



**Rzecznik
Finansowy**

www.rf.gov.pl

Do druku nr 2264

Zastępca Rzecznika Finansowego Ziemowit Bağlajewski

Warszawa, dnia 26 maja 2022 r.

WSA.0212.34.2022

RF/205/2022

WYDZIAŁ OBSŁUGI PREZYDIUM SEJMU

L.dz. SPS-WP.020.108.11.2022

Data wpływu 30.05.2022

SEKRETARIAT Z-CY SZEFA RG

L.dz. DS.175.218.2022

Data wpływu 27.05.2022

Pan

Dariusz Salamończyk

Zastępca Szefa

Kancelarii Sejmu

ul. Wiejska 4/6/8

00-902 Warszawa

Szanowny Panie Ministrze,

W odpowiedzi na pismo z dnia 13 kwietnia 2022 r., sygn. SPS-WP.020.108.5.2022 zawierające prośbę o wyrażenie opinii w sprawie *poselskiego projektu ustawy o tymczasowym sposobie ustalania stopy oprocentowania w umowach o kredyt hipoteczny ze zmienną stopą oprocentowania* uprzejmie proszę o przyjęcie poniższego stanowiska Rzecznika Finansowego.

I. Uwagi wprowadzające

W projektowanej ustawie przewidziano dwie grupy rozwiązań dla osób korzystających z kredytów na nabycie nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

Po pierwsze, zaproponowano, aby konsumenci, którzy w celu nabycia pierwszej nieruchomości przeznaczonych na własne potrzeby mieszkaniowe zawarli umowę o kredyt hipoteczny oprocentowany w całości lub w części zmienną stopą oprocentowania mogli złożyć wniosek „o ustalenie zmiennej stopy oprocentowania”. Realizacja wniosku spowoduje, że co do zasady przez okres 12 miesięcy zmienna stopa oprocentowania przyjmie wartość stałą, równą stopie oprocentowania kredytu hipotecznego ustalonej na dzień 1 grudnia 2019 r.

Druga grupa rozwiązań przewidzianych projektowaną ustawą dotyczy zmian w zakresie funkcjonowania Funduszu Wsparcia Kredytobiorców (dalej: FWK). Zaproponowano, aby kredytobiorca mógł

Rzecznik Finansowy
ul. Nowogrodzka 47A
00-695 Warszawa

@ biuro@rf.gov.pl
www.rf.gov.pl
f facebook.com/Rzecznik_Finansowy

☎ Tel. 22 333 73 26
22 333 73 27
fax. 22 333 73 29

ubiegać się o wsparcie z tego Funduszu w sytuacji, gdy wartość wskaźnika RdD (wyznaczającego stosunek wydatków kredytobiorcy związanych z obsługą miesięcznej raty kapitałowej i odsetkowej kredytu mieszkaniowego do miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego kredytobiorcy) przekroczy 30% (a nie – tak jak obecnie – 50%). Ponadto, zaproponowano podwyższenie maksymalnej możliwej do ustalenia przez Radę Funduszu wysokości wpłaty kredytodawcy na rzecz Funduszu o 1,5 pkt proc.

W związku z przedłożonym do opinii projektem ustawy Rzecznik Finansowy pragnie w szczególności zwrócić uwagę na kwestie legislacyjne odnoszące się do zakresu projektowanej regulacji (pkt II opinii), nieprzedstawienia przez projektodawców wyczerpującej analizy skutków wdrożenia przedłożonych propozycji (pkt III opinii), a także sposobu zredagowania niektórych przepisów (pkt IV opinii).

II. Zakres projektowanej regulacji

Projektowany art. 1 ust. 1 stanowi, że *ustawa określa tymczasowy sposób ustalania stopy procentowej, o której mowa w 29 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1027 i 2320), zwanej dalej „ustawą o kredycie hipotecznym”, na podstawie której jest obliczana wysokość rat kapitałowo-odsetkowych, w umowach o kredyt hipoteczny dotyczących kredytu hipotecznego oprocentowanego w całości lub w części zmienną stopą oprocentowania kredytu hipotecznego, zwaną dalej „zmienną stopą oprocentowania”.*

Zgodnie z art. 1 ust. 2 projektowanej ustawy sposób ustalenia zmiennej stopy oprocentowania zgodnie z niniejszą ustawą stosuje się do *konsumenta w rozumieniu art. 22¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 1509 i 2459), który zawarł umowę o kredyt hipoteczny w rozumieniu art. 3 ustawy o kredycie hipotecznym w celu nabycia pierwszej nieruchomości przeznaczonej na własne potrzeby mieszkaniowe.*

Z powyższego wynika, że projektowane przepisy dotyczące tymczasowego ustalenia zmiennej stopy oprocentowania dotyczą niektórych „umów o kredyt hipoteczny” w rozumieniu ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym i nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1027 i 2320, dalej: ustawa o kredycie hipotecznym) oraz konsumentów, którzy zawarli tego rodzaju umowy

III. Brak wyczerpującej oceny skutków projektowanych rozwiązań

W przedłożonym przez projektodawców uzasadnieniu wskazano, że *proponowany projekt ustawy będzie mieć pozytywny wpływ na sytuację finansową ok. 2 mln gospodarstw domowych, dla których mieszkanie objęte kredytem hipotecznym stanowi sposób na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.*

Wyczerpującego uzasadnienia brakuje również w odniesieniu do projektowanych rozwiązań dotyczących zmian w zasadach działania Funduszu Wsparcia Kredytobiorców. W tym kontekście należy wskazać, że w przedłożonym projekcie zaproponowano, aby wsparcie z FWK mogło zostać udzielone, jeśli wskaźnik RdD (wyrażający stosunek rat kredytu do dochodów gospodarstwa domowego) przekroczy 30% (a nie – tak jak obecnie - 50%). Projektodawcy nie przedstawili jednak analiz, z których wynikałoby, że kredytobiorca nie jest w stanie spłacać kredytu bez uszczerbku koniecznego utrzymania siebie i rodziny w sytuacji, gdy koszty obsługi kredytu w stosunku do dochodu gospodarstwa domowego przekraczają wartość określoną jako 30% (a nie np. 25%, 40% czy 50%). Brak wyczerpującego uzasadnienia w tym zakresie

powoduje, że powstaje wrażenie, że postulowana wartość wskaźnika RdD została wyznaczona w sposób arbitralny.

IV. Uwagi szczegółowe

Niezależnie od przedstawionych w pkt II i III uwag zawierających najistotniejsze zastrzeżenia dotyczące projektowanego rozwiązania, Rzecznik Finansowy pragnie zasygnalizować konieczność odpowiedniego doprecyzowania niektórych projektowanych przepisów:

a) uwaga do art. 1 ust. 3 projektowanej ustawy

Zgodnie z projektowanym art. 1 ust. 3 *ustalenie zmiennej stopy procentowej zgodnie z ustawą nie stanowi zdarzenia regulacyjnego*. Projektowany art. 1 ust. 3 odwołuje się do pojęcia „zdarzenia regulacyjnego” nie wyjaśniając jak należy je rozumieć, ani również nie odwołując się do aktu prawnego, w którym tego rodzaju pojęcie występuje.

b) uwaga do art. 3 ust. 2 projektowanej ustawy

W projektowanym art. 3 ust. 2 zd. 2 wskazano, że *pozostałe zasady ustalania zmiennej stopy oprocentowania wynikające z ust. 1 stosuje się*.

Łączę wyrazy szacunku,

Ziemowit Bałajewski

Ziemowit Paweł Bałajewski
Elektronicznie podpisany
przez Ziemowit Paweł
Bałajewski
Data: 2022.05.26 11:30:37
+02'00'

Zastępca Rzecznika Finansowego

/dokument podpisano elektronicznie/