumentowi formularza informacyjnego?

Sugestia interpretacji

Dopuszczone jest, aby kredytodawca, dysponując w większości danymi wyłącznie deklaracyjnymi (wg oświadczenia klienta), a nie dokumentacją potwierdzającą te dane, jeszcze przed wydaniem formularza informacyjnego, dokonał analizy potrzeb, sytuacji finansowej i osobistej, preferencji oraz celów kredytobiorcy na podstawie wymaganych przez kredytodawcę informacji i dokumentów, posługując się w tym przypadku odpowiednimi formularzami.

W konsekwencji Formularz Informacyjny powinien zawierać skonkretyzowane i sprawdzone dane dotyczące sytuacji danego kredytobiorcy, które następnie będą mogły być odzwierciedlone w decyzji kredytowej. Umożliwi to konsumentowi dokonanie rzetelnego porównania ofert kredytodawców. FI byłby wydawany przed złożeniem wniosku o kredyt.

Takie podejście jest zgodne z celem ustawodawcy, który założył, że FI powinny dostarczać konsumentom rzetelnych, wiążących kredytodawcę danych niezbędnych do porównania kredytów hipotecznych dostępnych na rynku, oceny konsekwencji ich zaciągnięcia i podjęcia świadomej decyzji co do zawarcia umowy. Gdyby bowiem przyjąć, że FI byłby wydawane na podstawie danych deklaracyjnych, bez ich uprzedniego sprawdzenia przez kredytodawcę, FI nie dostarczałby konsumentowi rzetelnego materiału

do porównań kredytów dostępnych na rynku, gdyż na dalszych etapach analizy sytuacji konsumenta w pewnej liczbie przypadków okazywałoby się, że kredyt na takich warunkach nie może zostać udzielony. Co więcej, taki FI mógłby wprowadzać konsumenta w błąd, co do warunków umowy kredytu, uniemożliwiając mu ocenę konsekwencji zaciągnięcia kredytu i podjęcie świadomej decyzji.

Zagadnienia problemowe

Którymi parametrami podanymi w formularzu informacyjnym związany jest kredytodawca, gdy konsument złoży wniosek o udzielenie kredytu hipotecznego w terminie obowiązywania formularza informacyjnego (14 dni)? Czy w przypadku konsumenta, który złożył wniosek w terminie obowiązywania formularza informacyjnego kredytodawca wydaje decyzję w oparciu o parametry obowiązujące w formularzu (WIBOR lub stała stopa)?

Sugestia interpretacji

Jeśli konsument złoży wniosek o kredyt w terminie 14 dni od dnia otrzymania formularza informacyjnego, to dane zawarte w formularzu informacyjnym są wiążące, a decyzja kredytowa musi być zgodna z warunkami z FI. Wynika to z uzasadnienia ustawy (s. 16):

„Przepisy art. 11 (a także art. 14) mają na celu, w szczególności, zapewnienie, aby formularz informacyjny przekazany konsumentowi przed złożeniem wniosku o udzielenie kredytu hipotecznego był wiążący dla kredytodawcy, jeżeli w terminie 14 dni od jego otrzymania konsument złoży wniosek o kredyt. W takiej sytuacji formularz informacyjny zachowuje moc wiążącą, w tym znaczeniu, że warunki określone w decyzji kredytowej muszą być z nim zgodne. Po wydaniu decyzji kredytowej moc wiążąca formularza o tej samej treści zostaje utrzymana na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy.”.

Zindywidualizowana oferta powinna być oparta o informacje, których zakres i warunek przedstawienia powinien być określony zgodnie z pkt 8 Formularza Informacyjnego dotyczącego kredytu hipotecznego – „8. Dodatkowe obowiązki:

‘Konsument musi wypełnić następujące obowiązki, aby skorzystać z warunków udzielenia kredytu hipotecznego opisanych w niniejszym dokumencie:

[Obowiązki]

(W odpowiednich przypadkach) Proszę zwrócić uwagę na fakt, że opisane w niniejszym dokumencie warunki udzielenia kredytu hipotecznego (w tym stopa oprocentowania kredytu hipotecznego) mogą ulec zmianie, jeśli nie są spełnione wymienione obowiązki.

(W odpowiednich przypadkach) Proszę zwrócić uwagę na ewentualne skutki rezygnacji w późniejszym terminie z którejkolwiek z usług dodatkowych:

[Skutki]”

Ustawodawca przewidział możliwość określenia w formularzu informacyjnym dodatkowych obowiązków konsumenta, których niespełnienie może mieć różne skutki, w tym zmianę warunków udzielania kredytu przedstawionych w formularzu informacyjnym.

Na tej podstawie można przyjąć, iż jeżeli w trakcie procesowania wniosku konsumenta o kredyt hipoteczny, złożonego zgodnie z wymogami ustawy w terminie ważności danych formularza informacyjnego wynoszącym co najmniej 14 dni (kredytodawca powinien określić termin ważności w FI), nie zostaną spełnione przez konsumenta dodatkowe obowiązki, które uprawniają go do skorzystania z określonych warunków udzielania kredytu, warunki te mogą być zmienione, lub kredytodawca ma prawo podjąć negatywną decyzję kredytową.

W zależności od sytuacji, procedury kredytodawcy powinny przewidywać następujące możliwości:

- (1) Decyzja kredytowa wydawana jest w oparciu o określone w formularzu informacyjnym warunki udzielania kredytu hipotecznego, w związku z pozytywną weryfikacją danych i spełnieniu przez konsumenta dodatkowych obowiązków określonych w pkt 8 formularza informacyjnego.
- (2) Jeżeli w okresie ważności formularza informacyjnego nie nastąpiły zmiany wskaźników referencyjnych do obliczania stopy procentowej, decyzja kredytowa wydawana jest w oparciu o określone w formularzu informacyjnym warunki udzielania kredytu hipotecznego.
- (3) Jeżeli konsument nie spełnił dodatkowych obowiązków określonych przez kredytodawcę w formularzu informacyjnym, albo gdy weryfikacja danych wskazuje na niewystarczającą zdolność kredytową lub niespełnienie warunków zabezpieczenia kredytu (np. niewystarczający poziom wskaźnika LtV), kredytodawca może wydać negatywną decyzję kredytową, przyjmując warunki udzielenia kredytu określone w formularzu informacyjnym.

Rekomendacja nr 9:

Koszty kredytu hipotecznego ponoszone przez konsumenta podlegające zwrotowi przez bank

Art. 15. Opłaty i inne koszty uiszczone przez konsumenta przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny podlegają niezwłocznie zwrotowi, w przypadku gdy umowa o kredyt hipoteczny nie została zawarta lub kwota kredytu hipotecznego nie została wypłacona przez kredytodawcę w terminie wskazanym w umowie o kredyt hipoteczny.

Zagadnienia problemowe

Jakie opłaty i inne koszty uiszczone przez konsumenta podlegają zwrotowi, w przypadku gdy umowa o kredyt hipoteczny nie została zawarta lub kwota kredytu hipotecznego nie została wypłacona przez kredytodawcę w terminie wskazanym w umowie o kredyt hipoteczny?

Sugestia interpretacji

Z literalnego brzmienia art. 15 należy wyprowadzić wniosek, że uiszczone przez konsumenta opłaty oraz inne koszty mają ściśle związek z procesem udzielania konsumentowi przez bank kredytu hipotecznego. Innymi słowy, opłaty i inne koszty uiszczone przez konsumenta wyłącznie na rzecz banku przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny podlegają zwrotowi, w przypadku gdy umowa o kredyt hipoteczny nie została zawarta lub kwota kredytu hipotecznego nie została wypłacona przez kredytodawcę w terminie wskazanym w umowie o kredyt hipoteczny. Nie należy odczytywać tego przepisu jako normy nakazującej bankom zwrotu opłat i innych kosztów uiszczonych przez konsumenta na rzecz osób trzecich. Przeciwna interpretacja prowadziłaby do sprzecznego z założeniem racjonalnego ustawodawcy wniosku, że bank zobowiązany jest do zwrotu opłat i innych kosztów, których nigdy nie uzyskał.

Jednocześnie rekomenduje się, aby w sytuacji, o której mowa w art. 15 ustawy, nie podlegały zwrotowi koszty uzyskania przez konsumenta dokumentu, którym może on swobodnie dysponować niezależnie od umowy kredytu, np. operat szacunkowy nabyty przy udziale lub bez udziału banku, który konsument otrzymał na własność. Należy uznać, że w opisanej wyżej sytuacji dokument wyceny jest nabywany przez konsumenta jedynie przy okazji umowy o kredyt, zlecenie wyceny stanowi jednak odrębną usługę. W zamian za poniesione koszty konsument otrzymuje dokument wyceny, który może wielokrotnie wykorzystywać w okresie ważności operatu szacunkowego. Przyjęcie odmiennej interpretacji prowadziłoby do sytuacji w których konsument otrzymywałby dokument wyceny bez poniesienia jego

kosztów, co mogłoby prowadzić do licznych nadużyć po stronie konsumentów i do ich bezpodstawnego wzbogacenia.

Rekomendacja nr 10:

System wynagrodzeń w procesie udzielania kredytów

Art. 16.

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

4. Wynagrodzenie podstawowe oraz zmienne składniki wynagrodzenia personelu kredytodawców wykonującego jakiegokolwiek czynności związane z oceną zdolności kredytowej nie mogą być zależne od zaakceptowanych wniosków o udzielenie kredytu hipotecznego.

Zagadnienia problemowe

Jak należy interpretować zapis jeżeli zgodnie z funkcjonującymi w bankach systemami premiowymi, część wynagrodzenia zmiennego doradców i pracowników oddziałów jest zależna od realizacji celów sprzedażowych?

W niektórych bankach, część decyzji w zakresie oceny zdolności kredytowej podejmowane jest w trybie automatycznym, po wprowadzeniu danych do systemu przez doradcę, bez udziału analityka. Dodatkowo, na wcześniejszym etapie procesu, powszechne jest, aby doradca zapoznał się z dokumentami dotyczącymi dochodów klienta i przynajmniej wstępnie oszacował zdolność kredytową, aby poinformować klienta, czy jest podstawa do składania wniosku o kredyt. Czy w tej sytuacji należy interpretować, że doradcy „wykonują jakiegokolwiek czynności związane z oceną zdolności kredytowej”, co oznaczałoby konieczność zastosowania ograniczeń wynikających z art. 16 ust.4?

Sugestia interpretacji

W sytuacji gdy pracownik oddziału weryfikuje zdolność kredytową klienta w trybie „automatycznym” tzn. poprzez wprowadzenie danych do systemu, który następnie generuje wynik, to należy uznać, że nie są to czynności noszące znamiona „decyzji” – nie jest to praca koncepcyjna, system działa na modelach określonych przez jednostkę odpowiedzialną za ryzyko.

Dodatkowo Rekomendacja 5 Rekomendacji S wskazuje na konieczność rozdzielenia funkcji: a) sprzedaży, b) akceptacji ryzyka, c) monitorowania i kontroli ryzyka ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie. Jednocześnie wskazaną w ust. 4 „akceptację wniosków” należy rozumieć właśnie jako decyzję o udzieleniu bądź nie udzieleniu kredytu przez analityka (nie doradcę). Tym samym zakaz uzależniania wynagrodzenia personelu kredytodawców wykonującego jakiegokolwiek czynności związane z oceną zdolności kredytowej od zaakceptowanych wniosków o udzielenie kredytu hipotecznego nie dotyczy pracowników oddziałów wykonujących czynności sprzedażowe.

Zagadnienia problemowe

Czy zasada wyrażona art. 16 ust. 3 i 4 determinuje zakaz premiowania pracowników kredytodawcy/pośrednika kredytu hipotecznego za sprzedaż konkretnego rodzaju kredytu hipotecznego, czy też system punktowy byłby dopuszczalny, jednakże wysokość punktów za sprzedaż konkretnego rodzaju kredytu nie powinna być wyższa od grupy produktów hipotecznych i tym samym preferować sprzedaż konkretnego produktu/usługi dodatkowej?

Sugestia interpretacji

Art. 16 ust. 3 wskazuje iż zapis dotyczy pracowników „świadczących usługi doradcze”, a więc nie powinien mieć zastosowania do pracowników banku. Tym samym wskazane zapisy nie skutkują zakazem premiowania pracowników oddziału za sprzedaż.

Rekomendacja nr 11:

Wymogi wyliczania Rzeczywistej Rocznej Stopy Oprocentowania (RRSO)

Art.20. 1. Kredytodawca, ustalając rzeczywistą roczną stopę oprocentowania, uwzględnia:

2) koszty prowadzenia rachunku, z którego są realizowane spłaty, koszty transakcji płatniczych w zakresie poleceń przelewu z tego rachunku i wpłat na ten rachunek oraz inne koszty związane z tymi transakcjami, chyba że otwarcie rachunku nie jest obowiązkowe, a koszty rachunku zostały w sposób jednoznaczny, zrozumiały i widoczny podane w umowie o kredyt hipoteczny lub w innej umowie zawartej z konsumentem.

5. Rzeczywista roczna stopa oprocentowania jest weryfikowana przez kredytodawcę przynajmniej raz na 12 miesięcy.

2. Jeżeli z postanowień umowy o kredyt hipoteczny wynika możliwość zmiany stopy oprocentowania kredytu hipotecznego i opłat uwzględnianych przy ustalaniu rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego, których nie można określić w chwili jej ustalania, rzeczywistą roczną stopę oprocentowania ustala się przy założeniu, że stopa oprocentowania kredytu hipotecznego i opłaty te pozostaną niezmienione przez okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny. W takim przypadku kredytodawca przedstawia konsumentowi w formularzu informacyjnym, o którym mowa w art. 11 ust. 2, dodatkową, przykładową rzeczywistą roczną stopę oprocentowania, która obrazuje ryzyka związane ze znacznym wzrostem stopy oprocentowania kredytu hipotecznego.

Zagadnienia problemowe

Czy do kosztów należy doliczyć koszty rachunku, który nie jest obowiązkowy, przy czym dla określonej grupy klientów taki rachunek występuje bez kosztów, a dla innej grupy konsument pokrywa koszt takiego rachunku?

Sugestia interpretacji

Do RRSO nie należy wliczać kosztów związanych z rachunkiem, jeżeli jego otwarcie nie jest obowiązkowe, a koszty te zostały wskazane np. w Tabeli opłat i prowizji będącej załącznikiem do umowy rachunku/umowy kredytu.

Zagadnienia problemowe

Jak należy wyliczyć RRSO dla oprocentowania kredytu wykorzystującego połączenie obu rodzajów oprocentowania (w tym różne kombinacje, w zależności od typu produktu, np.: od oprocentowania z użyciem stawki referencyjnej, a następnie w oparciu o stałą stopę oprocentowania)?

Sugestia interpretacji

Wyliczanie RRSO dla oprocentowania kredytu wykorzystującego połączenie obu rodzajów oprocentowania dokonywane jest zgodnie z załącznikiem 3 pkt 4 lit. e). Dodatkowo należy kierować się przepisami art. 20 ust. 2 „Jeżeli z postanowień umowy o kredyt hipoteczny wynika możliwość zmiany stopy oprocentowania kredytu hipotecznego i opłat uwzględnianych przy ustalaniu rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego, których nie można określić w chwili jej ustalania, rzeczywistą roczną stopę oprocentowania ustala się przy założeniu, że stopa oprocentowania kredytu

hipotecznego i opłaty te pozostaną niezmienione przez okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny. W takim przypadku kredytodawca przedstawia konsumentowi w formularzu informacyjnym, o którym mowa w art. 11 ust. 2 dodatkową, przykładową rzeczywistą roczną stopę oprocentowania, która obrazuje ryzyka związane ze znacznym wzrostem stopy oprocentowania kredytu hipotecznego.” – zgodnie z treścią załącznika 3 pkt 4 lit. e).

Rekomendacja nr 12:

Wycena wartości nieruchomości

Art. 21. „8. Jeżeli kredytodawca wymaga dokonania wyceny nieruchomości w związku z procedurą oceny zdolności kredytowej, wycena ta powinna spełniać wymagania określone w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a w przypadku sporządzania ekspertyzy w celu ustalenia bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1771) – wymagania określone w tej ustawie.”

Zagadnienia problemowe

Wątpliwość budzi, co należy rozumieć pod pojęciem „wycena nieruchomości”? Czy w związku z tym, że określenie wartości nieruchomości zawsze jest wymagane w procesie udzielenia kredytu hipotecznego, czy to oznacza, że wycena może być sporządzona jedynie w formie operatu szacunkowego albo ekspertyzy i teraz tylko takie dokumenty będą akceptowalne?

Czy bank jednak może oprzeć się jedynie na oszacowaniu wartości np. na podstawie baz danych, albo na skróconej informacji o wartości nieruchomości, pod warunkiem, że w procedurze oceny zdolności kredytowej będzie wskazana nie wycena ale np. oszacowanie wartości nieruchomości?

Sugestia interpretacji

Wycena dokonana na podstawie art. 21 ustawy zawsze powinna być wykonywana w formie operatu szacunkowego sporządzanego przez rzeczoznawcę majątkowego na warunkach ustawy o gospodarce nieruchomościami, z zachowaniem warunku porozumienia stron lub w formie ekspertyzy bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości. Bank nie ma obowiązku przyjmować operatów szacunkowych zleconych przez klienta, bez porozumienia z bankiem.

W przypadkach, gdzie nie jest wymagane zbadanie zdolności kredytowej, np. w procesie monitoringu umów kredytowych, można wykorzystywać rozwiązania statystyczne, zgodnie z zapisami Rekomendacji J KNF.

W przypadkach aneksowania umów kredytu hipotecznego niepoprzedzonych badaniem zdolności kredytowej, bank może oszacować i przyjąć wartość nieruchomości na podstawie innego źródła niż operat szacunkowy.

Rekomendacja nr 13:

Prawidłowość dokonania oceny zdolności kredytowej a rozwiązanie umowy kredytowej przez kredytodawcę

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.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się, w przypadku gdy konsument celowo odmówił ujawnienia informacji lub podał nieprawdziwe informacje niezbędne do przeprowadzenia oceny zdolności kredytowej.
3. Przedstawienie przez konsumenta niekompletnych informacji niezbędnych do przeprowadzenia oceny zdolności kredytowej przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny nie stanowi podstawy do wypowiedzenia tej umowy przez kredytodawcę.

Zagadnienia problemowe

W jaki sposób można jednoznacznie określić, iż ocena zdolności kredytowej została przeprowadzona prawidłowo? Jakie muszą być spełnione warunki? Czy prawidłowość przeprowadzenia procesu szacowania zdolności kredytowej podlega ocenie zewnętrznej? Czy konsument może nie wyrazić zgody na odstąpienie od umowy o kredyt hipoteczny lub zmianę tej umowy przez kredytodawcę na podstawie tej ocenie zewnętrznej, czy na podstawie własnej oceny wyrażonej skutkiem zaciągnięcia kredytu hipotecznego?

Sugestia interpretacji

Prawidłowość szacowania zdolności kredytowej należy ocenić pod kątem zgodności jej przeprowadzenia z obowiązującymi przepisami prawa, jak również obowiązującymi w banku polityką zarządzania ryzykiem kredytowym i procedurami.

Przepis art. 22 Ustawy o kredycie hipotecznym w żaden sposób nie narusza uprawnienia banku do wypowiedzenia umowy kredytu wynikających z art. 75 Prawa bankowego – w szczególności nie ogranicza prawa banku do wypowiedzenia umowy kredytu w przypadku zaistnienia ustawowych przesłanek wypowiedzenia umowy, tj. w przypadku niedotrzymania przez kredytobiorcę warunków udzielenia kredytu, jak również w przypadku utraty przez kredytobiorcę zdolności kredytowej. W sposób wyraźny brak zmian w zakresie uprawnienia banku do wypowiedzenia umowy kredytu potwierdza wręcz przepis art. 37 ust. 1 i 2 Ustawy o kredycie hipotecznym (przepisy art. 37 ust. 1 i 2 mają treść tożsamą z przepisami art. 75 ust. 1 i 2 Prawa bankowego).

Przepis art. 22 ogranicza możliwości banku w podejmowaniu niekorzystnych dla klienta działań (typu rozwiązanie/wypowiedzenie/odstąpienie od/zmiana umowy kredytu), ale wyłącznie w sytuacji, kiedy ocena zdolności kredytowej dokonywana na etapie udzielania kredytu (rozpoznawanie wniosku klienta o udzielenie kredytu) została dokonana nieprawidłowo i nastąpiło to z przyczyn leżących po stronie banku. Innymi słowy, kiedy bank/pracownik banku dokonał błędnej oceny zdolności klienta do spłaty kredytu (np. pomyłka w ocenie sytuacji majątkowej klienta, jego dochodach, aktywach, zobowiązaniach, przyjęcie błędnych założeń ...), i w szczególności kiedy nieprawidłowa ocena zdolności kredytowej, czyli błąd banku wynikał z nieprzedstawienia przez klienta istotnych informacji, a konsument takich informacji nie przedstawił dlatego, że bank tego nie wymagał. Powyższe koreluje z art. 21 ust. 3 Ustawy o kredycie hipotecznym oraz jest zgodne z przepisem Prawo bankowe - art. 70 ust. 1 in fine: „Kredytobiorca jest obowiązany przedłożyć na żądanie banku dokumenty i informacje niezbędne do dokonania oceny tej zdolności” (tj. zdolności kredytowej) – to bank jako profesjonalista określa jakie dokumenty i informacje powinny zostać przez klienta przedstawione.

W/w przepis co do zasady nie może więc stanowić dla klienta podstawy do kwestionowania dokonanego przez bank wypowiedzenia, za wyjątkiem sytuacji, kiedy możliwe będzie wykazanie przez klienta, że bank popełnił błąd przy dokonywaniu oceny zdolności kredytowej na etapie podejmowania decyzji o udzieleniu kredytu, w szczególności kiedy bank nie wymagał od klienta przedłożenia dokumentów i informacji niezbędnych do przeprowadzenia oceny zdolności kredytowej.

Rekomendacja nr 14:

Prawidłowość dokonania oceny zdolności kredytowej a odmowa udzielenia kredytu hipotecznego

Art. 24. 1. *W przypadku odmowy udzielenia kredytu hipotecznego w związku z negatywną oceną zdolności kredytowej kredytodawca jest obowiązany niezwłocznie poinformować konsumenta o odrzuceniu wniosku o kredyt hipoteczny.*

2. Jeżeli kredytodawca odmówi konsumentowi udzielenia kredytu hipotecznego na podstawie informacji zawartych w bazie danych lub zbiorze danych kredytodawcy, niezwłocznie przekazuje konsumentowi bezpłatną informację o wynikach tego sprawdzenia oraz wskazuje bazę danych lub zbiór danych, w których tego sprawdzenia dokonano.

3. Kredytodawca jest obowiązany dokonywać ponownej oceny zdolności kredytowej na podstawie uaktualnionych informacji przed każdym znacznym zwiększeniem całkowitej kwoty kredytu hipotecznego po zawarciu umowy o kredyt hipoteczny, chyba że takie dodatkowe zwiększenie całkowitej kwoty kredytu hipotecznego przewidziano i uwzględniono w początkowej ocenie zdolności kredytowej.

Zagadnienia problemowe

Z jaką szczegółowością w zakresie zbiorów danych bank ma obowiązek informować klienta o odmowie udzielenia kredytu hipotecznego (banki prowadzą różne zbiory, nie ma jednolitych standardów w tym zakresie)?

Sugestia interpretacji

Powyższy przepis zobowiązuje kredytodawcę do udzielenia informacji osobie ubiegającej się o kredyt o wynikach sprawdzenia w zewnętrznej bazie danych oraz w swoim wewnętrznym zbiorze danych informacji jej dotyczących, które stanowiły podstawę do odmowy udzielenia kredytu. Obowiązek informowania konsumentów o odmowie udzielenia kredytu po uzyskaniu informacji z bazy danych wynika z art. 18 ust. 5 lit. c) dyrektywy 2014/17/UE. Warto zwrócić również uwagę na zbieżność art. 24 ust. 2 z przepisem art. 10 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim. Zgodnie z art. 10 przywołanej ustawy, jeżeli kredytodawca odmówi konsumentowi udzielenia kredytu konsumenckiego na podstawie informacji zawartych w bazie danych lub zbiorze danych kredytodawcy, kredytodawca niezwłocznie przekazuje konsumentowi bezpłatną informację o wynikach tego sprawdzenia oraz wskazuje bazę danych, w której tego sprawdzenia dokonano.

W ślad Rekomendacji Komitetu ds. Kredytu Konsumenckiego i Rady Prawa Bankowego z dnia 21 czerwca 2011 r. dotyczącej wybranych problemów interpretacyjnych w nowej ustawie o kredycie konsumenckim (część 1), w przypadku odmowy na podstawie zewnętrznych baz danych, należy rekomendować stosowanie następującej klauzuli:

„Bank informuje, że odmowa udzielenia kredytu konsumenckiego dokonana została między innymi na podstawie informacji zawartych w bazie danych (należy wskazać: nazwę bazy danych, administratora bazy danych, siedzibę, adres). Sprawdzenia danych można dokonać w drodze zapytania skierowanego bezpośrednio do bazy danych.”

Ostatnie zdanie w klauzuli jest informacją dodatkową, której co prawda zarówno ustawa o kredycie hipotecznym, jak i ustawa o kredycie konsumenckim nie wymaga, jednakże w uzasadnieniu do ustawy o kredycie konsumenckim wyraźnie została podniesiona kwestia możliwości zwrócenia się przez konsumenta do konkretnej bazy celem uzyskania przetwarzanych o nim informacji. W uzasadnieniu do art. 10 ustawy o kredycie konsumenckim wskazano, że „zgodnie z art. 10 ustawy, w przypadku gdy

kredytodawca odmówi konsumentowi udzielenia kredytu konsumenckiego na podstawie sprawdzenia w bazie danych lub zbiorze danych kredytodawcy, kredytodawca niezwłocznie przekazuje konsumentowi bezpłatną informację o wynikach tego sprawdzenia oraz wskazuje bazę danych, w której tego sprawdzenia dokonano. Pozwoli to konsumentowi zwrócić się do wskazanej bazy danych o przedstawienie informacji w niej figurujących dotyczących jego osoby. Obowiązek informowania konsumentów o odmowie udzielenia kredytu po uzyskaniu informacji z bazy danych wynika z art. 9 ust. 2 dyrektywy.” – dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/48/WE z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie umów o kredyt konsumencki oraz uchylająca dyrektywę Rady 87/102/EWG.

Powyższe wskazanie będzie wystarczającą informacją dla konsumenta, gdyż ten może skorzystać z uprawnień przewidzianych w innych przepisach. Art. 23 ustawy z dnia 9 kwietnia 2010 r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych daje konsumentowi prawo bezpłatnego dostępu do dotyczących go informacji gospodarczych, jeżeli ma on miejsce nie częściej niż raz na 6 miesięcy. Również rejestry kredytowe (Biuro Informacji Kredytowej S.A., System BANKOWY REJESTR) są zobowiązane na podstawie art. 32 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych udostępniać informacje przetwarzane w tym rejestrze każdej osobie zainteresowanej. Wobec powyższego nie ma potrzeby szczegółowego podawania danych, których obowiązek dostarczenia mają instytucje wskazane powyżej.

Nie jest jasne na gruncie ustawy o kredycie hipotecznym, jaki stopień szczegółowości w przekazywaniu stosownej informacji powinien zastosować bank w przypadku odmowy udzielenia kredytu na podstawie zbioru danych kredytodawcy. Należy zwrócić bowiem uwagę, iż treść analogicznego przepisu art. 10 ustawy o kredycie konsumenckim nie nakłada na kredytodawcę obowiązku wskazania zbioru danych, w których tego sprawozdania dokonano. Wystarczające na gruncie ustawy o kredycie konsumenckim jest więc poprzestanie na informacji, iż *odmowa udzielenia kredytu konsumenckiego dokonana została na podstawie informacji zgromadzonych w wewnętrznym zbiorze danych Banku.*

W przypadku zbiorów danych kredytodawcy, przy komunikowaniu rodzaju zbioru danych i wyniku ich sprawdzenia należy wziąć po uwagę fakt, iż są to wewnętrzne zbiory danych banku, których jest właścicielem i administratorem, przy czym należy podkreślić, że konsument nie ma możliwości niezależnej weryfikacji zapytania w takim zbiorze danych. Ilekroć decyzja o odmowie udzielenia kredytu jest przynajmniej w części oparta na wewnętrznych procedurach i politykach nawiązywania relacji z klientem, uznaje się, że nie została podjęta na podstawie danych zawartych w zbiorach danych kredytodawcy.

Rekomendacja nr 15:

Świadczenie usług doradczych

Art. 25. 1. Usługi doradcze dotyczące kredytów hipotecznych mogą być świadczone wyłącznie przez kredytodawcę, pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta.

3. W przypadku gdy usługi doradcze oferowane są konsumentowi przez pośrednika kredytu hipotecznego niebędącego powiązaniem pośrednikiem kredytu hipotecznego lub jego agenta, którzy nie otrzymują od kredytodawcy prowizji lub innych wynagrodzeń w formie pieniężnej lub innej uzgodnionej formie korzyści finansowej, podmioty te mogą używać w nazwie oraz dla określenia działalności lub reklamy określenia „niezależny doradca”.

4. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent informują konsumenta o świadczeniu lub możliwości świadczenia usług doradczych na rzecz konsumentów w związku z umową o kredyt hipoteczny.

Art. 27. 1. *W przypadku gdy kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego lub agent świadczy usługi doradcze, konsument przekazuje temu podmiotowi niezbędne informacje dotyczące jego potrzeb, sytuacji finansowej i osobistej, preferencji oraz celów, aby umożliwić rekomendację odpowiednich umów o kredyt hipoteczny.*

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.

Zagadnienia problemowe

W jaki sposób należy prezentować ofertę aby uniknąć zarzutu świadczenia przez banki usług doradczych?

Sugestia interpretacji

Mimo, iż ustawa nie nakłada na kredytodawcę obowiązku informowania konsumenta o nieświadczeniu usług doradczych, wyraźne poinformowanie o tym klienta można uznać za dobrą praktykę, która uświadamia konsumentowi, w jakiej roli występuje bank. Odpowiednią informację należy zawrzeć w sekcji 1 formularza informacyjnego. Prezentując ofertę bank nie powinien porównywać innych ofert z rynku ze swoją, wraz ze wskazaniem, że w takiej sytuacji rekomenduje zawarcie umowy z danym bankiem. Powyższe wynika z definicji usług doradczych zawartych w art. 25 ust. 3 i 4, a także art. 27 ust. 1, z których nie wynika, że świadczenie usług doradczych jest domniemane przy każdej prezentacji oferty konsumentowi, ponieważ wymaga spełnienia określonych warunków, stąd należy rozumieć swobodę wyboru przez bank, czy takie usługi będą świadczone, czy też nie.

Dodatkowo art. 27 ust. 2 w ramach realizowania usług doradczych nakazuje banków, i czy powiązanemu pośrednikowi kredytu hipotecznego przedstawienie co najmniej trzech ofert kredytu hipotecznego wraz z formularzami informacyjnymi i zarekomendowanie jednej, która najbardziej odpowiada potrzebom oraz sytuacji finansowej i osobistej konsumenta, uwzględniając preferencje i cele konsumenta. Należy wskazać, że w wielu przypadkach przedstawienie np. tylko jednej oferty jest oczywistym wynikiem odpowiedzi na ww. potrzeby, preferencje i cele przy uwzględnieniu sytuacji finansowej i osobistej konsumenta, stąd trudno uznać, że taka prezentacja oferty jest jednocześnie rekomendacją określonego rodzaju kredytu. Np. konsument nieposiadający wymaganych środków na wkład własny zgodnie z Rekomendacją S, a jednocześnie spełniający kryteria programu MdM, otrzyma tylko ofertę na kredyt MdM.

Rekomendacja nr 16:

Warunki przedstawione w umowie o kredyt

Art. 29. 1. *Umowa o kredyt hipoteczny określa elementy wymienione w art. 69 ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe oraz:*

8) sposób i warunki ustalania stopy procentowej, na podstawie której jest obliczana wysokość rat kapitałowo-odsetkowych;

9) minimalny zakres umowy ubezpieczenia, jeżeli jest ono przez kredytodawcę wymagane;

10) dodatkowe warunki, kryteria i ograniczenia oraz wymagane dokumenty związane z kredytem hipotecznym, jeżeli jest on objęty wsparciem udzielanym ze środków publicznych.

2. Jeżeli strony nie uzgodniły stałej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego, sposób ustalania stopy procentowej, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, określa się jako wartość wskaźnika referencyjnego oraz wysokość marży ustalonej w umowie o kredyt hipoteczny.

Zagadnienia problemowe

Z jaką częstotliwością powinna być przekazywana informacja, biorąc pod uwagę częstotliwość wahań kursów?

Sugestia interpretacji

Zapisy Ustawy wskazują, że taki obowiązek powstanie w każdym przypadku gdy różnica kursowa przekroczy wartość wskazaną w ustawie. Art. 29 ust. 8 ustawy wskazuje podmioty, które są obowiązane każdorazowo przekazać konsumentowi takie ostrzeżenie. Jednocześnie ze względu na możliwą wysoką częstotliwość wahań kursów, proces przekazywania konsumentowi ostrzeżeń powinien opierać się na przekazywaniu ich w określonych interwałach czasowych, przy czym jako kompromisową częstotliwość rekomenduje się przekazywanie powyższych informacji (w przypadku wystąpienia przesłanek z ustawy) nie rzadziej niż raz na miesiąc.

Zagadnienia problemowe

Czy konieczność prezentowania w umowie minimalnego zakresu ubezpieczenia dotyczy wszystkich przypadków tj. również tych dla ofert specjalnych banku, gdzie w celu uzyskania lepszej oferty cenowej konieczne jest zawarcie np. umowy ubezpieczenia nieruchomości w wariantcie rozszerzonym?

Sugestia interpretacji

Konieczność prezentowania minimalnego zakresu ubezpieczenia powinna dotyczyć tylko sytuacji, gdy wymóg ubezpieczenia jest warunkiem udzielenia kredytu.

Rekomendacja nr 17

Zaległości w spłacie 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. W wezwaniu, o którym mowa w ust. 1, kredytodawca informuje konsumenta o możliwości złożenia, w terminie 14 dni roboczych od dnia otrzymania wezwania, wniosku o restrukturyzację zadłużenia.

3. Kredytodawca umożliwi 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.

Art. 34. W przypadku odrzucenia wniosku konsumenta o restrukturyzację zadłużenia kredytodawca przekazuje konsumentowi, bez zbędnej zwłoki, w formie pisemnej, szczegółowe wyjaśnienia dotyczące przyczyny odrzucenia wniosku o restrukturyzację zadłużenia.

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) umożliwia 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 wiarytelności wynikających z umowy o kredyt hipoteczny.

Art. 37. 1. W przypadku niedotrzymania przez konsumenta warunków udzielenia kredytu hipotecznego albo w przypadku utraty przez konsumenta zdolności kredytowej kredytodawca może obniżyć kwotę przyznanego kredytu hipotecznego albo wypowiedzieć umowę o kredyt hipoteczny, o ile przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2016 r. poz. 2171, 2260 i 2261) nie stanowią inaczej.

2. Termin wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1, wynosi 30 dni, a w razie zagrożenia upadłością konsumenta – 7 dni, chyba że strony w umowie o kredyt hipoteczny określiły dłuższy termin.

3. Wypowiedzenie umowy o kredyt hipoteczny z powodu utraty przez konsumenta zdolności kredytowej lub zagrożenia upadłością nie może nastąpić w okresie restrukturyzacji zadłużenia, chyba że konsument nienależycie realizuje restrukturyzację zadłużenia.

4. W przypadkach określonych w ust. 1 kredytodawca przed obniżeniem kwoty przyznanego kredytu hipotecznego albo przed wypowiedzeniem umowy o kredyt hipoteczny, powinien umożliwić restrukturyzację zadłużenia, jeżeli jest to uzasadnione oceną sytuacji majątkowej konsumenta.

5. Kredytodawca zawiadamia konsumenta o niedotrzymaniu warunków udzielenia kredytu hipotecznego przez konsumenta albo utracie przez konsumenta zdolności kredytowej, informując jednocześnie o możliwości złożenia wniosku o restrukturyzację zadłużenia w terminie 14 dni roboczych od dnia otrzymania zawiadomienia kredytodawcy.

6. Do restrukturyzacji zadłużenia konsumenta stosuje się odpowiednio przepisy art. 33 ust. 4 i 5 oraz art. 34.

7. 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.

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

1) umożliwia 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 wiarytelności wynikających z umowy o kredyt hipoteczny.

Zagadnienia problemowe

Jakie aktywności należy rozumieć pod pojęciem „czynności zmierzających do odzyskania należności”, o których mowa w art. 35 ust. 1 oraz art. 37 ust. 7 (wezwanie do zapłaty, wypowiedzenie umowy o kredyt hipoteczny, złożenie powództwa, czy wszczęcie postępowanie egzekucyjnego)?

Sugestia interpretacji

Unijny ustawodawca w art. 28 ust. 1 implementowanej dyrektywy 2014/17/UE wskazuje na konieczność przyjęcia przez państwa członkowskie środków zachęcających kredytodawców do wykazania należytej cierpliwości przed wszczęciem postępowania egzekucyjnego. Ratio legis wprowadzanych przepisów jest zabezpieczenie interesów konsumentów w taki sposób, aby w przypadku ewentualnych trudności z uregulowaniem zobowiązań egzekucja z nieruchomości była rozwiązaniem ostatecznym (uzasadnienie do druku sejmowego nr 1210, s. 29). Ze względu więc na wykładnię celowościową zasadnym jest przyjęcie, że użyte w art. 35 ust. 1 oraz art. 37 ust. 7 sformułowanie „czynności zmierzające do odzyskania należności” należy interpretować jako wszczęcie przez kredytodawcę postępowania egzekucyjnego. Wszczęcie właściwego postępowania egzekucyjnego następuje natomiast poprzez złożenie wniosku egzekucyjnego stosownie do właściwości sądowni lub komornikowi, do którego należy dołączyć tytuł wykonawczy (art. 796 § 1 k.p.c. w zw. z art. 797 § 1 k.p.c.). Innymi słowy, bank nie może zainicjować postępowania egzekucyjnego, ale może wypowiedzieć umowę kredytu hipotecznego oraz skierować sprawę na drogę postępowania sądowego celem uzyskania tytułu wykonawczego.

Zagadnienia problemowe

Od jakiego momentu należy rozpocząć liczenie okresu 6 miesięcy na dobrowolną sprzedaż nieruchomości przez konsumenta (odrzućenia wniosku restrukturyzacyjnego, czy dnia powstania kolejnej zaległości na kredycie po przeprowadzonej restrukturyzacji)?

Sugestia interpretacji

W przypadku odrzucenia wniosku konsumenta o restrukturyzację zadłużenia, bieg terminu (6-miesiący) na sprzedaż nieruchomości przez konsumenta, rozpoczyna się od daty doręczenia kredytobiorcy stosownej informacji o odrzuceniu wniosku o restrukturyzację zadłużenia. Należy mieć na uwadze, iż ustawodawca wprowadza w tym względzie dodatkowo wymóg przekazania konsumentowi, bez zbędnej zwłoki, w formie pisemnej, szczegółowych wyjaśnień dotyczących przyczyn odrzucenia wniosku o restrukturyzację zadłużenia (art. 34).

Rekomenduje się, wysyłanie ww. informacji przesyłką rejestrowaną w celach dowodowych (np. z dowodem nadania listem poleconym w celu zapewnienia możliwości skorzystania z domniemania doręczenia korespondencji na podstawie art. 61 k.c.).

Mając na uwadze koszty związane z wysyłaniem wezwania listem poleconym (przesyłką rejestrowaną), możliwe jest też przyjmowanie w zakresie tego zagadnienia stosownych założeń, polegających na przykład na wysyłaniu ww. informacji przesyłką zwykłą i jednoczesnym przyjęciu w procedurach wewnętrznych odpowiednio dłuższego terminu niż termin wskazany w art. 35 ust. 1 oraz art. 37 ust. 7. Przy takim podejściu do zagadnienia należy jednakże wyważyć ryzyko na wypadek ewentualnego sporu z kredytobiorcą związane z brakiem dowodu na podparcie przez bank domniemania odnośnie daty doręczenia stosownego dokumentu kredytobiorcy oraz brakiem potwierdzenia odbioru.

Z kolei w przypadku, gdy konsument nie złoży w terminie 14 dni od otrzymania wezwania o dokonanie spłaty zadłużenia, wniosku o restrukturyzację zadłużenia na podstawie art. 33 ust. 2 ustawy o kredycie hipotecznym, szesciomiesięczny termin na sprzedaż przez konsumenta kredytowanej nieruchomości

rozpoczyna swój bieg bezpośrednio po upływie 14 dni roboczych przeznaczonych na złożenie przedmiotowego wniosku.

W przypadku bezskuteczności restrukturyzacji zadłużenia i wątpliwości co do daty rozpoczęcia biegu 6. miesięcznego terminu na sprzedaż nieruchomości przez konsumenta, możliwe są dwa sposoby liczenia powyższego terminu:

- 1) od daty doręczenia konsumentowi wypowiedzenia porozumienia restrukturyzacyjnego;
- 2) poprzez wyraźne określenie w porozumieniu restrukturyzacyjnym momentu, z którym strony wiążą uznanie bezskuteczności restrukturyzacji zadłużenia, np. brak spłaty drugiej raty.

Zagadnienia problemowe

Czy bank ma obowiązek poinformowania konsumenta o rozpoczęciu tego 6. miesięcznego okresu i możliwości sprzedaży nieruchomości przez klienta? Analogicznie - czy bank ma obowiązek informować o upływie tego terminu?

Sugestia interpretacji

Ustawa nie wprowadza takiego obowiązku, niemniej postuluje się, aby kredytodawca dla celów dowodowych zawarł stosowną informację w dokumencie informującym konsumenta o odrzuceniu jego wniosku o restrukturyzację zadłużenia, czy o bezskuteczności restrukturyzacji.

Zagadnienia problemowe

Czy i jakie czynności można podejmować w trakcie 6. miesięcznego okresu, podczas którego konsument może podejmować próbę sprzedania nieruchomości (w tym operacyjne czynności windykacyjne)?

Sugestia interpretacji

Mając na względzie wykładnię celowościową przepisu art. 35 ust. 1 oraz art. 37 ust. 7 zasadnym jest przyjęcie, iż kredytodawca nie może zainicjować postępowania egzekucyjnego, ale może wypowiedzieć umowę kredytu hipotecznego oraz skierować sprawę na drogę postępowania sądowego celem uzyskania tytułu wykonawczego. W kontekście dopuszczalności podjęcia innych kroków przez bank związanych z wypowiedzeniem umowy kredytu, czy też czynności w celu zabezpieczenia roszczeń przez bank, to podjęcie takich kroków musi być rozpatrywane każdorazowo z uwzględnieniem danych okoliczności faktycznych. Kroki podejmowane przez bank nie mogą w istocie uniemożliwić konsumentowi sprzedaż kredytowanej nieruchomości.

Do momentu upływu 6. miesięcznego okresu na sprzedaż przez konsumenta kredytowanej nieruchomości, bank może podejmować działania jedynie w celu uzyskania tytułu wykonawczego, niezależnie, czy dotyczy dłużnika głównego, rzeczowego, czy też poręczyciela. Wyznaczenie terminu 6. miesięcznego terminu na sprzedaż przez konsumenta kredytowanej nieruchomości nie wpływa na wymagalność roszczenia.

Zagadnienia problemowe

Jak powinien postępować bank, w sytuacji upływu 6. miesięcznego terminu po odrzuceniu wniosku restrukturyzacyjnego, bądź bezskuteczności restrukturyzacji, gdy konsument nie sprzeda kredytowanej nieruchomości, jednakże w wyniku innych okoliczności (np. nowe źródło dochodu, spadek etc.) spłaci zaległości kredytowe, a następnie powstanie kolejna sytuacja opisana w tym ustępie – czy bank jest zobowiązany przyjąć kolejny okres 6. miesięcy?

Sugestia interpretacji

Taka sytuacja będzie jednorazowa. W przepisie tym wskazuje się na stan, w którym odrzucono wniosek o restrukturyzację albo restrukturyzacja była bezskuteczna. W takiej sytuacji normalną konsekwencją jest wypowiedzenie umowy kredytu hipotecznego, która to możliwość nie jest warunkowana dodatkowo przez okres oczekiwania na poprawę sytuacji klienta. Po wypowiedzeniu umowy kredytu konsument już nie będzie mógł składać kolejnych wniosków o restrukturyzację w rozumieniu art. 33 i n. ustawy.

Zagadnienia problemowe

W jaki sposób bank będzie musiał dostosować wysokość rat do sytuacji majątkowej klienta w przypadku, gdy konsument utraci on zdolność finansową całkowicie albo w znacznym stopniu?

Sugestia interpretacji

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż w przypadku pozytywnej oceny sytuacji majątkowej konsumenta, kwestia spłaty zadłużenia pozostałego po sprzedaży przez konsumenta kredytowanej nieruchomości powinna zostać uregulowana w stosownym porozumieniu (umowie) zawartym pomiędzy bankiem a konsumentem, którego okres obowiązywania może być odpowiednio skracany bądź wydłużany w stosunku do umowy kredytowej. W przypadku niedostosowania się konsumenta do warunków porozumienia, bank ma prawo do jego wypowiedzenia, a w konsekwencji podjęcia działań zmierzających do odzyskania należności.

Przepis art. 35 ust. 2 pkt 1 wskazuje, iż kredytodawca „*umożliwia spłatę zadłużenia w ratach dostosowanych do sytuacji majątkowej konsumenta*”. Nie ulega więc wątpliwości, że przy ocenie sytuacji majątkowej konsumenta, kredytodawca powinien brać pod uwagę wysokość majątku konsumenta. Z racjonalnego punktu widzenia realna spłata zadłużenia możliwa jest wyłącznie w przypadku ustalenia rat w wysokości pokrywającej chociażby w minimalnym stopniu część kapitału i odsetek. Tylko w takim przypadku zadłużenie ulega obniżeniu. W każdym natomiast przypadku wysokość rat nie może powodować zwiększenia kapitału pozostałego do spłaty, a część odsetkowa przewyższać kapitał. W przypadku zaś, gdy sytuacja majątkowa konsumenta nie pozwala na skalkulowanie rat na takim właśnie poziomie, bank nie ma praktycznych możliwości „*umożliwienia spłaty pozostałego zadłużenia*”. Pojęcie „*umożliwienia*” nie może być utożsamiane z żądaniem umorzenia należności. Natomiast powinno w minimalnym stopniu zabezpieczać interes banku.

Zagadnienia problemowe

W jakim przypadku bank nie powinien zgodzić się na zwolnienie zabezpieczenia hipotecznego?

Sugestia interpretacji

Zastosowanie w tym przypadku literalnej wykładni art. 35 ust. 2 ustawy o kredycie hipotecznym prowadziłoby do sprzecznego z założeniem racjonalalnego ustawodawcy wniosku, że brak ustanowienia innego zabezpieczenia wiarygodności wynikających z umowy o kredyt hipoteczny, czy wręcz działanie ze świadomym pokrzywdzeniem wierzyciela nie uzasadnia odmowy banku wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej kredytowanej nieruchomości. Zastosowanie takiej wykładni stałoby również w sprzeczności z wykładnią celowościową oraz systemową.

W ramach wykładni celowościowej brany jest pod uwagę cel, jaki chciał osiągnąć ustawodawca, stanowiąc dany przepis. Przez ten cel rozumie się „*zamierzony stan rzeczy, który powinien być*

rezultatem stosowania i przestrzegania prawa”³. Jak wskazuje się w uzasadnieniu do projektu ustawy (druk sejmowy nr 1210), przepis art. 35 ust. 2 jest rozwiązaniem wzorowanych na art. 93 ustawy – Prawo bankowe, które obecnie funkcjonuje w polskim systemie prawnym (uzasadnienie do druku sejmowego nr 1210, s. 29).

Również wykładnia systemowa przemawia za uznaniem, iż przepis art. 35 ust. 2 powinien być rozpatrywany nie tyle w kategorii uprawnienia banku do żądania innego zabezpieczenia swoich wierzytelności, ile wręcz w kategorii ustawowego obowiązku. W ramach wykładni systemowej ustalane jest rzeczywiste znaczenie danego przepisu ze względu na ich ustytuowanie w systematyce wewnętrznej aktu normatywnego wykładni w całej gałęzi prawa, a także ze względu na zasady systemu prawa lub zasady danej gałęzi prawa⁴. W literaturze przedmiotu wskazuje się z kolei, że wprowadzona w art. 93 Prawa bankowego możliwość żądania przez bank udzielenia zabezpieczenia jest rozwiązaniem służącym ograniczeniu ryzyka związanego z zapewnieniem przez bank bezpieczeństwa zgromadzonych w banku środków pieniężnych (art. 50 ust. 2 Prawa bankowego). Co prawda art. 93 Prawa bankowego w swej treści odnosi się do uprawnienia banku do żądania odpowiedniego zabezpieczenia swoich wierzytelności, lecz jego interpretacja w kontekście innych regulacji tej ustawy (takich, jak: ochrona interesów banku oraz jego klientów, bezpieczeństwo środków gromadzonych w bankach, minimalizowanie ryzyka w działalności bankowej i prawidłowe zarządzanie poszczególnymi rodzajami ryzyka bankowego, czy utrzymywanie właściwego poziomu płynności finansowej banków), pozwala na przyjęcie, iż szerokie ujęcie bezpieczeństwa banku stwarza po stronie banku obowiązek żądania odpowiedniego zabezpieczenia jego wierzytelności. Natomiast w ramach tak rozumianego i wyinterpretowanego z innych przepisów tej ustawy obowiązku żądania zabezpieczenia wierzytelności banku, pozostawiono bankowi możliwość wyboru pomiędzy różnymi formami i sposobami tych zabezpieczeń, które zostały uregulowane w kodeksie cywilnym lub w prawie wekslowym albo są ukształtowane zwyczajami przyjętymi w obrocie krajowym i zagranicznym (zob. Z. Ofiarski, Prawo bankowe. Komentarz, Warszawa 2013, s. 585-586). Wierzyciel korzysta z ochrony prawnej w związku z tym, wybór środka zabezpieczenia jest jego swobodnym uprawnieniem, które nie stanowi obowiązku.

Nie jest jasne na gruncie art. 35 ust. 2 ustawy o kredycie hipotecznym, jak powinien zachować się bank w przypadku odmowy konsumenta ustanowienia innego zabezpieczenia wierzytelności.

Za utrzymaniem powyżej przedstawionej wykładni art. 35 ust. 2 ustawy o kredycie hipotecznym przemawia przepis art. 100 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, który nakłada na wierzyciela obowiązek dokonania wszelkich czynności umożliwiających wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej, który materializuje się w momencie wygaśnięcia hipoteki (art. 100 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Hipoteka wygasa natomiast z chwilą wygaśnięcia wierzytelności (art. 94 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Wykreślenie prawa z księgi wieczystej jest traktowane tak samo jak wpis, i dłużnik, chcąc spowodować wykreślenie hipoteki, musi złożyć wniosek wraz z dokumentem będącym podstawą roszczenia (art. 626² § 3 k.p.c.). W doktrynie przyjmuje się również, iż przepis art. 100 ustawy o księgach wieczystych i hipoteki nie wymaga więc zgody wierzyciela na wykreślenie (tak też post. SN z 5.11.1998 r., I CKN 354/98, Legalis; post. NSA z 29.11.2012 r., II FSK 2320/12, Legalis; T. Czech, Księgi wieczyste i hipoteka, s. 491; S. Rudnicki, Glosa do wyr. SN z 16.11.1993 r., I CKN 885/97, PS 1999, Nr 5, s. 86). Wierzyciel musi jednak wydać dokument mogący stanowić podstawę wykreślenia hipoteki. Jeżeli wierzyciel odmówi natomiast wydania dokumentu umożliwiającego wykreślenie hipoteki, właściciel

³ T. Chauvin, T. Stawecki, P. Winczorek, Wstęp do prawoznawstwa, C.H.Beck, Warszawa, 2013 r., s. 235.

⁴ Tamże, s. 234.

nieruchomości może domagać się wykreślenia hipoteki w drodze powództwa, na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (tak też wyr. SN: z 16.11.1998 r., I CKN 885/97, OSN 1984, Nr 4, poz. 84; post. SN: z 5.11.1998 r., I CKN 354/98, Legalis; z 3.7.2015 r., IV CSK 236/15, Legalis; z 8.3.2007 r., III CSK 347/06, OSNC-ZD 2008, Nr 1, poz. 21; z 22.1.2010 r., V CSK 190/09, Legalis). Niezgodność pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym polega na tym, że z chwilą wygaśnięcia wierzytelności wygasa również hipoteka (art. 94 ustawy o księgach wieczystych i hipotece).

Bank, a contrario, nie wyraża zgody na wykreślenie hipoteki, w przypadku odmowy konsumenta ustanowienia innego zabezpieczenia wierzytelności wynikającej z umowy o kredyt hipoteczny. Zasadnicza różnica między analizowanym zagadnieniem problemowym a przepisem art. 100 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, polega bowiem na tym, że w przypadku art. 35 ust. 2 nie doszło do wygaśnięcia wierzytelności - kwota uzyskana ze sprzedaży kredytowanej nieruchomości jest mniejsza niż wysokość zadłużenia. Oznacza to, że wierzytelność banku nadal istnieje, a więc nie występuje niezgodność pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem. Ponadto po stronie banku występuje obowiązek ochrony zgromadzonych w banku środków pieniężnych (art. 50 ust. 2 Prawa bankowego), wyrażający się m.in. poprzez żądanie od konsumenta ustanowienia innego zabezpieczenia w przypadku określonym w art. 35 ust. 2. Brak ustanowienia stosownego zabezpieczenia oznaczałby więc dla banku przyjęcie na siebie ryzyka ekonomicznego w przypadku niewłaściwej decyzji w tym zakresie (H. Gronkiewicz-Waltz (red.), Prawo bankowe. Komentarz. Wyd. 1. Warszawa 2013, Legalis). Postuluje się przy tym, by taki przypadek rozpatrywany był każdorazowo z uwzględnieniem danych okoliczności faktycznych.

Kolejny przypadek szczególnie rozpatrywany w świetle regulacji art. 35 ust. 2 ustawy o kredycie hipotecznym, polega na sprzedaży przez konsumenta kredytowanej nieruchomości po znacznie zaniżonej wartości. W takim przypadku odmowa ustanowienia innego zabezpieczenia wierzytelności powinna być oceniana również przez pryzmat nadużycia przez konsumenta prawa podmiotowego, co niewątpliwie jest działaniem bezprawnym. Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Wobec czego zasadnym jest uznanie dopuszczalności odmowy wykreślenia hipoteki w sytuacji, gdy mimo uprzedniego żądania banku, konsument nie ustanowił innego sposobu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z umowy o kredyt hipoteczny, natomiast kredytowana nieruchomość została sprzedana po zaniżonej wartości. Przyjęcie w takim przypadku automatyzmu zgody banku mogłoby prowadzić do licznych nadużyć po stronie konsumentów. W celu wyeliminowania tego typu sytuacji rozważenia wymaga wskazanie konsumentowi przez bank ceny minimalnej sprzedanej nieruchomości. Przepis art. 35 ust. 1 w swej treści wskazuje bowiem na obowiązek banku „*umożliwienia konsumentowi sprzedaży kredytowanej nieruchomości*”, co nie wyklucza możliwości instrukcyjnego wskazania przez bank wartości minimalnej, po której konsument może sprzedać kredytowaną nieruchomość.

Zagadnienia problemowe

Czy przepis art. 35 ust. 1 oraz art. 37 ust. 7 odnosi się również do umów niewypowiedzianych?

Sugestia interpretacji

Przepis art. 35 ust. 1 oraz art. 37 ust. 7 odnosi się do przypadku odrzucenia wniosku o restrukturyzację zadłużenia oraz bezskuteczności zadłużenia. Ustawa nie definiuje podjęcia „bezskuteczności restrukturyzacji”. Wobec braku definicji legalnej pojęcia „bezskutecznej restrukturyzacji” zastosowanie będą miały w tym wypadku reguły języka potocznego. „Bezskuteczny” w Słowniku Języka Polskiego PWN został zdefiniowany jako: «nieprzynoszący pożądanych rezultatów»⁵. Niewątpliwie restrukturyzacja nie przynosi oczekiwanych rezultatów, gdy konsument nie dotrzymuje warunków porozumienia restrukturyzacyjnego. Wypowiedzenie porozumienia restrukturyzacyjnego stanowi zaś jednostronną oraz następczą reakcję kredytodawcy na niedotrzymanie przez konsumenta warunków porozumienia restrukturyzacyjnego. Niemniej, nie można wykluczyć sytuacji, gdy strony, stosownie do zasady swobody umów wyrażonej w art. 353 (1) k.c., w porozumieniu restrukturyzacyjnym określą inny moment uznania bezskuteczności restrukturyzacji związany z wystąpieniem wyraźnie określonych przesłanek poprzedzających wypowiedzenie porozumienia restrukturyzacyjnego. Dla przykładu za bezskuteczność restrukturyzacji może zostać uznana okoliczność braku spłaty 2 rat.

Rekomendacja nr 18:

Wcześniejsza spłata kredytu hipotecznego

Art. 39. 1. *W przypadku spłaty całości kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie o kredyt hipoteczny całkowity koszt kredytu hipotecznego ulega obniżeniu o odsetki i inne koszty kredytu hipotecznego przypadające za okres, o który skrócono obowiązywanie tej umowy, chociażby konsument poniósł je przed tą spłatą.*

Art. 40. 1. *Strony mogą zastrzec w umowie o kredyt hipoteczny rekompensatę w przypadku spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w tej umowie.*

2. W przypadku kredytu hipotecznego oprocentowanego zmienną stopą procentową kredytodawca może pobierać rekompensatę wyłącznie, gdy spłata całości lub części kredytu hipotecznego nastąpiła w okresie 36 miesięcy od dnia zawarcia umowy o kredyt hipoteczny.

3. Rekompensata nie może być wyższa niż wysokość odsetek, które byłyby naliczone od spłaconej przed terminem całości lub części kredytu hipotecznego w okresie roku od dnia faktycznej spłaty, ani wyższa niż 3% spłaconej kwoty kredytu hipotecznego.

4. Jeżeli do zakończenia obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny oprocentowany zmienną stopą procentową zgodnie z terminem wskazanym w tej umowie pozostało mniej niż rok, rekompensata nie może być wyższa niż odsetki, które przypadająby za okres pozostały do zakończenia umowy o kredyt hipoteczny.

5. W przypadku kredytu hipotecznego oprocentowanego zmienną stopą procentową do wyliczenia wysokości odsetek, o których mowa w ust. 3 i 4, przyjmuje się oprocentowanie z dnia faktycznej spłaty.

6. W przypadku kredytu hipotecznego, w którym stała stopa oprocentowania kredytu hipotecznego obowiązuje w danym okresie, kredytodawca może pobierać rekompensatę w tym okresie.

7. Rekompensata nie może być wyższa niż koszty kredytodawcy bezpośrednio związane z przedterminową spłatą.

⁵ <http://sjp.pwn.pl/slowniki/bezskuteczno%C5%9B%C4%87.html>

Zagadnienia problemowe

Czy w związku z wcześniejszą lub częściową spłatą kredytu podlega zwrotowi prowizja, koszty obowiązkowych ubezpieczeń, które stanowią ubezpieczenia indywidualne klienta, koszty związane z wyceną nieruchomości?

Sugestia interpretacji

Zwrotowi nie powinny podlegać opłaty za czynności związane z zawarciem umowy, nawet jeżeli ich księgowanie rozłożone jest w czasie (m.in. prowizja za udzielenie, opłata przygotowawcza, operat szacunkowy). Koszty związane z umową ubezpieczenia zawartą indywidualnie przez konsumenta z zakładem ubezpieczeń powinny być rozliczone bezpośrednio przez zakład ubezpieczeń i to o ile konsument rozwiązał umowę ubezpieczenia. W przypadku np. ubezpieczenia nieruchomości, konsument może być zainteresowany w utrzymaniu istniejącego ubezpieczenia nawet po spłacie kredytu, w takiej bowiem sytuacji w razie zaistnienia zdarzenia ubezpieczeniowego to konsumentowi, a już nie bankowi będzie przysługiwać odszkodowanie.

Ponadto należy wskazać, iż w związku z przedterminową spłatą zwrotowi nie podlegają koszty kredytu uiszczone przez kredytobiorcę na rzecz osób trzecich (np. koszty operatów zleczonych przez klienta bez udziału banku, koszty ubezpieczeń, czy koszty usług dodatkowych świadczonych przez osoby trzecie).

Zagadnienia problemowe

Jaka powinna być wysokość rekompensaty, jaką bank może pobierać w związku z wcześniejszą częściową/całkowitą spłatą kredytu?

W związku z tym że artykuł 40 ustawy jest skonstruowany w taki sposób, że w pierwszej kolejności określa maksymalne limity rekompensaty dla kredytów ze stopą zmienną, a następnie wskazuje założenia dla kredytów ze stopą stałą, czy ust 7 art. 40 odnosi się tylko do kredytów opartych o oprocentowanie stałe, czy jednak limit jest uniwersalny i dotyczy obu rozwiązań?

Co oznacza określenie „koszty bezpośrednio związane z przedterminową spłatą”: czy odnoszą się one jedynie do zasad kwoty rekompensaty przy stopie stałej (ustawodawca nie zawarł jej w ust 3), czy też zarówno do stopy zmiennej?

Jak interpretować „bezpośrednie koszty” (w przypadku stopy stałej – czy należy odnosić je do wyliczenia kosztów zerwania fundingu, przyjmując ograniczenie odniesienia do pojedynczej spłaty)?

Sugestia interpretacji

Do kosztów, które powinny ulec proporcjonalnemu zwrotowi klientowi na podstawie art. 39 rekomendowane jest zaliczenie tylko tych, których wysokość jest bezpośrednio zależna od okresu kredytowania. Możliwość zastosowania takiego podejścia sugeruje przedmiotowy zapis art. 39, który w bezpośredni sposób wyznacza wielkość zwrotu w oparciu o skrócony okres kredytowania. Zaliczanie innych kosztów do powyższego obowiązku wydaje się nieprawidłowym i nieadekwatnym, co do celowości i intencji zapisu, ponieważ niezależnie, na jaki pierwotnie okres Klient zawrze kredyt hipoteczny (10,15,20 lat), koszty - których wielkość jest niezależna od czasu kredytowania będą identyczne (np. koszt operatu, prowizja za udzielenie kredytu), a ich bezpośrednia wysokość jest zależna o innych parametrów (kwota kredytu, wartość nieruchomości).

Rekomendowana jest interpretacja, iż art. 40 ust 7 dotyczy tylko kredytów opartych o oprocentowanie stałe. Do takiego podejścia skłania się fakt, że tylko w oparciu o takie kredyty bank ponosi bezpośrednio koszty w postaci wystawienia na rynku pozycji zabezpieczającej dla stałej stopy bazowej, która oferowana jest klientowi.

Rekomendacja nr 19:

Skuteczność odstąpienia od umowy o kredyt hipoteczny a odstąpienie od umów o usługę dodatkową z osobą trzecią

Art. 45. Jeżeli z umową o kredyt hipoteczny jest związana usługa dodatkowa świadczona przez kredytodawcę lub osobę trzecią na podstawie umowy między tą osobą a kredytodawcą, odstąpienie od umowy o kredyt hipoteczny jest skuteczne także wobec umowy o usługę dodatkową.

Zagadnienia problemowe

Które koszty należy zwracać klientowi w przypadku odstąpienia (dodatkowo - jak traktować np. opłatę za operat szacunkowy wykonywany przez firmę zewnętrzną, która została pobrana przez bank lub opłatę za operat, który konsument samodzielnie dostarczył do banku)?

Należy ustalić podejście, w sytuacji, kiedy banki oferują kredyty hipoteczne z usługami dodatkowymi, które klienci posiadają przed złożeniem wniosku o kredyt hipoteczny (np. kartę kredytową, ROR) i taki produkt również włącza się do oferty cross-sell. Czy w takich sytuacjach (czytając literalnie art. 45) odstąpienie od umowy kredytu również powinno skutkować automatycznemu rozwiązaniu usługi dodatkowej?

Sugestia interpretacji

Rozwiązaniu powinny ulegać umowy produktów dodatkowych zawartych wraz z umową kredytu. Jeżeli z umową kredytu połączone zostały produkty, które konsument posiadał wcześniej, to konsument powinien mieć możliwość oświadczenia woli utrzymania tych produktów, tak aby te umowy nie wygasły w związku z odstąpieniem od umowy kredytu.

Zagadnienia problemowe

Czy banki mogą prosić o zgodę klienta na utrzymanie usług dodatkowych mimo dyspozycji odstąpienia od umowy kredytu? W szczególności dotyczy to usług dodatkowych, które nie są ściśle związane z kredytem hipotecznym np. ubezpieczenie nieruchomości, karta kredytowa, ROR?

Czy w przypadku umów ubezpieczenia zawartych wprawdzie dla otrzymania kredytu na określonych warunkach, ale będących ubezpieczeniem indywidualnym, bank może prosić o zgodę konsumenta o utrzymanie umowy ubezpieczenia? Czy konsument może zażądać by umowy ubezpieczenia pozostały w mocy?

Sugestia interpretacji

Proponuje się, aby na piśmie o odstąpieniu od umowy kredytu została zamieszczona informacja z listą usług dodatkowych, które zostały nabyte, bądź uwzględnione (jeśli konsument posiadał już produkty przed złożeniem wniosku o kredyt) do sprzedaży łączonej kredytu hipotecznego - **w celu podjęcia przez klienta decyzji, czy odstępując od umowy kredytu odstępuje również od usług dodatkowych, czy jednak chciałby niektóre usługi dodatkowe dalej utrzymywać.**

Z powyższej listy powinny zostać wyłączone produkty, których funkcjonowanie jest bezpośrednio związane z umową kredytową i jest to wskazane w danej umowie produktu dodatkowego (np. ubezpieczenie na życie, ubezpieczenie utraty pracy oferowane bezpośrednio przez danego kredytodawcę).

Ubezpieczenie indywidualne nie wchodzi w zakres stosowania przepisu art. 45 ustawy, gdyż jest świadczone na podstawie umowy zawartej bezpośrednio między konsumentem a osobą trzecią. Aby

odstąpić od tej umowy konsument będzie musiał złożyć odpowiednie oświadczenia do zakładu ubezpieczeń.

Generalną przesłanką do możliwości utrzymania danej usługi dodatkowej powinno być założenie, czy dany produkt może zostać zakupiony i funkcjonować niezależnie od umowy kredytowej.

Rekomendacja nr 20:

Działalność pośrednika kredytu hipotecznego powiązanego

Art. 57. 1. Powiązany pośrednik kredytu hipotecznego może prowadzić działalność bez zezwolenia, jeżeli działa na rzecz wyłącznie jednego kredytodawcy, po uzyskaniu wpisu do rejestru pośredników kredytowych.

2. Kredytodawca ponosi pełną i bezwarunkową odpowiedzialność za wszelkie działania lub zaniechania tego powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego podejmowane w imieniu i na rzecz tego kredytodawcy.

3. Kredytodawca ponosi pełną i bezwarunkową odpowiedzialność za wszelkie działania lub zaniechania agenta powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego podejmowane w imieniu i na rzecz tego powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego.

4. Kredytodawca jest obowiązany zapewnić, że powiązany pośrednik kredytu hipotecznego, o którym mowa w ust. 1, oraz jego agent spełniają odpowiednio warunki określone w art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. a–c, e i f, pkt 2 i 3.

5. Powiązany pośrednik kredytu hipotecznego, o którym mowa w ust. 1, oraz jego agent przed rozpoczęciem działalności są obowiązani odbyć organizowane przez kredytodawcę szkolenie zakończone egzaminem obejmującym zagadnienia określone w art. 53 ust. 3 i 4. Wymogu tego nie stosuje się do osób, które ukończyły wyższe studia ekonomiczne lub prawnicze i uzyskały tytuł magistra.

6. Kredytodawca jest obowiązany monitorować:

1) spełnianie przez powiązanych pośredników kredytu hipotecznego warunków, o których mowa odpowiednio w art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. a–c, e i f, pkt 2 i 3;

2) spełnianie warunków, o których mowa w art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. a i b, przez personel powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego.

Sugestia interpretacji

Czy dla pośrednika powiązanego nie ma wymogu otrzymania zezwolenia, o którym mowa w art. 51 i co za tym idzie, pośrednik powiązany nie ma obowiązku przystąpienia do egzaminu, o którym mowa w art. 53 i nast.(art.57 ust.4 w zw. z art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. a – c, e, f; pkt 2-3)?

Czy to oznacza, że pośrednik powiązany nie ma obowiązku zdania egzaminu? Brak tu odwołania do art. 49 ust. 1 pkt 1 lit d: “osoba fizyczna, która złożyła z wynikiem pozytywnym egzamin na pośredniku kredytu hipotecznego, nie później niż 2 lata przed dniem złożenia wniosku”.

Sugestia interpretacji

Pośrednik powiązany działający wyłącznie na rzecz jednego kredytodawcy nie musi uzyskiwać zezwolenia na prowadzenie działalności w zakresie pośrednictwa kredytów hipotecznych. Pośrednik powiązany może prowadzić działalność w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego po odbyciu szkolenia organizowanego przez kredytodawcę i zdaniu egzaminu przeprowadzonego przez kredytodawcę (z uwzględnieniem wyłączeń dla osób zatrudnionych u pośredników legitymujących się odpowiednim

wykształceniem – wyższe studia prawnicze lub ekonomiczne z tytułem magistra lub na podstawie artykułu 86 udokumentowane 5 letnie doświadczenie sprzedaży kredytów hipotecznych),), oraz po wpisie do rejestru pośredników.

Rekomendacja nr 21:

Szkolenia dla personelu kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta

Art. 58. *Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent są obowiązani zapewnić, że personel kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta odbył szkolenie zakończone egzaminem obejmującym zagadnienia określone w art. 53 ust. 3 i 4. Wymogu tego nie stosuje się do osób, które ukończyły wyższe studia ekonomiczne lub prawnicze i uzyskały tytuł magistra.*

Art. 61. *Przepisów art. 48–51, art. 55 oraz art. 57 nie stosuje się do działalności polegającej na świadczeniu usług w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego wykonywanej przez kredytodawców.*

Art. 86. *Do dnia 21 marca 2019 r. wymagania, o których mowa w art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. d, art. 54 ust. 4 pkt 1 lit. d, art. 57 ust. 5 oraz art. 58, uważa się za spełnione w przypadku posiadania przynajmniej 5-letniego udokumentowanego doświadczenia w zakresie zawierania umów o kredyt hipoteczny, ich dystrybucji oraz pośrednictwa kredytu hipotecznego.*

Art. 87. *Osoby, które w dniu wejścia w życie ustawy wykonują czynności związane z działalnością w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego, mogą kontynuować wykonywanie tych czynności bez spełnienia wymogu, o którym mowa w art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. d, art. 54 ust. 4 pkt 1 lit. d, art. 57 ust. 5 oraz art. 58, nie dłużej jednak niż przez okres 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy*

Zagadnienia problemowe

Czy w przypadku studiów ekonomicznych, które ujęcie należy przyjąć, iż osoba ta spełnia wymogi kwalifikacyjne: ujęcie wąskie – kierunek, czy ujęcie szersze – wydział /uczelnia?

Przy ujęciu szerokim należy ustalić, czy jeśli dana osoba nie kończyła wydziału/uczelni ekonomicznej, a kierunek studiów jest ściśle finansowy (np. Finanse i Rachunkowość, Bankowość) to podlegałaby wyłączeniu ze szkolenia?

Dodatkowo, zgodnie z art. 86 ustawy do 21 marca 2019 r. zwolnione z obowiązku szkoleniowego są osoby, które posiadają 5. letnie udokumentowanego doświadczenia w zakresie zawierania umów o kredyt hipoteczny, ich dystrybucji oraz pośrednictwa kredytu hipotecznego

Czy wyłączenie w art. 86 doświadczenia należy traktować w sposób rozłączny (wystarczy spełnienie jednego warunku do braku obowiązku szkoleniowego), czy łączny (oba warunki do spełnienia) z wyłączeniem dotyczącym wykształcenia?

W jakim terminie banki powinny w pełnym zakresie przeprowadzić szkolenie swojego personelu (zakończone egzaminem)? Czy dopuszczalne jest podejście, w którym dany pracownik banku rozpocznie szkolenie w dniu wejścia ustawy w życie tj. odbędzie szkolenie w tylko ramach części przewidzianych modułów (np. 2-3 wybrane z 9)?

Czy przyjmując, iż działalność banków uniwersalnych względem udzielonych kredytów przez swoje banki hipoteczne jest traktowana jako działalność pośrednictwa kredytowego i biorąc pod uwagę art. 87, czy maksymalny termin przeprowadzenia szkolenia personelu banków uniwersalnych mógłby być analogiczny, jak w przypadku pośredników kredytowych niebędących kredytodawcami?

W jakim terminie bank winien przeprowadzić pierwsze szkolenie personelu kredytodawcy wskazane w art. 59 ustawy, odnośnie personelu kredytodawcy, który jest wyłączony z mocy przepisów ustawy z odbycia szkolenia wskazanego w art. 58 ustawy?

W jaki sposób musi być udokumentowane doświadczenie pracownika, ażeby był on zwolniony ze szkolenia, zgodnie z art. 86 ustawy?

Czy szkolenie powinno być przeprowadzane przez podmiot zewnętrzny?

Sugestia interpretacji

Zgodnie z klasyfikacją dziedzin nauk zawartą w rozporządzeniu Ministra Nauki i Szkolnictwa Wyższego z 8 sierpnia 2011 roku (Dz.U.2011.179.1065), jako warunek zwolnienia z konieczności szkolenia i egzaminowania personelu kredytodawcy i pośredników powiązanych można przyjąć uzyskany tytuł magistra z:

dziedzin nauk ekonomicznych:

- 1) ekonomia
- 2) finanse
- 3) nauki o zarządzaniu
- 4) towaroznawstwo

dziedzin nauk prawnych

- 1) nauki o administracji
- 2) prawo
- 3) prawo kanoniczne

Oba wyżej wskazane wyłączenia należy traktować w sposób rozłączny tj. wystarczy spełnienie jednego warunku (wykształcenie lub doświadczenie) do braku konieczności wykonywania szkolenia.

W ramach terminowości spełnienia obowiązku szkoleniowego przez banki, dopuszczalnym rozwiązaniem jest, aby na dzień wejścia w życie ustawy, każdy pracownik, który zostanie zobligowany do wykonania szkolenia, rozpocznie cykl szkoleniowy w zakresie przewidzianym w ustawie w ujęciu takim, że zostanie przeszkolony w części zakładanych modułów tematycznych (kolejność dowolna – uznana indywidualnie przez dany bank).

Dodatkowo w oparciu o art. 87 pracownicy banku, który jest pośrednikiem kredytu hipotecznego mogą w dalszym ciągu wykonywać swoje obowiązki, bez wymogu szkoleniowego, do 6. miesięcy po wejściu ustawy w życie - obowiązek pełnego przeszkolenia jest wymagany po okresie 6. miesięcy od obowiązywania regulacji. Oznacza to, że termin 6 miesięcy, o którym mowa w art. 87 ustawy o kredycie hipotecznym, rozpoczyna swój bieg od dnia wejścia w życie ustawy.

Zgodnie z art. 87 omawianej ustawy, osoby, które w dniu jej wejścia w życie wykonują czynności związane z działalnością w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego, mogą kontynuować ich wykonywanie przez okres sześć miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy, bez wymogu odbycia szkolenia wskazanego w art. 58 tej ustawy. Zgodnie z definicją legalną „pośrednictwa kredytu hipotecznego” polega na wykonywaniu czynności wskazanych w art. 4 pkt 15), tj. przedstawianiu lub oferowaniu konsumentom umów o kredyt hipoteczny, lub udziela konsumentom pomocy, podejmując prace przygotowawcze lub inne przedumowne działania administracyjne inne niż wymienione w lit. 1, polegające na obsłudze dokumentów w związku z umowami o kredyt hipoteczny, lub zawiera z konsumentami umowy o kredyt hipoteczny w imieniu kredytodawcy. W związku z brakiem wskazania w art. 87, że dotyczy on pośredników kredytowych, a wprost wskazano, iż dotyczy on osób wykonujących czynności tożsame z czynnościami pośredników kredytowych, należy uznać, iż przepis ten dotyczy również pracowników banku wykonujących w dniu wejścia w życie czynności objęte definicją legalną

„pośrednictwa kredytu hipotecznego”. Powyższą argumentację potwierdza również fakt, iż w art. 87 jest odwołanie nie tylko do szkoleń oraz egzaminów zdawanych przez pośredników kredytowych oraz agentów, ale także do art. 58 nakładającego obowiązek przeprowadzania szkoleń przez kredytodawców dla ich personelu.

W związku z brakiem wskazania w ustawie sposobu udokumentowania doświadczenia, w tym braku wskazania konieczności udokumentowania tego doświadczenia dokumentem zewnętrznym, należy przyjąć, iż doświadczenie jest udokumentowane w każdym przypadku, gdy zostanie potwierdzone w formie dokumentowej, np. w przypadku, gdy zakres ten wynika z zakresu obowiązków pracownika.

Rekomendacja nr 22:

Stopy referencyjne dla kredytu hipotecznego

Art. 82. W ustawie z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (Dz. U. z 2016 r. poz. 1528) wprowadza się następujące zmiany:

8) w art. 13 w ust. 1:

a) wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„Kredytodawca lub pośrednik kredytowy przed zawarciem umowy o kredyt konsumencki jest zobowiązany podać konsumentowi, na trwałym nośniku, w czasie umożliwiającym zapoznanie się z tymi informacjami:”;

b) pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) stopę oprocentowania kredytu, warunki stosowania tej stopy oprocentowania oraz, jeżeli są dostępne, wszelkie indeksy lub stopy referencyjne mające zastosowanie do pierwotnej stopy oprocentowania kredytu, a także okresy, warunki i procedury zmian stopy oprocentowania kredytu; jeżeli umowa o kredyt konsumencki przewiduje różne stopy oprocentowania, informacje te podaje się dla wszystkich stosowanych stóp procentowych w danym okresie obowiązywania umowy;”;

c) pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta;”;

d) po pkt 7 dodaje się pkt 7a i 7b w brzmieniu:

„7a) rzeczywistą roczną stopę oprocentowania przedstawioną za pomocą reprezentatywnego przykładu, który obejmuje wszystkie założenia przyjęte do obliczenia tej stopy; w przypadku gdy konsument poinformował kredytodawcę o co najmniej jednym ze składników preferowanego przez siebie kredytu, takim jak okres obowiązywania umowy o kredyt lub całkowita kwota kredytu, składniki te powinny być uwzględnione w reprezentatywnym przykładzie;

„8) zasady i terminy spłaty kredytu oraz w odpowiednich przypadkach kolejność zaliczania rat kredytu konsumenckiego na poczet należności kredytodawcy; jeżeli w ramach kredytu stosuje się różne stopy oprocentowania dla różnych należności kredytodawcy, należy także podać kolejność zaliczania rat kredytu konsumenckiego na poczet różnych należnych sald, dla których stosuje się różne stopy oprocentowania;

11) w art. 30 w ust. 1:

c) pkt 10 otrzymuje brzmienie:

„10) informację o innych kosztach, które konsument jest zobowiązany ponieść w związku z umową o kredyt konsumencki, w szczególności o opłatach, w tym opłatach za prowadzenie jednego lub kilku rachunków, na których są zapisywane zarówno transakcje płatności, jak i wypłaty, łącznie z opłatami za korzystanie ze środków płatniczych zarówno dla transakcji płatności, jak i dla wypłat, prowizjach,

marżach oraz kosztach usług dodatkowych, w szczególności ubezpieczeń, jeżeli są znane kredytodawcy, oraz warunki, na jakich koszty te mogą ulec zmianie;”

Zagadnienia problemowe

Czym są „warunki stosowania stopy”? Jakie warunki stosowania stopy należy wskazać w przypadku stałej stopy oprocentowania? Czy informacja o wysokości stałej stopy oprocentowania wyczerpuje informację o warunkach stosowania stopy?

Jak należy interpretować art. 13 ust. 1 pkt. 7 a ustawy, tj.

- czy zmiana w tym przepisie oznacza, że RRSO będzie prezentowane za pomocą reprezentatywnego przykładu i jednocześnie RRSO w formularzu informacyjnym także będzie prezentowane w formie reprezentatywnego przykładu?

Dla zobrazowania:

Czy w SFI należy podać:

- oprocentowanie, całkowitą kwotę kredytu, całkowitą kwotę do zapłaty itd. dla wybranej przez konsumenta oferty np. pożyczka gotówkowa w kwocie 50 k na 108 rat,
- a w pozycji RRSO – podać wartość RRSO odpowiadającą reprezentatywnemu przykładowi – np. dzisiaj w banku jest to pożyczka w kwocie 15k na 60 rat?

Jak należy interpretować zapis:

„(...) w przypadku gdy konsument poinformował kredytodawcę o co najmniej jednym ze składników preferowanego przez siebie kredytu, takim jak okres obowiązywania umowy o kredyt lub całkowita kwota kredytu, składniki te powinny być uwzględnione w reprezentatywnym przykładzie”?

Uwzględnienie konkretnych składników kredytu (liczby rat i kwoty) powoduje, że przestajemy stosować reprezentatywnych przykład.

Czy ten punkt należy zatem interpretować, w ten sposób, że przy znanej kwocie kredytu i liczby rat, RRSO obliczany jest właśnie dla takiej oferty, a nie dla przykładu reprezentatywnego?

Czy w praktyce nie oznacza to, że RRSO ma być przedstawione za pomocą reprezentatywnego przykładu? Czy chodzi o przedstawienie wartości procentowej RRSO w SFI w miejscu dla wskazania RRSO, a opisanie warunków na których obliczono RRSO (uwzględniających informacje podane przez Klienta) w miejscu dla reprezentatywnego przykładu?

Co oznacza pojęcie „różnych należnych sald” w kontekście ustalania zasad i terminów spłaty kredytu oraz kolejności zaliczania rat kredytu konsumenckiego na poczet należności kredytodawcy?

Czy to oznacza, że w przypadku różnej stopy oprocentowania odsetek karnych należy w umowie kredytowej wskazać na poczet których należności (i jak oprocentowanych) w pierwszej kolejności będą zaliczane wpłaty konsumenta ?

Czy w informacji o kosztach należy uwzględnić także koszt rachunku bankowego, który jest wykorzystywany do przeprowadzania rozliczeń związanych z kredytem? Czy w przypadku, gdy konsument wskazuje do rozliczeń rachunek, który już posiada, to Bank powinien wliczać koszt prowadzenia rachunku do „innych kosztów”? W jaki sposób Bank powinien obliczyć koszt prowadzenia rachunku, jeśli konsument spełnia warunki do zwolnienia z opłaty za prowadzenie rachunku? Czy koszt tego rachunku będzie pozaodsetkowym kosztem kredytu (nawiązując do opinii Rzecznika Finansowego w sprawie pozaodsetkowych kosztów kredytu)?

Sugestia interpretacji

Zgodnie z uzasadnieniem do ustawy, przez warunki stosowania danej stopy procentowej uznaje się warunki jej zmiany (str. 53 uzasadnienia ustawy).

Rzeczywistą roczną stopę oprocentowania należy podać przy uwzględnieniu danych uzyskanych przez konsumenta. Na przykład, jeżeli konsument poda kwotę kredytu, jaką chciałby uzyskać, nie poda zaś okresu jego spłaty, wówczas RRSO należy wyliczyć z uwzględnieniem kwoty podanej przez konsumenta oraz okresu kredytowania mającego zastosowanie przy reprezentatywnym przykładzie. Odpowiednie zapisy powinny znaleźć odzwierciedlenie w założeniach przyjętych do wyliczenia RRSO. Ponadto zgodnie z uzasadnieniem ustawy, kredytodawca przy konstruowaniu reprezentatywnego przykładu musi uwzględnić składniki preferowanego przez konsumenta kredytu.

Pojęcie „różnych należnych sald” dotyczy stanów faktycznych, w których finansowane przez kredytodawcę koszty kredytu oprocentowane są według innej stopy oprocentowania niż kapitał. W takiej sytuacji trzeba będzie poinformować, czy rata kredytu w pierwszej kolejności będzie zaliczana na poczet spłaty kapitału, czy też kredytowanych kosztów kredytu.

W przypadku różnej stopy oprocentowania odsetek karnych należy w umowie kredytowej wskazać na poczet których należności będą zaliczane w pierwszej kolejności raty kredytu. Powyższy obowiązek będzie wynikać również w sytuacji, gdy odsetki karne będą w tej samej wysokości, co odsetki kapitałowe.

W informacji należy uwzględnić koszt rachunku bankowego, który jest wykorzystywany do przeprowadzania rozliczeń związanych z kredytem, nawet w sytuacji, gdy konsument posiadał taki rachunek przed zawarciem umowy kredytu. Wydaje się, iż bank powinien obliczyć koszt prowadzenia rachunku, bez uwzględnienia zwolnień z opłat, które przysługują klientowi, wraz z jednoczesnym podaniem sytuacji, w których konsument będzie zwolniony z ponoszenia tych opłat, ażeby uniknąć zarzutu wprowadzenia konsumenta w błąd co do wysokości kosztów związanych z kredytem.

Rekomendacja nr 23:

Wpis do rejestru pośredników kredytowych

Art. 82. W ustawie z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (Dz. U. z 2016 r. poz. 1528) wprowadza się następujące zmiany:

21) po rozdziale 5a dodaje się rozdział 5aa w brzmieniu:

„Rozdział 5aa

Wpis do rejestru pośredników kredytowych

Art. 59da. 1. Pośrednik kredytowy może podjąć wykonywanie działalności pośrednictwa w zakresie kredytów konsumenckich po uzyskaniu wpisu w dziale drugim rejestru pośredników kredytowych, o którym mowa w art. 62 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia ... o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. poz. ...), zwanego dalej „rejestrem”.

2. Pośrednikiem kredytowym może być wyłącznie:

1) osoba fizyczna, która nie była prawomocnie skazana za przestępstwo przeciwko wiarygodności dokumentów, mieniu, obrotowi gospodarczemu, obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi lub przestępstwo skarbowe;

Zagadnienia problemowe

Czy bank może wystąpić w imieniu pośrednika kredytu konsumenckiego, który współpracuje wyłącznie z jednym bankiem (i jest jednocześnie powiązany pośrednikiem kredytu hipotecznego) o jego wpis do Rejestru?

Czy są ograniczenia dotyczące okresu ważności poświadczenia KRK?

Sugestia interpretacji

W związku z brakiem wprowadzenia do ustawy o kredycie konsumenckim normy prawnej analogicznej do zawartej w art. 57 ust. 7 ustawy, bank nie jest uprawniony do wystąpienia o wpisanie pośrednika do Rejestru.

Przepisy regulujące działanie Krajowego Rejestru Karnego nie określają terminu ważności zaświadczenia. Co do zasady termin ten określają podstawę jego żądania. W związku z faktem, iż ustawa nie określa takiego terminu uznać należy, iż data jego wystawienia nie powinna mieć znaczenia w zakresie oceny przesłanki formalnej w postaci przedłożenia omawianego zaświadczenia.

Rekomendacja nr 24:

Role, jakie mogą pełnić podmioty zewnętrzne (w szczególności banki) w świetle ustawy o kredycie hipotecznym

Sugestia interpretacji

W związku z możliwością różnego zakresu usług świadczonych na rzecz banku udzielającego kredyt dany podmiot może pełnić różne funkcje tj. może być pośrednikiem jeśli wykonuje czynności określone w art. 4 Ustawy tj.

- a) przedstawia lub oferuje konsumentom umowy o kredyt hipoteczny lub
- b) udziela konsumentom pomocy, podejmując prace przygotowawcze lub inne przedumowne działania administracyjne inne niż wymienione w lit. a, polegające na obsłudze dokumentów, w związku z umowami o kredyt hipoteczny, lub
- c) zawiera z konsumentami umowy o kredyt hipoteczny w imieniu kredytodawcy;

Może też wykonywać czynności związane z szeroko rozumianą obsługą posprzedażową na podstawie umów outsourcingowych obejmujących czynności niewymienione w art. 4 i wówczas nie jest pośrednikiem. W takim przypadku pracownicy takiego podmiotu zostają objęci definicją oraz obowiązkami ustawowymi dotyczącymi personelu kredytodawcy, którego portfel jest obsługiwany na podstawie umowy outsourcingowej. Przepis ten dotyczy zarówno innego banku jak i podmiotów niebędących bankami np. firmy windykacyjne, firmy świadczące usługi typu call center itp.

Rolę pośrednika może pełnić inny bank, o ile wykonuje on na rzecz drugiego banku czynności, o których mowa w art. 4. Ustawy, wówczas do banku wykonującego czynności wymienione w art. 4 mają zastosowanie przepisy Ustawy odnoszące się do pośredników, a nie kredytodawcy pomimo, iż każdy bank spełnia co do zasady definicję kredytodawcy.

Warszawa, dnia 19 czerwca 2017 r.