



Warszawa, dnia 18 kwietnia 2017 r.

**RZECZPOSPOLITA POLSKA
MINISTER ROZWOJU I FINANSÓW**

FN1.056.1.2017.OLT

w odpowiedzi na petycję z dnia 17 stycznia 2017 r. (wymogi formalne petycji uzupełnione w dniu 2 marca 2017 r.) w sprawie projektu ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami, w szczególności projektowanego art. 16 ust. 6, przedstawiam następujące wyjaśnienia.

Na wstępie chciałbym wskazać, że uchwalona ustawa o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami została podpisana przez Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej w dniu 12 kwietnia 2017 r. Zgodnie z informacją na stronie Rządowego Centrum Legislacji ogłoszenie podpisanej ustawy w Dzienniku Ustaw powinno nastąpić do dnia 9 maja 2017 r.

Ustawa o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami - co do zasady - wchodzi w życie w terminie 3 miesięcy od dnia jej ogłoszenia, w tym przepis art. 16 ustawy, którego dotyczy przedłożona petycja.

Niniejszym pragnę zauważyć, że regulacje art. 16, które będą obowiązywać z chwilą wejścia w życie ustawy, nie zawierają zakazu otrzymywania przez pośredników kredytu hipotecznego prowizji od kredytodawców z tytułu świadczonych usług pośrednictwa. Ostateczny kształt ustawy uległ bowiem zmianie w ww. zakresie i tym samym przyjęte rozwiązania wychodzą naprzeciw postulatowi petycji.

Niemniej, w związku z podniesionymi w petycji kwestiami związanymi z zakazem przekazywania przez kredytodawcę pośrednikowi kredytu hipotecznego lub jego agentowi wynagrodzenia (prowizji) na gruncie rządowego projektu ustawy, chciałbym wskazać, że odnośny zakaz został wprowadzony w wyniku uwzględnienia uwag Komisji Nadzoru Finansowego (KNF) - jako organu odpowiedzialnego za sprawowanie nadzoru nad rynkiem finansowym.

Zgodnie ze stanowiskiem KNF wyrażanym w toku prowadzonego procesu legislacyjnego zmiana modelu wynagradzania pośredników zwiększyłaby ochronę konsumentów, gdyż



sprzyjałaby wyeliminowaniu niewłaściwych praktyk doboru oferty kredytowej, w których pośrednik kieruje się wysokością prowizji, a nie najlepszym interesem kredytobiorcy (konsumenta). W opinii KNF wprowadzenie zakazu wypłaty prowizji przez kredytodawców pomogłoby również przeciwdziałać powtórzeniu negatywnych zjawisk jakie miały miejsce na rynku ubezpieczeń (bancassurance).

Należy podkreślić, że Ministerstwo Finansów docenia wagę i znaczenie problematyki dotyczącej przedmiotowego zakazu, a także jego potencjalne skutki dla klientów, jak i funkcjonowania branży pośredników kredytu hipotecznego. W ocenie skutków regulacji (OSR), załączonej do projektu ustawy wskazano, że ze względu na wprowadzony zakaz może ulec zmniejszeniu rynek pracy w segmencie pośredników kredytu hipotecznego. Ewentualne przeniesienie kosztów usług świadczonych przez pośredników na klienta ubiegającego się o kredyt hipoteczny oddziaływałoby na konsumentów jako stronę zawieranej umowy o kredyt hipoteczny. W konsekwencji, konsumenci, którzy nie byłiby skłonni do ponoszenia opłat za świadczone usługi pośrednictwa, w celu porównania ofert kredytu hipotecznego różnych kredytodawców, musieliby uzyskać odpowiednią informację bezpośrednio w danym banku lub spółdzielczej kasie oszczędnościowo – kredytowej. Mogłoby to oznaczać istotne utrudnienie dla osób z mniejszych miejscowości, w których brak jest rozwiniętej sieci placówek bankowych. Ponadto nie można też wykluczyć sytuacji, w której konsument pozbawiony braku profesjonalnego doradztwa w zakresie różnych ofert kredytowych, z wykorzystaniem usług pośredników, dokonałby samodzielnie wyboru oferty, która nie odpowiadałaby jego sytuacji finansowej czy potrzebom.

Wydaje się też, że zmiany na rynku pośredników kredytu hipotecznego w następstwie wprowadzonego zakazu mogłyby skutkować dla mniejszych banków zwiększeniem kosztów działalności z uwagi na konieczność rozbudowania sieci oddziałów, w celu dystrybucji ofert kredytowych na dotychczasowym poziomie.

Jednocześnie podkreślenia wymaga, że skutki wprowadzonego zakazu w odniesieniu do kosztów kredytu hipotecznego i możliwości korzystania przez konsumentów z usług pośredników kredytowych uzależnione byłyby również od dostosowania dotychczasowego modelu biznesowego (zarówno przez kredytodawców oraz pośredników kredytowych) do rozwiązań przewidzianych w rządowym projekcie ustawy.

Niemniej, wszystkie wymienione kwestie, w tym ewentualny wpływ zakazu pobierania prowizji na dostępność kredytu hipotecznego, poddawane były uważnej analizie przez resort finansów. Analizowano także rozwiązania projektu, które – w przypadku modyfikacji zapisu dotyczącego zakazu pobierania prowizji od kredytodawców – mogłyby zapewniać adekwatną ochronę interesów konsumentów ubiegających się o kredyt hipoteczny. W tym miejscu należałoby wymienić przede wszystkim nałożenie obowiązków informacyjnych na pośrednika wobec konsumenta m.in. w zakresie przekazywania informacji o kwocie prowizji uzyskiwanej przez pośrednika od kredytodawcy, na podstawie których konsument mógłby, jak się wydaje, stwierdzić (ocenić), czy pośrednik kieruje się wyłącznie wysokością wynagrodzenia (prowizji) związanej z daną umową kredytową, czy też interesem konsumenta. Ponadto projekt wymaga, aby pośrednik świadczący usługi doradcze przedstawił konsumentowi co najmniej 3 oferty

umów o kredyt hipoteczny łącznie z formularzami informacyjnymi dotyczącymi oferowanych kredytów, a rekomendowana umowa o kredyt najbardziej odpowiadała potrzebom, sytuacji finansowej oraz sytuacji osobistej konsumenta, z uwzględnieniem preferencji i celów konsumenta.

Podczas prac sejmowych dotyczących projektowanej ustawy posłowie Klubu Parlamentarnego „Prawo i Sprawiedliwość” zgłosili poprawkę, której celem było zniesienie zakazu przekazywania przez kredytodawcę wynagrodzenia (prowizji) pośrednikom kredytu hipotecznego. Pragnę wskazać, że dla zgłoszonej poprawki zostało wyrażone poparcie przez przedstawiciela Ministra Rozwoju i Finansów, jako organu upoważnionego przez Prezesa Rady Ministrów do prezentowania stanowiska Rządu w toku prac parlamentarnych w sprawie projektu ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami. Wydaje się bowiem, że za przyjęciem rozwiązań umożliwiających otrzymywanie od kredytodawców prowizji (wynagrodzenia) przez podmioty świadczące usługi pośrednictwa kredytu hipotecznego, przemawia oprócz wymienionych powyżej kwestii również negatywny skutek wprowadzonego zakazu, jakim mogłaby być utrata wielu miejsc pracy przez osoby zatrudnione w branży pośrednictwa kredytu hipotecznego.

W efekcie zakończonego procesu legislacyjnego ustawa o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami, zgodnie z informacją jak na wstępie, nie zawiera zakazu przekazywania przez kredytodawcę pośrednikowi kredytu hipotecznego lub jego agentowi wynagrodzenia (prowizji) z tytułu świadczonych usług pośrednictwa.

Z upoważnienia Ministra Rozwoju i Finansów

Dyrektor
Departamentu Rozwoju Rynku Finansowego

Zbigniew Minda