

Rządowy projekt ustawy o kredytach hipotecznych – SBB jest przeciw zapisom korzystnym dla banków

Posted By: [Paweł Nogal](#) 23 stycznia 2017

Stanowisko Stowarzyszenia Stop Bankowemu Bezprawiu (SBB) do projektu Ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami

Stowarzyszenie SBB docenia wysiłki polskiego ustawodawcy zmierzające do uregulowania społecznie istotnego fragmentu rzeczywistości w postaci zapewnienia Polakom finansowania zakupu mieszkań w oparciu o przejrzyste zasady.

Niestety treść projektu Ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Ustawa) naszym zdaniem nie odpowiada potrzebom Polaków i nie zawiera jasnych reguł chroniących słabszą stronę stosunku kredytowego

W pierwszej kolejności zwracamy uwagę na nieodpowiadające rzeczywistości odwołanie się w nazwie Ustawy do instytucji „kredytu hipotecznego”. Za takowy powszechnie uznaje się kredyt, w którym jedynym i całkowitym zabezpieczeniem spłaty kredytu jest nieruchomości na zakup której udzielono kredytu. W projekcie Ustawy nie przewidziano możliwości rozwiązania umowy przez kredytobiorcę w zamian za oddanie „kluczy do mieszkania”, zatem mamy do czynienia ze zwykłym kredytem, za spłatę którego kredytobiorca będzie odpowiadał całym swoim majątkiem (także przyszłym), a hipoteka na nieruchomości będzie tylko jednym z zabezpieczeń banku. Powinna być jedynym zabezpieczeniem aby można było mówić o kredycie hipotecznym.

Po drugie, sprzeciwiamy się możliwości udzielania kredytów hipotecznych jako denominowanych i indeksowanych do obcych walut (**art. 4 pkt 20, art. 6 Ustawy**). Wyniki oraz wnioski płynące ze sporów sądowych oraz społeczne i gospodarcze skutki tych „produktów kredytowych” jednoznacznie pokazują skalę zagrożeń systemowych dla klientów i kredytodawców wynikających ze stosowania przez banki podobnych pseudokredytów. Kolejne ustalenia towarzyszące wyrokom sądowym pokazują, że udzielanie takich kredytów jest de facto działalnością hazardową wynikającą z konieczności asekurowania się banków na międzynarodowych rynkach walutowych w celu równoważenia zapisów bilansowych odzwierciedlających takie operacje finansowe. **Jakiegokolwiek wahania kursowe odbiegające od standardowych znowu będą dodatkowym zagrożeniem dla kredytobiorców ale również w konsekwencji dla banków oraz depozytariuszy.**

Po trzecie, Ustawa wprowadza definicję całkowitego kosztu kredytu (CKK), całkowitej kwoty kredytu hipotecznego (CKKH), całkowitej kwoty do zapłaty (CKZ) przez konsumenta (**art. 4 pkt 8 i 9 ,10**) oraz nakazuje Bankom informowanie kredytobiorców o tych parametrach (**art. 7**). Dodatkowo Bankom nakazuje się informowanie (**art. 7 ust.2 pkt 9**) „w sposób zwięzły, jednoznaczny, zrozumiały i widoczny o wahaniami kursów wymiany walut, które mogą mieć wpływ na kwotę do zapłaty przez konsumenta w przypadku umowy o kredyt hipoteczny w walucie obcej”.

W tym miejscu SBB wyraźnie zaznacza, że podanie tych wartości (CKK, CKZ), oraz ocena skali ryzyka kursowego dla umów kredytowych dłuższych niż 1 rok, w sposób rzetelny jest obiektywnie niemożliwe w sytuacji zmiennego oprocentowania kredytów oraz indeksowania kredytów hipotecznych do waluty obcej. **Zatem to zastrzeżenie jest w pełni aktualne także wobec kredytów stricte zlotówkowych.**

W sposób zakamuflowany (uszanowanie dla lobbystów bankowych) ta niemożliwość została „wszyta” w postanowienia **art. 29 ust.1 pkt 2 i 3 Ustawy**, które w umowie o kredyt hipoteczny nakazują umieszczać Całkowity Koszt Kredytu ale już tylko **określony w dniu zawarcia umowy**, oraz Całkowiłą Kwotę do Zapłaty też tylko **określoną w dniu zawarcia umowy**. To ewidentną pułapka legislacyjna umożliwiającą bankom pozorowanie rzetelnego informowania kredytobiorców o produkcie finansowym.

Po czwarte, uważamy że zdecydowanym priorytetem prawdziwych kredytów hipotecznych (zabezpieczonych wyłącznie na nieruchomości) jest oparcie ich na stałym oprocentowaniu. Wprowadzenie możliwości zmiennego oprocentowania, wynikającego z procesów „konsultacyjno-transkacyjnych” między bankami (rzeczywistych bądź pozorowanych) jak WIBOR czy LIBOR nie podlega możliwości żadnej obiektywnej weryfikacji przez sądy konsumenckie, a nadzór bankowy (finansowy) niestety nie jest w tej kwestii skutecznym egzekutorem prawa i prawdy, jego działania ograniczają się tylko do spektakularnych kar za jednostkowo wykryte manipulacje kursowe (**vide: kary w 2015 r dla JPMorgan, Citigroup, Barclays i RBS**). Dla poszkodowanych konsumentów wprost nie wynikają z tego żadne rekompensaty. **Podkreślić należy, że to zastrzeżenie także dotyczy tak samo kredytów strictly złotych (odniesienie do WIBOR) jak indeksowanych do obcej waluty (odniesienie do LIBOR).**

Po piąte, ze zdumieniem odnotowujemy że prawodawca sam niejako określił granice ryzyka kursowego jakie kredytobiorca ponosi wobec banku, poprzez wprowadzenie progu 20% różnicy kursowej, przekroczenie której upoważnia kredytobiorcę kredytu indeksowanego i denominowanego do waluty obcej do podjęcia działań zmierzających do przewalutowania jego zobowiązania według kursu z dnia przewalutowania (**art. 29 ust.6 Ustawy**). Jako „przełomowe” traktujemy wprowadzenie w Ustawie w takiej sytuacji obowiązku banku, pośrednika czy agenta do *„przekazania konsumentowi ostrzeżenia na trwałym nośniku o zwiększeniu kwoty pozostałej do spłaty, a także w stosownych przypadkach, o prawie przeliczenia na inną walutę i warunkach tego przeliczenia oraz mechanizmach ograniczenia ryzyka kursowego, na które narażony jest konsument.”* Czy takim mechanizmem będą np. nowe produkty hazardowe dedykowane dla konsumenta podobne do inwestycji, zakładów typu FOREX? Jako Stowarzyszenie jesteśmy pod ogromnym wrażeniem umiejętności lobbystów sektora bankowego, dzięki którym w majestacie prawa całe ryzyko kursowe znowu zostanie przeniesione na kredytobiorców na ich koszt i na „ich życzenie” indukowane w procesie sprzedaży produktu bankopodobnego.

Reasumując, uważamy że projekt Ustawy w tym brzmieniu zaszkodzi dobremu wizerunkowi uczciwej bankowości i będzie motywował bankierów do poszukiwania bardziej ryzykownych rozwiązań z gatunku tzw „inżynierii finansowej”, zamiast skupić ich wysiłki na stosunkowo prostej działalności opartej na przeciętnym ale stabilnym i przewidywanym zysku z obsługi kredytów REALNIE hipotecznych. Odnosimy wrażenie, że ujęcie w tym projekcie Ustawy pojęć kredytu denominowanego i indeksowanego służy ponadto podtrzymaniu wizerunkowego mitu, że takie kredyty mogą funkcjonować zgodnie z prawem. Jeśli ktoś zarabia w obcej walucie i posiada majątek wyrażony w obcej walucie, może zostać kredytobiorcą normalnego kredytu walutowego. W takich okolicznościach nie ma potrzeby analizowania problemu ryzyka kursowego.