

Uwagi Fundacji do nowelizacji Prawa bankowego,  
Ministerstwo Gospodarki, listopad 2010 r.  
Opracowano 30 grudnia 2010 r.



FUNDACJA NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO

Warszawa, 31.12.2010 r.

KANCELARIA OGÓLNA  
MINISTERSTWA GOSPODARKI

MWP  
wpłynęło  
dnia 2011-01-04

Nr pisma ..... 65 .....

2011-01-04

Sz.P. Waldemar Pawlak  
Wicepremier, Minister Gospodarki  
Plac Trzech Krzyży 3/5  
00-507 Warszawa

**Dot.: Stanowisko Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego w sprawie projektu ustawy Ministerstwa Gospodarki o zmianie ustawy Prawo bankowe (listopad 2010 r.) – w ramach konsultacji międzyresortowych i społecznych**

Szanowny Panie Premierze,

W odpowiedzi na konsultacje międzyresortowe i społeczne, ogłoszone 26 listopada 2010 r., przesyłam stanowisko Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego, dotyczące projektu ustawy o zmianie ustawy Prawo bankowe.

Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego, od 20 lat realizując cele statutowe oraz reprezentując interesy polskiego sektora hipotecznego, specjalizuje się w ocenie i dostosowywaniu infrastruktury prawnej rynku hipotecznego, by sprostać standardom europejskim. Konsultowana inicjatywa zmiany prawa bankowego jest ważna z punktu widzenia transparentności działalności bankowej i ochrony konsumenta. W tym kontekście kierunek zmian zaproponowany przez Ministerstwo Gospodarki oceniamy pozytywnie.

W naszej opinii i w oparciu o przeprowadzoną konsultację z wiodącymi instytucjami rynku hipotecznego (stowarzyszonymi przy Fundacji), konieczne jest jednak wprowadzenie do tekstu dalszych zmian, a w szczególności – doprecyzowanie wyszczególnionych poniżej kwestii, w celu utrzymania ochrony zaufania uczestników rynku do prawa oraz zapewnienia przejrzystości regulacji. Poniżej załączam szczegółowe uwagi.

Prosimy też o uwzględnienie Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego w rozdzielniku konsultacji innych inicjatyw mających związek z bankowością i rynkiem nieruchomości.

Z poważaniem,

dr Agnieszka Drewicz-Tufodziecka

Prezes Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego

Załącznik 1: Projekt ustawy o zmianie ustawy - *Prawo bankowe* - stanowisko Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego

Do wiadomości: Rada Programowa Fundacji oraz Grupy Robocze Fundacji

Strona 1 z 7



**Projekt ustawy o zmianie ustawy - Prawo bankowe**  
**- stanowisko Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego – propozycje zmian**  
**i uzasadnienie**

**Resortowa propozycja brzmienia dodawanego przepisu, przedstawiona do konsultacji:**

„Art. 75b. W przypadku kredytu zabezpieczonego hipotecznie udzielonego w walucie obcej, denominowanego lub indeksowanego do waluty obcej, do przeliczenia spłaty rat kredytu, jego części lub całości, stosuje się średni kurs Narodowego Banku Polskiego z dnia poprzedzającego dzień spłaty. Do przeliczenia wypłaty transzy lub całości kredytu stosuje się kurs średni Narodowego Banku Polskiego z dnia poprzedzającego wypłatę.”

„Art. 75c. Spłata rat kredytu zabezpieczonego hipotecznie, udzielonego w walucie obcej, denominowanego lub indeksowanego do waluty obcej, jego części lub całości, może być dokonywana w tej walucie. Przepisu art. 75b wówczas nie stosuje się.”

**Propozycje zmian**

**Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego proponuje następujące brzmienie dodawanych przepisów:**

„Art. 75b. W przypadku kredytu **udzielonego konsumentowi<sup>1)</sup>** zabezpieczonego hipotecznie udzielonego w walucie obcej, denominowanego lub indeksowanego do waluty obcej, do przeliczenia spłaty rat kredytu, jego części lub całości, stosuje się **średni kurs sprzedaży<sup>2)</sup>** Narodowego Banku Polskiego z dnia poprzedzającego dzień spłaty. Do przeliczenia wypłaty transzy lub całości kredytu stosuje się **kurs średni kupna<sup>2)</sup>** Narodowego Banku Polskiego z dnia poprzedzającego wypłatę.”

- 1) Por. uzasadnienie pkt II – propozycja doprecyzowania intencji ustawodawcy.
- 2) Por. uzasadnienie pkt I – propozycja zastąpienia kursu średniego NBP kursem sprzedaży i kupna NBP.



„Art. 75c. Spłata rat kredytu udzielonego konsumentowi<sup>1</sup> zabezpieczonego hipotecznie, udzielonego w walucie obcej, denominowanego lub indeksowanego do waluty obcej, jego części lub całości, może być dokonywana w tej walucie. Przepis art. 75b zdanie drugie **stosuje się**<sup>3)</sup>.”

- 3) Por. uzasadnienie pkt III – doprecyzowanie brzmienia przepisu art. 75c w celu rozwiania wątpliwości, że przy wypłacie kredytu bank nie ma swobody w ustalaniu kursu walutowego, a zobowiązany jest do stosowania kursów NBP.

### Uzasadnienie

Co do zasady Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego rozumie potrzebę ściślejszego uregulowania problematyki kursów walutowych stosowanych do obsługi kredytów zabezpieczonych hipotecznie udzielonych w walucie obcej lub denominowanych/ indeksowanych do waluty obcej. Jak sądzimy, intencją Ministerstwa Gospodarki jest wyeliminowanie możliwości stosowania przez banki nadmiernie szerokich spreadów walutowych, na poziomie nieuzasadnionym przez warunki rynkowe. Inicjatywa ta jest szczególnie cenna zważywszy na ostatni wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zgodnie z którym brak jasnych zasad obliczania kursu walut stosowanych w przypadku rozliczania kredytów indeksowanych w stosunku do waluty obcej stanowi klauzulę niedozwoloną, a jej stosowanie w obrocie prawnym z udziałem konsumentów jest zakazane. Jak podkreśla SOKIK, uciążliwa dla konsumenta jest nie tylko konieczność ponoszenia dodatkowego kosztu na rzecz banku, ale także niemożność oszacowania poziomu tego kosztu ze względu na „brak oparcia zasad ustalania kursów wymiany o obiektywne i przejrzyste kryteria”. Z tego względu wszelkie inicjatywy zmierzające ku polepszeniu przejrzystości kosztów ponoszonych przez konsumenta, w związku z obsługą kredytu hipotecznego, zasługują na uznanie. Należy mieć jednak świadomość, że proponowane zmiany umożliwiają klientowi jedynie krótkoterminowy wpływ na ryzyko walutowe (przez pozyskanie środków w walucie obcej na spłatę kolejnej raty). Natomiast w perspektywie długoterminowej, znacznie bardziej istotnej z punktu widzenia wieloletniego, walutowego kredytu hipotecznego, klient w dalszym ciągu będzie narażony na ryzyko walutowe.



Pomimo tego, że wyznaczony przez Ministerstwo Gospodarki kierunek zmian jest w naszej opinii zasadny, eksperci Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego zgłaszają kilka uwag szczegółowych do przedstawionego do konsultacji tekstu:

### **I. Zastąpienie terminu kursu średniego terminem kursu kupna/ sprzedaży NBP**

W pierwotnej wersji tekstu postuluje się stosowanie przez bank średniego kursu danej waluty, ogłaszanego przez NBP. W naszej opinii jest to postulat zbyt daleko idący – praktyką bankową, stosowaną przy kredycie walutowym/ denominowanym/ indeksowanym **każdego rodzaju (niezależnie od sposobu zabezpieczenia kredytu)** jest stosowanie kursu kupna danej waluty przy wypłacie kredytu oraz kursu sprzedaży waluty do spłaty kredytu. Jak rozumiemy, intencją ustawodawcy nie jest zmiana zasad rozliczania kredytów „walutowych”, a jedynie ograniczenie możliwości stosowania przez banki kursów walutowych na poziomie znacząco odbiegającym od poziomu rynkowego.

Biorąc pod uwagę powyższe, zalecamy wprowadzenie regulacji stanowiącej o stosowaniu kursów kupna/ sprzedaży waluty na poziomie określonym przez NBP w dniu poprzedzającym odpowiednio wypłatę/ spłatę kredytu. Rozwiązanie to pozwoli na ograniczenie rozpiętości spreadów walutowych w stopniu, który nie będzie finansowo krzywdzący dla kredytodawców. W przypadku przyjęcia nowelizacji w jej proponowanym przez resort brzmieniu istnieje możliwość, że banki uznają udzielanie kredytów „walutowych” za bardziej ryzykowne, co w efekcie doprowadzi do znaczącego podniesienia marż kredytowych lub całkowitego wyeliminowania produktu z oferty bankowej, co jak sądzimy, nie jest intencją ustawodawcy.

### **II. Doprecyzowanie, że wprowadzane regulacje mają zastosowanie jedynie do umów zawieranych z konsumentami.**

Jak wynika z tekstu *Założeń projektu*, rozpatrywane zmiany dotyczyć mają jedynie kredytów zabezpieczonych hipotecznie udzielonych w walucie obcej, denominowanych lub indeksowanych do waluty obcej – przeznaczonych **dla gospodarstw domowych**. Stąd w



proponowanym przez Fundację brzmieniu artykułów 75b i 75c pojawia się określenie „kredyt udzielony konsumentowi”. Bez tego sformułowania **zakres nowelizacji obejmie także kredyty udzielone przedsiębiorcom**. Byłoby to apteczne z treścią *Założeń projektu* oraz *Oceny Skutków Regulacji* - por. m.in.:

- powoływanie się na gospodarstwa domowe – pkt 1.1., s. 2 *Założeń* oraz pkt 1.1., s. 3 *OSR*,
- wskazanie na konstytucyjny obowiązek władz publicznych do ochrony konsumentów – pkt 1.3., s. 3 *Założeń*, odwołanie się do potrzeby ochrony konsumentów – pkt 2., s. 5 *OSR*
- powoływanie się na Rekomendację S(II) określającą relacje banków z klientami, gdy klientami są konsumenci).

Rozumiemy więc, że to ważne doprecyzowanie, iż chodzi o konsumentów, ma charakter porządkowy, bowiem taka była intencja ustawodawcy.

**III. Zmiana brzmienia przepisu art. 75c – doprecyzowanie, że przepis art. 75b (narzucenie rodzaju stosowanego kursu walutowego) ma zastosowanie przy WYPŁACIE kredytu walutowego/ denominowanego/ indeksowanego spłacanego bezpośrednio w walucie.**

Proponujemy doprecyzować przedstawione brzmienie artykułu 75c. Obecny wydzźwięk regulacji może sugerować, że jeśli klient w momencie podpisywania umowy deklaruje spłatę zobowiązania bezpośrednio w walucie, bank może mu **udzielić i wypłacić** kredyt, stosując dowolnie przyjęte kursy, bowiem artykuł 75b nie ma zastosowania w sytuacji, gdy spłata całości lub części kredytu następuje w walucie. Jak rozumiemy, rzeczywistą intencją prawodawcy jest jasne określenie, że w przypadku spłaty kredytu wyłącznie w walucie obcej, kursy walutowe nie mają zastosowania, zatem regulacja z art. 75b nie może być stosowana (nie ma więc powodów dla wyłączenia stosowania przepisu art. 75b przy wypłacie kredytu). Jednak użyte sformułowanie wprowadza niepotrzebną niejasność interpretacyjną. Przyjęcie brzmienia proponowanego przez Fundację **wyeliminuje wątpliwości interpretacyjne**, co przyczyni się do prawidłowego stosowania przepisów, a co za tym idzie – do należytej ochrony praw konsumentów.



#### **IV. Przepisy intertemporalne – przesądzenie zasady, że nowe przepisy stosuje się jedynie do umów zawartych po wejściu ustawy w życie.**

W opinii Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego, nie jest jasne, co oznacza mający pojawić się w przepisach przejściowych termin „umowy zawarte i nie wykonane w dniu wejścia w życie ustawy”. W związku z użytym sformułowaniem powstała wątpliwość, że stosowanie nowych przepisów można odnosić również do sytuacji (i) „kredytów w toku”, gdy bank nie wypłacił jeszcze wszystkich transz kredytu lub (ii) sytuacji, w której kredytobiorca nie spłacił jeszcze wypłaconego kredytu (w praktyce oznaczałoby to stosowanie przepisów do wszystkich udzielonych, niespłaconych kredytów). Stosowanie nowych przepisów do już biegnących umów byłoby niezgodne z zasadą nieingerowania w stosunki prawne ukształtowane pod rządami starego prawa oraz zasadą zaufania uczestników obrotu (tak krajowych, jak i zagranicznych) do systemu prawnego, którego pogłębianie jest jednym z zadań polityki prawa.

Nowe regulacje dotyczące spreadów muszą spowodować przemodelowanie produktów na przyszłość, np. urealnienie ich ceny w wysokości marży. Zatem do istniejących stosunków prawnych nowa regulacja **nie powinna mieć zastosowania** (nieuzasadniona ingerencja w już ukształtowane stosunki prawne i obniżenie zaufania uczestników obrotu do prawa). Trzeba mieć przy tym na uwadze, że stabilność stosunków prawnych jest jednym z elementów branych pod uwagę przez inwestorów zagranicznych i zagraniczne instytucje oceniające Polskę jako kraj przyjazny dla prowadzenia działalności gospodarczej.

**W związku z powyższym, prosimy o sprecyzowanie iż nowe przepisy odnośnie stosowanych w umowach kursów walutowych będą miały zastosowanie wyłącznie do umów kredytowych zawartych po wejściu ustawy w życie.**

#### **V. Uwaga odnośnie do umiejscowienia regulacji – rozważenie wprowadzenia do Ustawy o kredycie konsumenckim**

Fundacja zwraca uwagę, że miejscem właściwszym do uregulowania kwestii dotyczącej jedynie kredytów udzielanych konsumentom mogłaby być Ustawa o kredycie konsumenckim, a nie Prawo bankowe. Celowe jest rozważenie wprowadzenia odpowiedników proponowanych art. 75b i art. 75c właśnie do tej pierwszej ustawy – byłoby to zgodne z zasadą kompletności



regulacji i sprzyjało przejrzystości prawa (przepisy dotyczące konsumentów nie powinny być rozproszone po całym systemie prawnym, a raczej umiejscowione w jednym akcie prawnym). Jest to podkreślone w wytycznych unijnych – szczególnie gdy chodzi o ochronę konsumenta – zebranie wszystkich jego uprawnień w jednej regulacji przyczynia się do czytelności i prostoty dostępu konsumenta do wiedzy prawnej. Wiodącym aktem jest tu Ustawa o kredycie konsumenckim, podlegająca właśnie nowelizacji w związku z wdrażaniem dyrektywy o kredycie konsumenckim.

#### **VI. Dodatkowa uwaga odnośnie do dokumentu Ocena Skutku Regulacji**

W opinii Fundacji ocena negatywnego wpływu projektowanej regulacji jest niedoszacowana. Aktualny tekst *OSR* w sekcji „podmioty” zakłada jedynie negatywny wpływ w postaci „utruty przyszłych przychodów przez banki”. Zdaniem Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego, realnym skutkiem wprowadzenia nowej regulacji może być – obok utraty części przyszłych przychodów przez banki – także podniesienie przez banki marż kredytowych dla kredytów udzielonych w walucie obcej, denominowanych lub indeksowanych do waluty obcej, co stanowić będzie dodatkowy koszt dla klienta (wpływ negatywny) – o ile w nowych warunkach klienci nadal zainteresowani będą tymi produktami. Jest także możliwe, że część banków zrezygnuje z udzielania kredytów w walucie obcej, denominowanych lub indeksowanych do waluty obcej – co przełoży się na ograniczenie oferty produktów i dostępności kredytów hipotecznych dla konsumenta (wpływ negatywny). **Sugeruje się uzupełnienie tabeli *OSR* we wskazanym zakresie**, uznając jednocześnie iż efekt całościowy redukcji pozycji walutowych obniża ryzyko systemowe niedopasowania walutowego w sektorze finansowym.

*Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego*

31.12.2010 r.

Strona 7 z 7