



Warszawa, 23 marca 2006 r.

Projekt stanowiska Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego dotyczącego zmienionego wniosku dyrektywy o kredycie konsumenckim (COM 2005/483) w zakresie stopnia harmonizacji dyrektywy

Postulat Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego: Implementacja nowej dyrektywy o kredycie konsumenckim za pomocą formuły maksymalnej harmonizacji.

Na forum europejskim trwają aktualnie prace nad nową dyrektywą w sprawie kredytu konsumenckiego. W wyniku bieżącej debaty między różnymi środowiskami w dniu 7 października 2005 roku Komisja Europejska przedstawiła **zmodyfikowaną propozycję dyrektywy o kredycie konsumenckim (COM 2005/483)**. Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, jako członek Europejskiej Federacji Hipotecznej (European Mortgage Federation, EMF) bierze również czynny udział w tej dyskusji.

Aktualnie obowiązująca dyrektywa 87/102/WE z dnia 22 grudnia 1986 r. w sprawie kredytu konsumenckiego opiera się na zasadzie tzw. **minimalnej harmonizacji**, tj. nie wyklucza wprowadzenia przez poszczególne Państwa Członkowskie regulacji zapewniających dalej idącą ochronę konsumentom. Jest to wyraźnie sformułowane w art. 15:

Niniejsza dyrektywa nie stanowi przeszkody dla Państw Członkowskich w zachowaniu lub przyjęciu bardziej rygorystycznych przepisów w celu ochrony konsumentów, zgodnie z ich zobowiązaniami wynikającymi z Traktatu.

Powyższy zapis przyczynił się do ustanowienia w Państwach Członkowskich zasad wykraczających w różnym zakresie poza przepisy tej dyrektywy (w Polsce np. ustawa o kredycie konsumenckim objęła swoim działaniem również kredyty przeznaczone na szeroko rozumiane cele mieszkaniowe o wartości do 80.000 PLN). A ponieważ odpowiednie przepisy mają w przeważającej mierze charakter obligatoryjny, to zdaniem Komisji Europejskiej różnice w krajowych prawodawstwach stanowią przeszkodę dla rynku wewnętrznego i są czynnikiem zniechęcającym podmioty gospodarcze do oferowania produktów na skalę ogólnoeuropejską. Tym samym Komisja Europejska zainicjowała procedurę prac nad modyfikacją obowiązującej dyrektywy.

Aktualnym stadium prac nad nowelizacją dyrektywy jest zmodyfikowany wniosek zawierający propozycję brzmienia nowej dyrektywy (COM 2005/483 final z dnia 7.10.2005r.).

Grupa robocza EBIC (European Banking Industry Committee) zajmująca się pracami nad dyrektywą o kredycie konsumenckim otrzymała zapytanie z Komisji Europejskiej (DG Sanco) w sprawie sugestii odnośnie poprawnego i czytelnego sformułowania brzmienia art. 21 zmodyfikowanego wniosku w sprawie nowej dyrektywy. Komisja podkreśliła, że głównym celem jej zapytania jest chęć otrzymania propozycji, w jaki sposób odpowiednio przedstawić zakres implementacji znowelizowanej dyrektywy.

W myśl art. 21 *„W zakresie, w jakim niniejsza dyrektywa zawiera zharmonizowane przepisy, Państwa Członkowskie nie mogą utrzymywać ani wprowadzać przepisów innych niż ustanowione w niniejszej dyrektywie”*. Oznacza to tym samym **„pełną” („sztywną”) harmonizację**.

Jedynym odstępstwem od tej zasady i uzupełnieniem jej regułą **„wzajemnego uznawania”** jest katalog wyjątków przedstawiony w ustępie 2 tegoż artykułu: *„Podczas wykonywania i stosowania art. 5 ust. 1, 2 i 5, art. 13, art. 14 ust. 1 i 2, art. 15, art. 17, art. 19 i art. 20, i bez uszczerbku dla koniecznych i proporcjonalnych środków, które Państwa Członkowskie mogą podjąć ze względu na politykę publiczną, Państwa Członkowskie nie ograniczają działalności kredytodawców ustanowionych w innym Państwie Członkowskim i działających na*



ich terytoriach zgodnie z niniejszą dyrektywą, albo w drodze swobody prowadzenia działalności gospodarczej lub swobody świadczenia usług”.

Komisja Europejska proponuje podejście polegające na pełnej harmonizacji, pozostawiając równocześnie Państwom Członkowskim pewną elastyczność w niektórych obszarach. Aktualnie przedstawiony wniosek w sprawie modyfikacji dyrektywy zawiera wyjaśnienie, że jedynie te aspekty, które zostały wyraźnie uregulowane w treści aktu są w pełni zharmonizowane, natomiast kwestie takie, jak np. odpowiedzialność solidarna pozostawiono do uregulowania w ramach krajowych systemów prawnych.

W niektórych przypadkach, **wniosek pozostawia swobodę w zakresie wdrażania na poziomie krajowym**, przede wszystkim ze względu na istniejącą różnorodność w dziedzinie rynków krajowych i prawa krajowego. Tak jest np. **w przypadku przedterminowej spłaty lub przekroczenia całkowitej kwoty kredytu**. Obszary objęte klauzulą wzajemnego uznawania są wyraźnie wymienione w niniejszym wniosku. W odniesieniu do art. 15 i art. 17 (w kwestii przedterminowej spłaty zadłużenia i przekroczenia całkowitej kwoty kredytu) został ponadto przewidziany okres na stopniowe wprowadzanie w życie przepisów, aby umożliwić Państwom Członkowskim dostosowanie¹.

Biorąc pod uwagę zakres stosowania znowelizowanej dyrektywy (wyłączenie spod działania dyrektywy „wszystkich umów kredytowych zabezpieczonych albo własnością nieruchomości lub innym porównywalnym instrumentem poręczenia powszechnie stosowanym w Państwie Członkowskim²) **oraz regułę „pełnej harmonizacji”** (w zakresie jej stosowania) **należy domniemywać, iż w wyniku uchwalenia dyrektywy w obecnym brzmieniu oraz konieczności dostosowania do jej zapisów polskiego ustawodawstwa, spowodowałoby wyłączenie spod działania polskiej ustawy o kredycie konsumenckim umów kredytowych zabezpieczonych hipotecznie.**

Środowisko sektora hipotecznego postuluje również, iż oprócz wyłączenia spod działania nowej dyrektywy wszystkich kredytów zabezpieczonych hipoteką, w tym pożyczek hipotecznych zaciąganych na cele konsumpcyjne (tzw. *Equity Release Loans*) (kryterium „zabezpieczenia”), zasadnym jest rozszerzenie katalogu wyłączeń w oparciu o „przeznaczenie” kredytu, czyli wyłączenie ponadto niezabezpieczonych (hipoteką) kredytów (przeznaczonych na cele) mieszkaniowe.

Wyłączenie takie może być osiągnięte poprzez użycie pierwotnego (uzgodnionego przez Parlament Europejski na posiedzeniu plenarnym 20 kwietnia 2004 r.) sformułowania art. 2.2:

Niniejsza dyrektywa nie ma zastosowania do następujących umów kredytowych:

a) umów kredytowych, którym celem jest przyznanie kredytu na zakup lub przekształcenie prywatnej własności nieruchomości posiadanej przez konsumenta lub którą zamierza on nabyć, zabezpieczonych albo hipoteką albo własnością nieruchomości lub innym porównywalnym instrumentem poręczenia powszechnie stosowanym w Państwie Członkowskim do tego celu;

Zakłada się przy tym, że umowy kredytowe wyłączone spod działania znowelizowanej dyrektywy zostałyby objęte działaniem Europejskiego dobrowolnego kodeksu postępowania w zakresie kredytów hipotecznych (tzw. Code of conduct on home loans).

Sporządzono: Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego
Warszawa, 23 marca 2006 r.

¹ zob. preambuła do COM 2005/483 final, str. 9

² art. 2 ust. 2 pkt a COM 2005/483 final