# PRZEDTERMINOWE SPŁATY KREDYTU HIPOTECZNEGO – stanowisko Rzecznika Finansowego.

Do Rzecznika Finansowego wpływają wnioski klientów banków, które konsekwentnie odmawiają proporcjonalnego zwrotu części pozaodsetkowych kosztów kredytów hipotecznych, w sytuacji ich wcześniejszej spłaty. Wobec powyższego oraz argumentacji banków, Rzecznik Finansowy przedstawia swoje stanowisko w przedmiotowej materii.

Punktem wyjścia dla oceny czy w danym przypadku klientowi banku przysługuje uprawnienie do obniżenia pozaodsetkowych kosztów kredytu hipotecznego, jest data zawarcia samej umowy kredytu. Graniczną datą jest dzień **22 lipca 2017 r.** Jest to bowiem data wejścia w życie ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. z 2017 r., poz. 819 ze zm., dalej: ustawa o kredycie hipotecznym).

Data wejścia w życie ustawy o kredycie hipotecznym ma w omawianym przypadku kluczowe znaczenie bowiem zgodnie z jej art. 85 ust. 2, *do umów o kredyt hipoteczny oraz umów o kredyt konsumencki, zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe*. W tym przypadku będzie to ustawa z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (Dz. U. z 2011 r., nr 126, poz. 715 ze zm., dalej: ustawa o kredycie konsumenckim). Przepisy tej ustawy nie przewidywały uprawnienia dla kredytobiorcy kredytu hipotecznego do otrzymania proporcjonalnego zwrotu kosztów, przypadających za okres, o który skrócono obowiązywanie umowy, w związku z wcześniejszą spłatą. Co prawda ustawa o kredycie konsumenckim przewiduje uprawnienie do obniżenia kosztu kredytu przy wcześniejszej spłacie (art. 49 ust. 1) ale przepis ten nie ma zastosowania do umów zabezpieczonych hipoteką, co z kolei wynika z art. 4 ust. 2 pkt 1) ustawy o kredycie konsumenckim.

Uprawnienie do obniżenia kosztu kredytu hipotecznego ustawodawca przewidział dopiero w ustawie o kredycie hipotecznym, gdzie w artykule 39 ust. 1, wskazał, że w *przypadku spłaty całości kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie o kredyt hipoteczny* ***całkowity koszt kredytu*** *hipotecznego ulega obniżeniu o odsetki i inne koszty kredytu hipotecznego przypadające za okres, o który skrócono obowiązywanie tej umowy, chociażby konsument poniósł je przed tą spłatą*.

W konsekwencji, jeżeli umowa kredytu hipotecznego została zawarta przed dniem 22 lipca 2017 r., w ocenie Rzecznika Finansowego, w przypadku wcześniejszej jego spłaty, kredytobiorcy, w oparciu o przepisy ustawy o kredycie konsumenckim, nie przysługuje uprawnienie do otrzymania proporcjonalnego zwrotu pozaodsetkowych kosztów za okres, o który skrócono czas jej obowiązywania.

Odmiennie należy oceniać sytuację kredytobiorców, którzy zawarli umowy kredytu hipotecznego od dnia 22 lipca 2017 r. Mimo obowiązywania od tego dnia art. 39 ust. 1 ustawy o kredycie hipotecznym, z praktyki banków wynika, że w dalszym ciągu odmawiają one proporcjonalnego rozliczenia pozaodsetkowych kosztów w przypadku wcześniejszej spłaty kredytu hipotecznego.

Z analizy wniosków, które wpływają do Rzecznika Finansowego o podjęcie czynności w sprawach nieuwzględnienia reklamacji klientów banków, na odmowę zwrotu części pozaodsetkowych kosztów kredytu hipotecznego z uwagi na jego wcześniejszą spłatę wynika, że banki dokonują rozróżnienia na:

1. koszty, których wysokość została rozłożona w czasie (zależy od czasu obowiązywania umowy np. odsetki lub koszty ubezpieczeniowe);

2. koszty, których wysokość jest stała, nierozłożona w czasie – niezależnie od długości obowiązywania umowy/ tzw. koszty jednorazowe.

Ponadto niektóre banki dokonują dalszego rozróżnienia prowizji czy opłat, które w pewnych okolicznościach mogą podlegać zwrotowi w przypadku wcześniejszej spłaty kredytu. W ocenie banków, jeżeli prowizja czy opłata nie dotyczy okresu, o który skrócono okres kredytowania i związana jest z konkretną czynnością np. w całości zrealizowaną wraz z chwilą uruchomienia kredytu (jak badanie zdolności kredytowej konsumenta), to nie podlega zwrotowi.

Przyjęcie powyższych interpretacji bądź podobnych, w zależności od konkretnego banku, oznaczałoby umożliwienie łatwego obchodzenia przez kredytodawców art. 39 ustawy o kredycie hipotecznym. Prowadziłoby to do sytuacji, w której zamiast pobierania odsetek, kredytodawcy mogliby konstruować umowy kredytowe w taki sposób, że tylko w niewielkim stopniu lub w ogóle nie pobieraliby odsetek. Natomiast wynagrodzenie banku ukryte by było pod postacią tzw. opłat przygotowawczych, administracyjnych, prowizji za udzielenie kredytu itp., przez co w przypadku przedterminowej spłaty kredytu, konsument nie mógłby żądać ich proporcjonalnego zwrotu.

Należy zwrócić uwagę na genezę wprowadzenia do polskiego porządku prawnego art. 39 ustawy o kredycie hipotecznym. Przepis ten stanowi implementację do polskiego porządku prawnego art. 25 ust. 1 dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniającą dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010 (Dz. Urz. UE L 60 z 28.02.2014, str. 34, Dz. Urz. UE L 246 z 23.09.2015, str. 11 oraz Dz. Urz. UE L 171 z 29.06.2016, str. 1 (dalej: dyrektywa nr 2014/17/UE). Zgodnie z przywołanym przepisem dyrektywy nr 2014/17/UE, *Państwa członkowskie zapewniają, by konsument miał prawo do pełnego lub częściowego wywiązania się ze swoich zobowiązań na mocy umowy o kredyt przed wygaśnięciem tej umowy. W takich przypadkach konsument jest uprawniony do uzyskania obniżki* ***całkowitego kosztu kredytu*** *ponoszonego przez konsumenta, na którą składają się odsetki i koszty przypadające na pozostały okres obowiązywania umowy.*

W celu zdefiniowania kluczowego pojęcia dla omawianej problematyki tj. *całkowitego kosztu kredytu*, niezbędnym jest uwzględnienie treści motywu (19) Preambuły do tej dyrektywy, który powołuje konieczność zapewnienia pewności prawa unijnego. W tym kontekście unijny ustawodawca wymaga, aby *ramy prawne dla umów o kredyt związany z nieruchomościami mieszkalnymi były zgodne z innymi aktami prawnymi Unii i uzupełniały je, w szczególności w obszarach ochrony konsumenta i nadzoru ostrożnościowego. Niektóre podstawowe definicje, w tym definicja "konsumenta" i "trwałego nośnika" oraz najważniejsze pojęcia stosowane w standardowych informacjach określających finansowe cechy charakterystyczne kredytu, w tym "całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta" i "stopa oprocentowania kredytu", powinny być zgodne z definicjami zawartymi w dyrektywie 2008/48/WE, aby ta sama terminologia odnosiła się do tych samych faktów, niezależnie od tego, czy kredyt jest kredytem konsumenckim, czy kredytem związanym z nieruchomością mieszkalną. Państwa członkowskie powinny zatem zapewnić w ramach transpozycji dyrektywy spójność w zakresie stosowania i interpretacji tych podstawowych definicji i najważniejszych pojęć.*

Zgodnie zatem z art. 3 lit. g dyrektywy nr 2008/48/WE (dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady nr 2008/48/WE z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie umów o kredyt konsumencki oraz uchylającej dyrektywę Rady 87/102/EWG, dalej: dyrektywa nr 2008/48/WE), przez pojęcie **całkowitego kosztu kredytu** ponoszonego przez konsumenta należy rozumieć *wszystkie koszty,**łącznie z odsetkami, prowizjami, podatkami oraz wszelkimi innymi opłatami, które konsument jest zobowiązany ponieść w związku z umową o kredyt, które to koszty znane są kredytodawcy, z wyjątkiem kosztów notarialnych.* Rzecznik Finansowy wyjaśnia, że uwzględniane są tu także koszty usług dodatkowych związanych z umową o kredyt, w szczególności składki z tytułu ubezpieczenia, jeżeli dodatkowo zawarcie umowy dotyczącej takiej usługi, jest niezbędne do uzyskania kredytu lub do uzyskania go na oferowanych warunkach.

Pojęcie **całkowitego kosztu kredytu** zostało następnie przewidziane między innymi w art. 16 ust. 1 dyrektywy nr 2008/48/WE, gdzie wskazano, że *konsument ma prawo w każdym czasie spłacić w całości lub w części swoje zobowiązania wynikające z umowy o kredyt. W takich przypadkach jest on uprawniony do uzyskania obniżki* ***całkowitego kosztu kredytu****, na którą składają się odsetki i koszty przypadające na pozostały okres obowiązywania umowy*.

Omawiane pojęcie *całkowitego kosztu kredytu,* wrozumieniu art. 16 ust. 1 dyrektywy nr 2008/48/WE, ostatecznie wyjaśnił Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej w orzeczeniu z dnia 11 września 2019 r. (nr C-383/18). W wyroku tym TSUE wskazał, że artykuł 16 ust. 1 dyrektywy 2008/48/WE należy interpretować w ten sposób, że ***prawo konsumenta do obniżki całkowitego kosztu kredytu w przypadku wcześniejszej spłaty kredytu obejmuje wszystkie koszty, które zostały nałożone na konsumenta, bez rozróżnienia ze względu na okres obowiązywania samej umowy*.** Trybunałwyjaśnił, że *skuteczność prawa konsumenta do obniżki całkowitego kosztu kredytu byłaby osłabiona, gdyby obniżenie kredytu mogło ograniczyć się do uwzględnienia jedynie kosztów przedstawionych przez kredytodawcę jako zależne od okresu obowiązywania umowy, ponieważ - jak wskazał rzecznik generalny w pkt 54 opinii - wysokość i podział kosztów są określane jednostronnie przez bank, a rozliczenie kosztów może obejmować pewną marżę zysku. Ponadto, jak podkreśla sąd odsyłający, ograniczenie możliwości obniżenia całkowitego kosztu kredytu jedynie do kosztów wyraźnie związanych z okresem obowiązywania umowy, pociągałoby za sobą ryzyko, że konsument zostanie obciążony wyższymi jednorazowymi płatnościami w chwili zawarcia umowy o kredyt, ponieważ kredytodawca mógłby próbować ograniczyć do minimum koszty zależne od okresu obowiązywania umowy. Ponadto, jak podkreślił rzecznik generalny w pkt 53 i 55 opinii, zakres swobody działania, jakim dysponują instytucje kredytowe w swoich rozliczeniach i organizacji wewnętrznej, w praktyce bardzo utrudnia określenie przez konsumenta lub sąd kosztów obiektywnie związanych z okresem obowiązywania umowy*.

Wobec powyższego, zdaniem Rzecznika Finansowego, stanowisko TSUE odnoszące się do art. 16 ust. 1 dyrektywy 2008/48/WE, zgodnie z przywołaną zasadą pewności prawa unijnego, winno odnosić się również do art. 25 ust. 1 dyrektywy nr 2014/17/UE. W przypadku bowiem umowy kredytu związanej z nieruchomością mieszkalną, brak jest również podstaw dla rozróżnienia na koszty zależne od okresu obowiązywania umowy i koszty niezależne od długości obowiązywania umowy tj. tzw. koszty jednorazowe. Dyrektywa nr 2014/17/UE, podobnie jak dyrektywa nr 2008/48/WE, nie zawiera w omawianym zakresie odstępstw, które uzasadniałyby taki podział.

Przenosząc zatem powyższe rozważania na grunt ustawodawstwa polskiego, które implementuje obie omawiane dyrektywy, Rzecznik Finansowy zwraca uwagę, że **definicja całkowitego kosztu kredytu hipotecznego zawarta w art. 4 pkt 5 ustawy o kredycie hipotecznym,** zgodnie z którą *wszelkie koszty, które konsument jest zobowiązany ponieść w związku z umową o kredyt hipoteczny, w szczególności: a) odsetki, opłaty, prowizje, podatki i marże, jeżeli są znane kredytodawcy, b) koszty usług dodatkowych, w szczególności ubezpieczeń, w przypadku gdy ich poniesienie jest niezbędne do uzyskania kredytu hipotecznego lub do uzyskania go na oferowanych warunkach - z wyjątkiem kosztów opłat notarialnych i opłat sądowych ponoszonych przez konsumenta,* **powinna być stosowana zgodnie z definicją całkowitego kosztu kredytu konsumenckiego,** **zawartą w art. 5 pkt 6 ustawy o kredycie konsumenckim,** zgodnie z którą są to: *wszelkie koszty, które konsument jest zobowiązany ponieść w związku z umową o kredyt, w szczególności: a) odsetki, opłaty, prowizje, podatki i marże jeżeli są znane kredytodawcy oraz b) koszty usług dodatkowych, w szczególności ubezpieczeń, w przypadku gdy ich poniesienie jest niezbędne do uzyskania kredytu lub do uzyskania go na oferowanych warunkach, - z wyjątkiem kosztów opłat notarialnych ponoszonych przez konsumenta.*

Podobnie jak w przypadku obu dyrektyw, ustawa o kredycie hipotecznym i ustawa o kredycie konsumenckim w omawianym zakresie nie zawierają rzeczywistych różnic uzasadniających ich odmienne stosowanie przy obniżeniu kosztów umów kredytu w przypadku ich wcześniejszej spłaty, w tym w szczególności wyodrębnienia kosztów zależnych i niezależnych od długości obowiązywania umowy. Brzmienie definicji całkowitego kosztu kredytu z art. 4 pkt 5 ustawy o kredycie hipotecznym nie wyłącza przedmiotowo możliwości obniżenia żadnego z rodzajów kosztów.

**Podsumowując, w ocenie Rzecznika Finansowego art. 39 ust. 1 ustawy o kredycie hipotecznym, implementujący art. 25 ust. 1 dyrektywy nr 2014/17/UE, należy rozumieć w ten sposób, że w przypadku wcześniejszej spłaty kredytu hipotecznego, kredytobiorca jest uprawniony do obniżenia wszystkich możliwych kosztów kredytu, niezależnie od ich charakteru, z tym wyjątkiem, że redukcja ta ma charakter proporcjonalny w tym sensie, że odnosi się do okresu od dnia faktycznej spłaty kredytu do dnia ostatecznej spłaty określonej w umowie.**

Jeśli zatem bank nie uwzględnia roszczeń o proporcjonalny zwrot pozaodsetkowych kosztów kredytu hipotecznego w związku z jego wcześniejszą spłatą, może to stanowić przesłankę do wniesienia reklamacji. W razie braku jej uwzględnienia – można zwrócić się do Rzecznika Finansowego.

Rzecznik Finansowy przeanalizuje sprawę pod kątem prawnym, udzieli porady, przeprowadzi także postępowanie interwencyjne w stosunku do banku, jeśli stwierdzi, że zaniedbał on swoje czynności wynikające z przepisów prawa.