

Prace nad nowelą Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych

W dniu 02/03/2015 odbyło się kolejne spotkanie Komitetu Sterującego projektu Elizabeth, poświęconego noweli ULZiBH. Podczas spotkania przesądzono szereg wątpliwości, zgłoszonych do projektu przez EBC, a także przesądzono ostatnie poprawki do projektu rozporządzenia wykonawczego do ULZiBH.

Po przeprowadzeniu dalszych prac w gronie ekspertów Fundacji, projekt rozporządzenia przekazano do MF w dniu 25/03/2015 r.

Kolejne posiedzenie Komitetu Sterującego: **13/04/2015.**

Fundacja przekazała MF uwagi do Formularza Informacyjnego dla odwróconego kredytu hipotecznego.

W ramach konsultacji zewnętrznych, MF przekazało Fundacji projekt rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie wzoru formularza informacyjnego dla odwróconego kredytu hipotecznego.

Jakkolwiek FKH ocenia sam pomysł ustawowego uregulowania obowiązków informacyjnych banku bardzo pozytywnie, w naszej opinii należy zadbać w szczególności o to, aby formularz był faktycznie zrozumiały dla przeciętnego klienta, jako że udzielanie odwróconego kredytu hipotecznego wiąże się dla banku ze znaczącym ryzykiem reputacyjnym. Wnioski Fundacji w tym zakresie zostały przekazane MF. W naszym stanowisku zgłosiliśmy głównie uwagi redakcyjne mające na celu uproszczenie struktury Formularza i zwiększenie jego wartości informacyjnej dla klientów.

Więcej informacji o pracach nad ustawą o odwróconym kredycie hipotecznym na naszej Mapie Kredytu Hipotecznego:

<http://fundacja1.home.pl/ehipoteka/pol/Mapa-kredytu-hipotecznego/Odwocony-kredyt-hipoteczny/Prace-wdrozeniowe>

Fundacja przesłała do banków nową aktualizację „Informacji o ryzykach kredytu hipotecznego” – realizującą najnowsze zalecenia KNF.

Mając na uwadze rekordowo niski poziom stóp procentowych w Polsce, KNF nałożył na banki dodatkowy obowiązek dot. informowania klientów w zakresie ryzyka stopy procentowej.

W ocenie KNF, klienci zaciągający kredyt hipoteczny, mają tendencję do zwracania uwagi głównie na aktualną wysokość raty kredytu, niedoszacowując efekty możliwego wzrostu stóp %. W celu lepszego zobrazowania klientom ww. ryzyka, banki zostały zobligowane do przekazywania im **symulacji obsługi kredytu** przy założeniu stopy referencyjnej (zwykle WIBOR 3M) na poziomie 3%, 5%, 10 % i 15%.

Nowe wymogi nadzoru **zostały uwzględnione przez FKH w najnowszej wersji „Informacji o ryzykach kredytu hipotecznego”**, rozesłanej do banków z końcem marca 2015 r.

„Informacja o ryzykach” ma zastosowanie do wszystkich (nie tylko walutowych) kredytów mieszkaniowych dla konsumenta. Zgodnie w wymogiem Rekomendacji S, w broszurze przekazujemy m.in. informacje o wysokości rat kredytu w funkcji okresu kredytowania, ryzyku stopy procentowej, ryzyku zmiany cen zabezpieczenia kredytu hipotecznego oraz ryzyku walutowym.

Aktualne wydania „Informacji o ryzykach” można pobrać ze strony internetowej Fundacji:



Członkowie Rady Programowej Fundacji:



Bank Polski



<http://fundacja1.home.pl/ehipoteka/pol/Ochraona-konsumenta/Dokumenty-i-opracowania>

NBP: ceny nieruchomości mieszkaniowych stabilne, wzrosła średnia dostępność mieszkania

NBP opublikował kwartalną informację o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce.

Zgodnie z analizą NBP, sytuacja na rynku mieszkaniowym największych 15 miast pozostaje zrównoważona. Ceny transakcyjne utrzymały się na stabilnym poziomie; niewielkie spadki odnotowano w Warszawie na rynku pierwotnym. Stabilne ceny, połączone ze spadającymi stopami procentowymi przełożyły się na wzrost średniej dostępności mieszkań – w IV kw. 2014 r. za przeciętne wynagrodzenie w sekt. przeds. można było nabyć 0,84 mkw.

Pełny raport NBP:

www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/ceny_mieszkan_12_2014.pdf

Projektowane zmiany w programie MdM.

Trwają prace nad zwiększeniem dostępności programu MdM.

Resort infrastruktury przygotowuje nowelizację Ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez ludzi młodych. Proponowane zmiany dotyczą:

- zwiększenie dopłaty dla rodzin posiadających dzieci: 15% wartości odtworzeniowej mieszkania dla rodziny z 1 dzieckiem (tak jak dotychczas), 20% - dla rodziny z 2 dziećmi, 30% - dla rodziny z 3 i więcej dziećmi

- dopuszczenie do programu mieszkań spółdzielczych (poza MDM nadal pozostanie rynek wtórny)
- rezygnacja z wymogu przedłożenia przez konsumenta umowy przenoszącej własność mieszkania.

Projekt nowelizacji ustawy został przyjęty przez RM na początku marca 2015 r. Jeśli nowe przepisy zostaną przyjęte przez Parlament, zmiany zaczęłyby obowiązywać od połowy bieżącego roku.

UOKiK pracuje nad nowelą ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Nowela zakłada m.in. wzmocnienie roli prezesa UOKiK i jego decyzji oraz przejęcia niektórych uprawnień sądów, dotyczących niedozwolonych zapisów umów.

Proponowane w nowelizacji zmiany przewidują zastąpienie dotychczasowych postępowań sądowych, eliminujących klauzule abuzywne z umów, przez postępowania administracyjne, w którym decyzję wydawałby prezes Urzędu. W opinii UOKiK, dotychczasowe wyroki SOKiK o uznaniu postanowień za niedozwolone **nie prowadzą do ich eliminacji z wzorców umów** - m.in. dlatego, że często nie sprawdza się, czy zostały one faktycznie usunięte. Ponadto problemem pozostaje zagadnienie **rozszerzonej prawomocności**, tj. kwestii, czy jeżeli dane postanowienie umowne zostanie wpisane do rejestru, to czy zakaz jego stosowania dotyczy tylko pozwanego i umów zawieranych przez niego z klientami, czy także innych przedsiębiorców. UOKiK podnosi także, że obecnie obowiązujące przepisy nie przewidują procedury **zastępowania niedozwolonych postanowień**, klauzulami nieabuzywnymi w konkretnych umowach.

Wg nowego modelu funkcjonowania UOKiK, z wnioskiem o uznanie postanowienia za abuzywne mogłaby wystąpić organizacja społeczna, bądź Prezes UOKiK inicjowałby działania z urzędu. Jeśli stwierdzi się, że



Członkowie Rady Programowej Fundacji:



Bank Polski



umowa zawiera klauzule abuzywne, Prezes UOKiK mógłby w tej sprawie wydać **decyzję administracyjną**, odnoszącą się zarówno do wzorca, jak i konkretnych umów. Przedsiębiorcy przysługiwaloby odwołanie od tej decyzji do SOKiK. Ponadto projekt przewiduje także zastąpienie dotychczasowego rejestru klauzul niedozwolonych przez **rejestr decyzji Prezesa UOKiK** wraz z ich uzasadnieniem.

Nowe propozycje przewidują także możliwość wydawania przez Prezesa UOKiK **decyzji tymczasowej**, zobowiązującej danego przedsiębiorcę do zaniechania określonych działań oraz prawo do publikacji ostrzeżeń i komunikatów w mediach. Ponadto Prezes UOKiK miałby prawo - za zgodą sądu - zlecić przeszukanie u przedsiębiorcy, a także podjąć próbę **"zakupu kontrolowanego"**. Prezes Urzędu mógłby także - na wniosek sądu lub z urzędu - przedstawiać sądowi istotny dla sprawy pogląd w sprawach z zakresu ochrony konkurencji i konsumentów, jeżeli przemawia za tym interes publiczny, co miałyby zapewnić transfer wiedzy i doświadczeń z UOKiK do sądów powszechnych.

Nowela przewiduje także szereg zapisów wzmacniających pozycję konsumenta w obrocie gospodarczym. Przede wszystkim, proponuje się wprowadzenie **zakazu oferowania** konsumentom usług finansowych, które nie odpowiadają ich potrzebom - ustalonym z uwzględnieniem cech tych konsumentów, w szczególności takich jak ich wiek, stan zdrowia, doświadczenie i wiedza dot. produktu lub sytuacja materialna. Zakazane miałyby być także **oferowanie usług finansowych w sposób nieadekwatny** do ich charakteru (np. przez telefon).

Zmiany na rynku banków hipotecznych.

KNF udzieliła PKO Bankowi Hipotecznemu zgody na podjęcie działalności operacyjnej.

Od 01 kwietnia 2015 r. **PKO BH** zaczyna oferowanie kredytów mieszkaniowych w sieci PKO BP. Nowy bank hipoteczny przewiduje

dokonanie pierwszej emisji listów zastawnych o wartości około 500 mln zł w połowie bieżącego roku.

Zainteresowanie utworzeniem banku specjalistycznego wyraził także **Raiffeisen Polbank**. W dniu 31 marca 2015 r. bank złożył w KNF wniosek o wydanie zgody na utworzenie banku hipotecznego.

Fundacja opublikowała statystyki aktywności banków hipotecznych w 2014 r.

Fundacja Hipoteczna, jako organizacja zrzeszająca specjalistyczne banki hipoteczne, prowadzi bieżący monitoring aktywności tych podmiotów. Na naszej stronie internetowej zamieściliśmy statystyki dot. emisji listów zastawnych w 2014 r.

Dane wskazują, że w 2014 r. kwota z tytułu emisji nowych listów zastawnych po raz pierwszy w historii przekroczyła granicę 1 miliarda złotych. Całkowity stan zobowiązań 2 banków hipotecznych z tytułu wyemitowanych LZ wyniosła na koniec 2014 r. nieco ponad 4 miliardy zł. W ubiegłym roku na rynku uplasowano 10 emisji LZ, z czego 3 (na łączną kwotę 575 mln zł) były denominowane w PLN, zaś pozostałe 7 - w EUR.

Bieżące i historyczne dane o rynku listów zastawnych dostępne są na stronie Fundacji:

<http://fundacja1.home.pl/ehipoteka/pol/Statystyki/Listy-zastawne>

Kolejne orzeczenie Trybunału Sprawiedliwości UE dot. charakteru postanowień abuzywnych

W dniu 26/02/2015 TSUE wydał wyrok w sprawie mającej znaczenie w kontekście pobierania opłat towarzyszących kredytowi konsumenckiemu (sprawa C-143/13).



Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

Członkowie Rady Programowej Fundacji:



Bank Polski



W powyższym wyroku TSUE podniósł 2 istotne kwestie:

1. w zamian za pobraną prowizję/ opłatę przygotowawczą/ opłatę administracyjną itd. – bank musi świadczyć konsumentowi konkretną usługę, ekwiwalentną do opłaty. Jeśli opłacenie ww. kwoty nie pociąga za sobą świadczenia wzajemnego ze strony banku – tak ustalona opłata może być analizowana w kontekście jej abuzywności;

2. możliwość zmiany umowy (tu: zmiany oprocentowania) w oparciu o przesłankę „zaistnienia istotnych zmian na rynku finansowym” jest niedozwolona. Taka klauzula modyfikacyjna daje bankowi dowolność w zakresie kształtowania oprocentowania kredytu, zaś konsument nie ma żadnej możliwości przewidzenia podwyżki, ani weryfikacji jej słuszności.

Pełne orzeczenie TSUE:

<http://curia.europa.eu/juris/liste.jsf?language=en&num=C-143/13>

Kalendarium aktywności Fundacji

02/03/2015 - posiedzenie Kom. Sterującego / nowela ULZiBH

03/03/2015 - posiedzenie Grupy Roboczej „Ramy Prawne”

12/03/2015 - posiedzenie Grupy Roboczej „Banki i Deweloperzy” organizowane wraz z PZFD

17/03/2015 - posiedzenie Grup Roboczych „Egzekucja i Upadłość oraz „Ochrona Konsumenta”

18/03/2015 - posiedzenie Kom. Ustawa / nowela ULZiBH

20/03/2015 - posiedzenie Rady Programowej Fundacji

26/03/2015 - posiedzenie połączonych GR "Egzekucja i Upadłość" oraz "ds. Ochrony Konsumenta"

13/04/2015 - posiedzenie Kom. Sterującego / nowela ULZiBH

15/04/2015 - posiedzenie Grupy Roboczej „Ramy Prawne”

23/04/2015 - IV Spotkanie z Listem Zastawnym



Członkowie
Rady
Programowej
Fundacji:



Bank Polski

