



## Stanowisko Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego do projektu Rekomendacji S

*Uwagi zgłaszamy wg kolejności numeracji treści przepisów projektu Rekomendacji S. Kursywą przytoczona jest treść komentowanego przepisu.*

### **WSTĘP:**

*„Z wyłączeniem tych obszarów, gdzie ze względu na specyfikę działalności, przyjęto odmienne podejście do poszczególnych rodzajów banków, wszystkie rekomendacje odnoszą się bezpośrednio do banków uniwersalnych, banków spółdzielczych oraz banków hipotecznych, o ile zakres rekomendacji nie został odrębnie uregulowany ustawą o listach zastawnych i bankach hipotecznych oraz aktami wykonawczymi wydanymi na jej podstawie.” (str. 6)*

Proponujemy doprecyzowanie, mówiące o tym że banki hipoteczne nie prowadzące własnej sprzedaży produktów hipotecznych są w ograniczonym zakresie zobowiązane wypełnić postanowienia Rekomendacji S – w szczególności chodzi tu o wymóg utrzymywania w ofercie banku zarówno kredytów stało-, jak i zmiennoprocentowych oraz potencjalnie oferowania kredytów z opcją „klucz za dług”.

Rozwiązania postulowane w projekcie Rekomendacji S będą stanowić zagrożenie dla modelu działalności banku hipotecznego, w którym kredytów hipotecznych udziela bank uniwersalny, zaś bank hipoteczny te kredyty nabywa i refinansuje poprzez emisje listów zastawnych. Jeśli bank uniwersalny będzie udzielał kredytów na stałą stopę (lub okresowo stałą stopę o minimalnym okresie związania stopą 5 lat), to nieuchronnie będzie musiał zabezpieczyć oferowaną stopę w postaci transakcji pochodnych typu SWAP. Przeniesienie kredytu do bilansu banku hipotecznego oznaczałoby potrzebę zerwania tej transakcji przed przewidzianym dla niej okresem, co wiąże się z koniecznością poniesienia niekiedy znacznych kosztów albo zablokowanie możliwości przeniesienia kredytów do banku hipotecznego i ich zrefinansowania listem zastawnym. Reasumując, w modelu ukierunkowanym na to, aby kredyty zostały przeniesione do banku hipotecznego, bank uniwersalny powinien udzielać kredytów na stopę zmienną (optymalnie, gdy portfele są przenoszone w dacie przeszacowywania stopy zmiennej np. WIBOR 3M aby zminimalizować koszty zerwania nawet tak krótkiej stopy jak 3 miesięczna). Zmianę formuły oprocentowania na stałą stopę na dłuższy okres umożliwiłaby wówczas dopiero bank hipoteczny.

*„Komisja Nadzoru Finansowego oczekuje, że Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie, stanowiąca załącznik do uchwały Nr ... Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 2018 r. (Dz. Urz. KNF poz. ....), zostanie wprowadzona nie później niż do dnia ... 2018 r.” (str. 8)*



Proponujemy roczny okres dla banków na wprowadzenie i dostosowanie wewnętrznych regulacji do Rekomendacji S. Uzasadnieniem dla propozycji jest szeroki zakres rekomendacji oraz wymagania dotyczące relacji z klientami, których wprowadzenie wymaga przygotowania.

## **SŁOWNICZEK:**

**2. Aktualizacja wartości zabezpieczenia** – *czynności banku mające na celu określenie aktualnej wartości zabezpieczenia w konsekwencji ustaleń wynikających z monitorowania wartości nieruchomości.*

W projekcie Rekomendacji, brakuje rozróżnienia pomiędzy pojęciem „zabezpieczenie” i pojęciem „przedmiot zabezpieczenia”.

Zabezpieczeniem jest hipoteka, zaś „nieruchomość” jest przedmiotem zabezpieczenia. Mając na uwadze, że w powyższej definicji chodzi o aktualizację wartości nieruchomości (a nie hipoteki), należy zmienić definicję w sposób następujący:

**„Aktualizacja wartości przedmiotu zabezpieczenia** – czynności banku mające na celu określenie aktualnej wartości przedmiotu zabezpieczenia w konsekwencji ustaleń wynikających z monitorowania wartości nieruchomości.”

Należy podkreślić, że w niektórych dalszych punktach rekomendacji pojęcie „przedmiot zabezpieczenia” jest używane poprawnie, niezbędne jest więc przejrzanie całej treści rekomendacji i ujednoczenie stosowanej terminologii. Konieczne będzie przy tym zweryfikowanie w jakich przypadkach należy zastosować pojęcie „przedmiot zabezpieczenia” a w jakich „zabezpieczenie”. Nie może mieć bowiem miejsca sytuacja, żeby w rekomendacji były stosowane pojęcia zdefiniowane w innych przepisach wyższego rzędu (kodeks cywilny oraz ustawa o księgach wieczystych i hipotece) w innym znaczeniu niż w tychże ustawach.

**12. Ekspozycja kredytowa** – *należność banku z tytułu kredytu i pożyczki, limitu zadłużenia (w tym z tytułu karty kredytowej i obciążeniowej), nabytej wierzytelności, czeku i weksła, zrealizowanej gwarancji, innej wierzytelności o podobnym charakterze oraz udzielone zobowiązanie pozabilansowe*

Jak wynika z powyższej definicji „przyszłe roszczenie banku o zwrot kwoty wypłaconej beneficjentowi gwarancji” nie jest ekspozycją kredytową. Będzie nią dopiero wówczas, gdy bank dokona wypłaty z gwarancji (zgodnie z zapisem: „zrealizowanej gwarancji”)? Jeżeli takie były intencje autorów to zapis jest poprawny. Jeżeli intencje były inne – to zapis należy zmienić”. Ponadto, nie jest jasne, czy w przypadku „wierzytelności o podobnym charakterze” – „podobny charakter” dotyczy gwarancji czy też wszystkich poprzednio wymienionych. Prosimy o doprecyzowanie.



**13. Ekspozycja kredytowa zabezpieczona hipotecznie** – *ekspozycja kredytowa związana z finansowaniem nieruchomości, w przypadku której zostało ustanowione zabezpieczenie w postaci hipoteki, lub hipoteka stanowi zabezpieczenie docelowe. Jeżeli w Rekomendacji mowa jest o „ekspozycji kredytowej zabezpieczonej na nieruchomości”, rozumieć przez to należy „ekspozycję kredytową zabezpieczoną hipotecznie”. .....*

Uwaga redakcyjna – konieczna zmiana na: „... lub hipoteka **będzie stanowiła** zabezpieczenie docelowe...”

**15. Ekspozycja kredytowa zabezpieczona hipotecznie oprocentowana stałą stopą procentową** – *ekspozycja kredytowa zabezpieczona hipotecznie, w przypadku której stopa procentowa jest negocjowana przed podpisaniem umowy kredytowej, ustalana jest w momencie zawarcia umowy i pozostaje niezmienna do końca trwania umowy.*

Proponujemy przeformułowanie treści definicji na „w przypadku której stopa procentowa jest ustalana przed podpisaniem...” – spójnie z brzmieniem definicji nr 16.

**20. Kredyt z opcją „klucz za dług”** – *ekspozycja kredytowa zabezpieczona hipotecznie na kredytowanej nieruchomości mieszkalnej, w przypadku której warunki umowy przewidują możliwość skorzystania przez kredytobiorcę z opcji zwolnienia z zobowiązań wobec banku z tytułu tej ekspozycji, pod warunkiem przeniesienia przez kredytobiorcę na bank własności do kredytowanej nieruchomości.*

Po pierwsze - niepoprawnie jest stosowane pojęcie „własności do kredytowanej nieruchomości”. Jest „własność czegoś” a nie „własność do czegoś”. Jest to zapis niezgodny z przepisami kodeksu cywilnego. Na poparcie zgłaszanej uwagi przykładowo art. 195 kodeksu cywilnego „Własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom (współwłasność).” Przepis używa pojęcia „własność rzeczy” a nie „własność do rzeczy” jak to jest używane w całej Rekomendacji, nie tylko w tym miejscu.

Ta sama uwaga dot. str. 2, 23, 38 i 39.

Ponadto, propozycja instytucji **Kredyt z opcją „klucz za dług”** rodzi szereg wątpliwości natury formalnoprawnej:

Przede wszystkim:

a) Wdrożenie rekomendacji w zakresie „klucz za dług” dla banków hipotecznych może oznaczać niezgodność z art. 16 ust. 2 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Zgodnie z tym przepisem bank hipoteczny może nabywać nieruchomości jedynie w celu uniknięcia strat z tytułu udzielonych kredytów zabezpieczonych hipoteką oraz gdy jest to niezbędne ze względu na potrzeby związane z działalnością banku. Nabywanie nieruchomości w systemie „klucz za dług” tylko w określonych sytuacjach będzie mogło być związane z uniknięciem



strat, tj. gdy klient nie będzie miał możliwości spłaty kredytu i będzie to jedyne aktywo, z którego bank będzie się mógł zaspokoić. Niemniej, decyzja powinna być po stronie banku, a nie być konsekwencją samodzielnej decyzji klienta. Trudno jest także powiązać to z niezbędnością ze względu na potrzeby związane z działalnością banku – jako takie należałoby rozumieć nabywanie nieruchomości w celu prowadzenia podstawowej działalności biznesowej (siedziba, oddziały), a z uwagi na wolę klienta i obowiązek realizacji rekomendacji nadzorczych.

b) Odrębną kwestią jest wpływ takiego rozwiązania na bezpieczeństwo listów zastawnych oraz działalność banku hipotecznego jako wyspecjalizowanej instytucji nakierowanej na udzielanie kredytów i emisję listów. Obsługa portfela przejmowanych nieruchomości jest powiązana z bardzo dużym nakładem czynności operacyjnych, wymagającym utworzenia wyspecjalizowanej komórki w banku, ewentualne outsourcowanie tego na zewnątrz, co będzie generować znaczne koszty. Z oczywistych względów koszty te będą musiały być przerzucane na klientów.

Ponadto, nie zostało jasno powiedziane, czy:

a) przeniesienie na bank własności nieruchomości ma nastąpić na podstawie umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie czy też

b) jest to przeniesienie własności nieruchomości na bank na podstawie ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, w związku z czym kredyt staje się odwróconym kredytem hipotecznym, do którego stosuje się przepisy właściwej ustawy czy też

c) jest to przeniesienie własności nieruchomości na podstawie *datio in solutum* (świadczenie w miejsce wykonania) uregulowanej przez art. 453 kodeksu cywilnego. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli dłużnik w celu zwolnienia się z zobowiązania spełnia za zgodą wierzyciela inne świadczenie, zobowiązanie wygasa. Gdyby jednak na podstawie tego przepisu dłużnik w celu zwolnienia się z zobowiązania przeniósł na wierzyciela za jego zgodą własność nieruchomości obciążonej hipoteką, umowa taka doprowadziłaby do zaspokojenia wierzyciela hipotecznego z pominięciem postępowania egzekucyjnego (tak też *S. Rudnicki*, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece, 2010, s. 278; *B. Swaczyna*, Hipoteka, s. 406; nieco odmiennie *T. Czech*, Księgi wieczyste i hipoteka, s. 959–960; odmiennie *M. Kućka*, w: *J. Pisuliński* (red.), Ustawa o księgach wieczystych i hipotece, s. 850). Stanowiłoby to naruszenie art. 75 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, a umowa taka byłaby nieważna z mocy art. 58 § 1 kodeksu cywilnego. Wobec kontrowersji w doktrynie oraz braku orzecznictwa taka propozycja rekomendacji jest dla banków bardzo ryzykowna.

d) Rekomendacja nie uwzględnia przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, którymi jest część banków. Banki te muszą uzyskać zezwolenie na nabycie nieruchomości.

e) Nie zostało również wskazane, na jakiej podstawie kredytobiorca ma dalej mieszkać w nieruchomości stanowiącej własność banku. Czy na podstawie umowy najmu czy innej? Czy w sytuacji takiej gdy bank będzie zawierał tego typu umowy nie zostanie mu postawiony zarzut prowadzenia działalności niestatutowej?

f) A jak się ma do propozycji art. 6 ust. 2 pkt 1 prawa bankowego, zgodnie z którym bank jest obowiązany do sprzedaży nieruchomości, którą nabył wskutek zamiany wierzytelności na składniki majątku dłużnika - w okresie nie dłuższym niż 5 lat od daty nabycia. Czy w związku z tym



powinien nieruchomości z powrotem odprzedać kredytobiorcy czy też zbyć ją innej osobie. A co będzie z kredytobiorcą?

g) Rekomendacja nie uwzględnia także problemu kosztów związanych z taką transakcją: podatków, opłat notarialnych i sądowych. Kto ma je ponosić?

h) Ponadto nie został w ogóle wzięty pod uwagę przypadek, gdy nieruchomości jest obciążona kilkoma hipotekami, co w praktyce nie jest rzadkością.

Te wszystkie problemy powodują, że proponowanie bankom transakcji „klucz za dług” jest przedwczesne i obarczone ogromnym ryzykiem. Propozycja zawarta w rekomendacji nie uwzględnia przedstawionych ryzyk. W projekcie nie przesądzono też wprost, czy w ocenie KNF posiadanie kredytów z opcją „klucz za dług” będzie wymagane od każdego banku, czy jest opcjonalne – konieczne doprecyzowanie!

### **23. Nieruchomość mieszkalna**

Przy definicji nieruchomości mieszkalnej należy uwzględnić art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane, zgodnie z którym przez budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć „budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku”. Nieruchomości o charakterze mieszanym w praktyce występują bardzo często a rekomendacja tego nie zauważa.

**24. Ocena wartości zabezpieczenia na nieruchomości** – analogicznie do uwagi do pkt. 2 Słowniczka - znowu to brzmi tak jakby należało ocenić wartość hipoteki.

**32. Wskaźnik LtV (ang. loan to value)** – *wskaźnik wyrażający stosunek wartości ekspozycji kredytowej do aktualnej (bieżącej) wartości zabezpieczenia na nieruchomości.*

Wg nowej definicji LtV liczony jest do aktualnej (bieżącej) wartości zabezpieczenia na nieruchomości. Przy tak liczonym wskaźniku dla kredytów na rozwój nieruchomości wskaźnik LtV będzie przekroczony. Proponujemy dopisać – „dla kredytów udzielanych na rozwój nieruchomości (np. na budowę czy rozbudowę) LtV liczony jest do wartości przyszłej (po zakończeniu inwestycji) zabezpieczenia na nieruchomości”.



## REKOMENDACJE SZCZEGÓŁOWE

### *Rekomendacja 1*

*Polityka zarządzania ryzykiem portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie powinna zawierać zasady określania maksymalnej wysokości wskaźnika Dtl dla danego klienta, którą bank może zaakceptować w zależności od sytuacji finansowej poszczególnych klientów.*

Czy zapisy rekomendacji dotyczą każdego typu kredytu oferowanego przez Bank, czy odnoszą się jedynie do kredytów typu „klucz za dług” dla których Rekomendacja S przewiduje inne poziomy DTI?

### *Rekomendacja 1.9.*

*Bank w ofercie kredytów zabezpieczonych hipotecznie na nieruchomościach mieszkalnych powinien posiadać kredyty oprocentowane stałą stopą procentową lub okresowo stałą stopą procentową. Bank powinien określić docelowe poziomy udziału ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie oprocentowanych zmienną stopą procentową, stałą stopą procentową i okresowo stałą stopą procentową w portfelu kredytów hipotecznych oraz określić termin osiągnięcia tych poziomów.*

Proponujemy usunięcie tej Rekomendacji. W przypadku braku możliwości usunięcia powyższych zapisów: Proponujemy odstąpić od narzucania terminów i określania docelowych poziomów dla kredytów o stałej lub okresowo stałej stopie procentowej. Wprowadzenie poziomów osiągnięcia odpowiednich poziomów i terminów, do których powinny zostać zrealizowane – wobec braku zainteresowania klientów ofertą o stałej stopie procentowej lub okresowo stałej stopie procentowej - może doprowadzić do sytuacji, w której aby osiągnąć zakładany poziom w konkretnym terminie, bank musiałby oferować kredyty o stałej lub okresowo stałej stopie procentowej poniżej kosztów pozyskania finansowania. Nadto, w sytuacji osiągnięcia określonego poziomu ekspozycji o zmiennej stopie, czy Bank byłby zobligowany do zaprzestania udzielania kredytów o zmiennej stopie i do oferowania tylko kredytów stałoprocentowych? Powyższe mogłoby skutkować załamaniem akcji kredytowej.

Uważamy, że ustalenie w politykach banku, jaki ma być docelowo udział kredytów opartych na stała stopę w stosunku do kredytów opartych na stopie zmiennej budzi podejrzenia o wywieranie nieuprawnionego wpływu na suwerenne decyzje klientów w sprawie wyboru formuły. Jeśli bowiem bank postawi sobie pewien cel, to powinien określić metody służące jego realizacji, a więc zaangażować się w budowanie wzrostu tej części portfela. Jakiegokolwiek zachęty sprzedażowe wzmagają podejrzenie o doprowadzenie klienta do decyzji, która nie musi okazać się dla niego korzystna finansowo.

Wskazujemy, iż Bank buduje swoją strategię dbając o realizację wyników finansowych dla akcjonariuszy z poszanowaniem bezpieczeństwa finansowego swoich klientów. Struktura kredytów ze stałą stopą, którą bank osiągnie wynikać będzie z poziomu zainteresowania klientów, rentowności, sytuacji rynkowej oraz ryzyka dla płynności i ryzyka rynkowego, jakie produkt generuje. Wymuszone regulacjami promowanie określonego rodzaju produktu może mieć negatywny wpływ na wynik finansowy banku.



Wprowadzenie do oferty kredytów opartych o okresowo stałą stopę procentową wymusi na bankach, a w szczególności na bankach hipotecznych, dokonanie zmian w ofercie nie tylko produktów kredytowych, ale także w zakresie polityki refinansowania działalności kredytowej. W chwili obecnej trudno jest określić oczekiwania rynku w zakresie popytu i cen listów zastawnych opartych na stałym oprocentowaniu niemniej jednak należy oczekiwać, iż będą one znacząco inne niż w przypadku listów zastawnych opartych o stopę zmienną i w warunkach polskiego rynku mogą spowodować wzrost kosztów kredytowania. Ponadto, w świetle ustawy o kredycie hipotecznym i ze względu na ryzyko prawne i reputacyjne, a także konieczność zachowania właściwych relacji z klientami, przed wdrożeniem przedmiotowej rekomendacji zasadne wydaje się by systemowo i szczegółowo uregulować szczególnie formułę ustalania opłaty za wcześniejszą spłatę kredytu. Ponadto, nieuzasadnione wydaje się oczekiwanie określenia docelowego poziomu kredytów, które będą oparte o stałą stopę procentową, gdyż poziom ten uzależniony będzie od wielu czynników w bardzo dużej części całkowicie niezależnych od banków, takich np. jak – popyt na tego rodzaju kredyty, zakres oferty banków konkurencyjnych w przedmiotowym zakresie, możliwości emisji listów zastawnych opartych na stałej stopie procentowej.

#### *Rekomendacja 1.11.*

*Rekomenduje się, aby bank oferujący kredyty zabezpieczone hipotecznie oprocentowane okresowo stałą stopą procentową, wydłużał minimalny 5-letni okres, dla którego stopa procentowa jest stała.*

- a. Czy pojęcie „wydłużał minimalny 5-letni okres” oznacza zmianę oferty banku (poprzez oferowanie kredytów o coraz dłuższym okresie oprocentowania stałą stopą)?
- b. Czy pojęcie to odnosi się do możliwości przedłużenia okresu stałego oprocentowania (np. 5-letniego okresu oprocentowania stałą stopą pierwotnie określonego w zawartych umowach kredytu) na kolejny okres kredytowania dla kredytobiorców, którzy podpisali już umowę, w której pierwszy 5-letni okres jest oprocentowany według stałej stopy)?
- c. Proponujemy brak definicji okresu, dla którego stopa procentowa ma mieć stały poziom. Uzasadnieniem dla propozycji jest brak długoterminowych pasywów o oprocentowaniu stałym; maksymalny okres na jaki mogą być modelowane stabilne depozyty bieżące wg wydanych w 2018 roku Regulacji EBA to 5 lat; średnio i długoterminowe pożyczki są oparte o oprocentowanie zmienne; brak rozwiniętego rynku listów zastawnych; brak odpowiednio głębokiego rynku długich transakcji IRS, który może powodować znaczący wzrost kosztu zabezpieczenia, a tym samym kosztów kredytów na stałej racie w przypadku znaczącego wzrostu popytu na tym rynku; banki krajowe miałyby jednolitą ekspozycję płacąc w IRS stałą stopę, a otrzymując zmienną.

#### *Rekomendacja 1.13.*

*Bank powinien umożliwić klientowi zamianę kredytu zabezpieczonego hipotecznie oprocentowanego zmienną stopą procentową na kredyt zabezpieczony hipotecznie oprocentowanego stałą stopą procentową lub okresowo stałą stopą procentową. Dotyczy to również umów kredytowych zawartych przed wejściem w życie niniejszej Rekomendacji.*

Wprowadzenie uprawnienia kredytobiorców do zmiany zmiennej stopy procentowej na stałą stopę procentową (bez względu na to, kiedy została zawarta umowa i w jakiej sytuacji finansowej znajduje się kredytobiorca) utrudni bankom efektywne zarządzanie ryzykiem stopy procentowej. W sytuacji szczególnie nieuprzywilejowanej znajdują się banki hipoteczne, które z założenia swoją



działalność refinansując emitując listy zastawne, w przypadku których nie należy oczekiwać możliwości zamiany jednej formuły oprocentowania na inną w trakcie życia takiego listu.

Banki hipoteczne teoretycznie powinny mieć możliwość zabezpieczenia finansowania kredytów w PLN na stałą stopę listami zastawnymi w PLN na stopę stałą o podobnym tenorze, jednak w praktyce napotykać następujące bariery:

- w Polsce jest ograniczona baza inwestorów w ogóle, zaś listy zastawne nie mogą konkurować z obligacjami skarbowymi z powodu choćby podatku bankowego, jaki pojawi się u części inwestorów,
- inwestorzy, którzy operują na rynku polskim nie są skłonni kupować papierów wartościowych o stałej stopie, tylko zmiennej, więc sfinansowanie kredytów na stałą stopę i tak wymagałoby zabezpieczenia transakcjami pochodnymi, które generują dodatkowy koszt, ponadto profesjonalne zarządzanie ryzykiem stopy procentowej wymaga dużo większej szczególności i zabezpieczania różnic pomiędzy stroną aktywów a zobowiązań także w przypadku stóp okresowo stałych, ale w różnych okresach;
- inwestorzy zagraniczni, którzy chętnie kupują papiery wartościowe stałokuponowe nawet na dłuższe okresy (ponad 5 lat), kupują papiery w EUR, zatem konieczne jest zawarcie transakcji typu CIRS co bardzo podwyższa koszt refinansowania,
- rynek instrumentów pochodnych nie jest obecnie dostatecznie płynny, nie ma zbyt wielu podmiotów chętnych dostarczyć transakcje CIRS, tym bardziej dla banków hipotecznych które powinny taki instrument wpisać do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych i instrument taki wbrew zasadom ogólnym nie może zostać rozwiązany na skutek upadłości banku hipotecznego,
- pomiędzy zebraniem portfela kredytów opartych na stałą stopę w odpowiednim wolumenie, a wyemitowaniem listów zastawnych upływa tak długi okres czasu, że istniejące niedopasowania trzeba zabezpieczać instrumentami pochodnymi, a ryzyko, że zaoferowana stopa procentowa dla kredytu rozminie się z warunkami rynkowymi z dnia emisji jest ogromne i musi zostać zawarte w cenie kredytu.

Ponadto, projekt Rekomendacji wskazuje, że bank powinien umożliwić kredytobiorcy zmianę kredytu oprocentowanego zmienną stopą procentową na kredyt oprocentowany stałą stopą procentową lub okresowo stałą stopą procentową oraz przygotować się organizacyjnie do obsługi składanych wniosków. W Rekomendacji brak informacji o warunkach koniecznych do spełnienia przez kredytobiorcę, aby taka zmiana była możliwa. Kredyt o stałej stopie procentowej lub okresowo stałej stopie procentowej może być droższy niż obecnie posiadany przez klienta. Proponujemy uwarunkowanie możliwości zmiany stopy procentowej faktem posiadania przez kredytobiorcę zdolności kredytowej do obsługi kredytu po dokonaniu zmiany.

### *Rekomendacja 8.3.*

*Elementami, które w szczególności bank powinien uwzględnić w analizie ilościowej oceny zdolności kredytowej klienta detalicznego, są dochody i wydatki wszystkich wnioskodawców i poręczycieli wnioskowanej ekspozycji kredytowej zabezpieczonej hipotecznie.*

Z treści rekomendacji wynika jednoznacznie, że przy analizie bank winien uwzględnić tylko „dochody i wydatki wszystkich wnioskodawców i poręczycieli”. Zgodnie z przepisami art. 876 i następnych kodeksu cywilnego przez poręczyciela należy rozumieć wyłącznie osobę, która





zabezpieczyła spłatę kredytu poręczeniem udzielonym na podstawie przepisów kodeksu cywilnego. Nie zalicza się do tej grupy ani wystawcy weksla *in blanco* będącego osobą inną niż wnioskodawca, ani poręczyciela wekslowego, ani przystępującego do długu, pomimo że osoby te również odpowiadają całym swoim majątkiem. Jeśli intencją autorów było ograniczenie się tylko do poręczyciela to zapis jest poprawny, ale nie jest jasne, dlaczego w przepisie pomija się innych zabezpieczających odpowiadających osobiście.

#### *Rekomendacja 8.12.*

*Dodatkowo bank powinien brać pod uwagę, w miarę możliwości, wszystkie wydatki gospodarstwa domowego, które mogą obciążać klienta detalicznego. Bank powinien uwzględnić wydatki związane z obsługą zobowiązań kredytowych, jak również obciążenia spłatą z tytułu zobowiązań finansowych innych niż zobowiązania kredytowe, jeśli klient nie może zrezygnować z ich uiszczania (m.in. wynikające z przepisów prawa lub mające charakter trwały i nieodwołalny np. zasądzone alimenty, wypłacane renty).*

Celowe jest dodanie w tym miejscu, że w przypadku, gdy klient nabył nieruchomość obciążoną dożywociem, bank musi uwzględnić również wydatki jakie miesięcznie klient musi świadczyć na rzecz dożywotnika.

#### *Rekomendacja 8.13.*

*Celem ograniczania ryzyka zaciągania kredytów w celach spekulacyjnych zakupów na rynku nieruchomości, bank powinien zwracać szczególną uwagę przy weryfikacji klientów ubiegających się o kredyt z opcją „klucz za dług”, czy kredytobiorcy lub osoby pozostające z nimi w gospodarstwie domowym nie posiadają, innych zobowiązań kredytowych.*

Rekomendacja nie wskazuje precyzyjnie na co banki powinny zwracać szczególną uwagę. Czy należy domniemywać, że kredytobiorcy lub osoby pozostające z nimi w gospodarstwie domowym nie mogą posiadać żadnych zobowiązań kredytowych, czy tylko zabezpieczonych hipotecznie lub takich, które mogłyby spowodować komplikacje w przypadku konieczności przejęcia nieruchomości przez bank?

#### *Rekomendacja 8.14.*

*W ramach procesu oceny zdolności kredytowej klienta detalicznego, bank powinien podjąć działania, które pozwolą na uzyskanie wiarygodnych i kompletnych informacji na temat całkowitego zadłużenia wnioskodawców i poręczycieli ekspozycji kredytowej zabezpieczonej hipotecznie, zarówno wobec banków, jak i innych podmiotów, niebędących bankami, a prowadzących działalność w zakresie udzielania kredytów i pożyczek. W tym celu bank powinien przyjąć od klienta detalicznego pisemne oświadczenie na temat stanu jego całkowitego zadłużenia z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów.*



Inne instytucje niż banki - np. fundusze udzielają nieoprocentowanego finansowania zwanego „wsparciem”. Nie jest to ani pożyczka, ani kredyt. Zatem formalnie takie „wsparcie” może być, w świetle tej rekomendacji, pominięte przez klienta. Potrzeba przerwania przepisu.

#### *Rekomendacja 10.2.*

*Na poczet wkładu własnego, bank może zaliczyć wartość nieruchomości gruntowej, na której docelowo znajdować się będzie nieruchomość stanowiąca przedmiot kredytowania.*

W świetle obecnie obowiązujących przepisów prawa, na jednej nieruchomości nie może znajdować się inna nieruchomość.

Jeżeli autorom chodziło o dom jednorodzinny, względnie o budynek wielorodzinny, to w świetle obowiązujących przepisów prawa nie są one odrębnymi nieruchomościami. Są to części składowe nieruchomości gruntowej, na której zostały wzniesione.

Natomiast w przypadku budynku, w którym będą wydzielone lokale stanowiące odrębną nieruchomość, wówczas udział we współwłasności nieruchomości wspólnej jest częścią składową nieruchomości lokalowej. W zależności od intencji autorów, zapis **musi** być zmieniony, aby był zgodny z przepisami kodeksu cywilnego.

#### *Rekomendacja 10.4.*

*10.4. W przypadku ekspozycji kredytowych zabezpieczonych na nieruchomościach mieszkalnych, za wkład własny do wysokości 10% wartości kredytowanej nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia można uznać:*

*- umowę ubezpieczenia kredytu zawartą przez kredytobiorcę z zakładem ubezpieczeń (ubezpieczenie części ekspozycji odpowiadającej brakującej wartości wkładu własnego),*

Czy zamiarem Nadzoru jest, aby wprowadzony został wymóg aby umowa ubezpieczenia była zawierana z zakładem ubezpieczeń przez kredytobiorcę? Proponujemy pozostawienie dotychczasowego rozwiązania polegającego na tym, że to bank odpowiednio ubezpiecza część kredytu. Biorąc pod uwagę fakt, że decyzja kredytowa jest ofertą w rozumieniu kodeksu cywilnego (zgodnie z postanowieniami ustawy o kredycie hipotecznym) oraz faktem, że kredytobiorca umowę ubezpieczenia będzie mógł przedstawić dopiero po podpisaniu umowy kredytowej, weryfikacja zapisów umów ubezpieczenia mogłaby się odbyć podczas weryfikowania dokumentów do uruchomienia kredytu. W przypadku nieakceptowalnych przez bank postanowień w umowie ubezpieczenia lub OWU, banki mogłyby odmawiać uruchomienia kredytu. Kredytobiorca natomiast mając podpisaną umowę mógłby już podjąć odpowiednie kroki prawne związane z zakupem nieruchomości. - przedstawione przez kredytobiorcę dodatkowe zabezpieczenie w formie blokady środków na rachunku bankowym lub poprzez zastaw rejestrowy na denominowanych w złotych dłużnych papierach wartościowych Skarbu Państwa lub NBP.



- *przeniesienie określonej kwoty w złotych lub w innej walucie na własność banku, zgodnie z art. 102 ustawy – Prawo bankowe (przy czym w przypadku innej waluty niż waluta kredytu, bank powinien założyć jej deprecjację o 30%)...*

Rekomendacje traktują błędnie „blokadę środków na rachunku bankowym” jako zabezpieczenie dające bankowi szczególne bezpieczeństwo. Pomijają natomiast zastaw wg kodeksu cywilnego oraz zastaw rejestrowy na wierzytelności z rachunku bankowego, jak również przelew wierzytelności z rachunku bankowego.

W praktyce zatem banki przyjmują na zabezpieczenie zastaw, który może być podstawą do odmowy przekazania komornikowi zajętej wierzytelności z rachunku bankowego albo przelew wierzytelności z rachunku bankowego, który chroni bank przed egzekucją i dodatkowo przyjmują blokadę, która banku przed zajęciem w ogóle nie chroni, po to, aby mieć z tego tytułu przywileje określone w rekomendacjach. W związku z tym należy w końcu dostosować zapisy rekomendacji do przepisów prawa i dodać, jako zabezpieczenie, które upoważnia do uznania za wkład własny do wysokości 10% wartości kredytowanej nieruchomości także zastawu zwykłego lub rejestrowego oraz przelewu wierzytelności z rachunku bankowego. Przewidziane w trzecim tiret „przeniesienie określonej kwoty w złotych lub w innej walucie na własność banku” to jest zupełnie inne zabezpieczenie niż zastaw czy przelew wierzytelności. Ta sama uwaga odnosi się do rekomendacji 10.6.

#### *Rekomendacja 10.5*

*Z zastrzeżeniem Rekomendacji 10.6, w przypadku ekspozycji kredytowych zabezpieczonych na nieruchomościach komercyjnych, wkład własny klienta w momencie udzielenia kredytu powinien wynosić nie mniej niż 25% wartości kredytowanej nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia.*

W zakresie finansowania nieruchomości komercyjnych, proponujemy: nie wprowadzanie powyższego nowego wymogu minimalnego udziału własnego, ale utrzymanie wymogu dotyczącego maksymalnego poziomu wskaźnika LtV (obrazującego poziom łącznego zabezpieczenia hipotecznego danej ekspozycji), przy jednoczesnym obniżeniu wymogów dla nieruchomości na użytek własny, tj.:

- dla finansowania nieruchomości przychodowych – LtV na poziomie max 75% (bez zmian),
- dla finansowania nieruchomości na użytek własny – LtV na poziomie max 80%.

Wynika to z następujących faktów:

a. Proponowany nowy wymóg, tj. udział własny nie niższy niż 25% wartości kredytowanej nieruchomości, skutkowałby zaostrzeniem zasad kredytowania, zwłaszcza w przypadku finansowania nieruchomości przeznaczonych na użytek własny kredytobiorcy (innych niż przychodowe).

1. Przy obecnym wymogu (pkt 15.8. obecnie obowiązującej Rekomendacji S KNF), klient może uzyskać kredyt na finansowanie nieruchomości przy udziale własnym niższym niż 25%,



przedstawiając na zabezpieczenie np. także dodatkową nieruchomość (inną niż kredytowana), dzięki czemu spełniony będzie wymóg LtV (maksymalnie 75%) na bazie wszystkich zabezpieczeń hipotecznych.

2. Przejście na wymóg dotyczący minimalnego poziomu udziału własnego ograniczy maksymalny poziom finansowania do 75% wartości konkretnej, aktualnie finansowanej nieruchomości. To może skutkować ograniczeniem stopy inwestycji firm w Polsce.

b. Zgodnie z zapisami Prawa bankowego (art. 70), podstawowym kryterium udzielenia kredytu jest zdolność kredytowa klienta, rozumiana jako zdolność do spłaty zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami w terminach określonych w umowie. Dlatego w przypadku kredytowania działalności gospodarczej poziom kredytowania i wymagany minimalny udział własny klienta, powinien wynikać przede wszystkim z oceny zdolności kredytowej, w tym zdolności do obsługi całości zadłużenia z generowanych nadwyżek pieniężnych oraz ogólnej struktury finansowania przedsiębiorstwa. Jednocześnie odrębną kwestią są wymogi w zakresie prawnych zabezpieczeń kredytu, zależne zarówno od kondycji ekonomiczno - finansowej kredytobiorcy, jak i struktury danej transakcji kredytowej.

c. Kredytowanie nieruchomości komercyjnych dotyczy dwóch różnych sytuacji:

1. Ekspozycji finansowania nieruchomości przychodowych, w przypadku których nieruchomość stanowi zarówno prawne zabezpieczenie, jak i źródło spłaty kredytu (zdolność kredytowa zależy od przepływów generowanych przez nieruchomość). Są to nieruchomości przeznaczone na wynajem lub na sprzedaż do podmiotów trzecich, np. lokale biurowe, powierzchnie sklepowe, magazynowe przeznaczone na wynajem, budynki mieszkalne przeznaczone na sprzedaż.

2. Ekspozycji finansowania nieruchomości na użytek własny, w przypadku których nieruchomość stanowi prawne zabezpieczenie, ale spłata kredytu nie zależy od nieruchomości, tylko od zdolności kredytobiorcy do spłaty zobowiązania ze źródeł innych niż nieruchomość.

*Rekomendacja 10.6. W przypadku ekspozycji kredytowych zabezpieczonych na nieruchomościach komercyjnych, za wkład własny do wysokości 5% wartości kredytowanej nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia można uznać:*

*- umowę ubezpieczenia kredytu zawartą przez kredytobiorcę z zakładem ubezpieczeń (ubezpieczenie części ekspozycji odpowiadającej brakującej wartości wkładu własnego), [...]*

Zawarty w pkt. 10.6. projektu zapis wskazuje, że dla ekspozycji kredytowych zabezpieczonych na nieruchomościach komercyjnych, za wkład własny można uznać określone formy zabezpieczeń. Te dwa pojęcia (udział własny – zabezpieczenie) nie powinny być używane zamiennie: wkład własny związany jest z koniecznością zapewnienia całości źródeł finansowania nieruchomości, a nie z dodatkowym prawnym zabezpieczeniem kredytu, które może zostać wykorzystane na etapie odzysku.



### *Rekomendacja 10.8.*

*W przypadku uznania przez bank za wkład własny wartości nieruchomości gruntowej, na której docelowo znajdować się będzie kredytowana nieruchomość, konieczne jest zweryfikowanie czy nieruchomość ta nie jest obciążona hipoteką. W sytuacji, gdy bank ustalił, iż nieruchomość – na której docelowo znajdować się będzie kredytowana nieruchomość – jest obciążona hipoteką, bank ocenia w jakiej części wartość tej nieruchomości może zostać uznana jako wkład własny.*

Rekomendacja całkowicie pomija inne niż hipoteka obciążenia nieruchomości. Odnosi się to przede wszystkim do dożywocia oraz służebności, w tym służebności mieszkania, przejazdu i przechodu, drogi koniecznej oraz przesyłu. Niektóre z nich, jak droga konieczna czy służebność przesyłu, muszą być tolerowane przez bank. Natomiast inne mogą znacząco wpłynąć na obniżenie wartości nieruchomości. W praktyce występuje to znacznie częściej niż nieruchomości obciążone hipotekami.

Rekomendacja pomija także bardzo ważny problem występujący najczęściej w praktyce nieruchomości obciążonych hipotecznie, a mianowicie problem dawnych hipotek jeszcze przedwojennych.

### *Rekomendacja 10.10.*

*W przypadku nieruchomości użytkowanych w sposób mieszany tj. o przeznaczeniu mieszkalno-gospodarczym, gdy ponad 50% wartości zabezpieczenia na nieruchomości stanowi wartość zabezpieczenia na części nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym, bank powinien stosować postanowienia Rekomendacji w zakresie wkładu własnego dotyczące ekspozycji kredytowych zabezpieczonych na nieruchomościach mieszkalnych...*

Nie można używać pojęcia „zabezpieczenie na części nieruchomości”. Musi być użyte sformułowanie „zabezpieczenie na ułamkowej części nieruchomości” zgodnie z art. 65 ust. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Innej części nieruchomości nie można obciążyć hipoteką, a niestety na to wskazuje zapis rekomendacji.

### **III. Zabezpieczenia – uwagi generalne**

Ponieważ ten punkt Rekomendacji S dotyczy prawnych zabezpieczeń, proponujemy tak go nazwać - słowo „zabezpieczenia” nie jest bowiem synonimem wyrażenia „prawne zabezpieczenia”. Pierwsze pojęcie obejmuje bowiem zabezpieczenia zarówno prawne, jak i ekonomiczne, administracyjne oraz psychologiczne.

### *Rekomendacja 13*

*Bank powinien posiadać zasady polityki i procedury w zakresie zabezpieczania hipotecznego ekspozycji kredytowych, w szczególności powinien określić **sposób oraz rodzaj przyjmowanego zabezpieczenia hipotecznego.***



Nie jest zrozumiałe co autorzy mieli na myśli pisząc „określić sposób oraz rodzaj przyjmowanego zabezpieczenia hipotecznego”. Nie ma innego sposobu zabezpieczenia hipotecznego niż hipoteka - w tej chwili jest tylko jeden rodzaj hipoteki umownej. Jeżeli autorzy mieli na myśli również „przewłaszczenie nieruchomości” to nie jest to w żadnym razie zabezpieczenie hipoteczne. Więc albo należy wykreślić fragment od „w szczególności” albo zmienić brzmienie w zależności od tego o co autorom chodziło. Obecne brzmienie jest niezgodne z przepisami prawa dot. zabezpieczeń hipotecznych. Jeżeli autorzy używając pojęcia „zabezpieczenie hipoteczne” mieli na myśli „prawne zabezpieczenie spłaty kredytu hipotecznego” to należy definicję „zabezpieczenia hipotecznego” w takim właśnie brzmieniu wprowadzić do słownika. W przeciwnym razie rekomendacje są niezrozumiałe i niezgodne z przepisami prawa. Jeżeli natomiast autorzy używając pojęcia „zabezpieczenie hipoteczne” - mieli na myśli „hipotekę” to należy tego terminu używać. Jednakże należy doprecyzować co autorzy rozumieją przez rodzaj i sposób zabezpieczenia, bo obecnie jest tylko jedna hipoteka.

A być może poprzez użycie wyrażenia „zabezpieczenie hipoteczne” autorzy mieli na myśli „zabezpieczenie na nieruchomości” – bo takie pojęcie też jest w dalszej części rekomendacji używane.

#### *Rekomendacja 13.5*

*Bank powinien zapewnić sobie możliwość kontroli zabezpieczenia hipotecznego, zabezpieczenie (w tym ubezpieczenie) od skutków zniszczenia oraz prawo do kontroli jego stanu...*

W chwili obecnej, z uwagi na treść art. 19 ustawy o działalności ubezpieczeniowej i reasekuracyjnej brak jest w praktyce możliwości przymusowego ubezpieczenia nieruchomości przez banki, bowiem aby zakłady ubezpieczeń mogły dokonywać ubezpieczenia nieruchomości, konieczna jest w ich ocenie każdorazowa zgoda kredytobiorcy na warunki ubezpieczenia, jeżeli miałby ponosić on koszt składki. Jakkolwiek mamy świadomość, że intencją ww. przepisu jest zapewnienie bankom możliwości żądania od kredytobiorców posiadania ubezpieczenia nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia kredytu, prosimy o przerehabilitację treści przepisu.

#### *Rekomendacja 13.6.*

*Bank analizując ryzyko związane z danym zabezpieczeniem hipotecznym powinien uwzględnić takie czynniki jak:*

*a) rodzaj i przedmiot zabezpieczenia (w tym różnice w i sposób egzekucji z zabezpieczenia)...*

Nie jest zrozumiałe co znaczy „w tym różnice w”.

#### *Rekomendacja 13-14*



Należy podkreślić, że niestety w całej rekomendacji używane są wymiennie różne sformułowania dot. prawnych zabezpieczeń. Są to: zabezpieczenie, zabezpieczenie na nieruchomości, zabezpieczenie hipoteczne, zabezpieczenie ekspozycji kredytowej. Najczęściej, nawet w przypadku wyrażenia „zabezpieczenie hipoteczne”, nie można się zorientować o jakie zabezpieczenie autorom chodziło. Zdarza się niejednokrotnie, że w jednym zdaniu używane są różne sformułowania i nie można nawet odgadnąć czy zostały one użyte w tym samym znaczeniu, a użyto różnych sformułowań, żeby się nie powtarzać, czy też wyrażenia te znaczą co innego.

Por. poniżej różne sformułowania używane przez autorów. Niestety nie można ustalić czy są one używane wymiennie czy też każde znaczy co innego:

„14.2. Zarząd banku powinien być odpowiedzialny za przyjęcie regulacji wewnętrznych dotyczących oceny wartości **zabezpieczenia na nieruchomości** i monitorowania wartości nieruchomości, a osoby wyznaczone przez zarząd banku powinny odpowiadać za wprowadzenie przyjętych przez zarząd regulacji.

14.3. Bank powinien określić proces oceny wartości **zabezpieczenia na nieruchomości** i monitorowania wartości nieruchomości oraz osoby odpowiedzialne za jego realizację. Osoby te powinny posiadać niezbędne kwalifikacje i doświadczenie w zakresie oceny wartości **zabezpieczenia na nieruchomości**.

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**.

14.5. Bank powinien zapewnić sobie prawo do weryfikacji wartości **zabezpieczenia** poprzez pozyskiwanie niezbędnych informacji oraz zapewnienie możliwości inspekcji i oceny stanu przedmiotu **zabezpieczenia** zarówno przez pracownika banku, jak i powołanych przez bank ekspertów w każdym momencie istnienia ekspozycji.

14.6. Bank powinien ustalić zasady **zabezpieczania ekspozycji kredytowych** w przypadku, gdy nie ustanowiono hipoteki (ze względu na czas tego procesu) lub kontroli inwestycji, gdy nieruchomość jest w trakcie budowy lub remontu (istotnie wpływającego na jej wartość).

14.7. Bank niezależnie od ustalenia zasad oceny wartości **zabezpieczenia na nieruchomości** ekspozycji kredytowych powinien ustalić zasady monitorowania wartości nieruchomości, spełniające wymagania w tym zakresie przewidziane dla **zabezpieczeń na nieruchomości** w technikach ograniczania ryzyka kredytowego stosowanych dla celów obliczania wymogów kapitałowych z tytułu ryzyka kredytowego.”

#### *Rekomendacja 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.*



Nie jest jasne co oznacza „zbycie zabezpieczenia”. Gdyby zabezpieczenie stanowiła hipoteka to oznaczałoby to „przelew wierzytelności hipotecznej”. Ale należy podejrzewać, że autorzy mieli na myśli „zbycie przedmiotu zabezpieczenia”. Potrzeba doprecyzowania.

#### *Rekomendacja 14.6.*

*Bank powinien ustalić zasady zabezpieczania ekspozycji kredytowych w przypadku, gdy nie ustanowiono hipoteki (ze względu na czas tego procesu) lub kontroli inwestycji, gdy nieruchomość jest w trakcie budowy lub remontu (istotnie wpływającego na jej wartość).*

Rekomendacja 14.6. jest niezrozumiała. Nie wiadomo, czy dotyczy ona przypadku, w którym hipoteka nie została ustanowiona w rozumieniu art. 155 § 1 w związku z art. 245 § 1 kodeksu cywilnego tj. właściciel nieruchomości nie złożył oświadczenia we właściwej formie o ustanowieniu hipoteki, czy też dotyczy zabezpieczenia kredytu w okresie przejściowym tj. do chwili powstania hipoteki w rozumieniu art. 67 ustawy o księgach wieczystych i hipotece tj. do chwili wpisu hipoteki do księgi wieczystej. Niestety w praktyce te dwa pojęcia są mylone i utożsamiane. Nie jest dopuszczalne umówienie się, że pod tymi pojęciami rozumiemy co innego niż to zdefiniowały ustawy.

Tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 2 października 2015 r., II CSK 744/14, Legalis oraz LEX nr 1849083:

Powstanie hipoteki należy wiązać z samym wpisem, a nie z jakimkolwiek innym zdarzeniem. Konstytutywny wpis hipoteki w księdze wieczystej jest uważany za wynikającą z przepisów prawa materialnego (art. 67 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece - t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 707 ze zm.) przesłankę powstania hipoteki jako ograniczonego prawa rzeczowego. Przeto pojęcia powstania hipoteki nie można wiązać z samą czynnością prawną, w której ustanowiono hipotekę. Wobec zaś braku przepisów szczególnych, które zawierałyby autonomiczne określenie użytego w art. 10 ust. 2 ustawy z 26 czerwca 2009 r. ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw pojęcia „powstania hipoteki”, niepodobna założyć, że ustawodawca zamierzał nadawać mu innego znaczenia niż przyjmowanego w orzecznictwie, pomijającego znaczenie wpisu hipoteki w księdze wieczystej.

Należy jeszcze dodać, że „wpis do księgi wieczystej” nie jest pojęciem tożsamym z „prawomocny wpis hipoteki do księgi wieczystej”.

W zależności od tego jakie były intencje autorów treść rekomendacji należy przeredagować dostosowując ją do obowiązujących przepisów ustaw.

#### *Rekomendacja 14.14.*

*W przypadku dochodzenia roszczeń z przedmiotu zabezpieczenia bank powinien dokonywać bieżącej oceny jego wartości uwzględniając zaawansowanie procesu dochodzenia roszczeń i jego efekty...*

Czy pojęcie „dochodzenie roszczeń” jest synonimem użytego w rekomendacji na str. 25 rekomendacja 1.23. pojęcia „windykacja” oraz użytego na str. 42 rekomendacja 14.4. pojęcia „postępowanie windykacyjne”? Jeżeli są to pojęcia tożsame należy ujednoclić treść





rekomendacji. Natomiast jeżeli są to pojęcia różne – należy je zdefiniować. Pojęcie „dochodzenie roszczeń” występuje także w dalszej części rekomendacji. Ponadto w rekomendacji jest również używane określenie „egzekucja” – tak że nie wiadomo, czy jest ono, według autorów, tożsame z określeniem „windykacja”, czy też są to różne pojęcia.

#### *Rekomendacja 15*

Ponownie używane są nieprecyzyjne i niejasne pojęcia „ocena wartości zabezpieczenia” oraz „zbycie zabezpieczenia”.

#### *Rekomendacja 15*

*Zarząd banku ustala poziomy wartości wskaźnika (LtV) odnoszące się do maksymalnego poziomu relacji wartości ekspozycji kredytowej zabezpieczonej hipotecznie do wartości zabezpieczenia na nieruchomości, w całym okresie spłaty ekspozycji.*

W obecnie obowiązującym brzmieniu Rekomendacji S treść Rekomendacji 15 brzmi: „poziomy wartości wskaźnika (LtV) odnoszące się do maksymalnego poziomu relacji wartości ekspozycji kredytowej zabezpieczonej hipotecznie do wartości nieruchomości, w całym okresie spłaty ekspozycji”. Czy ww. zmiana oznacza, że po nowelizacji Rekomendacji S do wyliczenia wskaźnika LtV bank powinien przyjmować nie - jak dotychczas - wartość nieruchomości określoną w wycenie nieruchomości, tylko oszacowaną przez bank możliwą do uzyskania wartość zabezpieczenia na danej nieruchomości?

#### *Rekomendacja 15.5.*

*W przypadku pożyczek hipotecznych, kredytów obrotowych oraz ekspozycji kredytowych nie związanych z finansowaniem nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie, wartość wskaźnika LtV w momencie powstania zobowiązania nie powinna przekraczać poziomu 75%.*

*Jednocześnie ze WSTĘPU: w odniesieniu do Rekomendacji 15.5. banki mogą samodzielnie wypracować rozwiązania alternatywne (jednak spójne z celami Rekomendacji S) – „w zakresie w jakim mogą wykazać, że nie jest możliwe bezpośrednio stosowanie się do postanowień tych rekomendacji w uwagi na specyfikę portfela banku”.*

Proponujemy usunięcie wymogu Rekomendacji 15.5. w zakresie max wskaźnika LtV w przypadku kredytów obrotowych oraz ekspozycji kredytowych nie związanych z finansowaniem nieruchomości, ponieważ:

- a. Wymogi w zakresie max LtV liczonego tylko na bazie zabezpieczeń hipotecznych powodują, że banki bardziej ostrożnie podchodzą do przyjmowania zabezpieczeń na nieruchomości dla ww. rodzajów kredytów. W praktyce, chcąc być w zgodzie z pkt. 15.5. projektu, dla takich kredytów banki mają wybór pomiędzy:
  - i. przyjęciem zabezpieczeń hipotecznych zapewniających LtV nie wyższy niż 75%, albo



- ii. przyjęciem zabezpieczeń hipotecznych skutkujących LtV na poziomie 200% lub wyższym, ponieważ takie ekspozycje nie spełniają już definicji ekspozycji zabezpieczonej hipotecznie (dla takich kredytów hipoteka zazwyczaj nie jest zabezpieczeniem jedynym, zatem gdy wartość hipoteki nie stanowi ponad 50% wartości ekspozycji, nie wchodzi ona już w zakres Rekomendacji S).
- b. Jednocześnie ten aspekt nie wynika ze specyfiki portfela konkretnego banku, ale dotyczy wszystkich kredytów obrotowych oraz ekspozycji kredytowych nie związanych z finansowaniem nieruchomości.
- c. Proponowane usunięcie wymogu maksymalnego LtV dla kredytów obrotowych oraz ekspozycji kredytowych nie związanych z finansowaniem nieruchomości paradoksalnie powinno przyczynić się do podniesienia bezpieczeństwa. Banki będą mogły swobodnie przyjmować (dodatkowe) zabezpieczenia hipoteczne dla takich kredytów – także, gdy LTV wynikający z wartości nieruchomości jest z przedziału pomiędzy 76% a 199%. Pozwoli to na ograniczanie ryzyka przy pomocy (dodatkowych) zabezpieczeń hipotecznych stanowiących bardzo dobre, a przy tym dostępne instrumenty.

#### *Rekomendacja 17.3.*

*Bank powinien zapewnić sobie, w umowie kredytowej, możliwość podjęcia stosownych kroków przewidzianych procedurami oraz wskazać, kiedy takie działania może podjąć [dot. sytuacji spadku wartości nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia kredytu].*

Zwracamy uwagę na możliwość abuzywności klauzul umownych dopuszczających żądanie od konsumenta dodatkowego zabezpieczenia w sytuacji spadku wartości nieruchomości.

#### *Rekomendacja 19.5.*

*Bank powinien identyfikować klientów, których kredyty charakteryzują się wysokim wskaźnikiem Dtl (przekraczającym 30% w przypadku klientów o dochodach nieprzekraczających przeciętnego poziomu wynagrodzeń w gospodarce lub danym regionie zamieszkania, lub 40% dla pozostałych klientów) i niskim buforze dochodowym oraz co najmniej raz na rok analizować ich sytuację i odporność na wzrost stóp procentowych, szczególnie w środowisku niskich stóp procentowych.*

Ze względu na specyfikę banków hipotecznych nie prowadzących rachunków ROR ani nie utrzymujących z klientami innych relacji niż wynikające z warunków zawartych w umowach kredytowych, realizacja przedmiotowego wymagania KNF przez te banki jest praktycznie niemożliwa, lub też będzie realizowana jedynie w sposób mający na celu formalną realizację oczekiwania KNF a nie realizację efektów, które przyświecały mu przy formułowaniu tejże rekomendacji. W tej sytuacji zasadne wydaje się wyłączenie banków hipotecznych z obowiązku realizacji tej rekomendacji.

#### *Rekomendacja 19.6.*



*Bank powinien aktywnie podejmować działania, w szczególności przedkładając propozycje modyfikacji zawartych umów kredytowych, mające na celu ograniczenie ryzyka związanego z ewentualnymi problemami klientów ze spłatą kredytów w przypadku wzrostu stóp procentowych.*

Wdrożenie przedmiotowej rekomendacji oznaczałoby w praktyce zaproponowanie wszystkim kredytobiorcom, których kredyty oparte są na zmiennych stopach procentowych możliwości aneksowania zawartych umów kredytowych. W najbardziej skrajnych przypadkach mogłoby to wiązać się z koniecznością dokonania zmian zabezpieczeń hipotecznych, a w przypadku banków hipotecznych z koniecznością czasowego wykreślenia kredytów z rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, co z całą pewnością należy oceniać jako element wzrostu ryzyka na nabywców listów zastawnych związanego z ich nabyciem.

#### *Rekomendacja 19.7.*

*W przypadku kredytów zabezpieczonych hipotecznie oprocentowanych okresowo stałą stopą procentową bank powinien nie później niż dwa miesiące przed terminem zmiany formuły oprocentowania, przedstawić kredytobiorcy informacje o oprocentowaniu kredytu według wszystkich oferowanych przez bank formuł oprocentowania.*

Proponujemy doprecyzowanie, że ww. informacje należy kredytobiorcy przedstawić na trwałym nośniku lub w formie elektronicznej.

#### *Rekomendacja 25.1.*

*Co najmniej na 14 dni przed zawarciem umowy, klient powinien otrzymać pisemnie informacje istotne dla oceny ryzyka i kosztów związanych z zawarciem umowy o kredyt zabezpieczony hipotecznie oprocentowany zmienną stopą procentową, stałą stopą procentową lub okresowo stałą stopą procentową z uwzględnieniem specyfiki konkretnego produktu, w tym w szczególności informacje na temat: (...)”*

- do rozważenia – postulujemy wprowadzenie obowiązku przekazania ww. informacji wraz z decyzją kredytową, która zgodnie z art. 14 ustawy o kredycie hipotecznym, ma być konsumentowi przekazana w 21 dniu od otrzymania wniosku kredytowego. Po wprowadzeniu takiej zmiany, konsument otrzymywałby jednocześnie komplet dokumentów, umożliwiających mu porównanie warunków umowy kredytu hipotecznego. Ewentualnie, konsument mógłby wyrazić zgodę na wcześniejsze przekazanie mu decyzji kredytowej (por. art. 14 ust. 3 UKH), wówczas także ww. informacje o ryzyku zostałyby mu przekazane wcześniej.

- prośba o doprecyzowanie: czy użycie w powyższym przepisie spójnika „lub” oznacza, że klientowi należy przekazać informację o ryzyku jedynie takiego typu kredytu, o jaki klient wnioskuje, czy też wszystkich typów kredytu hipotecznego, będących w ofercie banku. Mając na uwadze fakt, że – zgodnie z wymogiem Rek. 26 – bank jest na etapie przedkontraktowym zobowiązany do przedstawienia klientom pełnej posiadanej oferty w zakresie kredytów hipotecznych, ponawianie tej informacji na etapie 14 dni przed zawarciem umowy jest



bezasadne. W tym momencie klient będzie już dysponował decyzją kredytową dotyczącą konkretnej oferty przyznanego mu kredytu – przekazywanie mu informacji o ryzykach innych typów kredytu doprowadzi do przeładowania informacyjnego konsumenta.

Ponadto: czy przekazywana informacja o ryzykach ma odnosić się do konkretnego kredytu, powinna mieć charakter ogólny, a nie zindywidualizowany?

#### *Rekomendacja 25.4*

*Przekazywane klientowi informacje dotyczące kredytów zabezpieczonych hipotecznie powinny w sposób jednoznaczny i przejrzysty odnosić się do rodzaju oferowanych produktów i wskazywać w szczególności czynniki wpływające na koszt obsługi kredytu, jak również jasno opisywać zmiany sposobu oprocentowania kredytu (przejsście z oprocentowania stałą stopą na oprocentowanie stałą zmienną lub zamiana na nową stałą stopę), jeśli umowa to przewiduje.*

Proponujemy doprecyzowanie czy ofercie banku musi znaleźć się opcja „klucz za dług” oraz doprecyzowanie, czy Bank przed zmianą oprocentowania zmiennego na zmiennie-stałe lub stałe może ponownie zbadać posiadanie zdolności kredytowej klienta.

#### *Rekomendacja 26*

*Bank powinien przedstawiać klientom pełną posiadaną ofertę w zakresie kredytów hipotecznych, tj. zarówno kredytów oprocentowanych zmienną stopą procentową, kredytów oprocentowanych stałą stopą procentową, jak i kredytów oprocentowanych okresowo stałą stopą procentową.*

Proponujemy doprecyzowanie, czy w ofercie banku muszą znaleźć się wszystkie trzy typy oprocentowania kredytów hipotecznych oraz doprecyzowanie słowa „klient”, czy dotyczy ono „Klienta detalicznego” zdefiniowanego w Słowniku Pojęć.

*Rekomendacja 26.3 Bank powinien w czytelny i wyczerpujący sposób informować klientów o kosztach związanych z wcześniejszą spłatą kredytu, w szczególności w przypadku kredytów zabezpieczonych hipotecznie oprocentowanych stałą stopą procentową lub okresowo stałą stopą procentową. Informacje te powinny zostać zawarte w umowie kredytowej.*

Sposób wyliczenia kosztów związanych z wcześniejszą spłatą kredytów o stałej lub okresowo stałej stopie procentowej budzi szereg wątpliwości (w kontekście przepisów ustawy o kredycie hipotecznym) – i ze względu na swoją specyfikę może rodzić duże wątpliwości i być kwestionowany, a także niezrozumiały przez kredytobiorców. Proponujemy uszczegółwić zapisy Rekomendacji w zakresie zasad ustalania tych kosztów i informacji dla kredytobiorców odnośnie kosztów wcześniejszych spłat ww. kredytów.



## UWAGI DODATKOWE:

1. Proponujemy całościowe uwzględnienie podziału Rekomendacji – adekwatnie do charakteru ekspozycji kredytowych na:

- i. ekspozycje klientów detalicznych zabezpieczone na nieruchomościach mieszkalnych,
- ii. ekspozycje inne niż detaliczne zabezpieczone na nieruchomościach (niezależnie od rodzaju nieruchomości)

Propozycja dotyczy w szczególności zapisów: Wstępu (str. 6., rekomendacje obligatoryjne dla poszczególnych rodzajów ekspozycji) oraz Rekomendacji 1.4. i 1.5.

Uzasadnienie propozycji: Projekt Rekomendacji S nie wiąże ściśle typu nieruchomości z rodzajem klienta, ale część rekomendacji wskazuje na powiązanie:

- i. ekspozycje detaliczne <-> nieruchomości mieszkalne
- ii. ekspozycje niedetaliczne <-> nieruchomości komercyjne

W praktyce zdarzają się jednak niedetaliczne ekspozycje (na finansowanie działalności gospodarczej) zabezpieczone na nieruchomościach mieszkalnych, spełniających definicję zawartą w projekcie Rekomendacji (tj. na nieruchomościach zamieszkałych lub przeznaczonych na wynajem przez właściciela, z wyłączeniem działalności gospodarczej). Dotyczy to zwłaszcza mniejszych przedsiębiorców.

Zastosowanie dla takich przypadków wszystkich rekomendacji odnoszących się do nieruchomości mieszkalnych, byłoby nieadekwatne do charakteru ekspozycji finansujących działalności gospodarczą. Przykładowo Rekomendacja 1.4. wskazuje na ustalanie maksymalnej dopuszczalnej wartości wskaźnika Dtl, co jest nieadekwatne w przypadku finansowania działalności gospodarczej.

2. Przed wprowadzeniem przez nadzór obowiązku udzielania kredytów ze stałą stopą **proponujemy wprowadzenie systemu zachęt w postaci:**

- a) zajęcie przez państwowe instytucje jednolitego stanowiska lub rekomendacji w jaki sposób uzasadnić klientowi koszt wcześniejszej spłaty kredytu opartego o stałą stopę, zabezpieczonego przez Bank przy użyciu portfelowego modelu zabezpieczania ryzyka (jedna transakcja IRS zabezpiecza wiele podobnych kredytów hipotecznych),
- b) zniwelowania wyższego oprocentowania kredytów opartych o stałą stopę (ze względu na rosnący kształt krzywej) niższymi wagami ryzyka dla banku,
- c) zwolnienia banków hipotecznych, emitujących długoterminowe finansowanie, z podatku bankowego,
- d) udział banku centralnego w promowaniu długoterminowego finansowania: zmniejszenie haircutów dla kredytu technicznego, lombardowego dla listów zastawnych.



3. Nie ulega wątpliwości, że szersze stosowanie kredytów hipotecznych opartych na stałej stopie procentowej ma liczne zalety. Mimo tego zwracamy uwagę na ryzyka związane z kredytem opartym na stałej stopie procentowej:

- a) ryzyko przedpłaty klienta - zakładając, że klienci mają możliwość przedpłaty i refinansowania kredytu na korzystniejszych warunkach, wynikających z niższych stóp,
- b) trudności w udokumentowaniu kosztu zerwania stopy procentowej w przypadku przedpłaty,
- c) ryzyko kredytowe kredytów dla osób fizycznych zależy od kształtowania się trzech parametrów: oprocentowanie kredytu, inflacja (wpływająca na koszty utrzymania), dochody nominalne. W przypadku kredytów o zmiennej stopie w przekroju cyklu gospodarczego parametry te poruszają się w dużej mierze w zbliżony sposób. W przypadku kredytów o stałej stopie, w okresie obowiązywania stałej stopy kredytobiorca jest silniej narażony na ryzyko spadku dochodów (którego wpływ nie będzie skompensowany spadkiem kosztu obsługi kredytu),
- d) dostosowanie wydatków przez klienta do okresowo stałej raty kredytu i istotne ryzyko skokowego wzrostu kosztu obsługi długu po zakończeniu okresu, na który ustalono stałą stopę procentową w przypadku silnego, ale jednak stabilnego wzrostu stóp procentowych w trakcie okresu; wiąże się to z ryzykiem utraty reputacji dla banku, szczególnie jeśli w procesie sprzedażowym formuła okresowo-stałej stopy była prezentowana jako bezpieczniejsza w porównaniu do kredytu o zmiennej stopie,
- e) w razie obniżenia stóp procentowych negatywna reakcja klienta; w odczuciu klienta zaciągając kredyt na stałą stopę nie tylko płacił więcej, ale w dodatku, przy kredycie na stopę zmienną płaciłby według jeszcze niższej stopy.

Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

25/09/2018