

Kredyty hipoteczne w Polsce

Wszystkie skontrolowane banki stosowały niekorzystne dla konsumentów postanowienia umowne – wynika z najnowszej analizy Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Zbadano ponad 300 wzorców umów, które stosowane są w przypadku kredytów hipotecznych. Większość banków już zadeklarowała zmianę stosowanych praktyk

[Warszawa, 14 maja 2008 r.] W 2007 roku banki udzieliły kredytów hipotecznych w wysokości prawie 60 mld zł – to o ponad 46 proc. więcej niż rok wcześniej. Średnia wartość jednego wynosiła 182 tys. zł. Zawarcie umowy na sfinansowanie zakupu domu lub mieszkania jest jedną z ważniejszych życiowych inwestycji finansowych, dlatego ochrona konsumentów zawierających umowy o kredyt hipoteczny jest szczególnie istotna.

W związku z tym UOKiK przeprowadził kontrolę kredytów hipotecznych. Objęła ona ponad 300 wzorców umów, regulaminów, tabel opłat i prowizji oraz umów ubezpieczenia kredytów. Pod tym względem jest to jedna z największych analiz przeprowadzonych do tej pory przez Urząd. Skontrolowanych zostało 19 banków: Bank BPH, Bank Millennium, Bank PEKAO, Bank Pocztowy, Bank Ochrony Środowiska, Bank Zachodni WBK, BRE Bank, Deutsche Bank PBC, Fortis Bank, GE Money Bank, Getin Bank, ING Bank Śląski, Invest Bank, Kredyt Bank, Lukas Bank, Nordea Bank Polska, Nykredit, PKO Bank Polski, Santander Consumer Bank. Głównym celem było wykrycie nieprawidłowości i wyeliminowanie z obrotu niekorzystnych dla konsumentów postanowień.

Uchybienia stwierdzono w każdym z kontrolowanych banków – Urząd zakwestionował ponad 40 klauzul. W związku z tym, że zobowiązania są zaciągane na wiele lat – w niektórych przypadkach niemal na całe życie – skutki podpisania niekorzystnej umowy mogą być odczuwalne długo po zawarciu transakcji z bankiem.

Stwierdzone przez UOKiK nieprawidłowości to przede wszystkim:

- **nieprecyzyjne przesłanki dotyczące opłat związanych z obsługą kredytu.** Wśród postanowień dotyczących opłat i prowizji zastrzeżenia Urzędu wzbudziło m.in. takie, które określało jedynie kwoty minimalne opłat i prowizji, które może pobrać od nas bank podczas trwania umowy kredytowej. Niewskazanie wysokości maksymalnej powoduje, że bank może stosować dowolnie wybraną stawkę wedle swego uznania, a konsument nie ma możliwości oszacowania ostatecznych kosztów kredytu. Zdaniem Urzędu w umowie powinny zostać wskazane kryteria, które są brane pod uwagę przy ustaleniu ceny poszczególnych czynności;
- **przyznawanie sobie przez bank nieograniczonej możliwości przeprowadzania inspekcji domu na koszt klienta.** Wątpliwości Urzędu wzbudziła kwestia umieszczania we wzorcach umownych postanowień uprawniających banki do przeprowadzania inspekcji nieruchomości będącej zabezpieczeniem kredytu lub też żądania od konsumenta dostarczenia wyceny takiej nieruchomości – w obu przypadkach na koszt kredytobiorcy. Nie wskazane były jednak przesłanki, kiedy może to nastąpić. Biorąc pod uwagę koszt takiej inspekcji – średnio 150 zł – brak jasnych wytycznych kiedy i w jakich przypadkach taka kontrola jest niezbędna stanowił, poważne zwiększenie ostatecznego kosztu kredytu;
- **przyznawanie sobie przez bank zbyt szerokiego zakresu uprawnień.** Urząd zakwestionował postanowienia umożliwiające bankom **zmianę waluty i oprocentowania kredytu w przypadku zmiany sytuacji społeczno-politycznej lub ekonomicznej kraju waluty kredytu.** W opinii Urzędu bank zbyt szeroko określa przesłanki zmiany waluty kredytu, co umożliwia mu dowolną interpretację takich sformułowań jak „zmiana sytuacji społeczno-politycznej”. Zgodnie z prawem umowa powinna zawierać jednoznaczne i przede wszystkim zrozumiałe sformułowania, a postanowienia niejasne powinny być interpretowane na korzyść konsumenta. Urząd zakwestionował również klauzulę uprawniającą bank do **obniżenia kwoty kredytu lub wypowiedzenia umowy w sytuacji niewywiązywania się kredytobiorcy ze swoich zobowiązań w stosunku do innych podmiotów**, np. urzędów skarbowych. W ocenie UOKiK realizacja innych zobowiązań konsumenta, które nie dotyczą danego banku oraz nie zagrażają realizacji umowy, nie mogą mieć wpływu na warunki spłaty kredytu hipotecznego;

- **nakładanie zbyt szerokiego zakresu obowiązków na konsumentów.** Część przedsiębiorców zastrzegała sobie **prawo do wydania zgody dla konsumenta, gdyby chciał zaciągnąć inny kredyt, pożyczkę lub udzielić poręczenia.** Klauzula nie budziła by zastrzeżeń, gdyby określono wysokość zadłużenia, po przekroczeniu którego klient musiałby poinformować bank oraz innego, wyższego limitu, do przekroczenia którego wymagana jest zgoda kredytodawcy. Podpisując umowę z takim warunkiem konsument zobowiązywał się, że każdorazowo, np. biorąc telewizor na raty, będzie musiał obowiązkowo uzyskać zgodę banku, w którym zaciągnął wieloletni kredyt hipoteczny;
- **uzależnianie zawarcia umowy o kredyt hipoteczny od założenia konta bankowego.** Zgodnie z przepisami uzależnianie zawarcia i wykonania umowy od wykupienia innego produktu – rachunku bankowego – jest niezgodne z prawem (klauzula wpisana do rejestru postanowień niedozwolonych www.uokik.gov.pl). Cieszy fakt, że większość banków już dokonała zmian w taki sposób, aby konsument nie był zobowiązany do posiadania płatnego rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego, a raty kredytu mogły być wpłacane na specjalny, bezpłatny rachunek techniczny służący tylko i wyłącznie obsłudze kredytu.

Liczne zastrzeżenia Urzędu wzbudziły także **umowy ubezpieczenia kredytu, zawierane przez bank z towarzystwem ubezpieczeniowym.** Konsument niejednokrotnie jest w takim przypadku obciążany kosztami polisy, mimo że nie jest ani stroną umowy, ani jej beneficjentem. W praktyce oznacza to, że kredytobiorca opłaca składki wynikające z umowy, która zabezpiecza jedynie przedsiębiorcę. Ponadto jeśli ubezpieczyciel wypłaci odszkodowanie bankowi, to konsument ponosi odpowiedzialność regresową. W efekcie ryzyko prowadzenia działalności gospodarczej „przerzucone” zostaje na kredytobiorców. W ocenie UOKiK nie ma żadnych podstaw prawnych usprawiedliwiających takie działanie. Podobnie jak w przypadku nałożenia na konsumenta obowiązku ustanowienia – jako zabezpieczenia kredytu – weksla własnego in blanco na rzecz zakładu ubezpieczeń. Zdaniem Urzędu, jeżeli kredytobiorca nie jest stroną umowy z towarzystwem, to nie ma żadnych podstaw, aby reprezentant ubezpieczyciela miał prawo do żądania zabezpieczeń lub innych dokumentów.

Obecnie UOKiK podejmuje kroki zmierzające do usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. **Warto podkreślić, że większość przedsiębiorców zadeklarowało chęć współpracy i dobrowolnie wycofuje się ze stosowania stwierdzonych nieprawidłowości.** Przeciwno pozostałym planowane jest wszczęcie przez Prezesa Urzędu postępowań w sprawie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów. UOKiK zamierza też skierować pozwy do Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w sprawie uznania klauzul za niedozwolone. Więcej informacji na temat praktyk banków, zakwestionowanych postanowień i nieprawidłowości w Raporcie.

Jednocześnie UOKiK przypomina, że w razie pojawienia się problemów prawnych w związku z zawarciem umowy o kredyt hipoteczny, jej obsługą lub wypowiedzeniem konsumentom mogą liczyć na pomoc miejskich i powiatowych rzeczników konsumentów czy organizacji pozarządowych – Federacji Konsumentów, Stowarzyszenia Konsumentów Polskich. Bezpłatne porady udzielane są również pod numerem telefonu o 800 800 008.

Raport wraz z załącznikami dostępny na stronie internetowej Urzędu: www.uokik.gov.pl

Małgorzata Cieloch
Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Rzecznik prasowy

mcieloch@uokik.gov.pl

tel: (22) 55 60 106
fax:(22) 826 11 86