

Do druku nr 2266

DPP-DPPZO1.072.31.2022.SP

SEKRETARIAT Z-CY SZEFKA KS

L.dz. DS. 175. 328. 2022
31. 05. 2022

Data wpływu

WYDZIAŁ OBSŁUGI PREZYDIUM SEJMU

L.dz. SPS- kP. 020. 129. 13. 2022

Data wpływu 31. 05. 2022

Szanowny Pan

Dariusz Salomończyk

Zastępca Szefa Kancelarii Sejmu

Szanowny Panie Ministrze,

w związku z Pana prośbą o przedstawienie opinii wobec *poselskiego projektu ustawy o ochronie kredytobiorców splacających kredyty mieszkaniowe przed skutkami wzrostu stóp procentowych* (dalej: „projekt ustawy”), w zakresie właściwości Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego (dalej: „UKNF”), wyjaśniam co następuje.

1. *Założenia projektu ustawy.* Propozycja legislacyjna sprowadza się do określenia zasad ochrony osób, które zaciągnęły kredyt mieszkaniowy w walucie polskiej, przed skutkami wzrostu stóp procentowych. Oprócz zdefiniowania podstawowych pojęć istotnych dla nowej regulacji, w tym pojęcia „kredyt mieszkaniowy” (zob. art. 2 projektu ustawy), projektodawcy wskazują grono beneficjentów ustawy (art. 3 projektu ustawy) oraz sposób ochrony kredytobiorcy (art. 4-6 projektu ustawy). Istotą ochrony jest ustalenie, na okres kolejno następujących 24 miesięcy, miesięcznej raty kapitałowo-odsetkowej w stałej wysokości równej racie kapitałowo-odsetkowej, która przypadła do spłaty przez kredytobiorcę w grudniu 2021 r. (art. 4 ust. 1 i 2 projektu ustawy).

2. *Dotychczasowe stanowisko UKNF.* Projekt ustawy wpisuje się w podejmowane przez ustawodawcę od 2015 r. inicjatywy mające na celu wsparcie kredytobiorców. W aktualnie obowiązującym stanie prawnym efektem tych działań jest ustawa z dnia 9 października 2015 r. o wsparciu kredytobiorców, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy i znajdują się w trudnej sytuacji finansowej (Dz. U. z 2019 r. poz. 2138, z późn. zm.; dalej: „u.w.k.”). Komisja Nadzoru Finansowego (dalej: „KNF”) odniosła się w pismach z 22 września 2015 r. (znak: DPP-WOPI/024/42/5/15/MS/AJ) oraz 6 października 2017 r. (znak: DPP-WOPI/024/47/6/17/MS)

do pierwotnego poselskiego projektu ustawy o wsparciu kredytobiorców znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej (druk sejmowy nr 3859/VII kad.) oraz nowelizacji u.w.k. z 2019 r., czyli prezydenckiego projektu ustawy o zmianie ustawy o wsparciu kredytobiorców znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy oraz ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (druk sejmowy nr 1863/VIII kad.). W stanowisku KNF z 22 września 2015 r., wskazując na generalną zasadę kształtowania kryteriów wsparcia, podkreślono, że: „W przypadku rozwiązań o charakterze pomocowym, szczególnie istotne jest takie określenie kryteriów przyznawania pomocy, aby nie prowadziły one do nierównego traktowania obywateli, czyli do sytuacji, gdy do udzielenia pomocy kwalifikuje się osoba o sytuacji finansowej lepszej niż inna osoba, która jednak ustawowych kryteriów nie spełnia”. Natomiast w piśmie z 6 października 2017 r. wyjaśniono, że regulacje projektu ustawy stanowią „rozsądny kompromis pomiędzy realizacją celu społecznego, jakim jest udzielenie pomocy kredytobiorcom, a koniecznością uniknięcia zagrożenia dla stabilności sektora bankowego obciążonego kosztami tego wsparcia”. Tezy te, czyli obowiązek ukształtowania warunków wsparcia kredytobiorców w taki sposób, aby: a) spełniały wymogi konstytucyjnej zasady równości, b) nie naruszały stabilności sektora bankowego oraz c) przy zachowaniu dwóch powyższych, maksymalizowały pomoc potrzebującym kredytobiorcom, są również adekwatne w przypadku projektu ustawy i należy je podtrzymać.

3. *Ocena projektu ustawy.* Obok ww. ogólnej tezy o warunkach wsparcia kredytobiorców trzeba przedstawić uwagi szczegółowe:

1) art. 1 – projekt nie wskazuje jaki wpływ ochrona wprowadzona przepisami omawianej ustawy miałyby mieć na postanowienia umowne dotyczące np. możliwości wcześniejszej spłaty kredytu, wydłużenia albo skrócenia terminu spłaty; biorąc pod uwagę, że 24-miesięczny okres ochrony wprowadzany jest bez możliwości jego skrócenia, czy dostosowania do indywidualnych przypadków, umowa kredytu, która miałaby zakończyć swój byt prawny przed upływem ww. 24 miesięcznego okresu mogłaby nie zostać objęta ustawową ochroną;

2) art. 3 pkt 2 – biorąc pod uwagę uzasadnienie projektu, można mieć wątpliwości, czy art. 3 pkt 2 projektu ustawy został sformułowany w taki sposób, aby oddać intencję projektodawców; uwzględniając zamiar projektodawców należy dokonać zmiany polegającej na tym, że zamiast sformułowania: „nie posiada spółdzielczego prawa do innego lokalu mieszkaniowego lub domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej”, powinno być: „nie posiada innego spółdzielczego prawa do innego lokalu mieszkaniowego lub innego domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej”;

3) art. 4 ust. 1 – jak już powyżej zaznaczono nie została przewidziana sytuacja, w której spłata kredytu mieszkaniowego miałaby nastąpić przed upływem 24 miesięcy; wobec

jednoznacznego brzmienia przepisu ust. 1 pojawia się wątpliwość, czy do umowy, której czas trwania kończyłby się przed upływem dwudziestu czterech miesięcy, ustawa znalazłaby zastosowanie;

4) art. 4 ust. 2 – przepis posługuje się pojęciem: „ustala się ratę w wysokości”; co najmniej w uzasadnieniu do projektu ustawy należy wyjaśnić, czy proponowane rozwiązanie prowadzi do umorzenia kwoty raty kapitałowo-odsetkowej w części przekraczającej poziom objęty 24 miesięcznym zamrożeniem raty i tym samym do zmniejszenia całkowitej kwoty do zapłaty przez konsumenta, czy też ww. „niedopłata” będzie musiała zostać uregulowana na dalszym etapie trwania umowy; ponadto projekt zakłada bezwyjątkowe przyjęcie wysokości raty kapitałowo-odsetkowej, która przypada do spłaty w grudniu 2021 r.; takie rozstrzygnięcie wyklucza kredytobiorców, którzy w tym czasie korzystali z umownych wakacji kredytowych;

5) art. 4 ust. 3 – przepis odwołuje się do okresu wskazanego w ust. 2; natomiast ustęp 2 odnosi się do wysokości raty kapitałowo-odsetkowej przypadającej na grudzień 2021 r., a nie wskazuje okresu; być może odwołanie powinno dotyczyć ustępu 1;

6) art. 5 ust. 1 – w art. 5 projektodawcy nie wyróżnili ust. 2, tym samym nie ma potrzeby wprowadzenia ust. 1; wskazany w przepisie termin 14 dni przewidziany obecnie na realizację przez kredytodawców obowiązków informacyjnych jest zbyt krótki i powinien wynosić co najmniej 30 dni; zalecane byłoby również uszczegółowienie obowiązku nałożonego w tym przepisie na kredytodawcę, m.in. przez wskazanie w jaki sposób poinformowanie ma nastąpić; rozważyć można, aby realizacja obowiązków informacyjnych kredytodawcy polegała na publikacji informacji na stronach internetowych; ponadto warto dodać regulację, wskazującą że kredytobiorca musi zostać poinformowany w sposób jednoznaczny i precyzyjny; trzeba także zauważyć, że projekt ustawy nie reguluje skutków prawnych objęcia kredytobiorcy ochroną na podstawie nieprawdziwego oświadczenia;

7) art. 6 – przepis odnosi się do uruchomienia ochrony; w regulacji tej nie został wskazany adresat oświadczenia kredytobiorcy, o którym mowa w art. 5 (ust. 1) pkt 3; ponadto, przepis ten nie reguluje sytuacji, w której w trakcie trwania ochrony zmieniają się okoliczności warunkujące jej otrzymanie, np. kredytobiorca wejdzie w posiadanie innego lokalu mieszkalnego; projekt ustawy nie odnosi się ani do skutków prawnych takiej zmiany w zakresie dalszego obowiązywania ochrony, ani sposobu i terminów rozliczenia różnicy między wysokością zobowiązania należnego bankowi, a otrzymanego ze względu na objęcie kredytobiorcy ochroną; zasadne jest również zastąpienie wyrazu „niezwłocznie” określeniem konkretnego terminu do jakiego miałyby nastąpić uruchomienie ochrony; możliwe jest wprowadzenie mechanizmu, zgodnie z którym uruchomienie ww. ochrony nastąpi w najbliższym miesiącu, o ile kredytodawca złoży oświadczenie do piętnastego dnia miesiąca poprzedzającego; w pozostałych przypadkach ochrona zostanie uruchomiona w miesiącu kolejnym;

8) art. 7 – z uwagi na potrzebę przygotowania organizacyjnego kredytodawców zarówno do realizacji obowiązków informacyjnych, jak i do realizacji składanych wniosków o ochronę, termin *vacatio legis* powinien zostać wydłużony do min. 30 dni liczonych od daty ogłoszenia projektu ustawy.

Warto również rozważyć, czy nie określić w projekcie ustawy skutków „zamrożenia” w kontekście raportowania do Biura Informacji Kredytowej (BIK) sposobu wykonywania zobowiązań kredytowych oraz ewentualnego wpływu tego ustawowego rozwiązania na scoring/zdolność kredytową kredytobiorcy.

Ponadto, należy przeanalizować, czy nie uzupełnić uzasadnienia do projektu ustawy o dane dotyczące: a) poziomu „przeciążenia domowych budżetów” z tytułu wzrostu stóp procentowych; b) spłacalności tego typu zobowiązań kredytowych (po wzroście rat); c) przyjęcia 24 miesięcznego okresu „zamrożenia” rat kredytów, w tym także przyjęcia jako punktu odniesienia dla przedmiotowego rozwiązania wysokości raty z grudnia 2021 r.; d) skutków oddziaływania projektowanych rozwiązań na sytuację kredytodawców w rozumieniu niniejszego projektu.

Biorąc powyższe pod uwagę, trzeba zaznaczyć, że znacząco mniej rygorystyczne ukształtowanie kryteriów spłaty kredytu (wprowadzenie nowych instrumentów pomocowych) może prowadzić do erozji poczucia odpowiedzialności gospodarstw domowych za podejmowane decyzje finansowe.

Z poważaniem,

Marcin Mikołajczyk

Zastępca Przewodniczącego

Komisji Nadzoru Finansowego

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/