

Kredyt hipoteczny w świetle analizy skarg i problemów zgłaszanych do Federacji Konsumentów

Pod pojęciem kredytu hipotecznego kryje się długoterminowy, niskooprocentowany kredyt służący sfinansowaniu nabycia nieruchomości, najczęściej mieszkania, zabezpieczony hipoteką, to znaczy obciążanie nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym na rzecz banku, ustanowionym przez wpis do księgi wieczystej.

Do Federacji Konsumentów zwraca się coraz więcej konsumentów z problemami dotyczącymi spłaty kredytu hipotecznego. Najczęściej zgłaszane pytania przez konsumentów w przypadku tych kredytów dotyczą kredytów walutowych.

Bardzo dużą grupę zgłoszonych spraw stanowią te, które dotyczą występujących w umowach niedozwolonych postanowień umownych, w szczególności dotyczących zmiany oprocentowania, tzw. klauzul indeksacyjnych przy kredytach walutowych, zbyt ogólnych warunków zmiany umowy, zbyt ogólnych warunków wypowiedzenia umowy, dozabezpieczenia i produktów bancassurance oraz opłat za wykonywanie czynności windykacyjnych.

Po zdiagnozowaniu wymienionych problemów i nieprawidłowości początkowo pisaliśmy do banków z prośbą o wyeliminowanie klauzul niedozwolonych w umowach zawartych z konsumentami. Kolejnym krokiem było zawiadomienie Prezesa UOKiK o stosowaniu przez danego przedsiębiorcę postanowień niedozwolonych. Niestety w większości przypadków UOKiK uchylił się od wszczęcia postępowania, powołując się na przedawnienie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów wynikające z art. 105 ustawy 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów¹. Natomiast w naszej ocenie termin przedawnienia powinno się obliczać nie od daty zawarcia z konsumentem umowy, lecz od momentu, kiedy taka umowa przestała być wykonywana. Umowy o kredyt hipoteczny to przecież najczęściej

¹ Nie wszczyna się postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, jeżeli od końca roku, w którym zaprzestano ich stosowania, upłynął rok.

umowy wieloletnie. A zatem zaniechanie stosowania praktyki, obok powstrzymania się z egzekwowaniem narzuconego przez przedsiębiorcę warunku umowy, powinno polegać na usunięciu tego warunku z już zawartych i w dalszym ciągu obowiązujących umów.

Co prawda od 17 kwietnia 2016 roku zaczną obowiązywać zmiany w Ustawie z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, w tym wydłużony został termin przedawnienia roszczeń dla niedozwolonych praktyk stosowanych przez przedsiębiorców. Zgodnie z nowymi przepisami termin ten został wydłużony do trzech lat, jednak – niestety - w dalszym ciągu będzie on liczony według starych zasad.

Dość poważnym i często zgłaszanym zagadnieniem jest zmiana wzorców umownych, np. regulaminów lub taryfy opłat i prowizji, regulujących prawa i obowiązki konsumentów w czasie trwania umowy długoterminowej, często na niekorzyść konsumenta. Przy kredytach hipotecznych wypowiedzenie umowy z powodu zmiany wzorca w trakcie jego trwania powoduje postawienie w stan wymagalności całości zobowiązania kredytowego (przy kredytach indeksowanych powoduje to bardzo niekorzystną sytuację dla konsumenta). Banki nadużywają tej możliwości, a konsumenci godzą się na zmiany z uwagi na wysokość zobowiązania do spłaty.

Kolejnym istotnym zagadnieniem wymagającym działań jest również brak otwartości kredytodawców na restrukturyzację lub zmianę zadłużenia, co ma poważny wpływ na sytuację konsumentów, szczególnie tych z problemami płatniczymi. Brak gotowości na mediację, zmianę warunków umowy, np. poprzez obniżenie raty a wydłużenie terminu spłaty lub zawieszenie spłaty, powoduje, że konsument zaprzestaje spłat, a jego sytuacja finansowa jeszcze bardziej się pogarsza.

Należy w tym miejscu zauważyć, że zgodnie z art. 75 c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz.U.2015.128), który wszedł w życie 26 listopada 2015 r.: „Bank powinien, na wniosek kredytobiorcy, umożliwić restrukturyzację zadłużenia poprzez zmianę określonych w umowie warunków lub terminów spłaty kredytu, jeżeli jest uzasadniona dokonaną przez bank oceną sytuacji finansowej i gospodarczej kredytobiorcy.”

Zatem aktualnie na wniosek kredytobiorcy bank powinien umożliwić restrukturyzację zadłużenia poprzez zmianę określonych w umowie warunków lub terminów spłaty kredytu. Przesłanką tej powinności jest dokonana przez bank oceną sytuacji finansowej i gospodarczej kredytobiorcy. Restrukturyzacja dokonywana będzie na warunkach uzgodnionych przez bank i kredytobiorcę. W przypadku natomiast, jeżeli bank odrzucił wniosek kredytobiorcy o

restrukturyzację zadłużenia, będzie on zobowiązany przekazać kredytobiorcy niezwłocznie na piśmie szczegółowe przyczyny odrzucenia wniosku.

Po wejściu w życie zacytowanego artykułu Prawa bankowego Federacja Konsumentów dostrzega pozytywne zmiany dotyczące problemu restrukturyzacji zadłużenia.