

SPLATA KREDYTU HIPOTECZNEGO - STANOWISKO PREZESA UOKiK

- Jeśli spłacasz całkowicie lub nadpłacasz kredyt hipoteczny, który wzięłeś po 21 lipca 2017 r., bank musi się z tobą rozliczyć z opłat pobranych w związku z zawarciem umowy. Szczegóły znajdziesz w najnowszym [stanowisku Prezesa Urzędu](#).
- Prezes UOKiK wszczął postępowania wyjaśniające wobec 17 banków, w których sprawdza, czy prawidłowo rozliczają się z konsumentami.

[Warszawa, 11 maja 2022 r.] - *Stopy procentowe WIBOR 3M i 6M, od których zależy oprocentowanie kredytów hipotecznych w PLN są coraz wyższe, co oznacza również wzrost rat kredytów hipotecznych spłacanych przez konsumentów. Jeśli posiadamy odpowiednie oszczędności, warto rozważyć nadpłacenie kredytu hipotecznego z jednoczesnym skróceniem okresu kredytowania lub jego całkowitą, wcześniejszą spłatę. W takiej sytuacji bank powinien rozliczyć się z kredytobiorcą i oddać proporcjonalnie wszystkie pobrane opłaty stanowiące całkowity koszt kredytu. Powinno się to odbywać według najprostszej i najbardziej sprawiedliwej metody liniowej, tak jak ma to miejsce w przypadku kredytów konsumenckich, gdzie banki dostosowały się do wyroku TSUE i [wytycznych Prezesa UOKiK](#). Tym razem sprawdzamy w postępowaniach wyjaśniających, jak 17 banków rozlicza się z osobami, które nadpłacają kredyt hipoteczny lub spłacają go całkowicie - mówi Tomasz Chróstny, Prezes UOKiK.*

Możliwość wcześniejszej spłaty lub nadpłaty kredytu hipotecznego wynika z art. 38 [ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami](#) (dalej ustawa o kredycie hipotecznym lub ukh), a obowiązek rozliczenia się z konsumentem z art. 39 tej ustawy. Należy pamiętać, że zasada ta dotyczy tylko umów zawartych po 21 lipca 2017 r. W przypadku kredytów hipotecznych zaciągniętych wcześniej kwestię przedterminowej spłaty regulują umowy kredytowe.

Stanowisko Prezesa UOKiK

Bank powinien automatycznie rozliczyć się z tobą, gdy spłacasz kredyt hipoteczny w całości lub w części i w związku z tym skróceniu ulega okres kredytowania. Zgodnie z art. 39 ukh:

„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.” Jeśli tak się nie stało, złóż reklamację w banku. Procedura wcześniejszej spłaty powinna być opisana w umowie kredytowej. Możesz powołać się na stanowisko Prezesa UOKiK - pobierz je ze strony finanse.uokik.gov.pl. Wyjaśniamy w nim, dlaczego należy ci się proporcjonalny zwrot opłat, z jakich przepisów to wynika i jak bank powinien to obliczyć.

Zgodnie ze stanowiskiem Prezesa UOKiK, bank powinien się z tobą rozliczyć według metody liniowej m.in. z pobranej prowizji, marży, kosztów pośrednictwa czy przygotowania umowy. Jest to metoda najbardziej zrozumiała dla konsumentów, najprostsza, przejrzysta i sprawiedliwa. Jest też łatwa do zastosowania przez banki. Polega ona na tym, że instytucja finansowa dzieli wszystkie koszty przez liczbę dni, w których miała obowiązywać umowa. Wynik mnoży przez liczbę dni, o które skrócono okres kredytowania - tę sumę powinna oddać konsumentowi. W ten sposób banki już rozliczają się z osobami, które spłacą przed terminem kredyt konsumencki. Dostosowały się więc do przepisów ustawy o kredycie konsumenckim, unijnej dyrektywy, wyroku [TSUE C-383/18 \(Lexitor\)](#) oraz wytycznych zawartych w stanowisku organu. Ustawa o kredycie hipotecznym w ten sam sposób określa obowiązki banku, dlatego takie same zasady, zdaniem Prezesa Urzędu, powinny dotyczyć osób, które zawarły umowy o kredyt hipoteczny.

Postępowania wyjaśniające

Prezes UOKiK wszczął postępowania wyjaśniające dotyczące praktyk oraz zapisów wzorców umów w tym zakresie stosowanych w 17 bankach. Sprawdza w nich, czy i jak rozliczają się z konsumentami, którzy przed terminem spłacą w całości lub nadpłacą kredyt hipoteczny. Działania Urzędu dotyczą następujących banków:

1. BNP Paribas Bank Polska S.A.
2. ING Bank Śląski S.A.
3. Alior Bank S.A.
4. Bank Millennium S.A.
5. Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.
6. Bank Polska Kasa Opieki S.A.
7. Credit Agricole Bank Polska S.A.
8. mBank S.A.

9. Santander Bank Polska S.A.
10. Bank Ochrony Środowiska S.A.
11. Bank Pocztowy S.A.
12. Bank Handlowy w Warszawie S.A.
13. PKO Bank Hipoteczny S.A.
14. Pekao Bank Hipoteczny S.A.
15. mBank Hipoteczny S.A.
16. ING Bank Hipoteczny S.A.
17. Millennium Bank Hipoteczny S.A.

Prezes UOKiK sprawdzi również, czy mają miejsce sytuacje, kiedy banki bezpodstawnie odmawiają konsumentom zwrotu opłat z tytułu wcześniejszej spłaty kredytu hipotecznego, mimo że jednocześnie same żądają w takiej sytuacji od konsumenta rekompensaty za wcześniejszą spłatę kredytu.

Rekompensata dla banku za wcześniejszą spłatę kredytu hipotecznego

W każdym momencie możesz nadpłacić kredyt hipoteczny lub spłacić go w całości. Sprawdź jednak w umowie, czy bank pobierze za to rekompensatę.

- Możliwość pobrania rekompensaty za wcześniejszą spłatę kredytu przez konsumenta bank powinien zapisać w umowie kredytowej.
- Dla umów zawartych po 21 lipca 2017 r. możliwość takiej rekompensaty określona jest w art. 40 [ustawy o kredycie hipotecznym](#):
 - W przypadku kredytu hipotecznego o zmiennym oprocentowaniu bank może ją zastrzec i pobrać, jeśli spłacisz lub nadpłacisz kredyt w okresie do 36 miesięcy od momentu zawarcia umowy. Po tym czasie bank nie może obciążyć cię opłatą.
 - Jeśli zawarłeś umowę kredytu hipotecznego o stałym lub okresowo stałym oprocentowaniu - bank może ją zastrzec w całym okresie, kiedy oprocentowanie jest stałe lub okresowo stałe.
- Pamiętaj, że jeśli bank nie zapisał możliwości pobrania rekompensaty w przypadku wcześniejszej spłaty kredytu - nie może tego zrobić.

Spłaciłeś kredyt hipoteczny przed terminem, pamiętaj:

- Proporcjonalny zwrot opłat przysługuje ci, gdy nadpłacając część kredytu, wybierasz opcję skracania okresu kredytowania.



Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

- Bank odmówił rozliczenia się z opłat i prowizji w związku z wcześniejszą spłatą kredytu? Zawiadom UOKiK, napisz do nas pod adresem uokik@uokik.gov.pl. Możesz również skorzystać z bezpłatnej pomocy Rzecznika Finansowego.

Kalkulator finansowy

Przygotowaliśmy **kalkulator finansowy**, dzięki któremu sprawdzisz, jak orientacyjnie będzie się kształtować rata twojego kredytu, gdy zwiększy się jego oprocentowanie. Zobaczysz też, czy w przypadku nadpłaty lepsze dla ciebie będzie zmniejszenie raty, czy skrócenie okresu kredytowania. Kalkulator znajdziesz na stronie finanse.uokik.gov.pl.

Pomoc dla konsumentów:

Tel. 801 440 220 lub 22 290 89 16 - infolinia konsumencka

E-mail: porady@dlakonsumentow.pl

[Rzecznik Finansowy](#) - po odrzuceniu reklamacji przez instytucję finansową

[Rzecznicy konsumentów](#) - w twoim mieście lub powiecie