

21 lipca 2017 r.

Wejście w życie ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami

W dniu 22 lipca 2017 roku wchodzi w życie ustawa z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami. Część przepisów tej ustawy, dotyczących wskaźnika referencyjnego i informowania o nim konsumenta, wejdzie w życie z dniem 1 lipca 2018 r.

Nowa ustawa po raz pierwszy szczegółowo reguluje kwestie dotyczące umów o kredyt hipoteczny. Jej celem jest zapewnienie wysokiego poziomu ochrony konsumentów, którzy zawierają umowy o kredyt związany z nieruchomością. Ma ona spowodować rozwój bardziej przejrzystego, skutecznego i konkurencyjnego rynku przez zawieranie spójnych i uczciwych umów, dostarczanie klientom odpowiednich informacji i wyjaśnień na każdym etapie, a także ma przyczynić się do wyrównywania asymetrii informacyjnej między profesjonalnymi uczestnikami rynku (kredytodawcy) a ich klientami.

Kto może udzielać kredytów hipotecznych

Kredytodawcami mogącymi udzielać kredytów hipotecznych są: banki krajowe, oddziały banków zagranicznych, instytucje kredytowe prowadzące działalność transgraniczną lub oddziały instytucji finansowych – w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe, a także spółdzielcze kasy oszczędnościowo – kredytowe. Jest to zamknięty katalog podmiotów, które podlegają nadzorowi KNF. Kredytów hipotecznych nie mogą udzielać instytucje pożyczkowe.

Pośrednictwo kredytu hipotecznego

Pośrednictwo kredytu hipotecznego mogą wykonywać tylko pośrednicy kredytu hipotecznego oraz ich agenci. Ich działalność została uregulowana nową ustawą. Aby zostać pośrednikiem trzeba zdać egzamin państwowy na pośrednika hipotecznego lub ukończyć wyższe studia ekonomiczne lub prawnicze i uzyskać tytuł magistra. Zakończony pozytywnie egzamin daje możliwość uzyskania zezwolenia wydanego przez KNF i dokonania wpisu do rejestru pośredników kredytowych. Agent występuje w imieniu i na rzecz wyłącznie jednego pośrednika kredytu hipotecznego. Agent podlega obowiązkowemu wpisowi do rejestru pośredników kredytowych. Pośrednik kredytu hipotecznego ponosi pełną i bezwarunkową odpowiedzialność za wszelkie działania lub zaniechania jego agenta, podejmowane w imieniu i na rzecz tego pośrednika kredytu hipotecznego.

Obowiązki w zakresie reklamy kredytodawców, pośredników kredytu hipotecznego i agentów

W zakresie reklamowania usług związanych z kredytem hipotecznym wprowadzono szereg obostrzeń. Reklamy muszą być jednoznaczne, rzetelne, zrozumiałe oraz widoczne. Wprowadzono zakaz stosowania dwuznacznych i nieprecyzyjnych sformułowań, które mogłyby spowodować u konsumenta fałszywe oczekiwania. Nie można używać czcionki, która byłaby nieczytelna. Czas wyświetlania informacji o charakterze reklamowym i marketingowym powinien pozwolić na swobodne zapoznanie się przez konsumenta z jej treścią. W reklamie kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz

agent są obowiązani podawać konsumentowi w sposób zwięzły, jednoznaczny, widoczny i zrozumiały informacje niezwykle istotne dla umowy o kredyt hipoteczny, takie jak: oznaczenie przedsiębiorcy, wysokość, rodzaj i sposób obliczania stopy procentowej, całkowitą kwotę kredytu, całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta, rzeczywistą stopę oprocentowania, całkowite koszty kredytu, wysokość i liczbę rat, zabezpieczenia, czas obowiązywania umowy, wpływ wahań kursu wymiany walut na całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta w przypadku kredytu hipotecznego w walucie obcej. Dodatkowo pośrednicy kredytu hipotecznego oraz agenci są obowiązani do podania informacji o zakresie umocowania do dokonania czynności faktycznych lub prawnych oraz o tym, czy są powiązani z innymi pośrednikami kredytu hipotecznego. Informacje te na podstawie reprezentatywnego przykładu przekazują konsumentom na trwałym nośniku lub na stronie internetowej.

Obowiązki informacyjne kredytodawców, pośredników kredytu hipotecznego i agentów

Ustawa wprowadza wiele nowych obowiązków informacyjnych; część informacji musi być przekazana konsumentowi na trwałym nośniku. Są to m. in. precyzyjne i zrozumiałe informacje ogólne dotyczące umowy o kredyt hipoteczny, obejmujące wymagania ustawowe, zindywidualizowane informacje niezbędne do porównania kredytów hipotecznych dostępnych na rynku, decyzję w sprawie udzielenia kredytu hipotecznego (w terminie 21 dni w celu umożliwienia porównania warunków umów o kredyt hipoteczny oferowanych przez innych kredytodawców), informacje dotyczące ryzyka związanego z rekomendowanym kredytem hipotecznym, a także swoją rekomendacją dotyczącą kredytu hipotecznego czy wzór oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

Sprzedaż wiązana usług finansowych w związku z kredytem hipotecznym

Ustawa wprowadza zakaz dokonywania sprzedaży związanej usług finansowych w związku z zawarciem umowy o kredyt hipoteczny. Nie będzie można skłaniać konsumentów do zawierania umów o kredyt hipoteczny, obciążonych dodatkowymi opcjami. Nie dotyczy to prowadzonych bezpłatnie rachunków płatniczych lub rachunków oszczędnościowo-kredytowych, których jedynym celem jest: gromadzenie środków finansowych przeznaczonych na spłatę kredytu, jego obsługę lub zapewnienie kredytodawcy dodatkowego zabezpieczenia w przypadku zaległości w spłacie kredytu. Za sprzedaż wiążaną należy uważać oferowanie lub zawieranie umowy o kredyt hipoteczny w pakiecie z innymi odrębnymi produktami lub usługami finansowymi, gdy umowa o kredyt hipoteczny nie jest dla konsumenta dostępna oddzielnie bez takich produktów lub usług. Natomiast kredytodawca może wymagać od konsumenta zawarcia lub posiadania umowy ubezpieczenia dotyczącej umowy o kredyt hipoteczny lub przelewu wierzytelności z tej umowy ubezpieczenia na kredytodawcę. Informuje on jednocześnie konsumenta o możliwości wyboru oferty dowolnego ubezpieczyciela odpowiadającej minimalnemu zakresowi akceptowalnemu przez kredytodawcę.

Obowiązek szkolenia personelu

Kredytodawca jest obowiązany zapewnić, że jego powiązany pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent i personel tego powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego co najmniej raz na 3 lata odbywają szkolenie z zakresu zagadnień dotyczących opracowywania, oferowania lub zawierania

umów o kredyt hipoteczny, a także świadczenia usług pośrednictwa w zakresie kredytu hipotecznego lub świadczenia usług doradczych.

Ocena zdolności kredytowej

Ustawa nakłada na kredytodawcę obowiązek ustanowienia i stosowania procedur oraz określa informacje, na podstawie których jest dokonywana ocena zdolności kredytowej. Informacje te są dokumentowane i przechowywane. Ocena zdolności kredytowej dokonywana przez kredytodawcę nie będzie mogła opierać się w głównej mierze na założeniu, że wartość rynkowa nieruchomości przewyższa kwotę kredytu hipotecznego lub że wartość ta wzrośnie. Kredytodawca jest obowiązany przechowywać, na trwałym nośniku, dokumentację dotyczącą wyceny nieruchomości i ekspertyzy. Nieprawidłowo przeprowadzona ocena zdolności kredytowej konsumenta nie daje kredytodawcy możliwości rozwiązania, odstąpienia od umowy ani zmienienia umowy o kredyt hipoteczny. Wyjątkiem jest sytuacja, w której jest to korzystne dla konsumenta i wyrazi on na to zgodę. Podanie niekompletnych informacji nie stanowi powodu wypowiedzenia. Natomiast podanie nieprawdziwych informacji oraz celowa odmowa podania informacji przez konsumenta nie chroni konsumenta. W przypadku odmowy udzielenia kredytu hipotecznego konsumentowi w związku z negatywną oceną zdolności kredytowej, konsument powinien być niezwłocznie poinformowany przez kredytodawcę o odrzuceniu wniosku o udzielenie kredytu hipotecznego. W sytuacji gdy kredytodawca odmówił udzielenia kredytu, a ocena zdolności kredytowej wykonana została na podstawie informacji zawartych w bazie danych lub zbiorze danych, kredytodawca poinformuje bezpłatnie konsumenta o wynikach tego sprawdzenia i wskaże, z jakiej bazy danych lub zbioru danych korzystał. Ponadto po zawarciu umowy, a przed każdym znacznym zwiększeniem całkowitej kwoty udzielonego kredytu po zawarciu umowy o kredyt hipoteczny, kredytodawca zobligowany jest dokonać ponownej oceny zdolności kredytowej na podstawie uaktualnionych informacji. Przedmiotowy obowiązek nie jest wymagany, o ile dodatkowy kredyt przewidziano i uwzględniono w początkowej ocenie zdolności kredytowej.

Usługi doradcze

Usługi doradcze dotyczące kredytów hipotecznych mogą być świadczone wyłącznie przez kredytodawcę, pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta. Jeżeli usługi doradcze świadczone będą przez kredytodawcę, powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta powiązanego pośrednika kredytu hipotecznego, to taki podmiot nie będzie mógł stosować w firmie (nazwie) oraz dla określenia działalności lub w reklamie określeń „doradca” lub „doradztwo”.

Restrukturyzacja zadłużenia

W ustawie zostały zawarte rozwiązania mające na celu zapewnienie konsumentom możliwości restrukturyzacji zadłużenia w wypadku, gdy konsument nie jest w stanie spłacić zobowiązań. W przypadku gdy konsument opóźnia się ze spłatą zobowiązania udzielonego z tytułu kredytu hipotecznego, kredytodawca wzywa go do spłaty wyznaczając termin nie krótszy niż 14 dni. W wezwaniu tym znajduje się informacja o możliwości złożenia wniosku o restrukturyzację zadłużenia w terminie 14 dni od otrzymania wezwania. Kredytodawca powinien umożliwić restrukturyzację zadłużenia, jeżeli jest to uzasadnione oceną sytuacji majątkowej konsumenta. Jest ona dokonywana na warunkach określonych przez kredytodawcę i konsumenta. Restrukturyzacja będzie dokonywana przez: zaoferowanie konsumentowi możliwości czasowego zawieszenia spłaty kredytu hipotecznego, zmianę wysokości rat kapitałowo-odsetkowych kredytu hipotecznego; wydłużenie okresu

kredytowania oraz działania umożliwiające spłatę zobowiązania. Celem tych przepisów jest zabezpieczenie interesów konsumentów w taki sposób, aby w przypadku ewentualnych trudności z uregulowaniem zobowiązań egzekucja z nieruchomości była rozwiązaniem ostatecznym. W przypadku odrzucenia wniosku konsumenta o restrukturyzację zadłużenia, kredytodawca przekazuje konsumentowi w formie pisemnej wyjaśnienia dotyczące przyczyny odrzucenia wniosku bez zbędnej zwłoki. Kolejnym środkiem restrukturyzacyjnym jest sprzedaż przez konsumenta zabezpieczonej rzeczowo nieruchomości. Konsument ma na to czas nie krótszy niż 6 miesięcy. W przypadku gdy kwota ze sprzedaży zabezpieczonej rzeczowo nieruchomości jest niewystarczająca, kredytodawca umożliwia spłatę pozostałego zadłużenia w ratach dostosowanych do sytuacji majątkowej konsumenta. W takiej sytuacji kredytodawca wyraża zgodę na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej kredytowanej nieruchomości, przy czym w odniesieniu do pozostałego zadłużenia może żądać ustanowienia innego zabezpieczenia wierzytelności wynikających z umowy o kredyt hipoteczny. Okres restrukturyzacji zadłużenia daje barierę ochronną konsumentowi. W tym okresie nie można wypowiedzieć konsumentowi umowy o kredyt hipoteczny z powodu utarty zdolności kredytowej lub zagrożenia upadłością. Natomiast nienależyte realizowanie restrukturyzacji zadłużenia przez konsumenta nie chroni go przed wypowiedzeniem umowy o kredyt hipoteczny.

Spłata kredytu hipotecznego przed terminem

Konsument ma prawo w każdym czasie dokonać spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie o kredyt hipoteczny. W tym wypadku konsument może wystąpić do kredytodawcy z prośbą o informacje, jakie ewentualne koszty będzie zobowiązany ponieść w związku ze wcześniejszą spłatą. Kredytodawca przekazuje informacje konsumentowi na trwałym nośniku wraz z założeniami przyjętymi do ich ustalenia, w terminie 7 dni roboczych od dnia otrzymania wniosku konsumenta. Kredytodawca nie może uzależniać przyjęcia spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie o kredyt hipoteczny od udzielenia tej informacji konsumentowi. W przypadku spłaty całości kredytu hipotecznego przed terminem całkowity koszt kredytu ulega obniżeniu o odsetki i inne koszty kredytu hipotecznego przypadające na okres, o który skrócono obowiązywanie tej umowy, chociażby konsument poniósł je przed spłatą. Wynika z tego, że konsument nie ponosi kosztów obowiązywania tej umowy za okres wcześniejszej spłaty. Jednakże konsument i kredytodawca w umowie mogą zastrzec rekompensatę z tytułu wcześniejszej spłaty. Odrębnie zostały ustalone zasady dotyczące rekompensaty dla kredytu hipotecznego ze zmienną stopą procentową i stałą stopą procentową obowiązującą w danym okresie. Równocześnie rekompensata nie może być wyższa niż koszty kredytodawcy bezpośrednio związane z przedterminową spłatą.

Odstąpienie od umowy kredytu hipotecznego

Konsument ma prawo odstąpić od umowy kredytu nie podając przyczyny, w terminie 14 dni od zawarcia umowy. Jeśli brak jest informacji koniecznych w umowie, konsument może odstąpić od umowy w ciągu 14 dni od dnia dostarczenia wszystkich elementów umowy. Konsument może złożyć stosowne oświadczenie o odstąpieniu od umowy pod wskazanym przez kredytodawcę, pośrednika kredytowego lub agenta adresem lub nadać je u operatora pocztowego listem poleconym. Konsument zwraca niezwłocznie kredytodawcy kwotę udostępnionego kredytu wraz z odsetkami, o których mowa wyżej, nie później niż 30 dni od złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy o kredyt hipoteczny.

Kwestia kredytów walutowych

W nowej ustawie nastąpiło znaczące ograniczenie możliwości zawierania umów o kredyt hipoteczny w walucie obcej. Kredyt hipoteczny może zostać udzielony wyłącznie w walucie lub indeksowany do waluty, w której konsument zyskuje 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. W przypadku zawarcia umowy o kredyt hipoteczny w walucie obcej konsument może dokonywać spłat rat kapitałowo-odsetkowych bezpośrednio w tej walucie. Możliwa także jest spłata częściowa lub cała kredytu hipotecznego w tej walucie przed terminem spłaty.

Informacje nt. działalności pośrednictwa oraz instytucji pożyczkowych

Urząd Komisji Nadzoru Finansowego informuje, że podstawowe informacje odnośnie stosowania ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami, dotyczące m.in. wymagań w zakresie podejmowania działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego przez pośredników kredytu hipotecznego i agentów, uzyskania wpisu instytucji pożyczkowej do rejestru oraz treści wniosków o rejestrację pośrednika kredytowego, znajdują się pod adresami:

- https://www.knf.gov.pl/dla_ryнку/posrednictwo_finansowe/rynek_posrednikow_kredytu_hipotecznego
- https://www.knf.gov.pl/dla_ryнку/posrednictwo_finansowe/rynek_posrednikow_kredytowych
- https://www.knf.gov.pl/dla_ryнку/posrednictwo/instytucje_pożyczkowe