

Niełatwo zakwestionować ubezpieczenie niskiego wkładu własnego

Sukces konsumentów z sporze z BRE Bankiem zaowocował zachęcaniem konsumentów przez niektórych komentatorów do kolejnych sporów z bankami o klauzule abuzywne. Tymczasem, jeśli uważnie przyjrzeć się problemowi, rzeczywistość prawna i ekonomiczna w tym wypadku wygląda całkiem odmiennie – pisze adwokat Przemysław Wierzbicki.



fot. Thinkstock

Wielu ekspertów prześciga się w formułowaniu chwytliwych, acz często uproszczonych, tez o kolejnych rzekomo niedozwolonych klauzulach umownych, w tym też dotyczących obciążenia z tytułu ubezpieczenia niskiego wkładu własnego.

Ogólna definicja

Ubezpieczenie niskiego wkładu własnego (UNWW) funkcjonuje od wielu lat jako jedna z form dodatkowego zabezpieczenia kredytów hipotecznych, w których kwota kredytu jest bardzo zbliżona do wartości kredytowanego przedsięwzięcia (nieruchomości), nie spełniająca wymogów wkładu własnego. Zazwyczaj dotyczy to kredytów, gdzie więcej niż 80% lub 90% wartości przedsięwzięcia jest finansowana z kredytu – w uproszczeniu, kredytobiorca nie ponosi kosztów wkładu własnego (które normalnie musiałby ponieść), a wkład własny „wykłada” za niego bank.

Zabezpieczeniem kredytu w takiej sytuacji jest umowa ubezpieczenia kredytu, którą bank zawiera z towarzystwem ubezpieczeń (rozwiązanie podobne do ubezpieczenia pomostowego kredytu – tj. ubezpieczenia kredytu do czasu wpisania hipoteki do księgi wieczystej nieruchomości). Z tytułu objęcia kredytu takim UNWW są następnie obciążani kredytobiorcy.

Pomimo ładnych kilku lat, gdzie sytuacja taka nie była przedmiotem zastrzeżeń, UNWW stają się przedmiotem medialnej krytyki ze strony niektórych ekonomistów i publicystów. Podnoszone są argumenty, jakoby UNWW była w istocie klauzulą niedozwoloną (abuzywną), co ma wynikać z faktu, iż ubezpieczenie takie ma służyć wyłącznie korzyści banku, a konsument ma być skazany na takie zabezpieczenie i wynikające stąd koszty.

Dlaczego UNWW jest potrzebne?

Poglądy te, w moim odczuciu, są niezasadne i pomijają podstawowy ekonomiczny sens zabezpieczeń kredytu, a także, w dalszej kolejności, godzą w podstawowe zasady działania sektora bankowego, których złamanie mogłoby pociągnąć za sobą potencjalny kryzys finansowy.

Po pierwsze, dodatkowe zabezpieczenie kredytu z niskim wkładem własnym nie jest wynikiem arbitralnego pomysłu banków, ale wynika z oczekiwań regulatora – UNWW jest sposobem zabezpieczenia kredytu, akceptowanym przez Komisję Nadzoru Finansowego jako istotny instrument ograniczania ryzyka w działalności banków w zakresie kredytów hipotecznych.

Po drugie, troska regulatora o należyte zabezpieczenie kredytów hipotecznych wynika z logicznego założenia, iż w interesie całego społeczeństwa leży stabilność systemu bankowego – każdy kredyt ma swoje odzwierciedlenie w depozytach ustanowionych w bankach przez osoby trzecie. Zagrożenie spłaty kredytów hipotecznych to ryzyko destabilizacji sektora bankowego i ryzyko utraty depozytów. Dlatego kwestia ubezpieczenia niskiego wkładu własnego nie jest wyłącznie kwestią zabezpieczenia interesów banków, ale, także z uwagi na kluczową rolę sektora bankowego dla całej gospodarki, jest kwestią węzłową dla stabilności sektora bankowego.

Dla wszystkich, którzy powątpiewaliby w sens powyższej tezy wystarczającym powinien być ostatni kryzys finansowy wywołany skutkiem zbyt liberalnej polityki w udzielaniu kredytów hipotecznych w USA. A przecież kredyt z niskim wkładem własnym jest z gruntu kredytem o większym ryzyku braku spłaty – skoro bowiem kredytobiorca, z jakichś powodów, nie chce lub (zazwyczaj) nie może uiścić wkładu własnego w kredytowanym przedsięwzięciu, to tym bardziej może nie mieć środków na spłatę

później rat kredytu i odsetek. Dalej, kredytowanie przedsięwzięcia w praktyce wyłącznie przez bank naraża całe przedsięwzięcie na większe ryzyko w przypadku zmian oprocentowania lub wahań kursów walutowych – kredytobiorca, w uproszczeniu, nie ma już „zapasu” finansowego, który pozwalałby mu zminimalizować skutki wahań oprocentowania lub kursu walutowego.

Po trzecie, kredyt z niskim wkładem własnym przekłada się nie tylko na większe ryzyko w zakresie zwrotu kredytu, ale również na wyższe koszty obsługi – współczynnik niskiego wkładu własnego może mieć bezpośredni wpływ na wielkość odpisów utworzonych na rachunkach kredytów hipotecznych dla klientów detalicznych.

Po czwarte, warto uwypuklić jeszcze jeden aspekt kredytu z niskim wkładem własnym – otóż, obciążenie kredytobiorcy z tytułu UNWW jest pochodną decyzji konsumenta co do parametrów kredytu. Obciążenie takie, co oczywiste, nie dotyczy wszystkich kredytów, ale wyłącznie tych kredytów, gdzie środki własne kredytobiorcy nie pozwalają na realizację oczekiwań (planów) kredytobiorcy, w ramach kredytu ze „standardowo” wymaganym wkładem własnym. Innymi słowy, kredytobiorca, mając do wyboru mniejszą kwotę kredytu lub udzielenie dodatkowego zabezpieczenia, podjął decyzję stawiającą na pierwszym miejscu jego plany, przedkładając je nad kosztami kredytu. Uwzględniając zatem pełny kontekst sprawy, obciążenie z tytułu UNWW jest wynikiem decyzji klienta – w uproszczeniu, „kupując” kredyt, przy którym nie chce lub nie może sobie pozwolić na uiszczenie wkładu własnego, powinien liczyć się z wyższą „ceną” (gdyż otrzymuje „ponadstandardowe” rozwiązanie).

Z tego punktu widzenia, uznanie, iż opłaty z tytułu UNWW stanowią klauzule abuzywne (a w konsekwencji – nie obowiązują) stawiałoby w niesprawiedliwej sytuacji tysiące tych kredytobiorców, którzy, aby nie ponosić kosztów UNWW, zdecydowali się na mniejszą kwotę kredytu lub przedstawili dodatkowe zabezpieczenie, odkładając swoje plany życiowe lub ponosząc wyższe koszty.

Bez wątplenia zatem, już z samego założenia, kredyt z niskim wkładem własnym jest kredytem, któremu towarzyszy większe ryzyko i większe koszty kredytodawcy (a w dalszej kolejności – potencjalne większe ryzyko społeczne i systemowe).

UNWW jako uczciwy balans ryzyka banku i kosztów klienta

W moim przekonaniu, uwzględniając powyższe okoliczności, obciążenie z tytułu UNWW należy uznać za uczciwy balans ryzyka banku i kosztów klienta. Można bowiem oczekiwać, iż klient, który zdecydował się na niewniesienie wkładu własnego i przedłożenie swoich planów nad uzasadnionymi swoimi możliwościami, może być obciążony dodatkowym kosztem z tego tytułu (który, dodajmy, podejmuje świadomie).

Tym samym, na ubezpieczenie z tytułu niskiego wkładu własnego należy patrzeć jako na dodatkowy element ceny, jaki klient uiszcza w zamian za „ponadstandardowe” rozwiązanie, generujące wyższe ryzyko i wyższe koszty.

Warto pamiętać, iż UNWW nie jest jedyną formą zabezpieczenia, jaką stosuje się dla zabezpieczenia kredytów hipotecznych z niskim wkładem własnym – alternatywnym rozwiązaniem jest, na przykład, podwyższona marża. W takim wypadku powiązanie zabezpieczenia kredytu z niskim wkładem własnym z „ceną” kredytu jest jeszcze bardziej widoczne i tym samym przemawia za uznaniem UNWW za element „ceny” kredytu.

Biorąc powyższe argumenty pod uwagę, brak jest podstaw, by uznać UNWW za klauzulę abuzywną co do zasady, z samej swojej istoty. Oczywiście nie wyklucza to możliwości uznania klauzul w poszczególnych umowach kredytowych za klauzule abuzywne z uwagi na naruszenie „ogólnych” zasad ochrony konsumentów (np.: z uwagi na brak możliwości proporcjonalnego zwrotu niewykorzystanego obciążenia z tytułu UNWW, uiszczono go z góry).

Co na to orzecznictwo?

Takie stanowisko krystalizuje się w orzecznictwie – jakkolwiek w przeszłości pojawiały się pojedyncze wyroki sądów rejonowych i okręgowych, które zapisy dotyczące UNWW uznawały za klauzule abuzywne, to aktualne orzecznictwo podąża już wyraźnie w kierunku przyjęcia, iż:

- a. ubezpieczenie niskiego wkładu własnego nie jest per se niedozwolonym postanowieniem umownym, natomiast
- b. „techniczna” strona takiego ubezpieczenia, tj. sposób wyliczenia obciążenia z tytułu ubezpieczenia oraz okres trwania ochrony ubezpieczeniowej (i wiążąca się z tym kwestia zwrotu części płatności za niewykorzystany okres ubezpieczenia) mogą stanowić niedozwolone postanowienia umowne, w szczególności poprzez brak jednoznacznych informacji co do okresu trwania UNWW lub brak zasady, iż obciążenie za niewykorzystany okres podlega zwrotowi.

Symptomatyczne są tu stwierdzenia uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dn. 20 listopada 2013 r., sygn. akt VI ACa 1521/12 (podobne do wyroku SOKiK z dnia 6 sierpnia 2009 r., XVII AmC 624/09).

W przedmiotowej sprawie Sąd Apelacyjny rozpatrywał apelację od wyroku SOKiK z dnia 24 sierpnia 2012 r., w którym SOKiK uznał za niedozwolone postanowienia wzorca umowy o treści:
„Jeżeli z upływem pełnych 36 miesięcy okresu ubezpieczenia nie nastąpi całkowita spłata zadłużenia objętego ubezpieczeniem ani inne zdarzenie kończące okres ubezpieczenia, ubezpieczenie podlega automatycznej kontynuacji, przy czym łączny okres ubezpieczenia nie może przekroczyć 108 miesięcy, licząc od miesiąca, w którym nastąpiła wypłata Kredytu. Kredytobiorca upoważnia (...) do pobrania środków tytułem zwrotu kosztów ubezpieczenia w wysokości 3,50 % różnicy pomiędzy wymaganym wkładem własnym Kredytobiorcy, a wkładem wniesionym faktycznie, tj. (...) oraz zwrotu kosztów z tytułu kontynuacji przedmiotowego ubezpieczenia z rachunku wskazanego w par. 6 bez odrębnej dyspozycji”

W apelacji pozwany zarzucił naruszenie przez SOKiK art. 385¹ § 1 k.c. – na który Sąd Apelacyjny odpowiedział w sposób następujący:

„Zarzut naruszenia przepisu art. 385¹ § 1 k.c. przez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że wskazane w zaskarżonym wyroku postanowienia wzorca umownego mają niedozwolony charakter był bezzasadny, aczkolwiek Sąd Apelacyjny nie podziela tej części argumentacji Sądu I instancji, która upatruje abuzywności pierwszej z wymienionych tam klauzul w nakładaniu na konsumenta obowiązku pokrycia kosztów ubezpieczenia kredytu w tym, że jedyną korzyść z zawarcia tego rodzaju umowy kredytowej odnosi pozwany bank a nie jego klient, który nie jest stroną umowy ubezpieczeniowej.

Skarżący ma racje odnosząc, że chodzi tu o szczególną sytuację gdzie umożliwia się kredytobiorcy nabycie nieruchomości dzięki sfinansowaniu jej zakupu kredytem hipotecznym mimo, iż taka osoba nie jest w stanie wnieść wymaganego wkładu własnego, co zwiększa ryzyko związane ze spłatą kredytu.”

„Tak więc, gdyby nie ubezpieczenie niskiego wkładu własnego kredytobiorca nie mógłby w ogóle otrzymać kredytu hipotecznego i zrealizować swoich planów. Z tych też względów nie sposób zgodzić się z poglądem Sądu Okręgowego, że kredytobiorca ponosi, z jednej strony koszty ubezpieczenia finansowego (poprzez obowiązek ich zwrotu bankowi) a z drugiej zaś strony nie odnosi żadnych korzyści z takiej umowy, w przeciwieństwie do banku. Nie ma też większego znaczenia okoliczność, że konsument nie jest tu stroną umowy ubezpieczenia ani też uposażonym z tytułu tej umowy.”

Co dalej?

Pozostaje mieć nadzieję, iż wyżej sygnalizowany trend w orzecznictwie utrzyma się i stanie się na trwałe jednolitą linią rozstrzygnięcia kwestii, czy postanowienia dotyczące UNWW stanowią klauzule abuzywne. W przeciwnym wypadku powstałoby istotne ryzyko systemowe dla wszelkich zabezpieczeń dodatkowych w przypadku kredytów hipotecznych – co, koniec końców, skończyłoby się niekorzystnie dla kredytobiorców, np.: w postaci wyższych kosztów kredytów.

Jednocześnie, powyższe argumenty powinny zostać przeanalizowane i uwzględnione przez wszystkich rozważających pozywanie banków o UNWW – ani argumentacja ekonomiczna i prawna, ani też stanowisko sądów, nie uzasadniają niektórych tez kwestionujących samą zasadę UNWW. Pogłębiona analiza wskazuje bowiem, że sama zasada funkcjonowania UNWW nie przemawia za ich abuzywnością.

Autor: Adw. Przemysław Wierzbicki, kancelaria Wierzbicki Adwokaci i Radcowie Prawni, wspólnik zarządzający