3. 12. 2014

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Právní úprava hypotečních úvěrů a její změny v souvislosti s novou směrnicí

Hypoteční úvěry jako zvláštní smluvní typ v České republice dosud výslovně upraveny ani definovány nejsou. Obecnou právní úpravu úvěrové smlouvy tak od 1. ledna 2014 nalezneme v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Na úvěry, které se poskytují v souvislosti se stavebním spořením, se dále vztahuje zvláštní úprava zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření.

Úvěry, jejichž účelem je nabytí vlastnických práv k nemovitosti a které se zajišťují zástavním právem k nemovitosti, jsou dosud výslovně vyloučeny z úpravy spotřebitelských úvěrů, tedy ze směrnice Evropského parlamentu a Rady 2008/48/ES ze dne 23. dubna 2008 o smlouvách o spotřebitelském úvěru, do českého práva provedené zákonem č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru (dále zákon o spotřebitelském úvěru).

V letošním roce ovšem byla na úrovni Evropské unie přijata nová směrnice, jejímž cílem je především posílit ochranu spotřebitele při poskytování úvěrů na bydlení a sjednocení samotného trhu hypotečních úvěrů na evropské úrovni.

Hypoteční směrnice

Konkrétně jde o směrnici Evropského parlamentu a Rady 2014/17/EU ze dne 4. února 2014 o smlouvách o spotřebitelském úvěru na nemovitosti určené k bydlení a o změně směrnic 2008/48/ES a 2013/36/EU a nařízení (EU) č. 1093/2010 (dále hypoteční směrnice).

Hypoteční směrnice přitom ve své úpravě osciluje od úplné harmonizace, tedy nastavení pravidel, od kterých se členský stát nesmí odchýlit, až po úpravu, kde se větší či menší míra odchýlení se od úpravy směrnice předvídá, či kdy její text dokonce výslovně zmiňuje možné výjimky z působnosti.

Transpozice do české právní úpravy

Všechny členské státy jsou povinny přijmout právní předpisy provádějící hypoteční směrnici do národní legislativy do 21. března 2016.

V této souvislosti zvažuje Ministerstvo financí České republiky, jež má tuto transpozici na starost, dvě varianty. V rámci první by se úprava směrnice začlenila do zbrusu nového zákona o úvěru, jenž by zahrnul i regulaci spotřebitelských úvěrů, kterou doposud obsahuje právě zákon o spotřebitelském úvěru. Podle druhé varianty by byla transpozice směrnice předmětem samostatného nového zákona o hypotečních úvěrech.

Ke dni vypracování tohoto článku není zveřejněn konkrétní návrh zákona, nicméně uveřejnění vypracovaného návrhu se plánuje ještě letos na podzim.

Hlavní témata hypoteční směrnice

Působnost

Hypoteční směrnice se vztahuje na smlouvy o úvěru, které se zajišťují zástavním právem k nemovitosti určené k bydlení (nebo obdobným zajištěním), a/nebo na smlouvy o úvěru, jejichž účelem je nabytí či zachování vlastnických práv k nemovitosti, přičemž jsou výslovně vyjmenovány případné výjimky, které se mohou z působnosti prováděcí úpravy vyloučit.

Úprava se dále vztahuje jen na úvěry poskytované spotřebitelům, tedy fyzickým osobám mimo jejich případné podnikání. Kromě nich upravuje také postavení věřitelů, kteří relevantní úvěry poskytují, a zprostředkovatelů těchto úvěrů.

Informační povinnosti

Směrnice obsahuje detailní úpravu informačních povinností všech zúčastněných osob. Tyto zahrnují také regulaci marketingových materiálů a reklamy, výčet předsmluvních informací i standardních informací, které se musí sdělovat při poskytování úvěru.

Právo spotřebitele na předčasné splacení úvěru

Právo na předčasné splacení je jedním z hlavních bodů hypoteční směrnice. Její úprava ovšem připouští, že národní legislativa může toto právo jednak omezit určitými podmínkami a jednak věřitelům přiznat spravedlivé a objektivní odškodnění za využití tohoto práva spotřebitelem.

Lhůta na rozmyšlenou a/nebo odstoupení od smlouvy

Úprava hypoteční směrnice vyžaduje po členských státech stanovení lhůty minimálně sedm dní, během níž si může spotřebitel vzít čas na rozmyšlenou (tedy dobu, po kterou je nabídka na uzavření smlouvy závazná pro věřitele), nebo od již uzavřené smlouvy odstoupení, popřípadě obě předchozí možnosti zkombinovat.

Vázaný a spojený prodej

Vázaný prodej, tedy podmínění poskytnutí hypotečního úvěru poskytnutím jiných produktů věřitele, se nově zakazuje. Vyjmenovávají se možné výjimky z tohoto zákazu a zároveň se musí umožnit spojený prodej, tedy zvýhodnění při současném poskytnutí souvisejících produktů.

Úvěry v cizí měně

Hypoteční směrnice také stanoví nová pravidla pro úvěry, které se poskytují v cizí měně. Detailní podmínky ovšem nastaví až prováděcí zákon.

Některé další dopady

K dalším tématům hypoteční směrnice patří oceňování nemovitostí. V této souvislosti je pravděpodobné, že zákon upraví „přenositelnost ocenění“, tedy povinnost věřitele poskytnout příslušný znalecký posudek spotřebiteli a zároveň i povinnost akceptovat znalecký posudek, který vypracuje jiný než věřitelem určený znalec.

Hypoteční směrnice také definuje poradenství a poradenské služby jako poskytování individuálních

doporučení spotřebiteli v souvislosti s hypotečními úvěry, které však nejsou poskytováním úvěru a zprostředkováním. Transpoziční zákon pak v souvislosti s poskytováním poradenství může stanovit další omezení či detailnější pravidla.

Související právní úprava

Kromě již zmíněného zákona o spotřebitelském úvěru úprava hypoteční směrnice také úzce souvisí se zákonem č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele. Jeho novelu nedávno vypracovalo Ministerstvo průmyslu a obchodu, a pokud bude přijata, změny se projeví i v oblasti poskytování hypotečních úvěrů, a to především v úpravě mimosoudního řešení sporů, když stanoví, že i spory z těchto úvěrů spadají do působnosti finančního arbitra.

Podobně souvisí s úpravou hypoteční směrnice i zákon č. 38/2004 Sb., o pojišťovacích zprostředkovatelích a samostatných likvidátorech pojistných událostí. Jeho dosavadní úprava i znění vypracované novely sice cílí výlučně na oblast pojišťovnictví, a nezahrnuje tedy činnost zprostředkovatelů hypotečních úvěrů, ale protože regulace zprostředkovatelů úvěrů je jedním z významných bodů hypoteční směrnice, nelze nyní vyloučit budoucí provázanost těchto předpisů.

Očekávání a doporučení

Přestože paragrafové znění transpozičního návrhu prozatím není známo, některé dopady hypoteční směrnice jsou zřejmé již dnes. Především na straně věřitelů a zprostředkovatelů hypotečních úvěrů je tak vhodné se s textem seznámit a vyhodnotit dopady na vlastní činnost co nejdříve.

Martin Kofroň,
vedoucí advokát

Linda Čechová,
advokátka

KPMG Legal s.r.o, advokátní kancelář

Pobřežní 1a
186 00 Praha 8

Tel.: +420 222 123 111
Fax.: +420 222 123 100
e-mail: mkofron@kpmg.cz, lcechova@kpmg.cz

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků
- Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody
- Pohled přes hranice – natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu
- Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi
- Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi
- Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny
- Druhá „tlačítková novela": povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy
- Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení – nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25
- Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny
- Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti
- Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her