



SYGN. 2014.01.17_RWF/REKS/AN

REKOMENDACJA WDROŻENIOWA FUNDACJI NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO

dotyczy:

WDROŻENIE ZNOWELIZOWANEJ REKOMENDACJI S KOMISJI NADZORU FINANSOWEGO DO PROCEDUR BANKOWYCH

METRYCZKA	
Akt, którego dotyczy Rekomendacja wdrożeniowa	Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie <i>(Uchwała Nr 148/2013 Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 18 czerwca 2013 r.)</i>
Organ właściwy	Komisja Nadzoru Finansowego
Organ odpowiedzialny za prace i uzgodnienia w strukturze Fundacji	Grupa Robocza „Ochrona Konsumenta” Grupa Robocza „Ekonomiczne aspekty kredytu hipotecznego” Rada Programowa Fundacji
Data wydania <i>Rekomendacji Wdrożeniowej Fundacji</i>	20/01/2014
Zagadnienia	<ol style="list-style-type: none">1. <i>Kredyty walutowe</i>2. <i>Definicja nieruchomości komercyjnej</i>3. <i>Procedury na wypadek spadku wartości nieruchomości</i>4. <i>Okres spłaty vs. okres kredytowania</i>5. <i>Limity Dtl</i>6. <i>Zabezpieczenia kredytu</i>7. <i>Relacje z klientami</i>



CHARAKTER I CEL REKOMENDACJI WDROŻENIOWYCH FUNDACJI

Realizując cel statutowy Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego, tj. współtworzenie i monitorowanie prawnej infrastruktury dla kredytu hipotecznego w Polsce, w ramach zapoczątkowanego na 69 posiedzeniu Rady Programowej Fundacji projektu „**Modelowe rozwiązania procedur wypełniających obowiązki banków, wynikające z przepisów nadzorczych i ustawowych**”, niniejszym udostępnia się wskazówki praktyczne, przesądzające zgłoszone przez banki wątpliwości interpretacyjne. Niniejsza Rekomendacja Wdrożeniowa związana jest z koniecznością implementacji znowelizowanej *Rekomendacji S dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi finansującymi nieruchomości oraz zabezpieczonymi hipotecznie*.

Rekomendacje wdrożeniowe Fundacji mają charakter ekspercki, opierają się na wnioskach analiz biura Fundacji (analizy prawne i prawnoporównawcze oraz funkcjonalne) oraz na uzgodnieniach bankowo-resortowych grup roboczych działających przy Fundacji, jak również wymianie opinii i stanowisk z odpowiednimi organami administracji.

Celem szerszego udostępnienia Rekomendacji Wdrożeniowych Fundacji jest:

- minimalizacja ryzyka bankowego, odpowiedzialności władz banku i ograniczenie kosztów powstających w związku z potencjalnie nieprawidłowym wdrożeniem nowych przepisów;
- ujednoczenie poziomu wdrożeń regulacji (wypośredkowanie zbyt daleko idących i kosztownych procedur i sprostanie prawnym wymogom)
- w braku jasności interpretacyjnej organu źródła prawa – wypracowanie najrozsądniejszej w danych warunkach praktyki wdrożeniowej – dla której obroną będzie powszechność danego standardu.



WYBRANE PROBLEMY INTERPRETACYJNE WYSTĘPUJĄCE W ZNOWELIZOWANEJ REKOMENDACJI S KNF

Pytanie 1. Kredyty walutowe

Z Rekomendacji:

6. Bank powinien udzielać klientom detalicznym kredytów zabezpieczonych hipotecznie wyłącznie w walucie, w jakiej uzyskują oni dochód, także w przypadku klientów o wysokich dochodach.

Problem:

Jakie postępowanie zaleca się bankom, które nie posiadają w ofercie kredytu w walucie głównego dochodu klienta?

Czy bank powinien zaproponować klientowi kredyt w PLN (kredyt w PLN powinien być klientom oferowany jako pierwszy, zaś kredyt w danej walucie obcej, tylko w sytuacji, gdy kredyt osiąga w tej walucie dochód)?

Ze stanowiska KNF¹:

W myśl postanowień Rekomendacji S, bank **nie** powinien oferować kredytu w złotych klientowi, który zarabia w walucie obcej.

Pytanie 2. Kredyty walutowe

Z Rekomendacji:

25.1. Przed zawarciem umowy klient powinien otrzymać wszystkie informacje istotne dla oceny ryzyka i kosztów związanych z zawarciem umowy, w tym w szczególności informacje na temat: (...)

Problem:

W jakiej walucie należy wykonać symulacje, o których mowa w Rekomendacji 25 w przypadku kredytów waloryzowanych i kredytów indeksowanych walutą obcą aby spełnić wymogi Rekomendacji S?

Jako, że kredyty waloryzowane i indeksowane są kredytami udzielanymi w złotych polskich, rozumiemy, że symulacje powinny być wykonywane w złotych polskich. Prosimy o potwierdzenie.

Ze stanowiska KNF:

Wszelkie symulacje powinny być przeprowadzane w taki sposób, aby należycie odzwierciedlały zarówno kierunek, jak i wartość potencjalnego wpływu kursu walutowego,

¹ Opracowano na podst. dokumentu o sygn. DRB/DRB_I/075/17/9/2013/MS z 19/12/2013.



jak również w prosty sposób odnoszą się do waluty, w której kredytobiorca osiąga dochody. Niezależnie od szczegółowych rozwiązań praktycznych, najprostsze jest dokonywanie i prezentowanie tych symulacji w walucie waloryzacyjnej lub indeksacyjnej.

Pytanie 3. Kredyty walutowe

Z Rekomendacji:

6.1. Bank powinien wyeliminować ryzyko walutowe klienta detalicznego poprzez zapewnienie w odniesieniu do nowo udzielanych kredytów pełnej zgodności waluty ekspozycji i przychodów, z których będzie ona spłacana. W przypadku klientów (lub gospodarstw domowych) uzyskujących dochód w kilku walutach bank powinien zapewnić zgodność waluty kredytu z walutą, w której kredytobiorca (lub gospodarstwo domowe) uzyskuje najwyższe dochody z przyjmowanych do kalkulacji zdolności kredytowej a w przypadku pozostałych walut bank powinien założyć ich deprecjację o 20 %.

6.2. Kredyty walutowe, indeksowane lub denominowane w walutach obcych powinny być produktem oferowanym wyłącznie klientom uzyskującym trwałe dochody w walucie kredytu, zapewniające regularną obsługę i spłatę kredytu.

Problem:

Wykładnia interpretacyjna - zalecenie 6.1 traktuje o kredytach walutowych, zalecenie 6.2 natomiast o kredytach walutowych, indeksowanych i denominowanych? Prosimy o potwierdzenie.

Ze stanowiska KNF:

Rekomendacja 6.1. odnosi się do ryzyka walutowego, zaś Rekomendacja 6.2. – do kredytów walutowych (denominowanych lub indeksowanych).

Pytanie 4. Kredyty walutowe

Z Rekomendacji:

6.3. Bank powinien posiadać politykę dotyczącą przypadków zmiany waluty, w której kredytobiorca osiąga dochody w trakcie spłaty kredytu.

Problem:

Wykonanie zalecenia może narazić Banki na zarzut naruszenia zbiorowych interesów konsumentów a Klienta na koszty wynikające z przewalutowania dotychczasowej waluty kredytu na nową walutę kredytu.

Wskazanie przez Bank w umowie kredytu, że w razie zmiany waluty, w której kredytodawca osiąga dochody w trakcie spłaty kredytu, Bank jest uprawniony do zmiany waluty kredytu na taką, w której kredytobiorca osiąga teraz główny dochód – może być praktyką kwestionowaną przez UOKiK. Jak rozumiemy, wystarczające dla realizacji powyższego zalecenia byłoby umieszczenie w umowie kredytu klauzuli, że w razie zajścia powyższych okoliczności, Bank może zaproponować klientowi zmianę waluty kredytu?

Ze stanowiska KNF:

Zdaniem KNF powyższa interpretacja jest jednym z możliwych rozwiązań w przypadku, gdy dojdzie do zmiany waluty w której Klient osiąga dochody. Rozwiązanie to zostało zarekomendowane bankom do praktyki.

Ponadto, rekomendacja 6.3. determinuje, że bank opracowuje politykę w odniesieniu do sytuacji zmiany waluty dochodów kredytobiorcy i będzie w stanie potwierdzić jej zasadność. Polityka banku powinna być dostosowana do profilu kredytobiorców w danym banku, a także budowanego portfela kredytów hipotecznych.

Pytanie 5. Definicja nieruchomości komercyjnej

Z Rekomendacji:

Nieruchomość komercyjna - nieruchomość niebędąca nieruchomością mieszkalną.

Problem:

Jak zakwalifikować takie nieruchomości jak: działka rolno-budowlana, dom letniskowy, budowa domu na gruntach rolnych; czy jeśli przedsiębiorca kupi blok mieszkalny – będzie to nieruchomość komercyjna, czy mieszkalna (a jeśli taka sama nieruchomość byłaby kupiona przez osobę fizyczną – czy zakwalifikować ją wówczas jako nieruchomość mieszkalną czy komercyjną)? Sugerowana praktyka banku:

Rozumiemy, że postępowanie będzie właściwe gdy do tych nieruchomości bank zaliczy np. niezabudowaną domem mieszkalnym działkę rolną lub działkę rekreacyjną?

Czy postępowanie Banku będzie właściwe jeśli bank sam zdefiniuje w procedurach te nieruchomości, w celu zakwalifikowania nieruchomości do danego typu, dla celów wypełniania dyspozycji Rek. S?

Ze stanowiska KNF:

Kryterium zamieszkanie nieruchomości przez właściciela lub przeznaczenia jej na wynajem (z wyłączeniem działalności gospodarczej) jest wystarczające do przypisania konkretnej nieruchomości do jednej kategorii. Banki powinny kwalifikować podane przykłady nieruchomości zależnie od kontekstu i spełnienia przez daną nieruchomość ww. kryterium.

Pytanie 6. Procedury na wypadek spadku wartości nieruchomości (Rekomendacje 17 i 17.3)

Z Rekomendacji:

Bank powinien posiadać odpowiednie pisemne procedury pozwalające na podjęcie szybkich środków zaradczych na wypadek nieprzewidzianych zdarzeń skutkujących spadkiem wartości nieruchomości, na której ustanowiono zabezpieczenie w odniesieniu do ekspozycji kredytowej banku.

Bank powinien zapewnić sobie, w umowie kredytowej, możliwość podjęcia stosownych kroków przewidzianych procedurami oraz wskazać, kiedy takie działania może podjąć.

Problem:**Jakie środki zaradcze spełniają wymogi Rekomendacji 17 i 17.3 i nie pozostają w konflikcie z zaleceniami UOKiK?**

Bank mógłby na wypadek zajścia takiego zdarzenia zastrzec w umowie prawo żądania od Kredytobiorcy ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia lub ustanowienia innego zabezpieczenia i opatrzyć to odpowiednią sankcją umowną. Takie rozwiązanie mogłoby spełniać wymogi Rekomendacji 17 i 17.3, ale zostałyby uznane przez UOKiK, za naruszenie zbiorowych interesów konsumentów i praktyki niedozwolone. Ponadto Rekomendacje KNF nie są źródłem prawa powszechnie obowiązującego, co oznacza, że w postępowaniach konsumenckich, zwłaszcza przed sądami powszechnymi, Banki nie mogą się powoływać na zalecenia i rekomendacje KNFu.

Ze stanowiska KNF:

W znowelizowanej Rekomendacji S zrezygnowano z określania otwartego katalogu możliwych działań (w Rekomendacji z 2011 r. określonego w punkcie 4.6.8.), pozostawiając większą swobodę bankom w tym zakresie. Banki powinny mieć już wypracowane i wdrożone rozwiązania w omawianym zakresie (ze względu na wcześniejsze wymogi Rek. S. w wersji z 2011 roku). Obowiązująca praktyka powinna zostać jedynie zweryfikowana pod kątem postanowień znowelizowanej Rek. S. oraz obowiązujących przepisów prawa.

Pytanie 7. Okres spłaty vs. okres kredytowania

Z Rekomendacji:

7. Bank powinien rekomendować klientom detalicznym okres spłaty zobowiązań nie dłuższy niż 25 lat. W przypadku podjęcia przez klienta decyzji o dłuższym okresie spłaty, bank nie powinien udzielić kredytu, którego okres spłaty przekraczałby 35 lat.

oraz:

25.3. W przypadku klientów zamierzających zaciągnąć kredyt na okres powyżej 25 lat, bank powinien rekomendować klientowi 25-letni okres kredytowania.

Problem:

W Rekomendacji pojawiają się zarówno odwołania do okresu spłaty jak i okresu kredytowania. Limity 25-35 lat odnosimy stricte do okresu spłaty, co oznacza iż faktyczny okres kredytowania może być dłuższy niż 25-35 lat. Czy takie jest rozumienie tej Rekomendacji?

Ze stanowiska KNF:

W przypadku Rekomendacji S, okres spłaty zobowiązania obejmuje okres od momentu zaciągnięcia zobowiązania do momentu spłaty całości tego zobowiązania. Zatem okres spłaty należy utożsamiać w okresie kredytowania.

Pytanie 8. Limity Dtl

Z Rekomendacji:



9.3. W procesie oceny zdolności kredytowej klientów detalicznych, szczególną uwagę bank powinien zwracać, na sytuacje w których wskaźnik Dtl przekracza 40% dla klientów o dochodach nieprzekraczających przeciętnego poziomu wynagrodzeń w danym regionie zamieszkania oraz 50% dla pozostałych klientów....

Problem:

Jak wyznaczyć Dtl gdy do kredytu przystępuje kilku kredytobiorców zamieszkałych w tym samym regionie oraz zamieszkałych w oddzielnych regionach. Czy brać miejsce zamieszkania obecne czy przyszłe?

W przypadku wniosków o udzielenie kredytu, w których mamy kilka gospodarstw domowych (wielu wnioskodawców) - Dtl jest wyznaczane jako jeden współczynnik dla całego wniosku, czy dla każdego gospodarstwa domowego oddzielnie, czy wręcz dla każdego wnioskodawcy? Czy przeciętny poziom wynagrodzeń w danym regionie zamieszkania odnosi się do poszczególnych wnioskodawców z uwzględnieniem obecnego miejsca zamieszkania, czy też należy przyjąć wskaźnik z miejsca przyszłego zamieszkania np. nowej kredytowanej nieruchomości?

Jaki wskaźnik zastosować na przykład dla sytuacji, gdy Wnioskodawca zamieszkały na terenie łódzkiego nabywa nieruchomość w Warszawie?

Ze stanowiska KNF:

W celu określenia wskaźnika Dtl należy brać pod uwagę uwarunkowania (poziom wydatków, koszty życia) charakterystyczne dla danego regionu, w którym konkretny kredytobiorca funkcjonuje (lub będzie funkcjonować przez istotną część okresu kredytowania). Dlatego bank powinien indywidualnie analizować każdy przypadek i wyznaczać – co do zasady – współczynnik Dtl dla każdego gospodarstwa domowego.

Pytanie 9. Wkład własny

Z Rekomendacji:

10.1. Bank powinien ustalić wewnętrzne limity minimalnych wymagań w zakresie wkładu własnego, które powinny zostać zatwierdzone przez radę nadzorczą (...).

Problem:

Czy powyższe oznacza, iż wymóg powinien być wymierny tzn. określony jako konkretny współczynnik np. w ujęciu procentowym?

Ze stanowiska KNF:

Wymierny limit (procent kredytu) jest jednym z wymagań, jakie bank powinien określić w powyższym kontekście. Istotną kwestią są również wymagania jakościowe, które powinny odnosić się z jednej strony do braku możliwości wnoszenia wkładu własnego pochodzącego z kredytu (por. rek. 10.5.), ale z drugiej strony – powinny zawierać katalog wymagań – zgodnych z wewnętrzną polityką – np. w zakresie formy wnoszenia wkładu własnego, a także požądanej charakterystyki danej formy wkładu własnego.



Pytanie 10. Zabezpieczenia

Z Rekomendacji:

13.6. Bank analizując ryzyko związane z danym zabezpieczeniem hipotecznym powinien uwzględniać takie czynniki jak:

- a) rodzaj i przedmiot zabezpieczenia ...,
 - b) kolejność zaspokajania się z zabezpieczenia...,
 - c) stan techniczny przedmiotu zabezpieczenia,
 - d) koszty utrzymania zabezpieczenia i egzekucji z zabezpieczenia (w tym koszty ewentualnego przejęcia zabezpieczenia)
- lub czynniki o podobnym charakterze do wskazanych.

Problem:

Czy Urząd może wskazać czynniki, które wykazują „podobny charakter” a nie są wymienione literalnie w tej rekomendacji?

Ze stanowiska KNF:

Powyższe sformułowanie zostało zaproponowane w odpowiedzi na uwagi zgłaszane w procesie konsultacji. Daje ono możliwość elastycznego rozszerzenia tego katalogu i uwzględnienia w analizie wszystkich czynników, które zostały zidentyfikowane jako istotne, a które mają wpływ na ryzyko związane z danym zabezpieczeniem hipotecznym.

Pytanie 11. Zabezpieczenia

Z Rekomendacji

13.7. Rekomenduje się, aby szczególnej uwadze poddane były te ekspozycje, dla których ustanowione zabezpieczenie nie jest własnością danych kredytobiorców.

Problem:

Prosimy o doprecyzowanie jakie działania powinny zostać podjęte wobec osób trzecich udzielających zabezpieczenia aby działania te były zakwalifikowane jako „szczególna uwaga”.

Ze stanowiska KNF:

Banki powinny posiadać gotowe i wdrożone rozwiązania w powyższym zakresie, gdyż analogiczne postanowienie dotyczące przykładanie „szczególnej uwagi” w takiej sytuacji było zawarte w kolejnych wersjach Rek. S. Procedury banków powinny z jednej strony określać wymagania w stosunku do tego rodzaju nieruchomości przyjmowanych jako zabezpieczenie, a z drugiej – zawierać przewidziane działania weryfikujące skuteczność takiego zabezpieczenia.

Pytanie 12. Zabezpieczenia

Z Rekomendacji:



14.4. W ramach oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości bank powinien uwzględniać wartość zabezpieczenia hipotecznego możliwą do uzyskania podczas ewentualnego postępowania windykacyjnego, biorąc pod uwagę ograniczenia prawne, ekonomiczne (m.in. koszty zbycia zabezpieczenia) oraz inne mogące wpływać na rzeczywistą możliwość zaspokojenia się banku z przedmiotu zabezpieczenia.

Problem:

Proponowane brzmienie sugeruje, że ustaloną wartość rynkową nieruchomości należy ograniczyć do wartości nieruchomości ustalonej zgodnie z zasadami postępowania egzekucyjnego czyli przyjęcie wartości nieruchomości na poziomie 3/4 lub 2/3 jej wartości.

Ze stanowiska KNF:

Na etapie oceny zabezpieczenia na nieruchomości powinna zostać uwzględniona wartość nieruchomości możliwa do uzyskania w postępowaniu egzekucyjnym.

Pytanie 13. Zabezpieczenia

Z Rekomendacji:

14.7. Proces oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości powinien zapewniać zachowanie niezależności i obiektywności. Osoby dokonujące oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości powinny być niezależne od pracowników komórek sprzedaży, a w bankach istotnie zaangażowanych w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie, także od pracowników komórek akceptacji ryzyka.

Problem:

Proponowane brzmienie punktu odnosi się do oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości – czy nie powinno się ono odnosić do wartości nieruchomości?

Ze stanowiska KNF:

Przyjęte sformułowanie powinno odnosić się do procesu oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości.

Pytanie 14. Relacje z klientami

Z Rekomendacji:

25.3. W przypadku klientów zamierzających zaciągnąć kredyt na okres powyżej 25 lat, bank powinien rekomendować klientowi 25-letni okres kredytowania. W szczególności bank, jako profesjonalny uczestnik rynku, powinien przedstawić klientowi w formie pisemnej:

a) różnicę pomiędzy wysokością maksymalnej zdolności kredytowej a wysokością maksymalnej zdolności kredytowej uzyskanej w oparciu o 25-letni okres kredytowania, (...)"

Problem:

Co jest rozumiane pod pojęciem maksymalnej zdolności kredytowej?



Czy jest tu mowa o różnicy pomiędzy maksymalną kwotą kredytu, dla której klient posiada zdolność dla wnioskowanego okresu, formuły spłaty itd. a maksymalną kwotą kredytu, dla której klient posiada zdolność przy skróceniu okresu do 25 lat?

Czy różnica ta może zostać wyrażona w procentach jako potencjalne maksymalne podwyższenie zdolności kredytowej przy wydłużeniu okresu, tzn. że np. „Maksymalna kwota kredytu, dla której klient posiada zdolność kredytową wzrośnie przy wydłużeniu okresu kredytowania z 25 lat do 30 lat nie więcej niż o 7%, przy czym może także ulec zmniejszeniu w przypadku wchodzenia kredytobiorców w wiek emerytalny”.

Ze stanowiska KNF:

W odniesieniu do zakresu informacji, jaki bank powinien prezentować klientowi zgodnie z re. 25.3. potwierdzamy interpretację, że w przypadku lit.a chodzi o różnicę pomiędzy maksymalną kwotą kredytu, dla której klient posiada zdolność kredytową w przypadku wnioskowanego okresu kredytowania a maksymalną kwotą kredytu, dla której klient posiada zdolność kredytową w przypadku 25-letniego okresu kredytowania.

Forma prezentowania informacji określonych w rekomendacji 25.3. lit a-c powinna być spójna, tak aby w przejrzysty sposób klient był w stanie zaobserwować zależności między wzrostem maksymalnej kwoty kredytu, spadkiem wysokości miesięcznej raty oraz wzrostem całkowitego kosztu kredytu w przypadku wydłużenia okresu kredytowania powyżej rekomendowanych 25 lat.

Sporządzono 17/01/2014
Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego