

Zabezpiecz swój kredyt

W 2005 r. banki udzielą ponad 200 tys. nowych kredytów finansujących nieruchomości. Portfel kredytowy powinien wzrosnąć nawet 400 mld zł – przy obecnych 50 mld zł. To zapewne jest początek boomu na rynku mieszkaniowym.

ANDRZEJ CHRÓŚCICKI

Na razie tylko kilka firm ubezpieczeniowych posiada w swojej ofercie produkt w postaci ubezpieczenia kredytów hipotecznych. Niewielka liczba współpracujących z bankami wynika w głównej mierze z nieświadomości i braku informacji na temat rynku kredytów hipotecznych. Z prognozy przygotowanej przez Komitet ds. Finansowania Nieruchomości Związku Banków Polskich wynika, że w 2005 r. stosunek PKB do portfela banków finansujących, rynek nieruchomości wyniesie 8 proc. W 2003 r. wynosił on 5 proc.

Gdyby porównać dane dotyczące stosunku PKB do wartości portfela finansującego rynek nieruchomości, to Polska pozostaje daleko w tyle za krajami zachodnimi. Tam wskaźnik ten wynosi 50 proc.

Zaczął się w USA

Historia tego produktu ubezpieczeniowego wywodzi się ze Stanów Zjednoczonych. Pierwsze ubezpieczenia tego rodzaju powstały w 1904 r. w stanie Nowy Jork. Niestety, większość ówczesnych firm ubezpieczeniowych nie miała doświadczenia w tego typu ubezpieczeniu, co przejawiało się m.in. w złej strategii tworzenia rezerw techniczno-ubezpieczeniowych, zabezpieczających pokrycie szkód. Spowodowało to w 1932 r. utratę płynności finansowej przez 18 towarzystw oferujących ubezpieczenia kredytów hipotecznych.

GWARANCJA A UMOWA UBEZPIECZENIA

Umowa ubezpieczenia jest uregulowana w Tytule XXVII Kodeksu cywilnego (art. 805-834) i może mieć jedną z dwóch postaci:

- ryzyko niewykonania lub niewłaściwego wykonania świadczenia jest ponoszone przez wierzyciela – w tej formule umowa ubezpieczenia jest zawierana pomiędzy wierzycielem a zakładem ubezpieczeń,
- druga formuła polega na zawarciu umowy ubezpieczenia transakcji kredytowej przez dłużnika na rzecz wierzyciela (umowa na rzecz osoby trzeciej art. 808 K. c.). Umowa taka jest zawierana przez podmiot nieponoszący ryzyka (dłużnika) na rzecz podmiotu posiadającego interes ubezpieczeniowy (wierzyciel). Wykonanie umowy obciąża ubezpieczonego dłużnika – zapłata składki. Natomiast skutki niewłaściwego wykonania umowy dotyczą wierzyciela, którego interes ma być ubezpieczony.

JAK ZAWIERAĆ UBEZPIECZENIE?

Transakcje kredytowe w zakresie kredytu hipotecznego mogą być ubezpieczane w formule:

- umowy ubezpieczenia kredytu zawieranej pomiędzy wierzycielem a zakładem ubezpieczeń,
 - umowy ubezpieczenia kredytu zawieranej przez dłużnika z zakładem ubezpieczeń na rzecz wierzyciela,
 - gwarancji ubezpieczeniowej wystawianej przez zakład ubezpieczeń na zlecenie dłużnika.
- Podstawowe cechy ubezpieczeń kredytów hipotecznych to:
- ochrona osiągnięcia przez ubezpieczonego założonego wyniku ekonomicznego,
 - minimalne podleganie prawu wielkich liczb – przyjęcie lub odrzucenie ryzyka do ubezpieczenia wymaga analizy indywidualnego wniosku,
 - prawo zakładu ubezpieczeń do regresu,
 - stały monitoring przebiegu ubezpieczenia,
 - ustawowy obowiązek tworzenia wyższych rezerw w ubezpieczeniach kredytów,
 - konieczność analizy kumulacji ryzyka.

Po tym wydarzeniu zakazano prywatnym firmom ubezpieczeniowym ubezpieczenia spłaty kredytu hipotecznego. W 1934 r. powstał ogólnokrajowy rządowy ubezpieczyciel kredytów hipotecznych – Federal Housing Administration (FHA), a następnie dwie inne agencje rządowe Federal National Mortgage Association w 1938 r. i Federal Home Loan Mortgage Corp.

Prywatne ubezpieczenia kredytów hipotecznych w Stanach Zjednoczonych prowadzą obecnie wyłącznie specjalistyczni ubezpieczyciele. Jest ich około dziesięciu, jak np. GE Capital Mortgage Insurance Corporation. Nie prowadzą żadnej innej działalności ubezpieczeniowej.

Gdy ubezpiecza się kredyt

Przy ubezpieczeniach kredytów hipotecznych należy mieć na uwadze następujące kwestie:

- w polisie ryzyk finansowych nie mogą być ubezpieczone straty z tytułu braku świadczenia strony transakcji kredytowej, gdyż jest to sprzeczne z zasadą koncesjonowania działalności ubezpieczeniowej. Towarzystwo ubezpieczeniowe, niemające zezwolenia na działalność z grupy 14, mogłoby ominąć to ograniczenie, posiadając zezwolenie na działalność w grupie 16,
- gwarancja ubezpieczeniowa nie ma nic wspólnego z umową ubezpieczenia. W związku z tym relacje między pokryciem ryzyka w ramach gwarancji a ubezpieczeniem tego ryzyka w ramach innych grup wymienionych w „Załączniku” do ustawy, są następujące:
- to samo ryzyko może być pokryte zarówno przez ubezpieczenie kredytu, jak i przez gwarancję ubezpieczeniową,
- można przyjąć ubezpieczenie ryzyka niewłaściwego wykonania kontraktu ponoszone przez wierzyciela poprzez: przedstawienie gwarancji ubezpieczeniowej, albo zawarcie bezpośrednio przez wierzyciela umowy ubezpieczenia strat finansowych z tytułu niewłaś-

KLAUZULE W UMOWACH UBEZPIECZENIA

- okres karencji (często dłuższy dla osób o wysokich dochodach),
- maksymalny okres odszkodowawczy (najczęściej do dwóch lat),
- degresywna skala świadczeń odszkodowawczych (od 100 do 30 proc. wynagrodzenia otrzymywanego przed utratą pracy),
- górny limit sumy ubezpieczenia,
- franszyza redukcyjna w wysokości pobieranego świadczenia z ubezpieczeń ustawowych, z pomocy społecznej lub innych transferów społecznych.

ciwego wykonania kontraktu – w obu wypadkach chodzi o zabezpieczenie interesu wierzyciela, a nie dłużnika.

Co jest chronione?

Jeżeli chodzi o przedmiot ubezpieczenia, to przedmiotem ubezpieczenia w ubezpieczeniach transakcji kredytowych jest szkoda, w rozumieniu art. 361 § 2 Kodeksu cywilnego, jaką może ponieść wierzyciel w wyniku niewywiązania się dłużnika ze swego zobowiązania.

Przedmiotem ubezpieczenia jest kwota zadłużenia kredytobiorcy w stosunku do banku, wynikająca z umowy ubezpieczenia.

Umowa ubezpieczenia kredytu jest odrębną umową w stosunku do umowy łączącej kredytodawcę z kredytobiorcą. Zasady odpowiedzialności ubezpieczyciela za szkodę poniesioną przez kredytodawcę mogą odbiegać od zasad odpowiedzialności dłużnika za tę szkodę. Istnieją trzy rozwiązania w zakresie odpowiedzialności za szkodę:

- zakres odpowiedzialności zakładu ubezpieczeń z umowy ubezpieczenia pokrywa się z zakresem odpowiedzialności kredytobiorcy – jeżeli kredytobiorca nie odpowiada za szkodę, to również zakład ubezpieczeń nie ponosi tej odpowiedzialności,
- zakres odpowiedzialności zakładu ubezpieczeń z umowy ubezpieczenia jest węższy od zakresu odpowiedzialności kredytobiorcy (przykładowo: zakład ubezpieczeń wyłącza swą odpowiedzialność za szkody powstałe z siły wyższej, mimo że kredytobiorca przyjął na siebie taką odpowiedzialność),
- zakres odpowiedzialności zakładu ubezpieczeń z umowy ubezpieczenia jest szerszy od zakresu odpowiedzialności kredytobiorcy – zakład ubezpieczeń pokrywa szkodę nawet jeżeli kredytobiorca nie ponosi za nią odpowiedzialności (przykładowo: szkoda zaistniała z winy kredytodawcy).

Istotną kwestią w ubezpieczeniach kredytów hipotecznych stanowi pojęcie wypadku ubezpieczeniowego. Należy przez nie rozumieć zdarzenie określone w umowie ubezpieczenia, którego zaistnienie powoduje powstanie roszczenia o odszkodowanie z tej umowy.

Uwaga na „wyłączenia”

Istnieją przypadki, w których możemy mieć do czynienia z wyłączeniem odpowiedzialności zakładu ubezpieczeń. Powinien istnieć związek przyczynowo-skutkowy między zaistnieniem okoliczności do jej powstania a samym powstaniem szkody. Mogą być okoliczności:

- o charakterze politycznym i społecznym (np. strajk),
 - o charakterze administracyjnej siły wyższej (np. decyzja administracyjna, na którą nie miał wpływu kredytobiorca),
 - katastrof naturalnych, na które kredytobiorca nie miał wpływu,
 - działania energii jądrowej i skażenia radioaktywnego.
- Oprócz wyłączeń natury ogólnej odpowiedzialności ubezpieczyciela mogą mieć miejsce wyłączenia szczególne, takie jak:
- udzielenie kredytu z naruszeniem stosownych procedur bankowych,
 - przekroczenie limitu kredytowego dla danego kredytobiorcy,
 - nieopłacenie składki ubezpieczeniowej w całości lub części,
 - odmowa wpisu hipoteki z przyczyn leżących po stronie banku,
 - zawarcie umowy kredytowej na podstawie fałszywych dokumentów tożsamości lub dokumentów, będących podstawą ustalenia zdolności kredytowej,

- zwiększenie przez bank ryzyka kredytowego przez udzielenie kredytobiorcy dodatkowego kredytu bez uzgodnienia tej czynności z ubezpieczycielem,
- zatajenie przez bank informacji o sytuacji prawnej lub ekonomicznej kredytobiorcy przed lub w trakcie umowy ubezpieczenia, istotnej dla oceny ryzyka ubezpieczeniowego,
- niezłożenie wniosku o wpis hipoteki do księgi wieczystej zgodnie z umową kredytową.

Żeby była wypłata

Przy polisie do kredytu hipotecznego, w okresie do uzyskania wpisu hipoteki do księgi wieczystej, mamy do czynienia ze zwykłym ubezpieczeniem spłaty kredytu, tylko z ograniczeniem okresu ubezpieczenia. Wniosek do sądu o dokonanie wpisu hipoteki może być złożony przez właściciela nieruchomości lub przez bank.

Na okoliczność zaistnienia wypadku ubezpieczeniowego (powstania szkody w majątku ubezpieczonego) często możemy mieć do czynienia w umowach ubezpieczenia kredytów hipotecznych z określonymi klauzulami warunkującymi wypłatę odszkodowania. Mogą być one następujące:

- w przypadku niewywiązania się kredytobiorcy z obowiązków, wynikających z umowy kredytowej, bank ma obowiązek wezwać kredytobiorcę do natychmiastowej zapłaty powstałych zaległości – wyznaczając termin zapłaty, oraz powiadomić ubezpieczyciela o zagrożeniu wystąpienia szkody wraz z kopią wezwania kredytobiorcy do zapłaty zaległych rat.
- wypowiedzenie kredytu przez bank następuje w określonym czasie po bezskutecznym upływie terminu określonego w wezwaniu do zapłaty.
- po wypowiedzeniu umowy kredytowej przez bank jest on zobowiązany niezwłocznie powiadomić zakład ubezpieczeń, przesyłając listem poleconym kopie dokonanego wypowiedzenia umowy. Jeżeli nastąpi wypadek, to bank powinien przedstawić ubezpieczycielowi, co najmniej następujące dokumenty w postaci kopii:
 - wniosek o kredyt,
 - umowa kredytowa,
 - dokumenty będące podstawą podjęcia decyzji kredytowej,
 - wezwania wysyłanych do kredytobiorcy,
 - inne zabezpieczenia ustanowione przez kredytobiorcę (np. weksel in blanco).
 Momentem powstania szkody jest następnym dniem kalendarzowy po bezsku-

tecznym upływie terminu spłaty wyznaczonego w wypowiedzeniu umowy kredytowej Odszkodowanie jest równe poniesionej szkocie przez kredytodawcę. Z ubezpieczeniem kredytu hipotecznego może występować łącznie inny rodzaj ubezpieczenia, a mianowicie od ryzyka utraty zatrudnienia.

Ze względu na coraz większy udział kredytów hipotecznych w produktach kredytowych banków, niezwykle istot-



Prywatne ubezpieczenia kredytów hipotecznych w Stanach Zjednoczonych prowadzą obecnie wyłącznie specjalistyczni ubezpieczyciele.

nym zagadnieniem jest kwestia ryzyka kredytowego wiarygodności hipotecznych. Jeżeli wzrost wartości i ilości udzielanych kredytów hipotecznych osiągnie poziom, co przewidują analizy, powyżej 10 proc. PKB, to brak zaawansowanych rozwiązań w zakresie zarządzania ryzykiem może spowodować powstanie poważnych problemów systemowych. Mogą one oddziaływać na całość gospodarki.

CO POWINNO BYĆ W UMOWIE UBEZPIECZENIA?

- zakres ochrony (kapitał, odsetki),
- definicja wypadku ubezpieczeniowego,
- wyłączenia odpowiedzialności,
- podział ryzyka pomiędzy stronami umowy,
- moment zgłoszenia kredytu do ubezpieczenia (przed, czy po zawarciu umowy ubezpieczenia),
- warunki, które musi spełniać kredyt (np. dotyczące dodatkowych zabezpieczeń),
- ustalenie daty objęcia ochroną (automatycznie, czy po indywidualnej ocenie i decyzji ubezpieczyciela),
- rodzaj dokumentów przedstawianych wraz z wnioskiem ubezpieczeniowym,
- skutki zmiany procedury kredytowania w banku,
- skutki zmian w zakresie kredytu (np. prolongata terminu spłaty, zmiana zabezpieczeń),
- sposób postępowania w przypadku zagrożenia wykonania spłaty kredytu, czynności podejmowane przez bank oraz przez ubezpieczyciela,
- sposób obliczania szkody (np. sposób zaliczenia wpłat kredytobiorcy, odzyskanych kwot),
- sposób likwidacji szkody – wypłata jednorazowa, spłata kredytu przez ubezpieczyciela w terminach ustalonych dla kredytobiorcy w umowie kredytowej,
- sposób windykacji należności po wypłacie odszkodowania, zwłaszcza jeżeli zastosowano zasady podziału ryzyka między stronami umowy ubezpieczenia (np. udział własny banku), sposób wykorzystania przyjętych przez bank zabezpieczeń.

Ponadto brak odpowiednich systemowych rozwiązań w zakresie zarządzania ryzykiem kredytowym banków finansujących rynek nieruchomości może być hamulcem w rozwoju tego rynku i źródłem poważnych strat, czego dowodzi praktyka innych rynków funkcjonujących na świecie. W zakresie ryzyka kredytowego istnieje kilka kwestii wymagających zbadania. Zaliczyć można do nich takie zagadnienia, jak identyfikacja, pomiar i monitorowanie czynników ryzyka. Ważną kwestią jest zmienność dochodów kredytobiorców. Wato tu sięgnąć do praktyki rynku amerykańskiego i stosowanej na tym rynku zasady czynników kompensujących.



Do czynników tych zalicza się historię kredytową kredytobiorcy, historię jego oszczędzania, perspektywy pracy i dochody niepodlegające opodatkowaniu.

Brać pod uwagę ryzyko

Istotnym zagadnieniem jest też problem pomiaru ryzyka kredytowego, którego funkcją jest nie tylko wyznaczenie marży banku za ponoszenie tego ryzyka, ale również zachowanie odpowiedniej sprawności procesu kredytowania zarówno dla banku, jak też kredytobiorcy. Przyjmuje się dość powszechnie pogląd, że zastosowanie w bankach metody scoringowej do oceny ryzyka klientów ubiegających się o kredyt przeznaczony na finansowanie nieruchomości wpływa na zwiększenie bezpieczeństwa finansowania przez bank.

Warunkiem zastosowania metody scoringowej przy kredytach hipotecznych jest posiadanie licznych i długich szeregów czasowych o wysokiej jakości. Poważnym zagadnieniem jest także zagadnienie modelowania ryzyka kredytowego.

Wysokość składki jest ustalana na określonym poziomie dla wszystkich ryzyk w danym segmencie, na podstawie danych statystycznych.

Takie ustalanie wysokości składki ubezpieczeniowej stwarza sytuacje, w których ubezpieczenie jest relatywnie droższe dla ryzyk o mniejszym prawdopodobieństwie jego realizacji i tańsze dla ryzyk, których prawdopodobieństwo spełnienia się jest wyższe. Produkty ubezpieczeniowe będą pełnić coraz większą rolę w zmniejszaniu ryzyka kredytowego banków udzielających środków na finansowanie nieruchomości. ■