

Wybrane zagadnienia ustawy o kredycie hipotecznym

Ustawa z 23.03.2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami¹ obowiązuje od 22.07.2017 r. Celem tej ustawy była transpozycja przepisów dyrektywy 2014/17². Przepisy u.k.h. wprowadzają do polskiego porządku prawnego pojęcie kredytu hipotecznego, wyznaczają krąg podmiotów uprawnionych do zawierania umów kredytu hipotecznego (udzielania takich kredytów) oraz pośredniczenia w zawieraniu tych umów, a także wyznaczają ramy czasowe określonych działań w procesie udzielania kredytów hipotecznych. Omawiana ustawa wprowadziła także istotne zmiany w przepisach u.k.k.³.

MAŁGORZATA WIELEBSKA

Pojęcie kredytu hipotecznego było do tej pory w zasadzie pojęciem języka potocznego. Na podstawie u.k.h. stało się pojęciem ustawowym, a kredyt hipoteczny – nowym rodzajem ustawowo uregulowanego kredytu, obok kredytu konsumenckiego.

Pojęcie kredytu hipotecznego. Kredyt hipoteczny w walucie obcej

Zgodnie z definicją zawartą w art. 3 ust. 1 u.k.h., umową o kredyt hipoteczny jest umowa, w ramach której kredytobiorca udziela konsumentowi kredytu lub daje mu przyrzeczenie udzielenia kredytu zabezpieczonego hipoteką lub innym prawem związanym z nieruchomością mieszkalną lub przeznaczoną na sfinansowanie niezwiązanego z działalnością gospodarczą lub prowadzeniem gospodarstwa rolnego nabycia lub utrzymania:

- prawa własności budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, a także ich budowy lub przebudowy w rozumieniu art. 3 pkt 6 i 7a p.bud.⁴,
- spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części oraz

¹ Dz.U. poz. 819, dalej: „u.k.h.”.

² Dyrektywa 2014/17 Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z 4.02.2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniająca dyrektywę 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010 (Dz.U. UE L 60 z 28.02.2014 r., s. 34).

³ Ustawa z 12.05.2011 r. o kredycie konsumenckim (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 1528, ze zm.), dalej: „u.k.k.”.

⁴ Ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 290, ze zm.), dalej: „p.bud.”.