

UZASADNIENIE

1. Cel projektowanej regulacji

Projekt ustawy w zakresie swojej regulacji wdraża postanowienia dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniającej dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010 (Dz. U. UE L 60 z 28.2.2014, s. 34), zwaną dalej „dyrektywą”.

W obszarach uregulowanych dyrektywą zdiagnozowano szereg problemów, które z uwagi na potrzebę zapewnienia odpowiedniej spójności prawa unijnego, wymagają dostosowania lub wręcz wprowadzenia nowych regulacji przez państwa członkowskie Unii Europejskiej. Na rynku mieszkaniowych kredytów hipotecznych w Unii Europejskiej stwierdzono występowanie przypadków nieodpowiedzialnego udzielania i zaciągania kredytów oraz nieodpowiedzialnego zachowania uczestników tego rynku. Wskazano w szczególności: nieporównywalne, niepełne i niejasne materiały reklamowe, brak dokonywania odpowiedniej oceny adekwatności oferowanych produktów do potrzeb klienta oraz niewystarczającą weryfikację zdolności kredytowej klientów. Wśród pozostałych kwestii problematycznych szczególną uwagę zwrócono na nieskuteczność, niespójność lub wręcz brak systemów regulujących działalność pośredników kredytowych i instytucji niekredytowych, oferujących kredyty związane z nieruchomościami mieszkalnymi.

Celem dyrektywy jest zapewnienie wysokiego poziomu ochrony konsumentów, którzy zawierają umowy o kredyt związane z nieruchomościami. Ma ona spowodować rozwój bardziej przejrzystego, skutecznego i konkurencyjnego rynku wewnętrznego poprzez zawieranie spójnych i uczciwych umów, dostarczanie klientom odpowiednich informacji i wyjaśnień na każdym etapie, a także ma przyczynić się do wyrównywania asymetrii informacyjnej pomiędzy profesjonalnymi uczestnikami rynku (kredytodawcy) a ich klientami. Ponadto dyrektywa powinna promować odpowiedzialne udzielanie i zaciąganie kredytów.

Projekt ustawy przewiduje zatem kompleksową regulację problematyki kredytów związanych z nieruchomościami. Jednocześnie projekt przewiduje zmiany w ustawie o kredycie konsumenckim, doprecyzowujące niektóre jej przepisy. Projektowane regulacje powinny przyczynić się do zwiększenia porównywalności i transparentności ofert kredytodawców oraz wzmocnić pozycję konsumenta na rynku kredytów konsumenckich oraz kredytów związanych z nieruchomościami mieszkalnymi.

Obecnie w polskim porządku prawnym nie ma szczegółowej regulacji w zakresie kredytów hipotecznych. Zastosowanie do kwestii objętych dyrektywą znajduje szereg aktów prawnych, w tym między innymi:

- ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2015 r. poz. 128, z późn. zm.), zwana dalej „ustawą – Prawo bankowe”,
- ustawa z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (Dz. U. z 2014 r. poz. 1497, z późn. zm.), zwana dalej „ustawą o kredycie konsumenckim”,

- ustawa z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 174, z późn. zm.),
- ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 r. poz. 707, z późn. zm.),
- ustawa z dnia 23 kwietnia 1946 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380), zwana dalej „ustawą – Kodeks cywilny”.

Ponadto do kredytów hipotecznych i kredytów finansujących nieruchomości zastosowanie mają rekomendacje Komisji Nadzoru Finansowego, które nie są aktami prawa powszechnie obowiązującego. Do kredytów zabezpieczonych hipoteką stosuje się uchwałę nr 148/2013 Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 18 czerwca 2013 r. w sprawie wydania *Rekomendacji S dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie* (Dz. Urz. KNF z 2013 r. poz. 23). Natomiast zbiór dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości, które nie są zabezpieczone hipotecznie, zawiera uchwała nr 59/2013 Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 26 lutego 2013 r. w sprawie wydania *Rekomendacji T dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ryzykiem detalicznych ekspozycji kredytowych* (Dz. Urz. KNF z 2013 r. poz. 11). Z uwagi na przepisy ustawy – Prawo bankowe oraz zakres oddziaływania Komisji Nadzoru Finansowego stosowanie ww. rekomendacji jest ograniczone do podmiotów nadzorowanych. Zgodnie z art. 138 ust. 7 ustawy – Prawo bankowe środki podejmowane w ramach nadzoru nie mogą naruszać umów zawartych przez bank z klientami, w tym również z osobami posiadającymi status konsumenta.

Proponuje się również dokonać stosownej nowelizacji przepisów ustawy o kredycie konsumenckim celem doprecyzowania kwestii wynikających z tej ustawy. Należy zauważyć, że przepisy ustawy o kredycie konsumenckim dokonują wdrożenia do polskiego systemu prawnego dyrektywy 2008/48/WE z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie umów o kredyt konsumencki oraz uchylającej dyrektywę Rady 87/102/EWG. Ustawa o kredycie konsumenckim, podobnie jak dyrektywa 2008/48/WE reguluje m.in. obowiązki informacyjne kredytodawcy, odstąpienie od umowy oraz przedterminową spłatę kredytu.

Z informacji uzyskanych od Prezesa UOKiK wynika jednak, iż praktyka stosowania ustawy o kredycie konsumenckim przez kredytodawców jest w niektórych przypadkach niejednolita. W efekcie utrudniona jest pełna realizacja celów regulacji (zwłaszcza w zakresie informacji o kosztach kredytu konsumenckiego) ze szkodą dla interesów konsumentów. Przykładowo, wątpliwości interpretacyjne dotyczące definicji całkowitego kosztu kredytu (w kontekście kosztów niezbędnych do uzyskania kredytu na określonych warunkach lub ubezpieczeń) mogą być jednym z czynników wpływających na nieprawidłowe praktyki przedsiębiorców, a w konsekwencji decyzję konsumenta co do wyboru optymalnej oferty.

Biorąc powyższe pod uwagę wydaje się zatem zasadne wprowadzenie odpowiednich zmian w ustawie o kredycie konsumenckim, które miałyby na celu doprecyzowanie przepisów powyższej ustawy w tym zakresie.

Proponowana zmiana ustawy o kredycie konsumenckim zmierza zatem do tego, aby treść przepisów ustawy była maksymalnie precyzyjna, jednoznaczna oraz przejrzysta. Nowelizacja

ta wydaje się również konieczna, przede wszystkim z punktu widzenia konsumenta. Tytułem przykładu można wskazać na doprecyzowanie przepisów w zakresie przedkontraktowych obowiązków informacyjnych, co wzmocni pozycję konsumenta na rynku poprzez zwiększenie porównywalności ofert przedsiębiorców.

Dodatkowo warto podkreślić, iż niektóre niedoskonałości redakcyjne w zakresie implementacji przepisów o kredycie w rachunku oraz kredycie odnawialnym mogą generować ryzyko działań niezgodnych z celem regulacji. Zasadne wydaje się zatem, aby projekt ustawy, oprócz rozwiązań mających na celu transpozycje do krajowego porządku prawnego postanowień dyrektywy 2014/17/WE, uwzględnił także konkluzje przedstawione przez UOKiK w *Raporcie z kontroli przedsiębiorców udzielających kredyty konsumenckie w 2012 r.* jak również wszystkie dotąd niewyjaśnione lub nieuwzględnione w inny sposób uwagi Komisji Europejskiej zawarte we wniosku o udzielenie dodatkowych informacji w sprawie transpozycji w Polsce dyrektywy 2008/48/WE. Wniosek Komisji został zamieszczony w bazie EU Pilot pod sygnaturą 5103/13/SNCO. We wniosku Komisja sformułowała zastrzeżenia co do poprawności wdrożenia niektórych przepisów dyrektywy 2008/48/WE do polskiego porządku prawnego, m.in. dotyczące definicji oraz informacji udzielanych kredytobiorcy przed zawarciem umowy. Komisja przyjęła część udzielonych wyjaśnień odrzucając jednak pozostałe i zadeklarowała zamiar wszczęcia oficjalnego postępowania. Celem projektu jest więc także zapewnienie jednolitej interpretacji ustawy o kredycie konsumenckim w zgodzie ze dyrektywą 2008/48/WE oraz uwzględnienie zastrzeżeń Komisji.

Mając na uwadze powyższe, nowelizacja ustawy o kredycie konsumenckim przyczyni się również do:

- wzmocnienia pozycji konsumenta na rynku kredytów konsumenckich,
- zwiększenia przejrzystości i stopnia precyzji przepisów dotyczących kredytu konsumenckiego,
- zwiększenia porównywalności i transparentności ofert kredytodawców.

Proponowane rozwiązanie powinno być korzystne dla konsumentów, zapewniając im większą przejrzystość regulacji prawnych. Z uwagi na fakt, że dyrektywa reguluje jednocześnie kwestie związane z dopuszczeniem do działalności i nadzorem nad instytucjami niekredytowymi i pośrednikami kredytowymi oferującymi usługi związane z kredytami dotyczącymi nieruchomości, proponuje się uregulowanie tych zagadnień w nowym akcie prawnym – ustawie o kredycie hipotecznym. Regulacjami objęte będą wszystkie instytucje pożyczkowe oraz pośrednicy kredytowi pośredniczący w oferowaniu umów o kredyt związanych z nieruchomościami. Rozwiązanie powyższe umożliwi ponadto lepsze wyodrębnienie kompetencji poszczególnych organów wskazanych jako odpowiedzialne za realizację przepisów dyrektywy. Za realizację przepisów ustawy o kredytach hipotecznych obejmujących m.in. kwestie umów i informacji przedumownych odpowiedzialny będzie Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK), natomiast w zakresie przepisów ustawy dotyczących działalności instytucji pożyczkowych i pośredników kredytowych kompetentna będzie Komisja Nadzoru Finansowego (KNF).

2. Szczegółowe rozwiązania zawarte w projekcie

2.1. Rozdział 1

Przepisy ogólne

W projektowanym art. 1 proponuje się aby ustawa o kredycie hipotecznym określała zasady i tryb zawierania umów o kredyt hipoteczny, obowiązki kredytodawcy i pośrednika kredytowego w zakresie informacji udzielanych przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny oraz obowiązki konsumenta, kredytodawcy i pośrednika kredytowego w związku z zawartą umową o kredyt hipoteczny. Jednocześnie projektowana ustawa określa skutki uchybienia obowiązkowi kredytodawcy, pośrednika kredytowego i wyznaczonego przedstawiciela oraz wprowadza regulacje w zakresie nadzoru nad instytucjami pożyczkowymi, pośrednikami kredytowymi i ich wyznaczonymi przedstawicielami świadczącymi usługi związane z kredytem hipotecznym.

Obowiązek w zakresie transponowania dyrektywy do prawa krajowego jest ograniczony do umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi. Zgodnie z motywem 13 dyrektywy, państwa członkowskie mogą jednakże rozszerzyć „zakres środków podjętych zgodnie z niniejszą dyrektywą tak, aby chronić konsumentów w odniesieniu do umów o kredyt związanych z innymi formami nieruchomości”. W opinii projektodawcy celem kompleksowego uregulowania rynku nieruchomości zasadne jest wprowadzenie przepisów, które będą dotyczyły kredytów związanych ze wszystkimi rodzajami nieruchomości. Nie ma natomiast uzasadnienia dla wprowadzenia przedmiotowych regulacji jedynie w odniesieniu do nieruchomości mieszkalnej, która jest jednym z rodzajów nieruchomości kredytowanych na polskim rynku. Zakres przedmiotowy projektowanej regulacji został zatem rozszerzony i dotyczyć będzie umów o kredyt zabezpieczony hipoteką oraz umów o kredyt przeznaczony na sfinansowanie nabycia lub utrzymania prawa własności nieruchomości gruntowej lub istniejącego lub planowanego budynku.

Jednocześnie w art. 2 projektu proponuje się aby poniższe umowy, zostały wyłączone z zakresu regulacji dotyczących kredytów hipoteczny:

- umowy o kredyt udzielany przez pracodawcę pracownikom w ramach jego działalności dodatkowej, przy czym kredyt jest nieoprocentowany lub oprocentowany według rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania niższej od powszechnie stosowanej na rynku i nie jest oferowany ogółowi społeczeństwa,
- umowy o kredyt, w przypadku których kredyt udzielany jest bez oprocentowania i żadnych opłat, z wyjątkiem opłat przeznaczonych na pokrycie kosztów bezpośrednio związanych z zabezpieczeniem kredytu,
- umowy o kredyt w rachunku bieżącym, który to kredyt musi być spłacony w ciągu jednego miesiąca,
- umowy o kredyt, które są wynikiem ugody osiągniętej w sądzie lub przed innym organem ustawowym,
- umowy o kredyt, które dotyczą odroczonej spłaty – bez żadnych opłat – istniejącego zadłużenia,

- umowy o odwrócony kredyt hipoteczny uregulowany w ustawie z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz. U. z 2014 r. poz. 1585 i 1844).

Zgodnie z motywem 17 dyrektywy nie powinna ona mieć zastosowania do wymienionych rodzajów niszowych umów o kredyt, które mają inny charakter i występują w nich inne ryzyka niż w standardowych kredytach związanych z nieruchomościami, dlatego wymagają zindywidualizowanego podejścia.

Ponadto proponuje się, aby w stosunku do niezabezpieczonych umów o kredyt, których celem jest remont nieruchomości, na łączną kwotę wyższą niż 75 000 euro – umowy te, stosownie do motywu 18 dyrektywy, podlegały regulacjom ustawy o kredycie konsumenckim, której celem była implementacja przepisów dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/48/WE z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie umów o kredyt konsumencki oraz uchylającej dyrektywę Rady 87/102/EWG.

W art. 3 zawarto definicje stosowane w ustawie. W celu zapewnienia większej pewności obowiązującego prawa w projektowanej regulacji zdecydowano się zastosować część definicji obowiązujących w ustawie o kredycie konsumenckim. Proponowane rozwiązanie jest uzasadniane tym, iż dyrektywa 2014/17/UE skonstruowana jest analogicznie do dyrektywy 2008/48/WE i reguluje zbliżone do siebie obszary. Zasadne jest zatem zastosowanie odesłań do niektórych definicji ujętych w ustawie o kredycie konsumenckim. Jednocześnie siatkę pojęciową dyrektywy dostosowano do definicji funkcjonujących w polskim systemie prawnym.

Proponuje się zdefiniować „kredyt hipoteczny” jako kredyt zabezpieczony hipoteką lub prawem związanym z nieruchomością, oraz kredyt przeznaczony na sfinansowanie niezwiązanego z działalnością gospodarczą lub prowadzeniem gospodarstwa rolnego:

- a) nabycia, budowy, przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy domu albo lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość,
- b) nabycia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej albo prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- c) remontu domu albo lokalu, o których mowa w lit. a i b,
- d) nabycia działki budowlanej lub jej części pod budowę domu jednorodzinnego lub budynku mieszkalnego, w którym jest lub ma być położony lokal mieszkalny,
- e) innego celu związanego z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych.

Celem uniknięcia wątpliwości interpretacyjnych proponuje się zdefiniowanie „pośrednika kredytowego” jako przedsiębiorcy zgodnie z art. 43¹ ustawy – Kodeks cywilny, w miejsce użytego w dyrektywie sformułowania „osoba fizyczna lub prawna”. W związku z powyższym pośrednikiem kredytowym będzie przedsiębiorca, który nie działa w charakterze kredytodawcy ani notariusza i nie doprowadza jedynie do skojarzenia – bezpośrednio albo pośrednio – konsumenta z kredytodawcą lub pośrednikiem kredytowym, oraz który w ramach wykonywanej przez siebie działalności handlowej, gospodarczej lub zawodowej, za

wynagrodzeniem w formie pieniężnej lub dowolnej innej uzgodnionej formie korzyści finansowej:

- przedstawia lub oferuje konsumentom umowy o kredyt,
- udziela konsumentom pomocy, podejmując prace przygotowawcze lub inne przedumowne działania administracyjne inne niż przedstawienie lub oferowanie konsumentowi umowy o kredyt lub
- zawiera z konsumentami umowy o kredyt w imieniu kredytodawcy.

Dodatkowo proponuje się wprowadzenie m.in. definicji „wartości rynkowej” zgodnej z brzmieniem art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, z późn. zm.) oraz definicji „nieruchomości”, która będzie zgodna z brzmieniem art. 46 oraz art. 46¹ ustawy – Kodeks cywilny.

W art. 4 projektowanej ustawy zawarto regulację, która przewiduje, iż kredyt hipoteczny w walucie obcej może być udzielony konsumentowi jeżeli uzyskuje on większość swoich dochodów lub posiada większość aktywów w tej walucie. Regulacja ta jest spójna z Rekomendacją S Komisji Nadzoru Finansowego, w której zawarto stwierdzenie, iż *„bank powinien udzielać klientom detalicznym kredytów zabezpieczonych hipotecznie wyłącznie w walucie, w jakiej uzyskują oni dochód, także w przypadku klientów o wysokich dochodach”* (rekomendacja 6). Należy jednak zauważyć, że rekomendacje Komisji Nadzoru Finansowego są skierowane wyłącznie do banków. Konieczne jest zatem wprowadzenie przepisu ustawowego, który będzie stosowany do wszystkich kredytodawców udzielających kredytów uregulowanych niniejszą ustawą. Biorąc pod uwagę, iż kredyty udzielane w walucie obcej są zdecydowanie bardziej ryzykowne dla konsumentów, którzy uzyskują swoje dochody tylko w złotych polskich zdecydowano się na tego rodzaju przepis. W przypadku nieuregulowania tej kwestii w ustawie doszłoby do sytuacji, w której zgodnie z rekomendacją S banki nie udzielałyby kredytów w walucie obcej konsumentom uzyskującym swoje dochody w złotych, natomiast pozostałe instytucje, które spełniałyby definicje kredytodawcy mogłyby takich kredytów udzielać. Zasadne zatem wydaje się uregulowanie tej kwestii w ustawie również w celu stosowania jednolitych zasad do wszystkich kategorii kredytodawców.

Biorąc pod uwagę, iż Unia Europejska uczyniła edukację konsumentką częścią celów ogólnych ochrony konsumenta w krajach należących do niej (Artykuł 153, Traktat z Amsterdamu, 1997 r.), edukacja konsumentka jest uznanym prawem konsumentów europejskich i celem, który ma być osiągnięty wspólnie przez Unię Europejską i państwa członkowskie. W oparciu o przepisy dyrektywy państwa członkowskie zobowiązane są do promowania edukacji konsumentów w dziedzinie odpowiedzialnego zaciągania pożyczek i zarządzania długiem. Na rynku polskim edukację konsumentów prowadzą między innymi Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Komisja Nadzoru Finansowego, Rzecznik Finansowy oraz Narodowy Bank Polski. Powyższe zadania będą nadal realizowane przez wskazane podmioty. W oparciu o ustawę z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2015 r. poz. 1618 i 1634), Prezes UOKiK zobowiązany został między innymi do opracowywania i wydawania publikacji oraz programów edukacyjnych popularyzujących wiedzę o ochronie konkurencji i konsumentów (art. 31 ust. 12 tej ustawy).

Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów podejmuje działania w przypadku naruszenia zbiorowych interesów konsumentów natomiast w sprawach indywidualnych konsumentów mogą uzyskać bezpłatną pomoc prawną u rzeczników konsumentów. Zgodnie z art. 42 ust. 1 ww. ustawy, rzecznik konsumenta zobowiązany jest do zapewnienia bezpłatnego poradnictwa konsumenckiego i informacji prawnej w zakresie ochrony interesów konsumentów. Na stronie internetowej UOKiK znajduje się wyszukiwarka instytucji udzielających pomocy konsumenckiej, z której może skorzystać konsument i otrzymać informację o danych instytucjach wraz ze wskazaniem danych teleadresowych. Należy również wskazać, iż Rzecznik Finansowy również udziela stosownych informacji i porad eksperckich dotyczących zagadnień związanych z ochroną klientów instytucji finansowych. Na stronie internetowej Rzecznika Finansowego można znaleźć m.in. zakładki „Zadzwoń do eksperta” oraz „Znajdź odpowiedź na pytanie”.

Ustawa z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym w art. 4 ust. 4 nakłada na Komisję Nadzoru Finansowego obowiązek podejmowania działań edukacyjnych i informacyjnych w zakresie funkcjonowania rynku finansowego. Podejmowane działania mają służyć ochronie uzasadnionych interesów uczestników rynku finansowego.

W celu implementacji przepisów dyrektywy proponuje się również uregulować w ustawie, iż do działania związane z edukacją konsumentów powinny prowadzić organizacje pozarządowe działające na podstawie ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2016 r. poz. 239), które realizują działalność w zakresie upowszechniania i ochrony praw konsumentów oraz izby gospodarcze w rozumieniu ustawy z dnia 30 maja 1989 r. o izbach gospodarczych (Dz. U. z 2009 r. Nr 84, poz. 710, z późn. zm.) zrzeszające kredytodawców, firmy pożyczkowe oraz pośredników kredytowych (art. 5).

2.2. Rozdział 2

Obowiązki kredytodawcy i pośrednika kredytowego przez zawarciem umowy o kredyt

W projektowanym art. 6 uregulowano obowiązki jakie muszą wypełniać kredytodawca i pośrednik kredytowy w zakresie reklamowania usług związanych z kredytem hipotecznym. Przepis art. 6 ma m.in. na celu zabezpieczenie konsumentów przed reklamami kredytów hipotecznych, które mogłyby wprowadzać w błąd lub budzić ich fałszywe oczekiwania co do produktów finansowych oferowanych przez instytucje finansowe. Jednocześnie większość informacji zawartych w reklamach kredytów hipotecznych zostanie przedstawiona na reprezentatywnym przykładzie w celu zobrazowania klientowi konsekwencji zaciągnięcia kredytu hipotecznego (art. 7).

Ponadto w projektowanym art. 8 zawarto przepisy, które zabraniają dokonywania sprzedaży związanej usług finansowych związku z zawarciem umowy o kredyt hipoteczny, chyba że sprzedaż wiązana dotyczy prowadzonych bezpłatnie rachunku płatniczego lub rachunku oszczędnościowego, których jedynym celem jest gromadzenie środków finansowych przeznaczonych na spłatę kredytu, jego obsługę lub zapewnienie kredytodawcy dodatkowego zabezpieczenia w przypadku zaległości w spłacie kredytu (art. 8 ust. 1). Zdecydowano się również na wprowadzenie regulacji, w myśl której kredytodawca będzie mógł wymagać od kredytobiorcy zawarcia umowy ubezpieczenia połączonej z przelewem wierzytelności,

o którym mowa w art. 509 § 1 ustawy – Kodeks cywilny. Wydaje się zasadne, aby nieruchomości, która będzie stanowiła zabezpieczenie kredytu hipotecznego, była ubezpieczona przynajmniej od ognia i innych zdarzeń losowych (art. 8 ust. 2). Ponadto kredytodawca będzie obowiązany do przedstawienia kredytobiorcy minimalnego zakresu ochrony ubezpieczeniowej jaką musi spełniać polisa ubezpieczeniowa akceptowana przez kredytodawcę w sytuacji gdy umowa o kredyt będzie wymagała zawarcia takiej umowy ubezpieczenia (art. 8 ust. 3–4).

Przepisy projektowanego art. 9 wprowadzają katalog informacji jakie kredytodawca będzie zobowiązany udostępnić, konsumentowi, na trwałym nośniku, w związku ze złożeniem oferty udzielenia kredytu hipotecznego. Jednocześnie obowiązkiem kredytodawcy będzie m.in. udzielenie informacji w zakresie możliwego okresu obowiązywania umowy, rodzaju dostępnej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego oraz informacji w zakresie całkowitej kwoty kredytu opisanej na reprezentatywnym przykładzie. Kredytodawca będzie zobowiązany także poinformować konsumenta o możliwych dalszych kosztach, które nie zostały ujęte w całkowitym koszcie kredytu. Ponadto kredytodawca będzie zobligowany do publikacji na stronie internetowej regulaminu dotyczącego umów o kredyt hipoteczny, wzorów stosowanych umów, a także informacji czy stosuje zasady dobrych praktyk w zakresie udzielania kredytu hipotecznego. Informacja o stosowaniu dobrych praktyk będzie musiała również zostać o publikowana na stronie internetowej pośrednika kredytowego i wyznaczonego przedstawiciela. Jednocześnie w art. 9 ust. 5 zawarto przepisy, które zabraniają pobierania od konsumenta opłat w związku z obowiązkami informacyjnymi nałożonymi w drodze ustawy na kredytodawców, pośredników kredytowych i wyznaczonych przedstawicieli. Regulacja ta ma zapobiec sytuacji, w której kredytodawca przerzuciłby koszty związane z obowiązkami informacyjnymi na swoich klientów.

W art. 10 projektowanej ustawy uregulowano obowiązki kredytodawcy, pośrednika kredytowego i wyznaczonego przedstawiciela w zakresie przedstawienia konsumentowi szczegółowych informacji przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny. Jednocześnie informacje te będą przekazywane na formularzu informacyjnym, którego wzór stanowi załącznik nr 1 do ustawy. Ponadto inne informacje, które nie znajdują odzwierciedlenia w formularzu, kredytodawca będzie dołączał jako załącznik do formularza. W celu uzyskania oferty wiążącej od kredytodawcy konsument będzie zobligowany do wystąpienia z wnioskiem. Kredytodawca będzie obowiązany do przedłożenia konsumentowi oferty wiążącej w terminie nie dłuższym niż 7 dni od dnia otrzymania wniosku (ust. 4 i 5). Zgodnie z projektowanym ust. 6 kredytobiorca będzie mógł przyjąć ofertę nie wcześniej niż 14 dni po doręczeniu oferty wiążącej, chyba że złoży pisemny wniosek do kredytodawcy o skrócenie tego okresu (ust. 7). Ponadto na wniosek konsumenta kredytodawca będzie zobowiązany do przekazania konsumentowi kopii oferty wiążącej przesłanej do pośrednika kredytowego (ust. 8). Jednocześnie zgodnie z projektowanym ust. 10, w przypadku przyjęcia oferty wiążącej i zawarcia umowy o kredyt hipoteczny, konsument będzie miał prawo odstąpić od umowy o kredyt hipoteczny w terminie 14 dni od dnia jej podpisania. Ponadto przewiduje się, iż prawo do odstąpienia od umowy wygaśnie w przypadku gdy konsument podejmie czynności skutkujące przeniesieniem prawa własności związanego ze środkami finansowymi

uzyskanymi dzięki umowie o kredyt hipoteczny lub z wykorzystaniem takich środków bądź przeniesieniem tych środków finansowych na osobę trzecią (ust. 11).

W projektowanym art. 11 zawarto regulacje dotyczące konieczności opracowania i stosowania przez kredytodawcę, pośrednika kredytowego i wyznaczonego przedstawiciela dobrych praktyk w zakresie świadczenia usług związanych z kredytem hipotecznym. Podmioty te obowiązane będą również do publikacji na swoich stronach internetowych wcześniej opracowanego dokumentu. Jednocześnie w ust. 3 zawarto wytyczne dotyczące pożądanej zawartości tego dokumentu.

Projektowany art. 12 reguluje sytuację, w której oferta wiążąca będzie różniła się od informacji przekazanych przy użyciu formularza informacyjnego, kredytodawca, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel będzie obowiązany do przedstawienia konsumentowi nowego formularza odpowiadającego ofercie wiążącej.

Jednocześnie w projektowanym art. 13 nałożono obowiązki informacyjne na pośredników kredytowych i wyznaczonych przedstawicieli, którzy będą obowiązani do informowania konsumentów m.in. o numerze wpisu do rejestrów pośredników kredytowych i wyznaczonych przedstawicieli, prowadzonych przez Komisję Nadzoru Finansowego, a także informacji o prowizjach oraz innych wynagrodzeniach przekazywanych przez kredytodawcę lub inne podmioty bezpośrednio i pośrednio zależne od podpisania umowy o kredyt hipoteczny. Jednocześnie zdecydowano się na regulację, które będzie obowiązywać kredytodawców, pośredników kredytowych oraz wyznaczonych przedstawicieli do udzielania konsumentom wszelkich wyjaśnień w zakresie wcześniej przekazanych informacji (art. 14). Przepisy te mają na celu zabezpieczenie interesów konsumentów w taki sposób aby konsument posiadał wystarczające informacje do oceny danej oferty. Jednocześnie przewidziano przepis, który reguluje kwestie przekazywania konsumentowi informacji w zakresie prowizji uzyskiwanych w związku z zawarciem danych umów o kredyt hipoteczny.

Warto wskazać, iż kredytodawca, – zgodnie z projektowanym art. 15 – będzie zobowiązany do ustalania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania (RRSO) oraz całkowitej kwoty do zapłaty przez konsumenta na podstawie informacji uzyskanych od konsumenta. Jednocześnie RRSO ustalana będzie na podstawie reprezentatywnego przykładu.

Ponadto kredytodawca, przy ustaleniu RRSO będzie uwzględniał całkowity koszt kredytu ponoszony przez konsumenta oraz koszty prowadzenia rachunku, z którego realizowane będą m.in. spłaty kredytu hipotecznego. Należy zauważyć, iż RRSO będzie ustalana w oparciu o załącznik nr 4 do ustawy o kredycie konsumenckim (art. 16).

W art. 17 projektu ustawy uregulowano kwestie dotyczące obowiązku kredytodawcy w zakresie dokonywania oceny zdolności kredytowej konsumenta. Kredytodawca będzie dokonywał oceny zdolności kredytowej na podstawie informacji pozyskiwanych z odpowiednich baz danych lub zbiorów danych kredytodawcy. Jednocześnie w celu prawidłowego wykonania oceny zdolności kredytowej konsument będzie obowiązany do przedstawienia na żądanie kredytodawcy dokumentów i informacji niezbędnych do dokonania takiej oceny. Dodatkowo pośrednicy kredytowi będą obowiązani do dostarczenia

kredytodawcy wszelkich informacji uzyskanych od konsumenta, które umożliwią dokonanie przez niego oceny. Należy podkreślić, iż przepisy regulujące szczegółowo kwestie dokonywania oceny zdolności kredytowej mają służyć transparentnemu i rzetelnemu przeprowadzaniu takiej oceny. Prawdliwość oceny zdolności kredytowej jest bowiem zarówno w interesie kredytodawcy jak i konsumenta, gdyż pozwala zminimalizować ryzyko sytuacji, w której warunki umowy kredytu hipotecznego nie zostaną dotrzymane. Kredytodawca będzie również obowiązany do sporządzenia i przestrzegania polityki oceny zdolności kredytowej. Należy zauważyć, iż wprowadzono również rozwiązanie, które będzie zabraniać uzależniania wynagrodzenia personelu dokonującego oceny zdolności kredytowej od ilości zaakceptowanych wniosków. Przepis ten ma zapewnić większą rzetelność takiej oceny i zapobiec sytuacji, w której personel kredytodawcy w celu uzyskania wyższego wynagrodzenia nie będzie oceniał wniosku konsumenta obiektywnie. Jednocześnie ocena zdolności kredytowej dokonywana przez kredytodawcę nie będzie mogła opierać się na założeniu, że wartość nieruchomości mieszkalnej przewyższa kwotę kredytu lub że wartość ta wzrośnie. Wydaje się, iż uzależnianie kwestii oceny zdolności kredytowej od trudnych do oszacowania czynników generowałoby istotne ryzyko niewywiązania się z postanowień umowy przez klienta.

W przypadku nieprawidłowego przeprowadzenia oceny zdolności kredytowej konsumenta umowa o kredyt hipoteczny nie będzie mogła być rozwiązana, chyba że konsument wyrazi na to zgodę. Przepis ma za zadanie ochronę konsumenta przed ewentualnym wypowiedzeniem umowy o kredyt hipoteczny w sytuacji gdy kredytodawca uzna, że ocena zdolności kredytowej została przeprowadzona nieprawidłowo. Jednocześnie umowa nie będzie mogła być rozwiązana w sytuacji gdy konsument podał niekompletne dane (art. 18). Wydaje się, iż kredytobiorca, jako osoba często niedysponująca wystarczającą wiedzą w zakresie usług finansowych, powinna zostać poinformowana przez kredytodawcę w taki sposób, aby dane dostarczone umożliwiały dokonywanie oceny zdolności kredytowej w sposób kompletny. Wydaje się zatem, iż nie powinno dochodzić do sytuacji, w której kredytodawca wypowiada umowę konsumentowi w związku z podaniem niekompletnych danych przez klienta.

Jednocześnie umowa o kredyt hipoteczny będzie mogła być zawarta w sytuacji gdy wynik oceny zdolności kredytowej konsumenta wskaże, iż jest prawdopodobne wypełnienie przez niego zobowiązań wynikających z tej umowy. Jednocześnie kredytodawca będzie obowiązany poinformować konsumenta z wyprzedzeniem, że ocena zdolności kredytowej będzie dokonywana na podstawie informacji zgromadzonych w bazie danych kredytodawcy (art. 19).

Jeżeli kredytodawca odmówi udzielenia kredytu konsumentowi w związku z negatywną oceną zdolności kredytowej, konsument zostanie o tym niezwłocznie poinformowany. W sytuacji gdy kredytodawca odmówił udzielenia kredytu, a ocena zdolności kredytowej wykonana została na podstawie informacji zawartych w bazie danych lub zbiorze danych, kredytodawca powiadomi konsumenta o wynikach tej oceny i wskaże z jakiej bazy danych korzystał. Ponadto po zawarciu umowy, a przed każdym znacznym zwiększeniem całkowitej kwoty udzielonego kredytu kredytodawca zobligowany jest wykonać ocenę zdolności kredytowej w oparciu o uaktualnione informacje (art. 20).

W projektowanym art. 21 zawarto z kolei przepisy dotyczące obowiązku przechowywania dokumentacji dotyczącej typów nieruchomości dopuszczonych jako zabezpieczenie, a także stosowanych powiązanych zasad w zakresie ustanawiania hipotek na tych nieruchomościach.

2.3. Rozdział 3

Świadczenie usług doradczych

Przepis art. 22 projektowanej ustawy stanowi, iż usługi doradcze dotyczące kredytów hipotecznych mogą być świadczone wyłącznie przez kredytodawcę, pośrednika kredytowego lub wyznaczonego przedstawiciela. Jeżeli usługi doradcze świadczone będą przez kredytodawcę, powiązanego pośrednika kredytowego lub wyznaczonego przedstawiciela tego pośrednika kredytowego to taki podmiot nie będzie mógł stosować terminu „doradca” lub „doradztwo”. Przepis ten ma na celu ochronę konsumentów przed ewentualnym wprowadzeniem ich w błąd w sytuacji gdy usług doradcze świadczone są np. przez podmioty powiązane z kredytodawcą. Istnieje wtedy obawa, iż podmiot ten może faworyzować usługi oferowane przez podmiot, z którym jest powiązany. Ponadto podmioty świadczące usługi doradcze będą zobowiązane do poinformowania konsumenta o możliwości skorzystania z takich usług. Jednocześnie w art. 23 zawarto katalog informacji jakie kredytodawca, pośrednik kredytowy lub wyznaczony przedstawiciel powinien przekazać konsumentowi w związku ze świadczeniem tego rodzaju usług na jego rzecz. W art. 24 nałożono z kolei obowiązki informacyjne na konsumenta w sytuacji gdy korzysta on z usług doradczych w zakresie kredytu hipotecznego. Przepis ten ma umożliwić podmiotowi świadczącemu takie usługi uzyskanie niezbędnych informacji w celu przedstawienia konsumentowi jak najlepszej dla niego oferty. Jednocześnie w ust. 2–4 zawarto regulacje, które mają zagwarantować konsumentowi dostateczny wybór ofert dotyczących umów o kredyt hipoteczny. Rekomendacja dotycząca danej oferty przekazywana będzie konsumentowi na trwałym nośniku (art. 25).

2.4. Rozdział 4

Umowa o kredyt hipoteczny.

W art. 26 zawarto szczegółowy katalog informacji jakie musi zawierać umowa o kredyt hipoteczny. W przypadku umów o kredyt hipoteczny denominowanych w walucie obcej lub indeksowany do waluty obcej konsument będzie mógł dokonywać spłat w walucie obcej (art. 27). W przypadku kredytów hipotecznych, których oprocentowanie oparte jest na stopie referencyjnej, zmiany stopy referencyjnej zostaną przekazane konsumentowi najpóźniej wraz z nowym harmonogramem spłat, zgodnie z określonym w tej umowie sposobem przekazywania informacji (art. 28). W sytuacji gdy umowa o kredyt hipoteczny dotyczy kredytu o zmiennym oprocentowaniu, zgodnie z projektowanym art. 29 wskaźniki lub stopy referencyjne wykorzystywane do obliczania stopy oprocentowania powinny być jasne, dostępne, obiektywne i możliwe do zweryfikowania przez strony umowy oraz właściwe organy. Jednocześnie dane historyczne dotyczące tych wskaźników powinny być przechowywane przez kredytodawcę, pośrednika kredytowego lub wyznaczonego przedstawiciela. Powyższe przepisy mają zabezpieczyć obie strony umowy, gdyż z jednej strony konsument będzie posiadał wszelkie niezbędne informacje w zakresie kosztów

związanych z zaciągniętym kredytem hipotecznym, z drugiej strony kredytodawca będzie miał pewność, że jego klient jest świadomy konsekwencji związanych z podpisaniem takiej umowy.

W art. 30–34 projektowanej ustawy zawarto rozwiązania, które mają zapewnić konsumentom możliwość restrukturyzacji zadłużenia w przypadku gdy konsument nie jest w stanie spłacać zobowiązań. Kredytodawca będzie obowiązany przed podjęciem działań egzekucyjnych m.in. do przedstawienia konsumentowi propozycji restrukturyzacji zadłużenia, takich jak możliwość czasowego zawieszenia spłaty, wydłużenia okresu kredytowania czy innych działań umożliwiających spłatę zobowiązania bez konieczności prowadzenia egzekucji. Przepisy te mają na celu zabezpieczenie interesów konsumentów w taki sposób, aby przypadku ewentualnych trudności z regulowaniem zobowiązań egzekucja z nieruchomości była rozwiązaniem ostatecznym. W przypadku ostatecznego rozwiązania jakim byłaby sprzedaż kredytowanej nieruchomości zdecydowano się na rozwiązanie, które pozwoli na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej sprzedanej nieruchomości, przy czym kredytodawca może żądać zabezpieczenia nieuregulowanej części zobowiązania przewidzianego w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny i ustawie z dnia 28 kwietnia 1936 r. Prawo wekslowe. Jest to rozwiązanie wzorowane na art. 93 ustawy – Prawo bankowe, które obecnie funkcjonuje w polskim systemie prawnym.

Jednocześnie w art. 35 projektowanej ustawy zawarto zasady wypowiedzenia umowy o kredyt hipoteczny w przypadku niedotrzymania warunków umowy przez konsumenta.

2.5. Rozdział 5

Splata kredytu hipotecznego przed terminem

Projektowana ustawa przewiduje regulacje, które umożliwiają dokonanie spłaty całości lub części kredytu hipotecznego konsumentowi w każdym czasie. Konsument w takiej sytuacji będzie mógł złożyć wniosek do kredytodawcy o informacje jakie ewentualne koszty będą wiązać się z dokonaniem takiej spłaty (art. 36 i art. 37).

Jednocześnie w art. 38 uregulowano kwestie dotyczące zagadnień związanych ze spłatą kredytu hipotecznego oprocentowanego według zmiennej stopy procentowej. Wydaje się, iż konieczna jest regulacja kwestii związanych z wcześniejszą spłatą tego rodzaju kredytów przed terminem obecnie bowiem praktyka rynkowa w tym zakresie wiąże się często z dodatkowymi opłatami z tego tytułu dla klientów. Zasadne zatem wydaje się wprowadzenie szczegółowych regulacji, które będą chroniły interesy konsumentów. Uregulowano również kwestie dotyczące wcześniejszej spłaty kredytów oprocentowanych według stałej stopy procentowej. Zaprojektowano przepisy, zgodnie z którymi prowizja za spłatę kredytu przed terminem nie może przekraczać wysokości odsetek, które konsument byłby zobowiązany zapłacić w okresie maksymalnie roku od spłaty kredytu hipotecznego przed terminem oraz bezpośrednich kosztów kredytodawcy związanych z tą spłatą.

2.6. Rozdział 6

Wymogi dotyczące ustanowienia pośredników kredytowych oraz wyznaczonych przedstawicieli świadczących usługi związane z kredytem hipotecznym

Projektowany art. 39 projektu ustawy przewiduje, iż działalność w charakterze pośrednika kredytowego będzie działalnością regulowaną wymagającą zezwolenia KNF. Pośrednik kredytowy będzie wpisany do rejestru pośredników kredytowych świadczących usługi pośrednictwa kredytowego w zakresie kredytów hipotecznych. Zezwolenie będzie wydawane w drodze decyzji administracyjnej. Ponadto pośrednik kredytowy będzie musiał spełnić szereg wymagań określonych w przepisach ustawy.

Jednocześnie działalność o charakterze pośrednika kredytowego będzie mogła być wykonywana jeżeli podmiot będzie posiadał ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej lub inną gwarancję na wypadek odpowiedzialności wynikłej z niedochowania należytej staranności zawodowej (art. 40). Biorąc pod uwagę, iż kredyt hipoteczny to często bardzo poważne zobowiązanie dla konsumenta wydaje się, iż konieczne jest wprowadzenie przepisów regulujących szczegółowo działalność pośredników kredytowych świadczących usługi pośrednictwa w zakresie tego rodzaju kredytów. Konsument musi mieć pewność, iż działania takiego pośrednika są w pełni transparentne i kompetentne.

Ponadto przepis projektowanego art. 41 reguluje kwestie ustanowienia wyznaczonego przedstawiciela, który będzie świadczył usługi pośrednictwa kredytowego związanego z kredytem hipotecznym w imieniu pośrednika. Jednocześnie to podmiot ustanawiający wyznaczonego przedstawiciela będzie odpowiadał za spełnienie wymagań ustawowych przez wyznaczonego przedstawiciela. Wyznaczony przedstawiciel będzie również wpisywany do rejestru wyznaczonych przedstawicieli prowadzonych przez KNF.

W projektowanym art. 42 zawarto szczegółowe regulacje dotyczące rejestrów pośredników kredytowych i wyznaczonych przedstawicieli.

Jednocześnie w projektowanej ustawie przewidziano regulacje, które umożliwiają dopuszczenie do wykonywania działalności powiązanych pośredników kredytowych. W takim przypadku wszelkich czynności formalnych dokonywać będzie wyłącznie kredytodawca, z którym pośrednik kredytowy jest powiązany (art. 43). Regulacje w zakresie powiązanych pośredników kredytowych mają na celu zwiększenie poziomu ochrony konsumentów. Konsument ma prawo posiadać m.in. stosowne informacje, iż dany pośrednik kredytowy jest powiązany z kredytodawcą.

2.7. Rozdział 7

Nadzór nad pośrednikami kredytowymi i wyznaczonymi przedstawicielami

Zgodnie z projektowanym art. 44 działalność pośrednictwa kredytowego związanego z kredytami hipotecznymi będzie podlegać nadzorowi sprawowanemu przez KNF. Z kolei nadzór nad powiązаныmi pośrednikami kredytowymi KNF będzie sprawował w ramach nadzoru nad kredytodawcą. W powyższym artykule uregulowano m.in. sankcje jakie organ nadzorczy może nakładać na pośredników kredytowych i wyznaczonych przedstawicieli. Ponadto podjęto decyzję o zastosowaniu rygoru natychmiastowej wykonalności decyzji

wydawanych przez KNF dotyczących cofnięcia bądź ograniczenia zezwolenia na prowadzenia działalności związanej z kredytami hipotecznymi dla pośrednika kredytowego oraz w przypadku zawieszenia członka zarządu. Wydaje się konieczne zastosowanie rygoru natychmiastowej wykonalności do decyzji KNF ze względu na ochronę interesu konsumentów a także w przypadku zawieszenia członka zarządu ze względu na interes samego podmiotu.

W art. 45 projektowanej ustawy uregulowano kwestie dotyczące przekazywania informacji przez KNF w związku z wykonywaniem ustawowych obowiązków nadzorczych. W projektowanym art. 46 zawarto przepisy określające uprawnienia KNF w zakresie nadzoru nad unijnymi pośrednikami kredytowymi lub ich wyznaczonymi przedstawicielami. Jednocześnie w projektowanej ustawie uregulowano także m.in. kwestie związane z procedurą przeprowadzania kontroli przez KNF w danej instytucji (art. 47).

W projektowanym art. 48 zawarto przepisy, które regulują obowiązek dokonywania wpłat przez pośredników kredytowych na pokrycie kosztów nadzoru. Jednocześnie zaprojektowano delegację ustawową dla Prezesa Rady Ministrów do wydania rozporządzenia, które będzie określać m.in. terminy uiszczania, wysokość i sposób obliczania tych wpłat.

2.8. Rozdział 8

Prowadzenie działalności transgranicznej i unijni pośrednicy kredytowi

W art. 49–51 zaprojektowano przepisy regulujące szczegółowo kwestie transgranicznego prowadzenia działalności, w tym wymogi jakie musi spełniać unijny pośrednik kredytowy. Podmiot działający w charakterze pośrednika kredytowego jest obowiązany m.in. zawiadomić KNF o zamiarze prowadzenia działalności transgranicznej. Uregulowano również kwestie współpracy KNF z organami nadzoru państw goszczących.

2.9. Rozdział 9

Działalność instytucji pożyczkowych udzielających kredytów hipotecznych

Stosownie do postanowień projektowanego art. 52 instytucja pożyczkowa udzielająca kredytów hipotecznych może prowadzić działalność wyłącznie w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością albo spółki akcyjnej. Minimalny kapitał zakładowy musi wynosić 5 mln zł i nie może być pokryty wyłącznie wkładem pieniężnym. Jednocześnie w projektowanym przepisie określono wymagania jakie jest obowiązany spełnić członek zarządu instytucji pożyczkowej oraz dokumenty, jakie powinny zostać dołączone do wniosku o wpis do Krajowego Rejestru Sądowego.

Jednocześnie projektowana ustawa przewiduje, iż działalność w charakterze instytucji pożyczkowej udzielającej kredytu hipotecznego będzie działalnością regulowaną i będzie wymagać zezwolenia KNF. Instytucja pożyczkowa będzie musiała podlegać wpisowi do rejestru instytucji pożyczkowych udzielających kredytu hipotecznego (art. 53). W projektowanym art. 54 zawarto przepisy określające katalog dokumentów, które podmiot ubiegający się o zezwolenie na prowadzenie działalności w charakterze instytucji pożyczkowej udzielającej kredytu hipotecznego będzie musiał dołączyć do wniosku składanego do organu nadzorczego. W art. 55 projektowanej ustawy zawarto przepisy

regulujące postępowanie w sprawie wydania zezwolenia na prowadzenia działalności w charakterze instytucji pożyczkowej udzielającej kredytu hipotecznego. Jednocześnie zawarto również regulacje określające katalog danych jakie zawierać będzie rejestr instytucji pożyczkowych udzielających kredytu hipotecznego (art. 56). Przepisy regulujące działalność instytucji pożyczkowych udzielających kredytów hipotecznych mają na celu zabezpieczenie konsumentów, którzy korzystają z usług tych podmiotów. Wydaje się, iż na podmioty, które udzielają tego rodzaju kredytów powinny zostać nałożone obowiązki i wymagania dostosowane do rodzaju prowadzonej działalności. Wymogi zaproponowane w powyższym rozdziale sprawiają, iż konsument będzie miał pewność, iż korzysta z usług podmiotów profesjonalnych.

2.10. Rozdział 10

Nadzór nad instytucjami pożyczkowymi prowadzącymi działalność w zakresie kredytów hipotecznych

Zgodnie z projektowanym art. 57 działalność instytucji pożyczkowych udzielających kredytów hipotecznych będzie podlegać nadzorowi sprawowanemu przez KNF. Organ nadzorczy będzie posiadał szereg narzędzi umożliwiających monitorowanie i egzekwowanie przepisów projektowanej ustawy. KNF będzie uprawniona m.in. do wezwania instytucji pożyczkowej do dostarczenia informacji niezbędnych dla sprawowanego nadzoru, żądania informacji okresowych od podmiotów czy wydawania zaleceń lub rekomendacji w zakresie dobrych praktyk.

W projektowanym art. 58 zawarto regulacje w zakresie uprawnień organu nadzorczego do przeprowadzania kontroli działalności i sytuacji finansowej instytucji pożyczkowej oraz powiązanych pośredników kredytowych.

Jednocześnie w projektowanej ustawie znalazły się również regulacje w zakresie sankcji m.in. za naruszenie przepisów prawa (art. 59 i 60). Ponadto podjęto decyzję o zastosowaniu rygoru natychmiastowej wykonalności decyzji wydawanych przez KNF dotyczących cofnięcia bądź ograniczenia zezwolenia na prowadzenia działalności związanej z kredytami hipotecznymi dla instytucji kredytowej oraz w przypadku zawieszenia członka zarządu. Wydaje się konieczne zastosowanie rygoru natychmiastowej wykonalności do decyzji KNF ze względu na ochronę interesów konsumentów, a także w przypadku zawieszenia członka zarządu ze względu na interes samego podmiotu.

W art. 61 i 62 uregulowano kwestie współpracy Komisji Nadzoru Finansowego z organami nadzoru z innych państw członkowskich.

W projektowanym art. 63 zawarto przepisy obligujące instytucje pożyczkowe udzielające kredytów hipotecznych do wnoszenia wpłat na pokrycie kosztów nadzoru. W przepisie przewidziano również delegację ustawową dla Prezesa Rady Ministrów do wydania rozporządzenia, w którym określone zostaną m.in. terminy uiszczania i sposób obliczania wpłat na pokrycie kosztów nadzoru.

Wydaje się, iż konieczne jest objęcie nadzorem KNF wszystkich podmiotów udzielających kredytów hipotecznych. Przepisy te mają na celu zabezpieczenie klientów przed wszelkiego

rodzaju nadużyciami oraz zapewnienie stabilności finansowej podmiotów, które udzielają kredytów hipotecznych.

2.11. Rozdział 11

Przepisy karne

W projektowanym rozdziale 11 zawarto przepisy karne m.in. za wykonywanie działalności w charakterze instytucji pożyczkowej udzielającej kredytów hipotecznych lub za wykorzystywanie informacji niezgodnie z upoważnieniem (art. 64–67).

2.12. Rozdział 12

Zmiany w przepisach obowiązujących

W rozdziale 12 zaprojektowano zmiany w ustawie – Prawo bankowe i ustawie o kredycie konsumenckim.

2.12.1. Zmiana w ustawie – Prawo bankowe

Przewidziane w projekcie zmiany art. 105 ust. 4 pkt 4 ustawy – Prawo bankowe umożliwiają dostęp instytucjom pożyczkowym udzielającym kredytu hipotecznego do informacji zawartych w bazie danych (rejestrach kredytowych), prowadzonych przez instytucje utworzone na podstawie art 105 ust. 4 ww. ustawy, w celu oceny zdolności kredytowej i analizy ryzyka kredytowego konsumenta w związku z zawieraniem umów kredytu hipotecznego. Wskazać należy, że w obecnym stanie prawnym możliwość korzystania z informacji rejestrów kredytowych Biura Informacji Kredytowej S.A. (tj. instytucji utworzonej na podstawie art 105 ust. 4 ustawy – Prawo bankowe) posiadają instytucje pożyczkowe udzielające kredytów konsumenckich w rozumieniu ustawy o kredycie konsumenckim. Należy wskazać, że projekt ustawy o kredycie hipotecznym reguluje zasady udzielania konsumentom kredytów hipotecznych przez instytucje pożyczkowe działające w oparciu o przepisy ww. projektu. Zasadnym zatem jest, w drodze nowelizacji art. 105 ust. 4 pkt 4 ustawy - Prawo bankowe, zapewnienie dostępu do rejestrów kredytowych wymienionym instytucjom pożyczkowym w zakresie niezbędnym dla oceny zdolności kredytowej konsumenta ubiegającego się o kredyt hipoteczny, o której mowa w art. 19 projektu ustawy, i analizy ryzyka kredytowego.

2.12.2. Zmiany w ustawie o kredycie konsumenckim

W związku z koniecznością implementacji do ustawy o kredycie konsumenckim postanowień art. 46 dyrektywy proponuje się dodać w art. 3 ust. 1a stanowiący, iż ustawa o kredycie konsumenckim będzie stosowana w przypadku umów o kredyt niezabezpieczony przeznaczony na remont nieruchomości mieszkalnej w przypadku jeżeli wartość tego kredytu będzie większa bądź równa 255 550 zł.

Proponuje się zmodyfikować przepis art. 4 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy w taki sposób, aby wyraźnie wskazywał że wyłączeniu podlegają jedynie umowy o świadczenie usług maklerskich zawierane z podmiotami, o których mowa w art. 3 pkt 32 i 33 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2014 r. poz. 94, z późn. zm.). Proponuje się również usunąć art. 4 ust. 1 pkt 6 powyższej ustawy.

Warto podkreślić, iż przepis art. 4 ust. 1 pkt 3 ustawy o kredycie konsumenckim w obecnym brzmieniu stanowi, że ustawy nie stosuje się do umów zawieranych z podmiotami, o których mowa w art. 3 pkt 32 i 33 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi. Obecne brzmienie tego przepisu, z uwagi na jego konstrukcję zawierającą odesłanie do przepisów wskazujących podmioty prowadzące działalność maklerską a nie rodzaj działalności, może budzić wątpliwości co do tego, czy przedmiotem wyłączenia z zakresu zastosowania ustawy jest ogół umów zawieranych przez banki prowadzące działalność maklerską, czy jedynie umów dotyczących tego obszaru ich aktywności. W związku z powyższym wspomniany przepis powinien zostać doprecyzowany o wyraźne wskazanie, że wyłączeniu podlegają jedynie umowy o świadczenie usług maklerskich, o których mowa w art. 3 pkt 32 i 33 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.

Należy również zauważyć, że obecne brzmienie przepisu art. 4 ust. 1 pkt 6 ustawy o kredycie konsumenckim może powodować ryzyko wątpliwości interpretacyjnych (na które wskazała Komisja Europejska w uwagach zamieszczonych w bazie EU Pilot, sygn. 5103/13/SNCO), co do kategorii umów jakie podlegają wyłączeniu z zakresu zastosowania ustawy. Art. 4 ust. 1 pkt 6 ww. ustawy nie precyzuje bowiem o jakich przepisach szczególnych jest w nim mowa. Aktualnie brak jest przepisów szczególnych, w których wyłączono zastosowanie ustawy o kredycie konsumenckim. Z uwagi na powyższe, pozostawienie przepisu w brzmieniu aktualnym może prowadzić do wątpliwości podczas interpretowania przepisów i nieuzasadnionych wniosków co do braku obowiązywania przepisów o kredycie konsumenckim w stosunku do poszczególnych rodzajów kredytu. Dlatego też zasadne wydaje się usunięcie przepisu art. 4 ust. 1 pkt 6 ustawy o kredycie konsumenckim. W przypadku przyjęcia w przyszłości przepisów dotyczących umów o kredyt na szczególnie preferencyjnych warunkach, co do których wyłączenie zastosowania przepisów ustawy o kredycie konsumenckim byłoby uzasadnione, takie wyłączenie powinno być zawarte w tychże przepisach szczególnych. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że przepisy dyrektywy 2008/48/WE nie obligują państw członkowskich do niestosowania przepisów o kredycie konsumenckim do kredytów na szczególnie preferencyjnych warunkach, lecz jedynie wyłączają takie kredyty z zakresu zastosowania dyrektywy. Państwa członkowskie dysponują więc pełną swobodą w zakresie uregulowania wspomnianej materii, stąd też usunięcie przepisu art. 4 ust. 1 pkt 6 będzie w pełni zgodne z dyrektywą 2008/48/WE i jednocześnie wyeliminuje ryzyko związane z zastosowaniem klauzuli generalnej w przepisie wyłączającym zastosowanie ustawy do kredytów na szczególnie korzystnych warunkach. Przepis ten ma co do swej istoty charakter odsyłający i nie jest niezbędnym elementem ustawy, ponieważ w przepisach szczególnych, które spełniałyby wymogi, o których mowa w art. 2 ust.2 lit. 1 dyrektywy powinno być każdorazowo zawarte stosowne wyłączenie zastosowania przepisów ustawy o kredycie konsumenckim. Opisana wyżej zmiana ma więc charakter porządkujący.

Proponuje się także uzupełnić przepis art. 5 pkt 6 lit. b ustawy o kredycie konsumenckim poprzez wyraźne wskazanie, że koszty usług dodatkowych obejmują w szczególności koszty ubezpieczeń, oraz że przepis dotyczy nie tylko kosztów, których poniesienie jest niezbędne „do uzyskania kredytu” lecz również „do uzyskania go na oferowanych warunkach”.

Należy podkreślić, iż przepis art. 5 pkt 6 ww. ustawy nie zawiera wyraźnego odniesienia do składek z tytułu ubezpieczenia. O ile brak tego odniesienia nie wpływa na treść normy prawnej wynikającej z tego przepisu, ponieważ składki z tytułu ubezpieczenia będą uznawane za składnik całkowitego kosztu kredytu jeżeli zawarcie umowy ubezpieczenia będzie niezbędne do skorzystania z danej oferty kredytowej, to zawarcie takiej wzmianki w treści przepisu ma istotny walor informacyjny dla konsumentów. Takie odniesienie znajduje się bowiem w przepisie art. 3 lit. g dyrektywy 2008/48/WE. Na wspomniany problem zwróciła uwagę Komisja Europejska, wskazując, że ze względu na informacyjny charakter tej wzmianki, jej brak w polskim przepisie mógłby spowodować stwierdzenie, że przepis dyrektywy nie został w pełni wdrożony. Z uwagi na powyższe oraz w celu zapobieżenia potencjalnym wątpliwościom interpretacyjnym mogącym zrodzić się na tle braku odniesienia do składek ubezpieczeniowych, zasadna jest stosowna modyfikacja przepisu ustawy. Analogicznie do powyższego, przepis nie odnosi się wprost do kosztów usług dodatkowych, których poniesienie wprawdzie nie jest niezbędne do zawarcia umowy, lecz jest niezbędne do zawarcia umowy na oferowanych warunkach (np. w zakresie marży o określonej wysokości).

W definicji całkowitej kwota kredytu zawartej w art. 5 pkt 7 ww. ustawy proponuje się doprecyzować, że chodzi nie tylko o sumę wszystkich środków udostępnionych na podstawie umowy o kredyt, lecz również o „maksymalną kwotę”. Ponadto, proponuje się doprecyzować definicję poprzez wyraźne wskazanie, że mowa jest w niej o środkach „nie zawierających skredytowanych kosztów”.

Zmiana ma charakter porządkujący i jest zgodna z dotychczasową praktyką stosowania ustawy oraz ma ścisły związek ze zmianą pkt 2 załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim. W zakresie, w którym w sposób wyraźny stwierdza się, że całkowita kwota kredytu nie obejmuje skredytowanych środków, zmiana potwierdza dotychczasową praktykę i przeciwdziała interpretacjom przepisu umożliwiającym podawanie całkowitej kwoty kredytu powiększonej o kwotę kredytowanych kosztów (co prowadziło do przekazywania konsumentowi wprowadzających w błąd informacji o rzeczywistych kosztach kredytu).

Należy uzupełnić art. 7 ust. 1 ww. ustawy, poprzez wyraźne doprecyzowanie, że przepis dotyczy danych liczbowych, w szczególności stopy oprocentowania. Jednocześnie należy także uzupełnić art. 7 ust. 1 pkt 1) powyższej ustawy poprzez wyraźne doprecyzowanie, że wraz z informacją o stopie oprocentowania należy podać także informację o tym, czy jest to stopa stała lub zmienna lub też zastosowanie mają obydwie te stopy.

Wymaga podkreślenia, iż przepis art. 4 ust. 1 dyrektywy 2008/48/WE stanowi, że wszelkie reklamy umów o kredyt podające stopę oprocentowania lub inne dane liczbowe odnoszące się do kosztów kredytu ponoszonych przez konsumenta powinny zawierać standardowe informacje określone w dalszej części tego przepisu. Przepis art. 7 ust. 1 ustawy o kredycie konsumenckim, który stanowi wdrożenie przepisu dyrektywy nie precyzuje, że mowa jest jedynie o reklamach, w których podawana jest stopa oprocentowania lub inne dane liczbowe. Może to rodzić ewentualne wątpliwości, odnośnie tego, czy zakresem zastosowania wspomnianego przepisu objęte są również reklamy dotyczące kosztów kredytu, lecz nie zawierające danych liczbowych (np. zawierające hasło „najniższa prowizja na rynku”).

Wobec powyższego przepis należy uzupełnić o wyraźne stwierdzenie, że obejmuje on reklamy zawierające dane liczbowe odnoszące się do kosztów kredytu.

Ponadto przepis art. 4 ust. 2 lit. a dyrektywy 2008/48/WE w sposób wyraźny precyzuje, że wraz z informacją o wysokości stopy oprocentowania należy podać informację o tym, czy jest to stopa stała, czy zmienna (lub obydwa rodzaje stóp oprocentowania). Przepis art. 7 ust. 1 pkt 1 nie zawiera takiego doprecyzowania, co może rodzić potencjalne wątpliwości (na które wskazała Komisja Europejska w uwagach zamieszczonych w bazie EU Pilot, sygn. 5103/13/SNCO), czy jego treść dotyczy również obowiązku podawania informacji o rodzaju stopy oprocentowania.

Proponuje się także, aby po art. 7 ustawy o kredycie konsumenckim dodać przepis stanowiący, że informacje, o których mowa w art. 7 (tj. obowiązkowe informacje podawane w reklamach kredytu konsumenckiego zawierających dane liczbowe dotyczące kosztu kredytu konsumenckiego) podaje się konsumentowi w sposób co najmniej tak samo widoczny, czytelny i słyszalny jak dane liczbowe dotyczące kosztu kredytu konsumenckiego. Celem dodatkowego wymogu jest więc zapewnienie, aby informacje wymagane w art. 7 były wyeksponowane co najmniej w takim samym stopniu jak te elementy reklamy, które spowodowały konieczność ich prezentacji. Powyższe rozwiązanie jest rozwinięciem wymogu widoczności i zrozumiałości przewidzianego w art. 7 ustawy o kredycie konsumenckim i zmierza do proporcjonalnego powiązania stopnia spełniania tych wymogów ze sposobem podawania informacji, które wywołują obowiązek prezentowania informacji wymaganych ustawą. Przykładowo, w reklamie w której podawane są informacje o np. prowizji w wysokości 0% pozostałe informacje, powinny zostać tak samo wyeksponowane, aby konsument będzie mógł się z nimi swobodnie zapoznać

Proponuje się także wprowadzić rozwiązanie, zgodnie z którym kredytodawca lub pośrednik kredytowy w reklamach dotyczących kredytu konsumenckiego innych niż reklamy, o których mowa w art. 7 ust. 1, a więc w reklamach które nie zawierają danych liczbowych dotyczących kosztu kredytu konsumenckiego, podaje konsumentowi w sposób co najmniej tak samo widoczny, czytelny i słyszalny jak pozostałe informacje przekazywane w reklamie, rzeczywistą roczną stopę oprocentowania. Jednocześnie należy uzupełnić art. 8 ust. 1 poprzez przesądzenie, że również rzeczywista roczna stopa oprocentowania podawana w reklamach kredytu konsumenckiego niezawierających danych liczbowych o kosztach kredytu powinna być podawana na podstawie reprezentatywnego przykładu.

Biorąc pod uwagę informacje uzyskane od Prezesa UOKiK należy zauważyć, że sposób podawania obowiązkowych informacji w reklamach kredytu konsumenckiego nie realizuje podstawowych celów aktualnie obowiązujących rozwiązań. Sposób realizacji tych celów przez kredytodawców został negatywnie oceniony przez Komisję Europejską w raporcie dotyczącym implementacji dyrektywy 2008/48/WE¹. W 2015 r. Prezes UOKiK, w związku z samą tylko kontrolą przedsięwziętych reklam kredytu konsumenckiego emitowanych w 2014 r., podjął 12 interwencji dotyczących sposobu prezentowania informacji o kosztach kredytu. Przede wszystkim obowiązkowe informacje przedstawiane są, zwłaszcza w reklamach telewizyjnych, małą czcionką, niekiedy słabo odróżniającą się od tła oraz przez czas zbyt krótki, aby odbiorca reklamy mógł zapoznać się z przedstawianymi informacjami. Jednocześnie sposób

¹ Treść raportu dostępna jest na stronie internetowej Komisji Europejskiej, pod adresem: http://ec.europa.eu/consumers/financial_services/consumer_credit_directive/index_en.htm

sformułowania obowiązkowych informacji – wykorzystanie zdań wielokrotnie złożonych z licznymi wtrąceniami – dodatkowo utrudnia odbiorcy ich przyswojenie. Niezależnie od powyższego, negatywnym zjawiskiem z punktu widzenia przedsiębiorców jest brak pewności, co do tego jaki sposób prezentacji będzie spełniał sformułowane w sposób ogólny w przepisie art. 7 ust. 1 ustawy o kredycie konsumenckim wymogi jednoznaczności, zrozumiałości i widoczności. Dlatego też, mając na względzie obowiązek pełnej realizacji przepisu art. 4 dyrektywy 2008/48/WE, celowe jest wprowadzenie dodatkowych wymagań co do informacji prezentowanych w reklamie, które to będą rozwinięciem i uzupełnieniem aktualnych obowiązków informacyjnym.

Ponadto, zakładając nawet uwidocznienie wszystkich obowiązkowych informacji w sposób czytelny, zrozumiały i zwięzły, przeciętny konsument może – wobec wielości tych informacji – nie być w stanie wykorzystać ich w praktyczny sposób, tj. zapamiętać i porównać z innymi ofertami. W odniesieniu do powyższego, należy zwrócić uwagę, że art. 4 ust. 1 dyrektywy 2008/48/WE umożliwia państwom członkowskim przyjęcie rozwiązania, zgodnie z którym w przypadku reklamy niezawierającej danych liczbowych na temat kosztów kredytu konsumenckiego należy zaprezentować konsumentowi informację o wysokości rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania. Wspomniane rozwiązanie zostało wykorzystane w ustawodawstwie brytyjskim², przy czym brytyjski ustawodawca doprecyzował zasady przekazywania obowiązkowych informacji w reklamach zawierających koszty o zasadę, zgodnie z którą obowiązkowe informacje powinny być bardziej wyeksponowane niż pozostałe informacje przekazywane w reklamie. Opisane rozwiązanie zniechęciło kredytodawców do emisji reklam eksponujących jedynie najbardziej atrakcyjne, lecz niepełne informacje na temat kosztów kredytu, na rzecz reklam eksponujących rzeczywistą roczną stopę oprocentowania. Opisane rozwiązanie korzystnie wpływa na przejrzystość reklam, a także na sposób konkurowania pożyczkodawców, bowiem wyklucza czerpanie korzyści z niedoinformowania konsumenta, wymuszając na kredytodawcach uatrakcyjnianie swojej oferty pod względem rzeczywistych kosztów kredytu. Przyjęcie rozwiązania wzorowanego na modelu brytyjskim pozwoli więc na skuteczniejszą ochronę interesów konsumentów jednocześnie zapewniając przedsiębiorcom precyzyjne zasady przekazywania informacji w reklamach kredytu konsumenckiego. Wobec powyższego, należy wprowadzić przepisy zachęcające do emisji reklam, w których jedyną informacją dotyczącą kosztów kredytu konsumenckiego jest informacja na temat wysokości rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania.

Proponuje się zatem doprecyzowanie przepisu art. 13 ust. 1 ww. ustawy poprzez wyraźne stwierdzenie, że wskazane w nim informacje należy konsumentowi przekazać w czasie umożliwiającym konsumentowi zapoznanie się z tymi informacjami. Przepis art. 13 ust. 1 dotyczący informacji podawanych konsumentowi przed zawarciem umowy nie precyzuje, że informacje te powinny zostać konsumentowi przekazane w czasie odpowiednim do zapoznania się z tymi informacjami. Przepis art. 5 ust. 1 dyrektywy 2008/48/WE, w sposób wyraźny przewiduje, że informacje przedkontraktowe należy konsumentowi przekazać „w stosownym czasie” przed zawarciem umowy, co – potencjalnie – jak wskazała Komisja

²Pkt 5 (6) i pkt 6 *The Consumer Credit (Advertisements) Regulations 2010, Statutory Instruments 2010 No. 1012*

Europejska w uwagach zamieszczonych w bazie EU Pilot, sygn. 5103/13/SNCO, może rodzić wątpliwości co do prawidłowej implementacji przepisu dyrektywy.

Jednocześnie proponuje się również doprecyzować brzmienie przepisu art. 13 ust. 1 pkt 4 ustawy o kredycie konsumenckim poprzez wyraźne stwierdzenie, że kredytodawca lub pośrednik kredytowy zobowiązany jest podać konsumentowi stopę oprocentowania kredytu, warunki stosowania tej stopy oprocentowania oraz, jeśli są dostępne, wszelkie indeksy lub stopy referencyjne mające zastosowanie do pierwotnej stopy oprocentowania kredytu, a także okresy, warunki i procedury zmian stopy oprocentowania kredytu; jeżeli w różnych okolicznościach stosuje się różne stopy oprocentowania - wyżej wymienione informacje o wszystkich stosowanych stopach. Treść art. 13 ust. 1 pkt 4 może budzić wątpliwości interpretacyjne, ponieważ, w przeciwieństwie do art. 5 ust. 1 lit. f dyrektywy 2008/48/WE nie zawiera odniesienia do warunków stosowania danej stopy procentowej. O ile za warunki stosowania danej stopy procentowej można uznać warunki jej zmiany, to wskazana różnica może powodować wątpliwości co do prawidłowej wykładni przepisu. Procedurą zmiany oprocentowania jest sposób dokonania takiej zmiany (np. poinformowanie konsumenta, wskazanie okresu, do którego ma zastosowanie nowa stawka oprocentowania itd.), stąd też w ustawie powinien być również wskazany ten element. Wspomniane wątpliwości zostały również wyrażone we wspomnianych wcześniej uwagach Komisji Europejskiej.

Jednocześnie zaproponowano zmianę art. 13 ust. 1 pkt 7 ustawy o kredycie konsumenckim mającą na celu doprecyzowanie tego przepisu poprzez wyraźne wskazanie, że rzeczywista roczna stopa oprocentowania oraz całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta powinny być przedstawione za pomocą reprezentatywnego przykładu podającego wszystkie założenia przyjęte do obliczenia tej stopy; w przypadku gdy konsument poinformował kredytodawcę o co najmniej jednym ze składników preferowanego przez siebie kredytu, takim jak okres obowiązywania umowy o kredyt lub całkowita kwota kredytu, kredytodawca uwzględnia te składniki; jeżeli umowa o kredyt przewiduje różne sposoby dokonywania wypłat, w odniesieniu do których obowiązują różne opłaty i stopy oprocentowania, a kredytodawca korzysta z założenia, o którym mowa w załączniku nr 4 ust. 4 pkt 2, zaznacza on, że inne mechanizmy dokonywania wypłat mogą spowodować zastosowanie wyższej rocznej stopy oprocentowania. Art. 13 ust. 1 pkt 7 ustawy o kredycie konsumenckim – w przeciwieństwie do art. 5 ust. 1 lit. g dyrektywy 2008/48/WE – nie precyzuje w sposób jasny wymogów stanowiących, że:

- rzeczywista roczna stopa oprocentowania musi być przedstawiona w formie reprezentatywnego przykładu zawierającego wszystkie założenia przyjęte do obliczenia tej stopy;
- przy konstruowaniu reprezentatywnego przykładu kredytodawca musi uwzględnić składniki preferowanego przez konsumenta kredytu oraz
- w przypadku, o którym mowa w ostatnim członie oddzielnym średnikiem w art. 5 ust. 1 lit. g dyrektywy 2008/48/WE, kredytodawca musi poinformować konsumenta, że inne mechanizmy dokonywania wypłat mogą spowodować zastosowanie wyższej rocznej stopy oprocentowania.

Na opisany brak precyzji zwrócono uwagę we wspomnianych wcześniej uwagach Komisji Europejskiej.

Proponuje się również doprecyzować art. 13 ust. 1 pkt 8 ustawy o kredycie konsumenckim o wzmiankę wyjaśniającą, że mowa jest również o kolejność zaliczania rat kredytu w szczególności na poczet spłaty różnych należnych sald, dla których stosuje się różne stopy oprocentowania. Przepis art. 13 ust. 1 pkt 8 nakazuje kredytodawcy informowanie konsumenta o kolejności zaliczania rat kredytu na poczet różnych należności kredytobiorcy – a więc, przykładowo, na poczet odsetek od zadłużenia przeterminowanego, zaległych rat kredytu itd. W świetle dyrektywy 2008/48/WE (art. 5 ust. 1 lit. h) informacja powinna dotyczyć również kolejności zaliczania rat na poczet różnych należnych sald, dla których stosuje się różne stopy oprocentowania kredytu. Z wyjaśnień Komisji Europejskiej wynika, że przepis dotyczy również stanów faktycznych, w których finansowane przez kredytodawcę koszty kredytu oprocentowane są według innej stopy oprocentowania niż kapitał. W takiej sytuacji należy również poinformować, czy rata kredytu w pierwszej kolejności będzie zaliczana na poczet spłaty kapitału, czy też kredytowanych kosztów kredytu. Pomimo, że w chwili obecnej taka konstrukcja nie jest rozpowszechniona na polskim rynku kredytów konsumenckich, w praktyce stosowania przepisu w obecnym brzmieniu mogą pojawić się wątpliwości czy w opisanej sytuacji kredytodawca również powinien przekazać konsumentowi informację o kolejności zaliczania raty na poczet różnych sald kredytu. Z uwagi na powyższe, aby zapobiec możliwym w przyszłości wątpliwościom związanym z interpretacją przepisu art. 13 ust. 1 pkt 8 proponuje się przepis ten uzupełnić, aby poprzez wyraźne stwierdzenie, że kredytodawca powinien informować konsumenta również o kolejności zaliczania rat kredytu na poczet różnych sald kredytu oprocentowanych innymi stawkami.

Jednocześnie w projektowanej ustawie zawarto modyfikację art. 13 ust. 1 pkt 9 ustawy o kredycie konsumenckim mającą na celu doprecyzowanie tego przepisu poprzez wyraźne przesądzenie, że podanie informacji o obowiązku zawarcia umowy dodatkowej jest wymagane w przypadku, gdy zawarcie takiej umowy jest niezbędne do uzyskania kredytu lub do uzyskania go na oferowanych warunkach. Wymaga podkreślenia, iż art. 13 ust. 1 pkt 9 ww. ustawy nie wskazuje wyraźnie, że na potrzeby obowiązku przekazania informacji o konieczności zawarcia umowy dodatkowej domniemywa się, że konsument jest obowiązany do zawarcia umowy dotyczącej usług dodatkowych, jeśli zawarcie takiego kontraktu jest obowiązkowe w celu uzyskania kredytu lub w celu uzyskania go na oferowanych warunkach. Takie wyjaśnienie znajduje się w art. 5 ust. 1 lit. k dyrektywy 2008/48/WE, co powoduje wątpliwości do prawidłowej implementacji przepisu dyrektywy, które zostały również przedstawione w uwagach Komisji Europejskiej.

W projektowanej ustawie zaproponowano również doprecyzowanie przepisu art. 13 ust. 1 pkt 10 ustawy o kredycie konsumenckim poprzez wyraźne stwierdzenie, że pod pojęciem opłat należy w szczególności rozumieć opłaty za prowadzenie jednego lub kilku rachunków, na których zapisywane są zarówno transakcje płatności, jak i wypłaty, łącznie z opłatami za korzystanie z instrumentów płatniczych, zarówno dla transakcji płatności, jak i dla wypłat, oraz że koszty usług dodatkowych obejmują w szczególności koszty ubezpieczenia. Wydaje się, iż wątpliwości może budzić brak wyraźnego odniesienia się w przepisie art. 13 ust. 1 pkt 10 ww. ustawy do kosztów prowadzenia rachunków, na których zapisywane są zarówno transakcje płatności, jak

i wypłaty, które to z kolei zostały wskazane w przepisie art. 5 ust. 1 lit i dyrektywy 2008/48/WE. Z powodów przytoczonych w odniesieniu do przepisu art. 5 ust. 6 ustawy o kredycie konsumenckim, celowe jest również uzupełnienie tego przepisu o wzmiankę dotyczącą kosztów ubezpieczenia. Wspomniane wątpliwości zostały również wyrażone w uwagach Komisji Europejskiej.

Jednocześnie proponuje się doprecyzować art. 13 ust. 1 pkt 18 ustawy o kredycie konsumenckim poprzez wyraźne przesądzenie, że kredytodawca informuje o prawie konsumenta do niezwłocznego otrzymania informacji na temat wyników przeprowadzonej w celu oceny zdolności kredytowej weryfikacji w bazie danych. Wydaje się, iż zasadne jest uzupełnienie art. 13 ust. 1 pkt 18 o wskazanie że informacja dotyczy prawa do *niezwłocznego* otrzymania informacji na temat wyników oceny zdolności kredytowej, ponieważ takie doprecyzowanie znajduje się w treści art. 5 ust. 1 lit. q, na co zwrócono uwagę w zastrzeżeniach Komisji Europejskiej.

Przepis art. 17 ust. 1 proponuje się doprecyzować poprzez wyraźne przesądzenie, że kredytodawca lub pośrednik kredytowy przekazują informacje o których mowa w art. 13 ust. 1 ww. ustawy w czasie umożliwiającym konsumentowi zapoznanie się z tymi informacjami. Podkreślenia wymaga, iż art. 17 ust. 1 powyższej ustawy nie wskazuje jasno, że informacje, o których mowa w art. 13 ust. 1 ww. ustawy, należy podać w stosownym czasie przed związaniem się przez klienta umową o kredyt lub ofertą. Takie doprecyzowanie znajduje się natomiast w przepisie art. 6 ust. 1 dyrektywy 2008/48/WE. Wspomniana okoliczność może budzić wątpliwości, co do prawidłowej implementacji przepisu dyrektywy, na co też wskazała Komisja Europejska.

Projektowana ustawa przewiduje również modyfikację art. 30 ust. 1 pkt 6 poprzez doprecyzowanie, że umowa powinna określać stopę oprocentowania kredytu, warunki stosowania tej stopy oraz, jeśli są dostępne, wszelkie indeksy lub stopy referencyjne mające zastosowanie do pierwotnej stopy oprocentowania kredytu, a także okresy, warunki i procedury zmiany stopy oprocentowania kredytu; jeżeli w różnych okolicznościach stosuje się różne stopy oprocentowania kredytu, wyżej wymienione informacje dotyczące wszystkich stosowanych stóp. Należy także doprecyzować art. 30 ust. 1 pkt 8 ustawy o kredycie konsumenckim o wzmiankę wyjaśniającą, że mowa jest również o kolejności zaliczania rat kredytu w szczególności na poczet spłaty różnych należnych sald, dla których stosuje się różne stopy oprocentowania. Jednocześnie proponuje się doprecyzować art. 30 ust. 1 pkt 10 poprzez wyjaśnienie, że pod pojęciem „opłaty” należy rozumieć w szczególności opłaty za prowadzenie jednego lub kilku rachunków, na których zapisywane są zarówno transakcje płatności, jak i wypłaty, łącznie z opłatami za korzystanie ze środków płatniczych, zarówno dla transakcji płatności, jak i dla wypłat.

Należy zauważyć, iż przepis art. 30 ust. 1 ustawy o kredycie konsumenckim dotyczy obowiązkowych informacji zawartych w umowie o kredyt konsumencki i stanowi wdrożenie przepisu art. 10 dyrektywy 2008/48/WE. Na jego tle mogą pojawić się wątpliwości interpretacyjne analogiczne do wątpliwości opisanych w kontekście art. 13 ust. 1 ww. ustawy, tj.: w zakresie stóp oprocentowania, rachunków związanych ze spłatą kredytu oraz sald kredytu, dla których stosuje się różne stopy oprocentowania.

Wydaje się, iż konieczne jest doprecyzowanie art. 30 ust. 1 pkt 16 ustawy o kredycie konsumenckim. Zaproponowano zatem modyfikację tego przepisu poprzez wyraźne wskazanie, że oprócz informacji o prawie konsumenta do spłaty kredytu przed terminem, umowa powinna określać procedurę spłaty kredytu przed terminem. Przepis art. 30 ust. 1 pkt 16 ww. ustawy w obecnym kształcie przewiduje bowiem jedynie obowiązek informowania konsumenta o uprawnieniu do wcześniejszej spłaty kredytu i nie odnosi się do informowania o procedurze wcześniejszej spłaty kredytu (do takiej procedury odnosi się wprost art. 10 ust. 2 lit. r dyrektywy 2008/48/WE), dlatego też zasadne jest jego uzupełnienie. Analogiczne wątpliwości wyrażono w uwagach Komisji Europejskiej.

Ponadto w art. 30 ust. 1 pkt 17 ustawy o kredycie konsumenckim proponuje się doprecyzować że umowa powinna zawierać, w stosownych przypadkach, informację o prawie kredytodawcy do otrzymania prowizji za spłatę kredytu przed terminem i o sposobie jej ustalania. Przepis art. 30 ust. 1 pkt 17 ww. ustawy w obecnym kształcie w sposób nieprecyzyjny odnosi się do prawa do zastrzeżenia w umowie prowizji za dokonanie spłaty kredytu przed terminem, pomimo że powinien odnosić się do prawa do ewentualnego prawa do otrzymania takiej prowizji przez kredytodawcę. Przepis nie zawiera jednocześnie wzmianki o procedurze przedterminowej spłaty, o której mowa jest w art. 10 ust. 2 lit. r dyrektywy 2008/48/WE. Powyższe może rodzić wątpliwości co do zakresu obowiązku informacyjnego spoczywającego na kredytodawcy, zwłaszcza w kontekście informowania o procedurze wcześniejszej spłaty kredytu. Ponadto, w świetle powoływanego przepisu dyrektywy, w umowie proponuje się zawrzeć informację o prawie kredytodawcy do otrzymania rekompensaty za wcześniejszą spłatę kredytu (o ile taka została zastrzeżona w umowie), a nie informację o prawie do zastrzeżenia takiej prowizji w umowie (bez względu na to, czy ją zastrzeżono), o którym mowa jest w art. 30 ust. 1 pkt 17 ustawy o kredycie konsumenckim w brzmieniu obecnym. Na podobne wątpliwości wskazano w uwagach Komisji Europejskiej.

Jednocześnie art. 30 ust. 1 pkt 19 ustawy o kredycie konsumenckim słowo należy skorygować w ten sposób aby odnosił się do rozwiązania, a nie wypowiedzenia umowy. Zaproponowano zatem stosowną modyfikację tego przepisu. Warto podkreślić, iż istnieją wątpliwości na gruncie niespójności terminologicznej przepisu art. 30 ust. 1 pkt 19 ww. ustawy, który odwołuje się do prawa do wypowiedzenia umów, z przepisem art. 69 ust. 2 pkt 10 prawa bankowego, w którym mowa jest o rozwiązaniu umowy. Zastosowanie spójnej terminologii pozwoliłoby uniknąć wątpliwości co do zakresu przypadków objętych obowiązkiem poinformowania konsumenta o warunkach rozwiązania umowy (z brzmienia art. 69 ust. 2 pkt 10 prawa bankowego w związku z art. 30 ust. 1 pkt 19 ustawy o kredycie konsumenckim wynika bowiem, że możliwe jest rozwiązanie umowy w sposób inny niż za wypowiedzeniem – art. 30 ust. 1 pkt 19 ustawy o kredycie konsumenckim nie odnosi się jednak wprost do takich sytuacji). Ponadto, art. 10 ust. 2 lit. s dyrektywy 2008/48/WE odnosi się wprost do procedury mającej zastosowanie przy korzystaniu z prawa do rozwiązania umowy o kredyt, stąd też zasadne jest odpowiednie ujednoczenie terminologii. Zakres zastosowania przepisu ustawy jest bowiem zbyt wąski i powinien zostać skorygowany.

Proponuje się aby przepis art. 32 pkt 3 odnosił się do całkowitego kosztu kredytu, zamiast do całkowitej kwoty do zapłaty przez konsumenta. Należy bowiem zauważyć, że przepis art. 32

pkt 3 ustawy o kredycie konsumenckim odnosi się do obowiązku informowania o całkowitej kwocie do zapłaty, podczas gdy w przepisie art. 10 ust. 5 dyrektywy 2008/48/WE mowa jest o obowiązku informowania o całkowitym koszcie kredytu. W celu zapewnienia pełnej zgodności przepisu z dyrektywą należ przepis ustawy o kredycie konsumenckim skorygować. Na opisany problem zwrócono również uwagę w zastrzeżeniach Komisji Europejskiej.

Przepis art. 39 ww. ustawy proponuje się doprecyzować poprzez wyraźne przesądzenie, że konsument otrzymuje wskazane w tym przepisie informacje niezwłocznie. Przepis należy również uzupełnić poprzez przesądzenie, że konsument otrzymuje również informacje o stopie oprocentowania zadłużenia przeterminowanego, warunkach jej zmiany oraz ewentualnych innych opłatach z tytułu zaległości w spłacie kredytu. Należy jednocześnie usunąć odesłanie art. 30 ust. 1 pkt 6 i 10 ustawy o kredycie konsumenckim. Wymaga podkreślenia, iż przepis art. 18 ust. 2 lit d dyrektywy 2008/48/WE przewiduje - w przypadku znacznego przekroczenia dozwolonego salda na rachunku bankowym trwającego dłużej niż jeden miesiąc – obowiązek „niezwłocznego” poinformowania konsumenta o „wszelkich mających zastosowanie karach, opłatach lub odsetkach za opóźnienie”. Należy wskazać, że art. 39 ustawy o kredycie konsumenckim pomija oba wskazane elementy i w związku z tym powinien zostać uzupełniony. Opisany problem był również przedmiotem uwag Komisji Europejskiej.

Należy zauważyć, że przepis art. 42 ust. 2 powyższej ustawy powinien przewidywać, że jeśli umowa o kredyt tak stanowi, kredytodawca może na trwałym nośniku wypowiedzieć umowę o kredyt odnawialny z zachowaniem co najmniej dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia”. W projektowanej ustawie zawarto zatem stosowną modyfikację tego przepisu. Warto zaznaczyć, że przepis art. 42 ust. 1 ww. ustawy w obecnym brzmieniu przyznaje kredytodawcy bezwzględne prawo do wypowiedzenia umowy o kredyt odnawialny, zastrzegając jedynie, że strony mogą w umowie określić termin wypowiedzenia tej umowy, który nie może być jednak krótszy niż dwa miesiące. Tymczasem, zgodnie z przepisem art. 13 ust. 1 dyrektywy 2008/48/WE, kredytodawcy przysługuje prawo do wypowiedzenia umowy o kredyt odnawialny, o ile takie prawo zostało zastrzeżone w umowie (a termin wypowiedzenia musi wynosić co najmniej dwa miesiące). Stąd też należy skorygować przepis ustawy w taki sposób, aby był w pełni zgodny z przepisem dyrektywy.

Przepis art. 43 ust. 1 ww. ustawy powinien przewidywać, że jeśli umowa o kredyt tak stanowi, kredytodawca może z obiektywnie uzasadnionych przyczyn wypowiedzieć konsumentowi prawo do dokonywania wypłat na podstawie umowy o kredyt odnawialny. Mając na uwadze powyższe w projektowanej ustawie zaproponowano zmianę tego przepisu. W art. 43 ust. 2, proponuje się uzupełnić w taki sposób, aby zobowiązywał nie tylko do poinformowania o przyczynach wypowiedzenia, lecz również o samym wypowiedzeniu, oraz aby przekazanie konsumentowi informacji o wypowiedzeniu i jego przyczynach następowało, jeżeli istnieje taka możliwość, zanim stanie się ono skuteczne, a najpóźniej niezwłocznie po tym fakcie, chyba że udzielenie takiej informacji jest zabronione na mocy przepisów szczególnych. Należy podkreślić, że przepis art. 43 ustawy o kredycie konsumenckim przewiduje w prawo kredytodawcy do wypowiedzenia umowy o kredyt odnawialny w przypadku niedotrzymania przez konsumenta zobowiązań dotyczących warunków udzielenia tego kredytu określonych w umowie oraz negatywnej oceny zdolności kredytowej

konsumenta. Tymczasem, art. 13 ust. 2 dyrektywy 2008/48/WE przewiduje, że – o ile tak stanowi umowa - kredytodawca może z obiektywnie uzasadnionych przyczyn wypowiedzieć konsumentowi prawo do dokonywania wypłat na podstawie umowy o kredyt odnawialny. Ponadto, przepis dyrektywy przewiduje w takim wypadku obowiązek poinformowania kredytobiorcy o wypowiedzeniu prawa do dokonywania wypłat - jeżeli istnieje taka możliwość - zanim stanie się ono skuteczne, a najpóźniej natychmiast po tym fakcie, podczas gdy przepis ustawy odnosi się do upływu terminu wypowiedzenia umowy. Wobec powyższego, należy dokonać stosownej zmiany przepisu ustawy, w celu zapewnienia jego spójności z dyrektywą 2008/48/WE.

Wynikający z art. 54 ust. 4 powyższej ustawy obowiązek zwrotu przez konsumenta kosztów, które poniósł kredytodawca, należy ograniczyć wyłącznie do bezzwrotnych kosztów poniesionych na rzecz organów administracji publicznej. Przepis art. 54 ust. 4 ustawy o kredycie konsumenckim, który dotyczy kosztów które konsument powinien zwrócić kredytodawcy w przypadku odstąpienia od umowy, odnosi się do bezzwrotnych kosztów poniesionych przez kredytodawcę na rzecz organów administracji publicznej oraz opłat notarialnych, podczas, gdy dotyczący wspomnianych okoliczności przepis art.14 ust. 3 lit. b dyrektywy 2008/48/WE nie przewiduje zwrotu opłat notarialnych. Z uwagi na powyższe – w celu zapewnienie spójności przepisu z art. 14 ust. 3 lit b dyrektywy 2008/48/WE – proponuje się zmianę przepisu art. 54 ust. 4 ustawy o kredycie konsumenckim poprzez usunięcie słów „oraz opłat notarialnych”. Wspomnianą niespójność dostrzeżono również we wspomnianych wcześniej uwagach Komisji Europejskiej.

Proponuje się zmianę brzmienia załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim. W pkt 2 załącznika nr 1 do ww. ustawy, w opisie pojęcia „całkowita kwota kredytu” należy doprecyzować, że chodzi nie tylko o sumę wszystkich środków udostępnionych na podstawie umowy o kredyt, lecz również o maksymalną kwotę. W pkt 2 załącznika II do dyrektywy 2008/48/WE, w rubryce „całkowita kwota kredytu”, znajduje się opis tego pojęcia, w którym stwierdza się, że jest to „maksymalna kwota lub łączne kwoty udostępnione na podstawie umowy o kredyt”. Opis „całkowitej kwoty kredytu” w pkt 2 załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim nie obejmuje natomiast sytuacji, w której w umowie o kredyt uzgodniono maksymalną kwotę. Ustalenie maksymalnej kwoty ma miejsce, przykładowo, w przypadku kart kredytowych, więc brak odniesienia się do tego pojęcia mógłby wprowadzić w błąd konsumenta posługującego się formularzem informacyjnym dotyczącym kredytu konsumenckiego.

W pkt 3 załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim, w wyjaśnieniach dotyczących stopy oprocentowania, należy doprecyzować, że w przypadku gdy w trakcie obowiązywania umowy o kredyt zastosowanie mają różne stopy oprocentowania – należy podać okres stosowania poszczególnych stóp oprocentowania. Warto zaznaczyć, iż w pkt 3 załącznika II do dyrektywy 2008/48/WE, w rubryce „Stopa oprocentowania kredytu lub, w stosownych przypadkach, różne stopy oprocentowania kredytu mające zastosowanie do umowy o kredyt” w opisie informacji jakie należy przekazać konsumentowi wskazano okres stosowania poszczególnych stóp oprocentowania (jeżeli w umowie przewidziano różne okresy). W pkt 3 załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim, w analogicznej rubryce wyjaśniono natomiast, że należy podać wszystkie stosowane stopy procentowe w czasie obowiązywania

umowy, jeżeli umowa o kredyt przewiduje różne stopy oprocentowania w danych okresach obowiązywania umowy. Brakuje natomiast wyraźnego wskazania, że wypełniona przez kredytodawcę rubryka powinna zawierać informację o okresach stosowania każdej ze stóp oprocentowania.

W pkt 3 załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim, w rubryce „Obowiązek zawarcia umowy dodatkowej” należy doprecyzować wyjaśnienia znajdujące się poniżej tytułu rubryki o wzmiankę o tym, że obowiązek zawarcia umowy dodatkowej może dotyczyć nie tylko przypadku kiedy zawarcie umowy dodatkowej jest konieczne do uzyskania kredytu, lecz również sytuacji gdy zawarcie umowy dodatkowej jest konieczne do uzyskania kredytu na oferowanych warunkach. Wyjaśnienia należy również uzupełnić o informację, że jeżeli koszty tych usług nie są znane kredytodawcy, to nie są one uwzględnione w rzeczywistej rocznej stopie oprocentowania. W pkt 3 załącznika II do dyrektywy 2008/48/WE, w trzeciej rubryce wyjaśniono, że obowiązek skorzystania z usługi dodatkowej obejmuje również przypadki, w których zawarcie skorzystanie z takiej usługi jest konieczne do uzyskania kredytu na oferowanych warunkach. Co istotne, we wspomnianej rubryce znajduje się również wyjaśnienie, że jeżeli koszty usługi dodatkowej nie są znane kredytodawcy, to nie jest ona uwzględniona w rzeczywistej rocznej stopie oprocentowania. Brak takiego wyjaśnienia, może skutkować błędnymi wnioskami na temat kosztów kredytu po stronie konsumenta, który po lekturze formularza informacyjnego może dojść do wniosku, że koszty danej usługi dodatkowej (np. kiedy istnieje obowiązek ubezpieczenia samochodu, lecz konsument może sam wybrać ubezpieczenie) zostały już zawarte w informacji o rzeczywistej rocznej stopie oprocentowania.

Ponadto w pkt 3 załącznika nr 1 do ww. ustawy należy słowa skorygować w taki sposób, aby nie odnosił się jedynie do kart kredytowych lecz określonych instrumentów płatniczych (np. karty kredytowej). Należy bowiem zauważyć, iż w pkt 3 załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim przewidziano jedynie rubrykę dotyczącą kosztów korzystania z kart kredytowych, pomijając inne możliwe środki płatnicze. Tymczasem, załącznik II do dyrektywy 2008/48/WE przewiduje natomiast rubrykę w której należy podać koszty korzystania ze wszystkich środków płatniczych, nie tylko z karty kredytowej.

Jednocześnie w pkt 3 załącznika nr 1 do ww. ustawy, rubrykę „Skutek braku płatności” należy uzupełnić o ostrzeżenie, że „Brak płatności może mieć dla Pani/Pana poważne konsekwencje (np. sprzedaż zajętych w toku postępowania egzekucyjnego rzeczy ruchomych lub nieruchomości) i może utrudnić otrzymanie kredytu.” W pkt 3 załącznika II do dyrektywy 2008/48/WE, w rubryce „Koszty w przypadku opóźnienia w płatności” przewidziano następujące ostrzeżenie: „Brak płatności może mieć dla Pani/Pana poważne konsekwencje (np. przymusowa sprzedaż) i może utrudnić otrzymanie kredytu.”. Tymczasem brak jest analogicznego ostrzeżenia w odpowiadającym wspomnianej jednostce redakcyjnej pkt 3 załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim.

W pkt 4 załącznika nr 1 do powyższej ustawy, należy doprecyzować treść pouczenia dotyczącego prawa do otrzymania projektu umowy o kredyt. Pouczenie powinno wskazywać, że konsument ma prawo do otrzymania projektu, chyba że w chwili gdy konsument zgłasza takie żądanie, kredytodawca nie wyraża woli zawarcia z konsumentem umowy o kredyt. Należy

zauważyć, że w pkt 4 załącznika II do dyrektywy 2008/48/WE zawarto treść skierowanego do konsumenta pouczenia, z którego wynika, że konsument ma prawo żądać bezpłatnego egzemplarza projektu umowy chyba, że kredytodawca w chwili zgłoszenia takiego żądania nie wyraża chęci zawarcia umowy. Treść analogicznego pouczenia w załączniku nr 1 pkt 4 do ustawy o kredycie konsumenckim sugeruje natomiast, że kredytodawca może odmówić przekazania projektu tylko jeśli konsument, w ocenie kredytodawcy, nie spełnia warunków otrzymania kredytu. Przepis dyrektywy obejmuje natomiast również przypadek, w którym kredytodawca nie wyraża chęci zawarcia umowy, nawet jeśli konsument spełnia warunki otrzymania kredytu – np. z przyczyn leżących po stronie kredytodawcy. Pouczenie zawarte w załączniku nr 1 do ww. ustawy należy więc uznać za nieprecyzyjne.

Treść załącznika 1 pkt 5 lit a) do ustawy o kredycie konsumenckim powinna zostać uzupełniona o rubrykę w której należy w stosownych przypadkach podać dane przedstawiciela kredytodawcy w państwie członkowskim zamieszkanym przez konsumenta. Warto zauważyć, że w pkt 5 lit. b dyrektywy 2008/48/WE przewidziano, że rubryka dotycząca kredytodawcy zostanie, w stosownych przypadkach wypełniona danymi przedstawiciela kredytodawcy w państwie członkowskim zamieszkanym przez konsumenta. Takiej wzmianki natomiast brakuje w pkt 5 lit. a załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim.

Jednocześnie treść pkt 5 lit. b załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim powinna zostać uzupełniona o dane dotyczące prawa właściwego dla zobowiązań pozaumownych wynikających z kontaktów handlowych mających miejsce przed zawarciem umowy oraz sądu właściwego. Należy podkreślić, że w pkt 5 lit b załącznika II do dyrektywy 2008/48/WE przewidziano informację na temat prawa przyjętego jako podstawę nawiązania stosunków przed zawarciem umowy o kredyt, jak również informację na temat klauzuli dotyczącej prawa właściwego dla umowy lub sądu właściwego. W pkt 5 lit b załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim przewidziano natomiast jedynie informację o prawie właściwym, a więc w powyższym zakresie wzór formularza przewidziany w załączniku do ww. ustawy zawiera mniej informacji niż wskazano w załączniku II do dyrektywy. Jednocześnie – w odniesieniu do prawa właściwego do nawiązania stosunków przed zawarciem umowy – zasadne wydaje się wykorzystanie terminologii zaczerpniętej z art. 12 rozporządzenia 864/2007/WE dotyczącego prawa właściwego dla zobowiązań pozaumownych („Rzym II”), gdyż wyeliminuje to ryzyko pojawienia się wątpliwości, czy informacja dotyczy jedynie stosunków cywilnoprawnych związanych z czynnościami zmierzającymi do zawarcia umowy, czy też stosunków niewynikających z prawa cywilnego.

Jednocześnie informacje zawarte w pkt 5 załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim dotyczące prawa do odstąpienia należy uzupełnić o adres na jaki należy przekazać oświadczenie o odstąpieniu od umowy oraz doprecyzować, że wskazany termin dotyczy skorzystania z prawa do odstąpienia od umowy, natomiast skutki odnoszą się do nieskorzystania z tego prawa. Wydaje się, że informacje zawarte w pkt 5 załącznika nr 1 do ww. ustawy dotyczące prawa do odstąpienia od umowy nie są wystarczająco precyzyjne w zestawieniu z treścią odpowiadającej mu jednostki redakcyjnej w pkt 5 lit. b załącznika II do dyrektywy 2008/48/WE. Po pierwsze załącznik nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim, w pkt 5 lit. b powinien zawierać informację o adresie, na jaki należy wysłać oświadczenie o skorzystaniu z prawa do odstąpienia. Po drugie, w załączniku nr 1 do powyższej ustawy, w pkt 5 lit. b, w rubryce dotyczącej odstąpienia od

umowy, posłużono się pojęciami „termin” oraz „skutki”, bez wyjaśnienia, że pojęcie „termin” odnosi się do skorzystania z prawa do odstąpienia, podczas gdy „skutki” odnoszą się do nieskorzystania z tego prawa.

Należy także uzupełnić pkt 5 lit. b załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim o informację na temat języka umowy oraz języka w którym przekazywane są informacje o warunkach umowy. Wydaje się, iż w świetle pkt 5 lit. b załącznika II do dyrektywy 2008/48/WE w formularzu informacyjnym powinny znajdować się informacje o języku umowy, języku w jakim przekazuje się informacje o warunkach umowy oraz o języku w którym kredytodawca będzie komunikował się z konsumentem. W świetle pkt 5 lit. b załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim przewidziano w formularzu informacyjnym jedynie rubrykę dotyczącą informacji o języku komunikacji, brak jest natomiast miejsca na przekazanie informacji o języku umowy i języku w którym przekazywane są informacje o warunkach umowy. Dyrektywa przewiduje bowiem, że w przypadku umów transgranicznych języki te mogą być różne i stąd konsument powinien otrzymać informację na temat każdego z nich.

Z uwagi na powyższe – w celu zapewnienia spójności załącznika nr 1 do ustawy o kredycie konsumenckim z załącznikiem II do dyrektywy 2008/48/WE – zasadna jest modyfikacja załącznika do ustawy. Opisane niespójności dostrzeżono również we wspomnianych wcześniej uwagach Komisji Europejskiej.

W pkt 2 załącznika nr 2 do ustawy o kredycie konsumenckim należy wprowadzić zmiany analogiczne do zmian opisanych w zakresie pkt 2 załącznika nr 1 do ustawy ww. ustawy.

Pkt 3 załącznika nr 2 do ww. ustawy należy uzupełnić o informację na temat warunków zmiany kosztów, które konsument zobowiązany będzie ponieść w związku z umową o kredyt. Należy zauważyć, że pkt 3 załącznika III do dyrektywy 2008/48/WE odnosi się nie tylko do kosztów kredytu lecz również do warunku zmiany tych kosztów. Takiej informacji nie zawarto jednak w odpowiadającym mu fragmencie pkt załącznika nr 2 do ustawy o kredycie konsumenckim.

Jednocześnie pkt 5 załącznika nr 2 do ustawy o kredycie konsumenckim należy uzupełnić – w części poświęconej przedterminowej spłacie o informację na temat sposobu ustalania prowizji za spłatę kredytu przed terminem oraz o wzmiankę „w stosownym przypadku”. Należy podkreślić, iż pkt 3 załącznika III do dyrektywy 2008/48/WE w części poświęconej przedterminowej spłacie odnosi się nie tylko do wysokości rekompensaty za przedterminową spłatę kredytu lecz również do metody jej obliczania. Ponadto, we wspomnianej jednostce redakcyjnej zawarto wzmiankę „w stosownych przypadkach”. Wskazanych elementów brakuje natomiast pkt 5 załącznika nr 2 do ustawy o kredycie konsumenckim.

W pkt 6 lit. a załącznika nr 2 do ustawy o kredycie konsumenckim należy wprowadzić zmiany analogiczne do zmian opisanych w zakresie załącznika 1 pkt 5 lit a ww. ustawy dotyczących danych przedstawiciela kredytodawcy.

Ponadto w pkt 6 lit. b załącznika nr 2 do ww. ustawy należy wprowadzić zmiany analogiczne do zmian w pkt 5 lit. b załącznika nr 1 ww. ustawy dotyczących prawa właściwego dla

zobowiązań pozaumownych wynikających z kontaktów handlowych mających miejsce przed zawarciem umowy oraz sądu właściwego.

Jednocześnie w pkt 6 lit. b załącznika nr 2 do ustawy o kredycie konsumenckim należy wprowadzić zmiany analogiczne do zmian opisanych w pkt 5 załącznika nr 1 do powyższej ustawy dotyczące prawa do odstąpienia od umowy.

W pkt 6 lit. b załącznika nr 2 do ustawy o kredycie konsumenckim należy wprowadzić zmiany analogiczne do zmian w pkt 5 lit. b załącznika nr 1 do powyższej ustawy dotyczących języka umowy oraz języka w którym przekazywane są informacje o warunkach umowy.

Z uwagi na powyższe – w celu zapewnienia spójności załącznika nr 2 do ustawy o kredycie konsumenckim z załącznikiem III do dyrektywy 2008/48/WE - zasadna jest modyfikacja załącznika do powyższej ustawy. Opisane niespójności dostrzeżono również w uwagach Komisji Europejskiej.

W pkt 2 ust 4 załącznika nr 4 do ww. ustawy należy doprecyzować, że równy miesiąc ma 30,41666 (tj. 365/12) bez względu na to, czy przypada w roku przestępnym czy nie.

Wymaga podkreślenia, iż w pkt I lit. c załącznika I do dyrektywy 2008/48/WE wyraźnie sprecyzowano, że założenie dotyczące liczby dni w równym miesiącu należy stosować niezależnie od tego, czy przypada on w roku przestępnym. Takiego wyjaśnienia brakuje natomiast w załączniku nr 4 do ustawy o kredycie konsumenckim, co może powodować wątpliwości interpretacyjne w przypadku stosowania przepisów ustawy w odniesieniu do lat przestępnych. Na wspomniany problem zwrócono uwagę we wspomnianych wcześniej zastrzeżeniach Komisji Europejskiej.

Mając na uwadze powyższe w projektowanej ustawie dokonano stosownych modyfikacji w powyższym zakresie.

2.12.3. Zmiany w ustawie o nadzorze nad rynkiem finansowym

W związku z wprowadzeniem przepisów dotyczących nadzoru nad instytucjami pożyczkowymi, pośrednikami kredytowymi i ich wyznaczonymi przedstawicielami proponuje się dodanie w art. 1 w ust. 2 przepisu pkt 8 stanowiącego, iż Komisja Nadzoru Finansowego będzie sprawować nadzór nad tymi podmiotami.

2.12.4. Zmiany w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym

Zmiany w powyższej ustawie mają na celu objęcie instytucji pożyczkowych i pośredników kredytowych oraz ich klientów reżimem tej ustawy. Należy bowiem zauważyć, że kwestie składania reklamacji są istotne również w odniesieniu do udzielania kredytów hipotecznych. Proponuje się zatem odpowiednio zmodyfikować art. 2 ww. ustawy w taki sposób, aby klienci pośredników kredytowych i instytucji pożyczkowych mogli korzystać ze wsparcia Rzecznika Finansowego.

2.13. Rozdział 13

Przepisy przejściowe i końcowe

Przepisy przejściowe powinny przewidywać, że do informacji przedkontraktowych przekazanych przez przedsiębiorcę przed dniem wejścia w życie ustawy i do umów zawartych przed tym dniem stosuje się przepisy dotychczasowe. Analogiczne rozwiązanie należy zastosować do postępowań sądowych i administracyjnych wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy. Ponadto zdecydowano się na wprowadzenie regulacji, zgodnie z którą do dnia 21 marca 2019 r. wymogi, o których mowa w projektowanym art. 39 ust. 3 oraz art. 52 ust. 4 (tj. wymogi dla osób pełniących funkcje zarządcze w podmiocie będącym pośrednikiem kredytowym lub wyznaczonym przedstawicielem, personelu tych podmiotów oraz członka zarządu, rady nadzorczej, komisji rewizyjnej lub prokurenta instytucji pożyczkowej w zakresie wykształcenia lub szkoleń specjalistycznych) będą spełnione w przypadku posiadania przynajmniej 2 letniego udokumentowanego doświadczenia w zakresie zawierania umów o kredyt hipoteczny, ich dystrybucji oraz pośrednictwa.

Przewiduje się, iż ustawa wejdzie w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia z wyjątkiem art. 70 pkt 4 w zakresie dodawanego art. 7b oraz z wyjątkiem art. 70 ust. 5, które wejdą w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia.

Zawarte w projekcie regulacje nie stanowią przepisów technicznych w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. Nr 239, poz. 2039 oraz z 2004 r. Nr 65, poz. 597) dlatego też projekt nie podlega procedurze notyfikacji.

Zakres zawartych przepisów w projekcie uzasadnia przeprowadzenie konsultacji z Europejskim Bankiem Centralnym, zgodnie z art. 2 ust. 1 decyzji Rady Nr 98/415/WE z dnia 29 czerwca 1998 r. w sprawie konsultacji Europejskiego Banku Centralnego udzielanych władzom krajowym w sprawie projektów przepisów prawnych (Dz. Urz. UE L 189 z 03.07.1998, s. 42).

Stosownie do art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414, z późn. zm.) projekt został zamieszczony w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów pod nr UC 15.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa oraz w związku z art. § 52 uchwały Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M. P. poz. 979 oraz z 2015 r. poz. 1063), projekt został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny. Żaden podmiot nie zgłosił zainteresowania pracami nad projektem w ww. trybie.

Projekt jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.