

Zmiany w pośrednictwie kredytowym w Polsce w wyniku implementacji dyrektywy hipotecznej

Krzysztof WALISZEWSKI¹

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Katedra Pieniądza i Bankowości

Streszczenie. W artykule zaprezentowano najważniejsze nowe regulacje dotyczące pośrednictwa kredytu hipotecznego wynikające z implementacji dyrektywy hipotecznej do polskiego porządku prawnego. W pierwszej części artykułu zidentyfikowano przyczyny podjęcia prac nad dyrektywą hipoteczną. W kolejnych rozdziałach przedstawiono skalę pośrednictwa kredytowego i dotychczasowe regulacje, a następnie najważniejsze zmiany wynikające z tej dyrektywy: rejestr pośredników kredytowych i warunki, które należy spełnić, aby być do niego wpisanym, nadzór KNF, wymogi w zakresie wiedzy i kompetencji oraz obowiązek posiadania polisy odpowiedzialności cywilnej. Hipoteza artykułu jest sformułowana następująco: wprowadzone przez unijne regulacje zmiany w obszarze finansowania hipotecznego konsumentów mają zwiększyć odpowiedzialność za zadłużenie zarówno kredytodawców, klientów, jak i pośredników kredytowych. Artykuł powstał z wykorzystaniem aktualnej literatury przedmiotu oraz w oparciu o analizę danych statystycznych.

Słowa kluczowe: dyrektywa hipoteczna, pośrednictwo kredytowe, ochrona konsumenta.
Kody JEL: D18, D14, G21.

1. Wstęp

Bezpieczeństwo finansowe konsumentów z krajów UE zaciągających kredyty hipoteczne wobec zdiagnozowanych problemów dotyczących chociażby kredytów denominowanych w walutach obcych wymaga uwagi. Nieetyczne zachowania uczestników rynku finansowania hipotecznego – zarówno kredytodawców, jak i pośredników kredytowych – polegające na zaniechaniu uświadamiania klientom ryzyka walutowego oraz akordowym systemie prowizji dla pośredników od wolumenu sprzedaży doprowadziły do utraty bezpieczeństwa finansowego gospodarstw domowych. Wprowadzane przez unijne regulacje zmiany w obszarze finansowania hipotecznego konsumentów mają zwiększyć odpowiedzialność za zadłużenie zarówno kredytodawców, klientów, jak i pośredników kredytowych. Ci ostatni zostaną objęci nadzorem właściwego organu, a ich personel i kadra zarządzająca będzie musiała

¹ Kontakt z autorem: Krzysztof Waliszewski, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Katedra Pieniądza i Bankowości, al. Niepodległości 10, 61-875 Poznań, Polska, e-mail: krzysztof.waliszewski@ue.poznan.pl.

spełnić określone wymogi co do wiedzy i kompetencji. Celem artykułu jest przedstawienie najważniejszych zmian, które czekają pośrednictwo kredytowe w Polsce w związku z implementacją tzw. dyrektywy hipotecznej do polskiego porządku prawnego. Hipoteza artykułu jest następująca: implementacja dyrektywy hipotecznej w Polsce zwiększy bezpieczeństwo finansowe konsumentów korzystających z usług pośredników kredytowych, a tym samym konsumenci zyskają większą niż dotychczas ochronę. Analiza zostanie przeprowadzona w oparciu o dostępną literaturę, akty prawne i dane statystyczne.

2. Przyczyny nowych regulacji pośrednictwa kredytu hipotecznego w UE

Problematyka większej integracji rynku kredytu hipotecznego wewnątrz UE nie jest nowa. Już w *Financial Services Action Plan* z 2000 r. podkreślono konieczność rozwoju rynku kredytu hipotecznego oraz jego większej integracji m.in. poprzez znoszenie barier w transgranicznym kredytowaniu hipotecznym. W marcu 2003 r. Komisja Europejska rozpoczęła proces wskazywania przeszkód występujących na wewnętrznym rynku umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi oraz oceny skutków tych przeszkód. W 2005 r. ogłosiła zieloną księgę *Kredyty hipoteczne w UE (Green Paper)*, która uwzględniała wyniki prac Forum Group on Mortgage Credit. Forum to wypracowało w marcu 2003 r. 48 rekomendacji prezentujących podstawowe bariery hamujące dalszą integrację unijnych kredytów hipotecznych, a jednocześnie zaproponowało możliwe sposoby ich uregulowania. W dniu 18 grudnia 2007 r. Komisja przyjęła białą księgę dotyczącą integracji rynków kredytu hipotecznego w UE. W tej białej księdze o nazwie *Integration of European Mortgage Credit Markets (White Paper)*² Komisja ogłosiła zamiar dokonania oceny skutków m.in. wariantów polityk dotyczących informacji przedumownych, kredytowych baz danych, zdolności kredytowej, rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania (RRSO) i udzielania porad w odniesieniu do umów o kredyt. Komisja powołała Grupę Ekspertów ds. Historii Kredytowej, wspierającą Komisję w opracowywaniu środków mających na celu poprawę dostępności, porównywalności i kompletności danych kredytowych. Rozpoczęto także badania dotyczące roli i działalności pośredników oferujących umowy o kredyt związane z nieruchomościami mieszkalnymi.

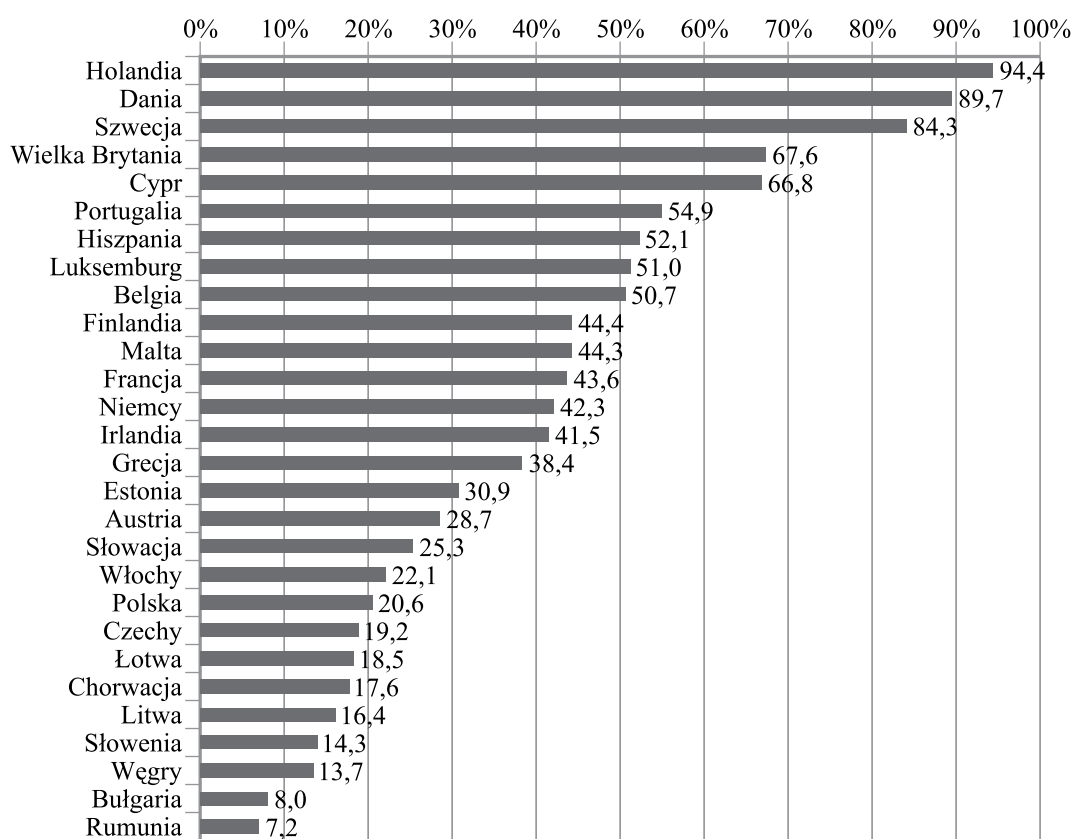
Prace nad wspólnymi regulacjami unijnymi przyspieszył kryzys finansowy (2007–2009), który pokazał, że nieodpowiedzialne zachowanie uczestników rynku może naruszyć podstawy systemu finansowego, prowadząc do braku zaufania wszystkich stron, w szczególności konsumentów, co może potencjalnie mieć poważne konsekwencje społeczne i gospodarcze. Wielu konsumentów straciło zaufanie do sektora finansowego, a kredytobiorcy mieli coraz większe trudności ze spłatą kredytów, co doprowadziło do wzrostu liczby przypadków zaległości w spłacie i egzekucji z nieruchomości. W związku z tym grupa G-20 zleciła Radzie Stabilności Finansowej ustanowienie zasad dotyczących należytych standardów zawierania umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi. Jak wskazuje J. Zombirt [2005]

² <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=URISERV%3A124487>.

projekt dyrektywy hipotecznej był kilkakrotnie prawie gotowy, lecz z przyczyn definicyjnych i politycznych nie został przełożony na obowiązujące prawo.

Na rynku usług finansowych konsument, jako słabsza strona stosunków prawnych i relacji z profesjonalistami – instytucjami finansowymi, powinien mieć zapewnioną odpowiednią ochronę poprzez szczególne uprawnienia konsumenta i nadzór nad tymi relacjami ze strony państwa [Czechowska 2016]. Kwestia zadłużenia hipotecznego jest ważna dla obywateli państw UE, ponieważ w strukturze zadłużenia dominuje to związane z finansowaniem nieruchomości. Jednym z celów regulacji powinno być zapobieganie nadmiernemu zadłużeniu gospodarstw domowych w przyszłości, które w skali masowej może być istotnym czynnikiem ryzyka systemowego, m.in. poprzez większą kontrolę ryzyka kredytowego przez instytucje kredytowe. Sam rynek kredytów hipotecznych w UE jest dość zróżnicowany, co przedstawiono na wykresie 1. Największe zadłużenie w stosunku do PKB (między 67% a 94%) występuje w takich krajach, jak Holandia, Dania, Szwecja i Wielka Brytania, a najniższe (poniżej 10%) w Bułgarii i na Węgrzech. Polska z udziałem 20,6% znajduje się w grupie państw o najniższej wartości tego wskaźnika, co może wskazywać na duży potencjał wzrostu rynku finansowania hipotecznego w Polsce.

Wykres 1. Zadłużenie z tytułu kredytów hipotecznych w stosunku do PKB w krajach UE-28 w 2015 r. (w procentach)



Źródło: [European Mortgage Federation 2016].

Twórcy tzw. dyrektywy hipotecznej (ang. MCD – *Mortgage Credit Directive*)³ zidentyfikowali problemy występujące na rynkach kredytu hipotecznego, które stanowiły podstawę dla opracowania dyrektywy. Przyczyny wprowadzenia dyrektywy hipotecznej leżą przede wszystkim po stronie banków-kredytodawców, pośredników kredytowych i konsumentów, ale także państwa (regulacyjne). Należą do nich:

- nieodpowiedzialne udzielanie kredytów (po stronie banków),
- nieodpowiedzialne zaciąganie kredytów (po stronie konsumentów),
- nieodpowiedzialne zachowanie uczestników rynku, w tym pośredników kredytowych i instytucji niekredytowych, w zakresie udzielania kredytów hipotecznych powiązanych z walutą, która to działalność nie była reglamentowana i w wyniku kryzysu finansowego w Unii Europejskiej doprowadziła do bankructwa wielu konsumentów [Bartoszewicz 2017],
- zaciąganie kredytów denominowanych w walucie obcej, które konsumenci wzięli w danej walucie, aby skorzystać z oferowanej stopy oprocentowania, nie posiadając jednak odpowiednich informacji na temat związanego z tym ryzyka kursowego lub nie rozumiejąc dostatecznie takiego ryzyka (po stronie konsumentów i banków),
- niedoskonałości rynku i nieprawidłowości regulacyjne (po stronie państwa),
- niski poziom wiedzy finansowej (po stronie konsumentów),
- nieskuteczność, niespójność lub brak systemów dotyczących pośredników kredytowych i instytucji niekredytowych, oferujących kredyty związane z nieruchomościami mieszkalnymi (po stronie państwa),
- erozja zaufania do instytucji kredytowych i niekredytowych działających na rynku finansowania hipotecznego (banki, pośrednicy kredytowi, doradcy kredytowi),
- duże różnice prawne, podatkowe oraz w poziomie ochrony konsumenta zaciągającego kredyt hipoteczny pomiędzy poszczególnymi państwami UE w szczególności w zakresie informacji otrzymywanej na etapie przedumownym, umownym i w reklamie kredytu hipotecznego, co sprawia, że nie istnieje paneuropejski rynek finansowania nieruchomości (problem ogólnoeuropejski),
- klauzule abuzywne w umowach kredytów hipotecznych – sprzeczne z dobrymi obyczajami i powodujące rażące naruszenia interesów konsumentów, szczególnie klauzule waloryzacyjne w umowach kredytów denominowanych lub indeksowanych do walut obcych (po stronie banków).

Wskazane problemy oznaczają potencjalnie znaczne skutki zewnętrzne natury makroekonomicznej, mogą być szkodliwe dla konsumentów, stanowić przeszkody gospodarcze lub prawne w prowadzeniu działalności transgranicznej oraz stwarzać nierówne warunki działalności dla różnych podmiotów. Dlatego w dyrektywie MCD zastosowano zasadę maksymalnej harmonizacji w odniesieniu do dostarczania informacji przedumownych za pomocą ujednoczonego formatu Europejskiego Ujed-

³ Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady nr 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniająca dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010 (Dz. Urz. UE L 60/34 z dnia 28 lutego 2014 r.).

noliconego Formularza Kredytowego (ESIS – *European Standardised Information Sheet*) oraz obliczania RRSO. W pozostałych obszarach – ze względu na odmienne struktury rynków finansowania hipotecznego i poziom ich rozwoju – pozostawiono w gestii państw narodowych utrzymanie lub wybór surowszych regulacji kredytu hipotecznego niż przewiduje dyrektywa MCD⁴.

To, co rewolucyjne w odniesieniu do rynku pośrednictwa kredytowego, to wprowadzenie standardów jakości w dystrybucji kredytów przez pośredników kredytowych, a także promowanie dobrych praktyk. Stosowanie standardów jakości dla usług obejmujących udzielanie kredytów wiąże się z koniecznością wprowadzenia przepisów dotyczących wymogów w zakresie dopuszczania do prowadzenia działalności, a także wymogów nadzorczych i ostrożnościowych, a także wymagań co do zakresu wiedzy i kompetencji personelu pośredników kredytowych. Dyrektywa hipoteczna nakłada również na kredytodawców i pośredników kredytowych obowiązek bezpłatnego rzetelnego informowania i edukowania konsumentów w zakresie finansowania hipotecznego, co ma na celu podniesienie poziomu wiedzy ekonomiczno-finansowej konsumentów. Zdefiniowano również usługi doradcze jako osobiste rekomendacje przedstawiane konsumentowi w odniesieniu do co najmniej jednej transakcji związanej z umową o kredyt, stanowiące usługę odrębną od udzielenia kredytu i od czynności w zakresie pośrednictwa kredytowego, wyodrębniając również niezależne doradztwo kredytowe, włącznie z możliwością zakazania określenia „doradca”, gdy usługi takie są świadczone przez pośredników kredytowych.

3. Skala i dotychczasowe regulacje pośrednictwa w obszarze kredytów hipotecznych w Polsce

W dotychczasowym stanie prawnym do kredytów hipotecznych stosowano szereg regulacji o charakterze ogólnym, w tym m.in. prawo bankowe i kodeks cywilny. Do kredytów hipotecznych do kwoty 255 550 zł stosuje się także niektóre przepisy ustawy o kredycie konsumenckim, odnoszące się do zakresu informacji przedkontraktowej, wymogów formalnych umowy o kredyt oraz sankcji kredytu darmowego [Czugań 2014]. Kwestia pośrednictwa kredytowego została szczegółowo uregulowana w Polsce w ustawie z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (Tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 1528), która stanowiła implementację dyrektywy w sprawie umów o kredyt konsumencki (ang. CCD – *Consumer Credit Directive*)⁵. Przepisy tej ustawy w pewnym zakresie miały zastosowanie również do umowy kredytu hipotecznego [Kornas 2011], m.in. w zakresie pośrednictwa kredytowego. Zgodnie z ustawą pośrednik kredytowy to przedsiębiorca, który zawodowo dokonuje czynności faktycznych lub prawnych związanych z przygotowaniem, oferowaniem lub zawieraniem umowy o kredyt. Pośrednik kredytowy działa odpłatnie, tj. dla osiągnięcia korzyści

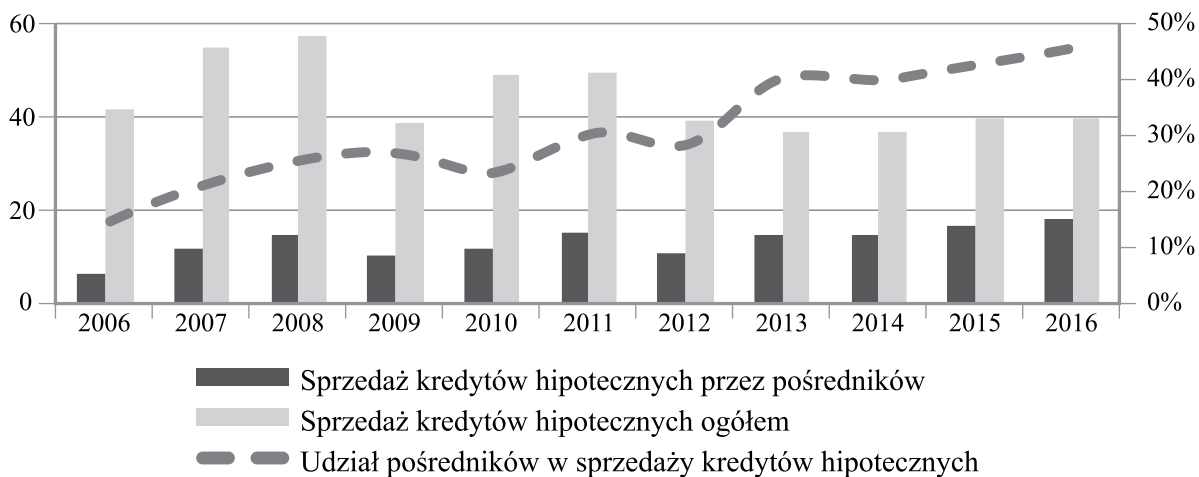
⁴ Więcej na temat szczegółowych zapisów dyrektywy MCD por. [Waliszewski 2016].

⁵ Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/48/WE z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie umów o kredycie konsumenckim oraz uchylająca dyrektywę Rady 87/102/EWG (Dz. Urz. UE L 133/66 z dnia 22 maja 2008 r.).

majątkowej (np. wynagrodzenia uzyskiwanego przez pośrednika kredytowego od konsumenta). Czynności faktyczne wykonywane przez pośrednika kredytowego muszą być bezpośrednio związane z przygotowaniem, oferowaniem oraz zawieraniem umowy o kredyt konsumencki i stanowić czynności składowe czynności prawnej (np. przyjmowanie wniosków kredytowych). Na pośredników kredytowych nałożono obowiązki informacyjne wobec konsumentów na etapie przed zawarciem umowy, przy samej umowie i w reklamie kredytów hipotecznych. Ustawa nie przewidywała jednak żadnych wymogów w zakresie wiedzy, kompetencji i przestrzegania norm etycznych przez osoby lub podmioty zajmujące się pośrednictwem kredytowym. Branża nie była objęta nadzorem ze strony KNF, a jedynie nadzorem Prezesa UOKiK w zakresie przestrzegania przepisów ustawy. Nie prowadzono również żadnego rejestru pośredników kredytowych i nie gromadzono statystyk o skali działania pośredników.

Z wykresu 2, na którym przedstawiono sprzedaż kredytów hipotecznych przez banki (dane ZBP) i pośredników kredytowych w Polsce (dane GUS), wynika, że rola pośrednictwa kredytowego wzrasta. W ciągu 11 lat udział pośredników w sprzedaży kredytów hipotecznych uległ podwojeniu z ok. 20% w 2006 r. do ponad 45% w 2016 r. W danych bezwzględnych za 2016 r. pośrednicy kredytowi sprzedali rocznie kredyty hipoteczne o łącznej wartości ok. 18 mld, podczas gdy sektor bankowy ok. 39,5 mld zł. Te dane wskazują na skalę pośrednictwa oraz wagę tego kanału dystrybucji kredytów hipotecznych.

Wykres 2. Skala pośrednictwa kredytów hipotecznych w Polsce w latach 2006–2015



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań GUS, *Działalność przedsiębiorstw pośrednictwa kredytowego za lata 2006–2016* oraz danych ZBP.

Niedostateczna regulacja pośrednictwa kredytowego w Polsce stanowiła zagrożenie dla konsumentów korzystających z usług pośredników, a także dla banków z nimi współpracujących. Mogło się to wiązać z przypadkowością osób zajmujących się pośrednictwem, brakiem odpowiedniej wiedzy i kompetencji tych osób, a także wyższym ryzykiem wyłudzenia kredytów, będącego przykładem aktywnego uczestnictwa w przestępczości bankowej.

4. Najważniejsze zmiany w regulacji pośrednictwa kredytu hipotecznego w Polsce

4.1. Implementacja dyrektywy hipotecznej w Polsce

Zgodnie z prawem europejskim dyrektywa hipoteczna powinna być implementowana w Polsce do dnia 21 marca 2016 r., tj. 2 lata od jej wejścia w życie na poziomie unijnym. Dlatego w Ministerstwie Finansów, jako odpowiedzialnym za opracowanie odpowiedniego aktu prawnego, w ramach Rady Rozwoju Rynku Finansowego w kwietniu 2014 r. powołano Zespół Roboczy ds. Dyrektywy w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi, który zajął się analizą i przedyskutowaniem regulacji pod kątem jej wdrożenia do krajowego ustawodawstwa. Efektem prac Zespołu było przedstawienie projektu założeń do projektu ustawy o kredycie hipotecznym. Do końca kadencji rządu PO-PSL ustawa jednak nie została uchwalona, co spowodowało przekroczenie terminu implementacji dyrektywy. W grudniu 2016 r. Komisja Europejska wezwała Polskę, aby w ciągu 2 miesięcy implementowała wszystkie postanowienia dyrektywy. Ostatecznie, po wielu miesiącach prac, Sejm w dniu 24 lutego 2017 r. uchwalił ustawę o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. poz. 819). Senat po wniesieniu 3 poprawek przyjął ustawę w dniu 23 marca 2017 r. Najważniejsze postanowienia tej ustawy w odniesieniu do pośredników kredytu hipotecznego zaprezentowano w kolejnych podrozdziałach.

4.2. Rejestr pośredników kredytu hipotecznego

Pośrednik kredytu hipotecznego może prowadzić działalność w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego po uzyskaniu zezwolenia wydanego przez Komisję Nadzoru Finansowego i dokonaniu wpisu do rejestru pośredników kredytowych. Zezwolenie wydawane jest na wniosek osoby fizycznej lub osoby prawnej, a także jednostki nieposiadającej osobowości prawnej. Osoba fizyczna musi:

- posiadać pełną zdolność do czynności prawnych,
- nie być prawomocnie skazana za umyślne przestępstwo przeciwko: życiu i zdrowiu, wymiarowi sprawiedliwości, ochronie informacji, wiarygodności dokumentów, mieniu, obrotowi gospodarczemu, obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi, a także skarbowe,
- posiadać co najmniej wykształcenie średnie,
- złożyć z wynikiem pozytywnym egzamin na pośrednika kredytu hipotecznego, nie później niż 2 lata przed dniem złożenia wniosku,
- złożyć pisemne oświadczenie o zobowiązaniu się do zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej lub umowy gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej.

W przypadku osoby prawnej członkowie zarządu powinni spełniać warunki wskazane wyżej w przypadku osób fizycznych, a sama osoba prawna powinna złożyć

pisemne oświadczenie o zobowiązaniu się do zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej lub umowy gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, a personel powinien mieć co najmniej wykształcenie średnie, pełną zdolność do czynności prawnych i nie być karany za wskazane wyżej przestępstwa.

Powiązany pośrednik kredytu hipotecznego może prowadzić działalność bez zezwolenia, jeżeli działa na rzecz wyłącznie jednego kredytodawcy, po uzyskaniu wpisu do rejestru pośredników kredytowych. Poza pośrednikami kredytu hipotecznego do rejestru wpisywani są również jego agenci, których zdefiniowano jako przedsiębiorców wykonujących czynności pośrednictwa kredytu hipotecznego, występujących w imieniu i na rzecz wyłącznie jednego pośrednika kredytu hipotecznego. Jednocześnie dokonano penalizacji działań podmiotów świadczących usługi pośrednictwa kredytu hipotecznego bez zezwolenia, w postaci grzywny do 100 000 zł i kary pozbawienia wolności do lat 2. Taka sama kara zagraża członkom zarządu lub osobom odpowiedzialnym za reprezentację pośrednika kredytu hipotecznego.

4.3. Nadzór KNF nad pośrednikami kredytu hipotecznego

Działalność gospodarcza prowadzona przez pośredników kredytu hipotecznego i agentów podlega nadzorowi sprawowanemu przez Komisję Nadzoru Finansowego. Komisja Nadzoru Finansowego może wydawać zalecenia w zakresie zapewnienia zgodności działalności pośredników z przepisami ustawy oraz podjęcia środków koniecznych do zapobieżenia naruszeniom praw konsumentów wynikających z ustawy, może także żądać udzielenia pisemnych lub ustnych informacji oraz przekazania danych umożliwiających zapewnienie zgodności prowadzonej działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego z przepisami ustawy. W razie stwierdzenia, że pośrednik kredytu hipotecznego lub agent nie wykonuje zaleceń w wyznaczonym terminie, Komisja Nadzoru Finansowego może:

- 1) nałożyć na osobę zarządzającą bezpośrednio odpowiedzialną za stwierdzone nieprawidłowości karę pieniężną w wysokości do trzykrotnego miesięcznego wynagrodzenia brutto tej osoby, wyliczonego na podstawie średniego wynagrodzenia brutto za ostatnie 3 miesiące przed nałożeniem kary;
- 2) nałożyć na ten podmiot karę pieniężną w wysokości do 500 000 zł;
- 3) wystąpić do tego podmiotu z wnioskiem o odwołanie osoby zarządzającej, o której mowa w pkt 1;
- 4) zawiesić w czynnościach osobę zarządzającą, o której mowa w pkt 1, do czasu podjęcia rozstrzygnięcia w sprawie wniosku, o którym mowa w pkt 3; zawieszenie w czynnościach polega na wyłączeniu z podejmowania decyzji w zakresie praw i obowiązków majątkowych tego podmiotu;
- 5) cofnąć zezwolenie albo wykreślić z rejestru pośredników kredytowych – w przypadku agentów oraz powiązanych pośredników kredytu hipotecznego.

Pośrednicy kredytu hipotecznego są obowiązani do wnoszenia wpłat na pokrycie kosztów nadzoru w kwocie nieprzekraczającej 0,3% sumy przychodów z działalności pośrednictwa kredytu hipotecznego. KNF może prowadzić kontrolę pośredników

kredytowych i ich agentów w swojej siedzibie, jak również w miejscu prowadzenia działalności przez pośrednika lub jego agenta. Osoby, które w dniu wejścia w życie ustawy wykonują czynności związane z działalnością w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego, mogą kontynuować wykonywanie tych czynności bez spełnienia wymogów nałożonych ustawą, nie dłużej jednak niż przez okres 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy.

4.4. Wymogi w zakresie wiedzy i kompetencji pośredników kredytu hipotecznego i ich personelu

Dyrektywa hipoteczna wprowadziła, a ustawa ją implementująca w Polsce powieliła, obowiązek wykazania się przez podmioty zajmujące się pośrednictwem kredytów hipotecznych odpowiednią wiedzą i kompetencjami. Sprawdzenie ma formę egzaminu przed Komisją powołaną przez KNF. Szczegółowy tryb przeprowadzania egzaminu określa rozporządzenie ministra właściwego do spraw instytucji finansowych. Egzamin na pośrednika kredytu hipotecznego obejmuje sprawdzenie wiedzy w zakresie:

- 1) kredytów hipotecznych oraz usług dodatkowych oferowanych zwykle wraz z tymi kredytami;
- 2) przepisów związanych z umowami o kredyt zawieranymi z konsumentami, w szczególności przepisów z zakresu ochrony konsumentów i przepisów ustawy;
- 3) zawierania umów sprzedaży nieruchomości;
- 4) wyceny zabezpieczeń wierzytelności;
- 5) organizacji i funkcjonowania ksiąg wieczystych;
- 6) funkcjonowania rynku państwa członkowskiego, w którym pośrednik kredytu hipotecznego świadczy usługi związane z kredytem hipotecznym;
- 7) standardów etyki biznesu;
- 8) procesu oceny zdolności kredytowej konsumenta;
- 9) zagadnień finansowych i ekonomicznych.

Jednocześnie w przepisach przejściowych określono, że do dnia 21 marca 2019 r. wymogi w zakresie wiedzy i kompetencji uważa się za spełnione w przypadku posiadania przynajmniej pięcioletniego udokumentowanego doświadczenia w zakresie zawierania umów o kredyt hipoteczny, ich dystrybucji oraz pośrednictwa kredytu hipotecznego. Po tym okresie niezbędny będzie egzamin przed Komisją dla Pośredników Kredytu Hipotecznego. Z obowiązku zdawania egzaminu zwolnione są osoby, które ukończyły wyższe studia ekonomiczne lub prawnicze i uzyskały tytuł magistra.

4.5. Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej pośredników kredytowych lub gwarancja bankowa/ubezpieczeniowa

Pośrednik kredytu hipotecznego jest obowiązany zawrzeć umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaną działalnością w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego lub umowę gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej na wypadek odpowiedzialności wynikłej z niedochowania należytej staranności w związku z wykonywaniem tej działalności. Umowa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej lub umowa gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej obejmuje również szkody wyrządzone przez agenta w związku z wykonywaniem działalności w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego. Szczegółowy zakres ubezpieczenia obowiązkowego, termin powstania obowiązku ubezpieczenia oraz minimalną sumę gwarancyjną, biorąc pod uwagę specyfikę działalności wykonywanej przez pośrednika kredytu hipotecznego i agenta oraz zakres realizowanych przez nich zadań, określa rozporządzenie ministra właściwego do spraw instytucji finansowych. Zgodnie z projektem rozporządzenia Ministra Finansów i Rozwoju minimalna suma gwarancyjna ubezpieczenia OC w odniesieniu do jednego zdarzenia, którego skutki są objęte umową ubezpieczenia OC, wynosi równowartość w złotych 460 000 euro, ale nie więcej niż 750 000 euro w odniesieniu do wszystkich zdarzeń. Kwota jest ustalana przy zastosowaniu średniego kursu euro ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia OC została zawarta.

4.6. Pośrednictwo a doradztwo kredytu hipotecznego

W ustawie uregulowana została również kwestia doradztwa w obszarze kredytów hipotecznych. Usługi doradcze zdefiniowano jako przedstawianie rekomendacji konsumentowi przez kredytodawcę, pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta w odniesieniu do co najmniej jednej umowy o kredyt hipoteczny, stanowiące usługę odrębną od udzielenia kredytu hipotecznego i od czynności pośrednictwa kredytu hipotecznego. Pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent, którzy świadczą usługi doradcze, zapewniają, aby struktura wynagrodzenia ich personelu umożliwiała działanie w najlepszym interesie konsumenta, w tym nie była uzależniona od osiągnięcia określonych celów w zakresie sprzedaży. Usługi doradcze dotyczące kredytów hipotecznych mogą być świadczone wyłącznie przez kredytodawcę, pośrednika kredytu hipotecznego oraz agenta, przy czym pośrednik kredytu hipotecznego może być powiązany lub niepowiązany. Porównanie warunków świadczenia usług doradczych w zależności od typu pośrednika kredytowego przedstawia tabela 1. Przed rozpoczęciem świadczenia usług doradczych lub – w stosownych przypadkach – przed zawarciem umowy o świadczenie usług doradczych podmioty świadczące te usługi przekazują konsumentowi, na trwałym nośniku, informacje, czy rekomendacja będzie dotyczyła wyłącznie własnych ofert kredytów hipotecznych, czy też szerszego zakresu ofert tych kredytów z rynku usług finansowych, a w stosownych przypadkach o opłacie ponoszonej przez

konsumenta za korzystanie z usług doradczych lub gdy kwoty takiej opłaty nie da się ustalić w momencie przekazywania informacji, o metodzie obliczania tej opłaty. Konsument przekazuje podmiotowi świadczącemu usługi niezbędne informacje dotyczące jego potrzeb, sytuacji finansowej i osobistej, preferencji oraz celów, aby umożliwić rekomendację odpowiednich umów o kredyt hipoteczny. Podmioty świadczące usługi doradcze powinny działać w najlepszym interesie konsumenta, uzyskując informacje o potrzebach konsumenta, jego sytuacji finansowej i osobistej oraz rekomendując odpowiednie kredyty hipoteczne, przy uwzględnieniu szczególnych wymagań zgłoszonych przez konsumenta oraz rozsądnych założeń dotyczących ryzyka dla konsumenta w okresie obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny.

Tabela 1. Warunki świadczenia usług doradczych przez pośredników kredytu hipotecznego

Kryteria	Powiązany pośrednik kredytu hipotecznego	Niepowiązany pośrednik kredytu hipotecznego
Definicja pośrednika	pośrednik, który działa w imieniu i na rzecz: a) wyłącznie jednego kredytodawcy; b) wyłącznie jednej grupy kredytodawców, którzy podlegają konsolidacji do celów sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, zgodnie z ustawą o rachunkowości; c) określonej liczby kredytodawców lub grup kredytodawców, o których mowa w lit. b, które nie stanowią co najmniej połowy liczby kredytodawców funkcjonujących na rynku usług świadczonych w zakresie udzielania kredytów hipotecznych.	pośrednik niebędący powiązany pośrednikiem kredytu hipotecznego
Używanie nazwy „doradca”	podmioty te nie mogą używać w firmie (nazwie) oraz dla określenia działalności lub w reklamie określeń „doradca” lub „doradztwo”	jeżeli nie otrzymują od kredytodawcy prowizji lub innych wynagrodzeń w formie pieniężnej lub innej uzgodnionej formie korzyści finansowej, podmioty te mogą używać w nazwie oraz dla określenia działalności lub reklamy określenia „niezależny doradca”
Minimalna liczba przedstawianych ofert klientowi	co najmniej 3 oferty umów o kredyt hipoteczny, łącznie z formularzami informacyjnymi dotyczącymi kredytu hipotecznego	co najmniej 3 oferty umów o kredyt hipoteczny dostępnych na rynku
Rekomendacja	świadczący usługi doradcze powinien rekomendować taką umowę o kredyt hipoteczny, która najbardziej odpowiada potrzebom oraz sytuacji finansowej i osobistej konsumenta, uwzględniając preferencje i cele konsumenta	

Źródło: opracowanie własne na podstawie ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami.

Ważnym elementem świadczenia usługi doradczej jest informowanie klienta o ryzyku związanym z zaciąganiem kredytu hipotecznego na trwałym nośniku. Jednocześnie biorąc pod uwagę sytuację finansową konkretnego klienta, podmiot świadczący usługi doradcze musi ostrzec konsumenta przed szczególnym ryzykiem, które może mu zagrażać w związku z kredytem hipotecznym.

4.7. Analiza zalet i wad wprowadzanych regulacji kredytu hipotecznego dla banków, pośredników kredytowych i konsumentów

Wprowadzane przez dyrektywę hipoteczną i jej implementację do krajowego porządku prawnego rozwiązania będą oddziaływały na uczestników rynku kredytów hipotecznych – banki-kredytodawców, pośredników kredytu hipotecznego oraz konsumentów korzystających z usług kredytowych w tzw. długich (pośrednich) kanałach dystrybucji. W przejrzysty sposób analizę wad i zalet regulacji kredytu hipotecznego sporządzono w formie tabeli porównawczej (tabela 2).

Z przedstawionej w tabeli analizy zalet i wad nowych regulacji dotyczących kredytów hipotecznych wynika, że korzyści z ich wprowadzenia odniosą nie tylko konsumenci – choć w ich przypadku zidentyfikowano najwięcej zalet – lecz także pośrednicy kredytu hipotecznego i banki-kredytodawcy. Powtarzające się ryzyko dotyczy wzrostu kosztów finansowania hipotecznego jako skutku przerwania przez banki na konsumentów kosztów wprowadzenia regulacji. Występują też ryzyko obniżenia dochodowości działalności związanej z udzielaniem kredytów hipotecznych i pośrednictwem w ich sprzedaży, a także ryzyko możliwego eksportu części rynku kredytów hipotecznych walutowych jako efekt istotnego ograniczenia udzielania kredytów walutowych, denominowanych i indeksowanych do walut obcych w Polsce.

Tabela 2. Analiza wad i zalet regulacji kredytu hipotecznego dla banków, pośredników kredytowych i konsumentów

Uczestnicy rynku	Zalety	Wady
Banki	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zwiększenie przejrzystości regulacji kredytu hipotecznego poprzez kompleksowy akt prawny obejmujący wszystkie etapy udzielania kredytu hipotecznego: przedkontraktowy, kontraktowy i zakończenie umowy; ▪ wprowadzenie szczegółowych wymogów informacyjnych oraz przemyślany, świadomy proces decyzyjny konsumenta pozwolą uniknąć w przyszłości pozwów wynikających z braku zrozumienia; ▪ dokładne uregulowanie zawartości umowy kredytowej w zależności od parametrów kredytu, określenie przedterminowej spłaty kredytu, szczegółowe określenie zakresu uprawnień banku związanych z restrukturyzacją kredytu hipotecznego. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ koszty związane z implementacją dyrektywy hipotecznej, m.in. obowiązki informacyjne, szkolenie personelu; ▪ ryzyko zmniejszenia rozmiaru krajowego rynku kredytu hipotecznego poprzez zwiększenie skali operacji transgranicznych oraz eksport części rynku kredytu hipotecznego; ▪ zakaz sprzedaży związanej, dotychczas powszechnie stosowanej (z wyjątkiem bezpłatnych rachunków ROR); ▪ ryzyko obniżenia dochodowości działalności kredytowej banku w obszarze hipotecznym.
Pośrednicy kredytu hipotecznego	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zwiększenie wymogów co do osób zajmujących się pośrednictwem kredytu hipotecznego i osób kierujących pośrednikami kredytu hipotecznego wpłynie pozytywnie na wzrost zaufania banków i konsumentów do pośredników; ▪ zwiększenie bezpieczeństwa branży poprzez wprowadzenie nadzoru KNF i rejestru publicznego; ▪ rozwiązania wymuszą naturalną konsolidację branży (fuzje i przejęcia pośredników, tworzenie sieci mikropośredników pod marką dużego pośrednika sieciowego). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ryzyko przerzucenia kosztów implementacji dyrektywy na konsumentów (koszt polisy OC, koszt nadzoru KNF, koszty generowania dodatkowych informacji, koszty związane z kształceniem kadr pośredników); ▪ ryzyko obniżenia dochodowości biznesu pośrednictwa kredytowego; ▪ mniejsi i słabi finansowo i kompetencyjnie pośrednicy mogą wypaść z rynku; ▪ konkurencja ze strony pośredników kredytu hipotecznego z krajów UE (transgraniczne świadczenie usług pośrednictwa kredytowego przez podmioty z UE).
Konsumenty	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zwiększenie poziomu ochrony konsumenta; ▪ zwiększenie przejrzystości informacyjnej: jednolity standard informacji podawanych w reklamie kredytu hipotecznego oraz ujednoczone wymogi informacyjne przed zawarciem umowy (formularz informacyjny); ▪ zwiększenie bezpieczeństwa konsumentów korzystających z usług pośredników; ▪ wprowadzenie możliwości samodzielnej sprzedaży nieruchomości przez konsumenta w ciągu 6 miesięcy w przypadku problemów ze spłatą kredytu hipotecznego, co pozwoli uzyskać wyższą jej cenę niż w przypadku sprzedaży przez komornika; ▪ zakaz sprzedaży związanej; ▪ określenie terminu 21 dni na wydanie decyzji kredytowej i 14 dni na podjęcie decyzji przez konsumenta; ▪ jasne określenie, jakie warunki powinien spełniać podmiot świadczący usługi doradztwa i niezależnego doradztwa, co wpłynie na wzrost przejrzystości rynku doradztwa kredytów hipotecznych. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ryzyko wzrostu kosztów kredytu hipotecznego w związku z przerzuceniem przez banki na konsumentów części kosztów związanych z implementacją dyrektywy hipotecznej; ▪ ryzyko transgranicznego udzielania kredytów walutowych, pomimo ograniczenia udzielania takich kredytów w kraju (eksport części rynku kredytu hipotecznego – kredyty w walutach obcych).

Źródło: opracowanie własne na podstawie [ZBP 2017; Daniecki 2017; KPF 2017].

5. Zakończenie

Dyrektywa hipoteczna należy do tzw. regulacji konsumenckich, które mają na celu zwiększenie ochrony konsumenta na rynku detalicznych kredytów hipotecznych. Choć jej implementacja do polskiego porządku prawnego jest opóźniona o ponad rok, zapisy uchwalonej pod koniec marca 2017 r. ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami oznaczają rewolucyjne zmiany na rynku pośrednictwa kredytów hipotecznych: rejestr pośredników kredytowych oraz warunki, które należy spełnić przy wpisaniu do niego, nadzór ze strony KNF, wymogi w zakresie wiedzy i kompetencji, obowiązek posiadania polisy odpowiedzialności cywilnej, jawność prowizji uzyskiwanej przez pośrednika od banku⁶ oraz określenie, kto może posługiwać się nazwą „doradca” i „niezależny doradca”. Zgodnie z przeprowadzoną w artykule analizą w opinii autora zmiany te przyczynią się do zwiększenia transparentności rynku usług pośrednictwa kredytowego oraz zwiększą bezpieczeństwo konsumentów korzystających z usług pośredników przy nabywaniu kredytu hipotecznego, a ich wpływ będzie również pozytywny dla samych banków oferujących kredyty hipoteczne i pośredników kredytu hipotecznego. Skala zjawiska jest duża, bo 4 na 10 kredytów jest udzielanych z pomocą pośrednika kredytowego. Zmiany te będą również korzystne z punktu widzenia rozwoju branży doradztwa i niezależnego doradztwa kredytowego, ponieważ podmioty używające tych określeń będą musiały spełniać określone warunki. Cele postawione we wstępie artykułu zostały zrealizowane, a hipoteza zweryfikowana pozytywnie.

Bibliografia

Bartoszewicz A., 2017, *Prawidłowość wdrożenia ustawą o kredycie hipotecznym oraz nadzorze nad pośrednikami hipotecznymi i agentami (druk senacki nr 433) dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związany z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniającej dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010*, Opinie i ekspertyzy, Kancelaria Senatu, Warszawa.

Czechowska I.D., 2016, *Architektura bezpieczeństwa i ochrony interesów konsumentów na rynku usług finansowych*, [w:] Szymańska A. (red.), *Ubezpieczenia i finanse. Rozwój i perspektywy*, Wydaw. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.

Czugan P., 2014, *Kredyty hipoteczne wkrótce z dedykowaną ustawą*, Konferencja Przedsiębiorstw Finansowych, 28 lipca 2014 r.

Daniecki M., 2017, *Komu podarowano polskich kredytobiorców?*, <http://dyskusja.biz/finanse/eksport-czesci-kredytowego-ryнку-hipotecznego-komu-podarowano-polskich-klientow-60854> (dostęp: 10.04.2017).

⁶ Pośrednik kredytowy przed rozpoczęciem świadczenia usług ma obowiązek przekazania konsumentowi informacji o wysokości prowizji oraz innych wynagrodzeniach w formie pieniężnej lub innej uzgodnionej formie korzyści finansowej, a także ich wysokości, o ile jest znana, przekazywanych przez kredytodawcę lub inne podmioty pośrednikowi kredytu hipotecznego lub agentowi, w tym o wynagrodzeniach związanych z zawarciem z konsumentem umowy o kredyt hipoteczny.

European Mortgage Federation, 2016, *Hypostat 2016*, www.ehipoteka.pl/ehipoteka/pol/content/download/.../Hypostat%202016%20FINAL.pdf (dostęp: 10.05.2017).

Kornas J., 2011, *Kredyt hipoteczny w nowej Ustawie o kredycie konsumenckim (na tle dyrektywy 2008/48/WE)*, „Monitor Prawa Bankowego” nr 12.

KPF (Konferencja Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce), 2017, *Nowa ustawa o kredycie hipotecznym. Jakie korzyści przyniesie kredytobiorcom jeszcze w tym roku?*, <https://kpf.pl/nowa-ustawa-o-kredycie-hipotecznym-jakie-korzysci-przyniesie-kredytobiorcom-jeszcze-w-tym-roku/> (dostęp: 15.05.2017).

Waliszewski K., 2016, *Przewidywany wpływ dyrektywy hipotecznej na rynek pośrednictwa i doradztwa kredytowego w Polsce: studium teoretyczno-empiryczne*, „Finanse” nr 1 (9).

ZBP, 2017, *Ustawa o kredycie hipotecznym to krok w dobrym kierunku*, <https://zbp.pl/wydarzenia/archiwum/wydarzenia/2017/marzec/konferencja-prasowa-ustawa-o-kredycie-hipotecznym-to-krok-w-dobrym-kierunku> (dostęp: 15.04.2017).

Zombirt J., 2005, *Przed nową dyrektywą o kredycie hipotecznym*, „Rynek Terminowy” nr 1.

Changes in credit intermediation in Poland following the implementation of the Mortgage Credit Directive

Abstract. The article presents the key new regulations concerning mortgage credit intermediation resulting from the implementation of the *Mortgage Credit Directive* to the Polish legal order. The first part of the article identifies the reasons for undertaking works on the *Mortgage Credit Directive*. The following chapters detail the scale and the regulation of mortgage intermediation in Poland and the changes resulting from the Directive: the credit intermediary register and the conditions to be fulfilled to be entered into it, the KNF (Polish Financial Supervision Authority) supervision, the knowledge and competence requirements as well as the obligation to have a civil liability policy. The article is based on the current literature covering this area and the available statistical data. The following hypothesis is being debated upon throughout the article: the amendments introduced by EU regulations in the field of consumer mortgage financing shall increase the liability of credit providers, clients and credit intermediaries.

Keywords: Mortgage Credit Directive, credit intermediation, consumer protection.

JEL Codes: D18, D14, G21.