

# Uwagi do projektu ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami

Związek Firm Pożyczkowych

**Uwagi Związku Firm Pożyczkowych – Związku Pracodawców do projektu z dnia 14 października 2016 r.  
Ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami**

**Uwagi ogólne:**

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. L 60 z 28.02.2014 r., s. 34).

**ZFP pozytywnie opiniuje, zmodyfikowany po konferencji uzgodnieniowej, projekt ustawy, w zakresie ograniczenia grupy podmiotów uprawnionych do udzielania kredytów hipotecznych do licencjonowanych banków i spółdzielczych kas oszczędnościowo-kredytowych.** Instytucje pożyczkowe są ważnym elementem na rynku kredytu konsumenckiego, gdzie pełnią pozytywną rolę, wypełniając luki wobec sektora bankowego, ale w żadnej mierze, z racji braku dostępu do taniego kapitału na równi z podmiotami nadzorowanymi, nie mogą prowadzić równorzędnej konkurencji w obrębie kredytów hipotecznych. W praktyce wartość pozabankowego rynku kredytu konsumenckiego to ok. 6 mld zł, podczas gdy wartość „rynku” pozabankowych pożyczek hipotecznych szacujemy na kilkadziesiąt milionów złotych – udzielanych głównie przez osoby fizyczne. W naszej ocenie to niebankowe pożyczki zabezpieczone na nieruchomościach są generatorem największych problemów gospodarstw domowych dotkniętych zjawiskiem przekredytowania. Dlatego raz jeszcze, wyrażamy poparcie dla propozycji Narodowego Banku Polskiego, dotyczącej zastrzeżenia możliwości oferowania kredytów i pożyczek na zakup i pod zabezpieczenie nieruchomości dla wyłącznej kompetencji banków i SKOK-ów.

Jednakże, z uwagi na wyłączenie instytucji pożyczkowych w tym zakresie, niezasadna wydaje się nowelizacja przepisów *Ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim*, którą przewiduje projekt ustawy. Uzasadnieniem jest przede wszystkim fakt, iż przepisy Dyrektywy nie nakładają takiego obowiązku, a projektowana ustawa wymaga pilnego kontynuowania procesu legislacyjnego oraz jak najszybszego jej wejścia w życie. Zmiany zaproponowane w nowelizacji u.k.k., szczególnie w zakresie obowiązków informacyjnych w reklamie, są tak radykalne, że w praktyce uniemożliwią jakąkolwiek racjonalną reklamę kredytów konsumenckich w przekazie radiowym i telewizyjnym. Apelujemy o odstąpienie od nakładania serii nowych obowiązków informacyjnych na przekaz reklamowy, ponieważ w żadnym stopniu nie przyczyni się to do ochrony konsumenta, ani nawet do skuteczniejszego poinformowania go o parametrach produktu. W niektórych przypadkach, takich jak obowiązek eksponowania wskaźnika RRSO, w reklamach pożyczek krótkoterminowych, przekaz jest nawet mylący. Wskaźnik ten zawsze będzie przyjmował wysokie wartości w przypadku pożyczek oferowanych na krótkie terminy i niskie kwoty, nawet w przypadku, gdy oferta jest obiektywnie tania, ponieważ został zaprojektowany do porównywania kosztów kredytów w skali miesięcy i lat, a nie tygodni. Uważamy, że uczciwym byłoby umożliwienie reklamowania pożyczek krótkoterminowych przy użyciu wskaźnika Rzeczywistej Miesięcznej Stopy Oprocentowania lub wskaźnika całkowitego kosztu na każdy pożyczony tysiąc złotych. Te alternatywne wskaźniki znacznie lepiej pełnią funkcję informacyjną dla konsumenta chcącego porównać cenę pożyczek krótkoterminowych. Jako dodatkowe uzasadnienie przytaczamy

fragment „Raportu o sytuacji banków 2012” Komisji Nadzoru Finansowego, gdzie w rozdziale „Rynek pozabankowych usług finansowych” czytamy: „względnie stałe dodatkowe koszty pożyczek odnoszone są do niższych kwot oraz znacznie krótszych okresów, niż w przypadku typowych kredytów bankowych, co powoduje silny wzrost RRSO. W związku z tym należy zachować ostrożność, przy analizie RRSO tego rodzaju pożyczek, które nie są właściwą miarą w przypadku pożyczek udzielanych na bardzo krótkie okresy.” (s. 120)

Związek z uznaniem przyjmuje fakt powołania zapisami projektu publicznego Rejestru Firm Pożyczkowych, co jest przez nas niezmiennie postulowane od 2013 r. Jako Związek Pracodawców, w ramach działań samoregulacyjnych, powołaliśmy w 2015 r. branżowy Rejestr Firm Pożyczkowych, pełniący funkcję informacyjną dla konsumentów. W momencie uruchomienia Rejestru przy KNF, działalność rejestru branżowego straci rację bytu. Uważamy, że zastąpienie go przez Rejestr przy KNF przyczyni się do dalszej profesjonalizacji całej branży oraz ograniczy działalność nieprofesjonalnych przedsiębiorców pozostających dotychczas w cieniu.

W zakresie uwag szczegółowych do projektu, prezentujemy je poniżej.

### **Uwagi szczegółowe:**

#### **Art. 2 pkt 7:**

Należałoby doprecyzować i ujednolicić zapis zgodnie z *Ustawą z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim* poprzez zmianę brzmienia z:

„7) umowy o kredyt niezabezpieczony hipoteką przeznaczony na remont nieruchomości mieszkalnej.“  
na:

„ 7) umowy o kredyt niezabezpieczony hipoteką, który jest przeznaczony na remont domu albo lokalu mieszkalnego, również w wysokości wyższej niż wysokość określona w art . 3 ust. 1 ustawy o kredycie konsumenckim“.

#### **art. 4 pkt 10 oraz art. 76 pkt 3 lit. b – definicja „całkowitej kwoty kredytu”**

Nowe brzmienie definicji „całkowitej kwoty kredytu” w przepisach *Ustawy o kredycie konsumenckim* budzi nasze poważne zastrzeżenia. Definicje „całkowitej kwoty kredytu” w projektowanej ustawie i w nowelizacji przepisów *Ustawy o kredycie konsumenckim* różnią się od siebie. W projektowanej ustawie definicja brzmi:

„całkowita kwota kredytu hipotecznego – suma wszystkich środków pieniężnych, które kredytodawca udostępnia konsumentowi na podstawie umowy o kredyt hipoteczny;”

zaś w nowelizacji *Ustawy o kredycie konsumenckim*:

„całkowita kwota kredytu – maksymalna kwota wszystkich środków pieniężnych nieobejmujących kredytowanych kosztów kredytu, które kredytodawca udostępnia konsumentowi na podstawie umowy o kredyt lub dla umów, dla których nie przewidziano maksymalnej kwoty, suma wszystkich środków pieniężnych nieobejmujących kredytowanych kosztów kredytu, które kredytodawca udostępnia konsumentowi na podstawie umowy o kredyt;”.

Co ważniejsze, sprzeciw budzi przede wszystkim wyłączenie z definicji *całkowitej kwoty kredytu* skredytowanych kosztów kredytu, ponieważ mimo, iż stanowią one koszt uzyskania kredytu, są jednak częścią udzielanego kredytu. Wyłączenie ich może wprowadzać konsumenta w błąd oraz budzić poważne wątpliwości

interpretacyjne w zakresie obowiązków informacyjnych po stronie przedsiębiorców, dlatego postulujemy o ujednoczenie przepisów, a co za tym idzie pozostawienie definicji „całkowitej kwoty kredytu” w dotychczasowym brzmieniu *Ustawy o kredycie konsumenckim*:

*„całkowita kwota kredytu – suma wszystkich środków pieniężnych, które kredytodawca udostępnia konsumentowi na podstawie umowy o kredyt;”*

#### **Art. 76 pkt 5-7 - obowiązki w przekazie reklamowym**

Zgodnie z art. 76 pkt 5-7 projektowanej ustawy zmiany mają dotyczyć także przepisów dotyczących zasad reklamy kredytu konsumenckiego. Zdaniem ZFP zmiany dotyczące reguł reklamy zaproponowane przez projektodawcę wydają się być niesłuszne i niecelowe. Nasze ogromne wątpliwości budzą zapisy dotyczące informacji, które instytucje pożyczkowe zobowiązane są do przedstawienia w reklamie oferowanych produktów finansowych. Reklama, w której podajemy stopę oprocentowania kredytu (wraz z informacją o tym, czy jest to stopa stała lub zmienna lub czy też zastosowanie mają obydwie te stopy), obok całkowitej kwoty kredytu i rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania, nie może dla konsumenta być zarazem „jednoznaczna, zrozumiała i widoczna” (zgodnie z art. 7 ust. 1) oraz „widoczna, czytelna i słyszalna” (zgodnie z art. 7a). Sam fakt używania symbolu „%” zarówno przy określaniu stopy oprocentowania kredytu, jak i rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania, oraz umieszczania ich obok siebie w tym samym przekazie reklamowym, może wprowadzać konsumenta w błąd. W szczególności ustawowe dążenie do zobowiązania przedsiębiorców do eksponowania w reklamach głównie wskaźnika RRSO, jako głównego przekazu informującego o kosztach kredytu, naszym zdaniem nie przyczyni się do zobrazowania konsumentowi konsekwencji zaciągnięcia kredytu konsumenckiego. Z uwagi na różnorodność produktów finansowych posługiwanie się informacjami na podstawie reprezentatywnego przykładu nie wpłynie na zwiększenie świadomości konsumenta odnośnie kosztów kredytu. Co więcej, wskaźnik RRSO, jest nieadekwatny w przypadku pożyczek krótkoterminowych udzielanych na stosunkowo niskie kwoty, zwłaszcza w porównaniu z ofertą instytucji finansowych, które udzielają kredytów długoterminowych.

Biorąc powyższe pod uwagę, jako organizacja reprezentująca instytucje pożyczkowe z segmentu pożyczek internetowych, wnioskujemy o ponowne pochylenie się nad projektowanymi zmianami w zakresie zasad reklamy kredytu konsumenckiego, w taki sposób, żeby zarówno zwiększały ochronę konsumentów oraz aby nie były krzywdzące dla instytucji finansowych. Proponowane przez polskiego ustawodawcę zapisy są znacznie szersze, niż te wynikające wprost z dyrektywy unijnej, co w następstwie stwarza ogromne ryzyko, iż spełnienie wszystkich wymogów prawnych może być w praktyce znacząco utrudnione oraz stwarzać zagrożenie ich nieprawidłowej realizacji.

ZFP proponuje ujednoczyć przepisy dotyczące reklam pożyczek krótkoterminowych, udzielanych do 12 miesięcy, tak żeby reklamodawcy, zamiast wskaźnika RRSO podawali wskaźnik całkowitego kosztu kredytu, który byłby eksponowany bardzo wyraźnie w reklamach. Naszym zdaniem byłoby to korzystne zarówno dla konsumenta, jak i przedsiębiorcy. Przede wszystkim, pozwoliłoby to konsumentowi na zapoznanie (ze zrozumieniem) informacji dotyczących kredytu oraz porównaniem ich z ofertą konkurencji. Przedsiębiorcy zaś mieliby wtedy równe szanse na rynku w zakresie reklamowania produktów finansowych.

Ponadto, z uwagi, iż reklama nie zawsze musi dotyczyć produktu a na przykład służyć jedynie przedstawieniu instytucji pożyczkowej konsumentowi, gdzie podawanie wskaźnika RRSO może być mylące dla konsumenta, postulujemy o usunięcie zapisu:

*„Art. 7b. 1. Kredytodawca lub pośrednik kredytowy w reklamach dotyczących kredytu konsumenckiego innych niż reklamy, o których mowa w art. 7 ust. 1, podaje konsumentowi rzeczywistą roczną stopę oprocentowania.  
2. Informację o której mowa w ust. 1 podaje się konsumentowi w sposób co najmniej tak samo widoczny, czytelny i słyszalny jak pozostałe informacje przekazywane w reklamie.”.*

**Art. 76 pkt 8 lit. a – sformułowanie „w czasie umożliwiającym zapoznanie się”:**

Wyrażenie „w czasie umożliwiającym zapoznanie się” jest nieprecyzyjne i rodzi zastrzeżenia interpretacyjne zarówno dla konsumenta, jak i przedsiębiorcy. Użycie takiego zwrotu jest niejasne i w dużej mierze bardzo zindywidualizowane, co może przyczynić się do rozbieżności w zakresie odczytywania go w sposób precyzyjny. W związku z czym wnioskujemy o usunięcie tego nieprecyzyjnego zapisu.

**Art. 76 pkt 8 lit. d i art. 76 pkt 9 – rzeczywista roczna stopa oprocentowania**

Rozbudowanie przepisu art. 13 ust. 1 pkt 7a w opinii ZFP jest niecelowe. Konsument zwracający się do kredytodawcy o udzielenie informacji w zakresie interesującego go kredytu konsumenckiego powinien otrzymać informacje dotyczące ściśle jego zapytania a nie zaś na podstawie reprezentatywnego przykładu. Reprezentatywny przykład powinien być umieszczony w miejscu ogólnodostępnym dla wszystkich konsumentów, zaś na trwałym nośniku konsumentowi powinna zostać przekazana konkretna informacja dotyczącego interesującego go produktu. Użycie reprezentatywnego przykładu obok parametrów konkretnego kredytu wprowadzi konsumenta w błąd co do tego, który wskaźnik jest właściwy dla jego umowy. W związku z tym postulujemy o pozostawienie zapisu w dotychczasowym brzmieniu:

*„7) rzeczywistą roczną stopę oprocentowania oraz całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta;”*

**Art. 76 pkt 11 lit. d – zmodyfikowanie brzmienia zapisu:**

*„17) informację o prawie kredytodawcy do otrzymania prowizji za spłatę kredytu przed terminem i o sposobie jej ustalania, o ile takie prawo zastrzeżono w umowie;”*

**poprzez dodanie:**

*17) informację, o prawie kredytodawcy do otrzymania prowizji za spłatę kredytu przed terminem i o sposobie jej ustalania, przy uwzględnieniu art. 50 i art. 51, o ile takie prawo zastrzeżono w umowie;”*

**Art. 76 pkt 4 – Rejestr pośredników kredytowych oraz art. 76 pkt. 19-20) – Działalność instytucji pożyczkowych i ich rejestr**

Popieramy inicjatywę powołania zarówno rejestru pośredników kredytowych, jak i rejestru instytucji pożyczkowych, które prowadzić będzie Komisja Nadzoru Finansowego. Utworzenie rejestru o charakterze ewidencyjnym przyczyni się do wyższego poziomu ochrony konsumentów przed nieuczciwymi podmiotami, które prowadzą działalność sprzeczną z obowiązującym prawem.

Jednakże proponujemy doprecyzowanie projektowanych przepisów, ponieważ brakuje w nich informacji:

- czy wpis do rejestru ma charakter konstytutywny czy deklaratoryjny?

- czy wpis do rejestru jest bezterminowy?
- czy w przypadku wykreślenia z rejestru można ubiegać się ponownie o wpis? Jeśli tak, to w jakim terminie?
- czy dokonanie wpisu do rejestru lub jego odmowa ma charakter decyzji administracyjnej?
- czy na odmowę dokonania wpisu służy skarga, zażalenie bądź odwołanie od decyzji? Jeżeli tak, to czy będzie powołany organ nadrzędny/odwoławczy?
- czy rejestr będzie aktualizowany, jeśli tak, to jak często?

W opinii ZFP w rejestrze instytucji pożyczkowych oraz rejestrze pośredników kredytowych powinny zostać zawarte dodatkowo informacje takie jak:

- wysokość kapitału zakładowego,
- adres strony internetowej,
- adres mailowy,
- telefon kontaktowy,
- wzór umowy.

Zawarcie dodatkowych informacji zwiększyłoby transparentność wśród przedsiębiorców na rynku oraz pozwoliłoby konsumentowi kredytu konsumenckiego mieć całościowy pogląd na przedsiębiorcę w jednym miejscu.

#### **Art. 78 – zmiany w „Ustawie z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym”.**

Zdaniem ZFP zaproponowane sformułowanie wymaga przereformowania. Nowy projekt ustawy wyłącza instytucje pożyczkowe z katalogu podmiotów uprawnionych do udzielania lub dawania przyrzeczenia udzielania konsumentowi kredytu hipotecznego. Ponadto zgodnie z art. 66 Komisja Nadzoru Finansowego sprawuje nadzór nad działalnością powiązanych pośredników kredytu hipotecznego w ramach nadzoru nad działalnością kredytodawcy, zaś nadzór nad działalnością agentów sprawuje w ramach nadzoru nad działalnością pośrednika kredytu hipotecznego, który go ustanowił. Mając na uwadze powyższe zasadne wydaje się usunięcie z zapisu instytucji pożyczkowych jako podmiotów podlegających pod nadzór KNF w zakresie i na zasadach określonych w Projekcie ustawy oraz w Ustawie z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym.

Poddajemy pod rozważenie przeformułowanie zapisu w brzmieniu:

*„8) nadzór nad pośrednikami kredytu hipotecznego oraz ich agentami, sprawowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia ... o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. ...)”.*

#### **Art. 84 – przepisy przejściowe**

ZFP postuluje o wydłużenie przejściowego 2-miesięcznego okresu na złożenie wniosku o uzyskanie wpisu do rejestru. Biorąc pod uwagę, iż działalność instytucji pożyczkowych bez uzyskania wpisu do rejestru zagrożona jest karą grzywny do 500.000,00 zł wnioskujemy o wydłużenie tego okresu do, co najmniej, 6. miesięcy. Zwiększy to szanse na zapoznanie się z nowymi obowiązkami przez tych przedsiębiorców, którzy nie są zrzeszeni w organizacjach pracodawców, a przez to nie mają w praktyce możliwości śledzenia na bieżąco wszystkich zmian legislacyjnych.

Ponadto, uważamy, że w projekcie brakuje przepisów przejściowych dotyczących okresu na złożenie wniosku o uzyskanie wpisu do rejestru dla pośredników kredytowych wykonujących działalność pośrednictwa w zakresie kredytów konsumenckich. Proponujemy brzmienie zapisu analogiczne do przepisów przejściowych dotyczących instytucji pożyczkowych z wydłużonym okresem do 6-ciu miesięcy.

**Inne uwagi redakcyjne:**

- art. 76 pkt 20 i pkt 23 – z uwagi na zdublowanie pkt 20 i pkt 23 wymagane jest przenieście;
- art. 76 ust. 20) – „*przesłała*” zmienić na „*przesłała*”;