



PROJEKT USTAWY O KREDYCIE HIPOTECZNYM ORAZ O NADZORZE NAD POŚREDNIKAMI KREDYTU HIPOTECZNEGO I AGENTAMI (DRUK SEJMOWY 1210)

- STANOWISKO I POSTULATY FUNDACJI NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO

Z DNIA 14/02/2017

ARTYKUŁ 11

Proponowana zmiana (kursywą):

Art. 11 ust 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, *zaś przekazane przez konsumenta informacje są w pełni zgodne z aktualnym stanem faktycznym i prawnym.*

Uzasadnienie:

Formularz informacyjny (FI) wydawany jest na podstawie informacji przekazywanych przez konsumenta, które mogą odbiegać od rzeczywistości (co okaże się na etapie oceny wniosku o udzielenie kredytu).

W procesie analizy wniosku i dokumentów może okazać się, że np. klient podał błędną informację dot. wartości nieruchomości (na tym etapie klient może jeszcze nie dysponować wyceną nieruchomości), albo pierwotnie planował przystąpić do kredytu ze współmałżonkiem, po czym z tego zrezygnował (co będzie miało wpływ na wysokość ubezpieczeń) – w takiej sytuacji warunki określone w FI nie mogą zostać dotrzymane. W rezultacie – banki będą odrzucać te wnioski kredytowe, złożone w okresie terminu ważności FI, których warunków nie są w stanie dotrzymać.

W ustawie należy wprost podkreślić, że okres ważności FI obowiązuje tylko wówczas, jeśli FI został sporządzony w oparciu o dane (przekazane przez klienta) mające oparcie w rzeczywistości (zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym na dzień przekazywania informacji).

Strona 1 z 4



ARTYKUŁ 14

Art. 14 ust. 2. Kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent są obowiązani przekazać konsumentowi decyzję w sprawie udzielenia kredytu hipotecznego (decyzja kredytowa), na trwałym nośniku, w dwudziestym pierwszym dniu od dnia otrzymania wniosku wraz z kompletem dokumentów, o którym mowa w ust. 1, w celu umożliwienia porównania warunków umów o kredyt hipoteczny oferowanych przez innych kredytodawców, chyba że konsument wyrazi zgodę na wcześniejsze przekazanie decyzji kredytowej.

Proponowana zmiana:

FKH proponuje **zachowanie dotychczasowego zapisu – takie stanowisko prezentujemy w zw. z propozycją UOKiK dot.** usunięcia słów „wraz z kompletem dokumentów”.

Uzasadnienie:

Bezwzględnie należy zachować doprecyzowanie, że zobowiązanie banku do wydania decyzji kredytowej w ciągu 21 dni dotyczy sytuacji, gdy klient składa wniosek kredytowy razem z wymaganymi dokumentami. Jeżeli klient złoży wyłącznie wniosek, bądź dostarczy dokumenty zbyt późno – banki będą w 21 dniu procesu wydawać decyzje odmowne, co zdecydowanie nie zadziała w interesie konsumenta. Nie ma przy tym zagrożenia, że klient nie będzie wiedział, jakie dokumenty ma złożyć wraz z wnioskiem – ta informacja jest zawarta w regulaminie udzielania KH i jest klientom przekazywana przez personel banku.



ARTYKUŁ 35

Proponowana zmiana (kursywą):

Art. 35 ust 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, *z zastrzeżeniem, że cena sprzedaży nieruchomości nie może znacząco odbiegać od cen rynkowych, zaś kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości zostanie przeznaczona na spłatę zadłużenia.*

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 wierzytelności wynikających z umowy o kredyt hipoteczny.

Uzasadnienie:

Umożliwienie konsumentowi sprzedaży z wolnej ręki, bez jakiegokolwiek kontroli kredytodawcy nad przebiegiem i warunkami tej transakcji, rodzi poważne ryzyko sprzedaży nieruchomości po zaniżonej cenie, znacznie poniżej wartości rynkowej nieruchomości (**z pokrzywdzeniem wierzycieli**). Należy przy tym podkreślić, że – nawet w sytuacji, gdy nieruchomość sprzedana jest znacznie poniżej jej wartości – ustawa nie przewiduje możliwości jakiegokolwiek oprotestowania transakcji przez kredytodawcę. Także wtedy, gdy kwota uzyskana ze sprzedaży jest znacznie niższa niż wartość długu, bank musi bezwarunkowo wyrazić zgodę na zwolnienie hipoteki, przy czym ustanowienie zabezpieczenia na pozostałej części długu może okazać się problematyczne. Trzeba pamiętać, że nawet w przypadku egzekucji komorniczej mamy do czynienia z limitami wartości nieruchomości, od których ma zaczynać się licytacja – takie rozwiązanie ma zapobiegać pokusie nadużycia (zarówno wobec kredytobiorcy, jak i kredytodawcy). W projektowanej ustawie takiego rozwiązania zabrakło, mimo że art. 28 ust 4 MCD, wprost zaleca, aby rozliczenie kredytu poprzez przeniesienie środków ze sprzedaży



nieruchomości występowało na drodze porozumienia między stronami. Wg aktualnego brzmienia UstHip osiągnięcie takiego porozumienia nie jest konieczne – bank musi zaakceptować każdą transakcję sprzedaży, na którą zdecydował się klient.

Podkreślamy przy tym, że na konieczność ograniczenia pokusy nadużycia w kontekście restrukturyzacji kredytów hipotecznych zwrócono uwagę także w Uchwale nr 14/2017 Komitetu Stabilności Finansowej¹.

Ponadto, konieczne jest też dodanie, że należy zapewnić, że przychód ze sprzedaży nieruchomości wprost przeznaczony musi być na spłatę długu – zgodnie ze wskazaniem Dyrektywy hipotecznej (art. 29 ust 4). Aktualnie - zgodnie z tekstem projektu - bank musi zwolnić zabezpieczenie hipoteczne, nie ma natomiast żadnej pewności, że kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości zostanie przekazana na przynajmniej częściową spłatę zadłużenia.

Zaproponowane doprecyzowania pozwolą ograniczyć ryzyko wystąpienia sytuacji, gdy banki będą musiały zwalniać hipoteki w związku z możliwymi nierynkowymi transakcjami zadłużonych kredytobiorców.

¹ Uchwała KSF nr 14/2017, http://www.nbp.pl/nadzormakroostroznościowy/podstawa/uchwała_ksfm_14_13-01-2017.pdf, s. 4.