Rozdział 10

Ubezpieczenia kredytów hipotecznych i kredytobiorców lub kredytodawców

Agnieszka Czajkowska*

Wprowadzenie

Celem niniejszego opracowania jest ocena znaczenia i rodzajów ubezpieczeń kredytów hipotecznych oraz ubezpieczenia kredytobiorców bądź bezpośrednio kredytodawców oraz wskazanie zakresu ochrony ubezpieczeniowej jako instrumentu transferu ryzyka kredytowego. Teza tego rozdziału stanowi, że znajomość oferowanych form ubezpieczeń towarzyszących udzieleniu kredytów hipotecznych pozwala dokonać optymalnego i racjonalnego wyboru ochrony ubezpieczeniowej klienta na rzecz banku lub jego wiarygodności. W przypadku klientów indywidualnych stosuje się kilkanaście podstawowych form ubezpieczeń spłaty kredytu, osoby kredytobiorcy i jego majątku. W opracowaniu wykorzystano metodę opisaną opartą na syntetycznej analizie literatury dotyczącej ubezpieczeń kredytów, aktów prawnych, aktualnych danych statystycznych oraz artykułów prasowych i internetowych, raportów i analiz, a także metodę obserwacji zjawiska ubezpieczeń w odniesieniu do działalności kredytowej banków na rzecz finansowania nieruchomości gospodarstw domowych. Ponadto zastosowano analizę porównawczą warunków ubezpieczeń do kredytów hipotecznych, zakresu ochrony ubezpieczeniowej ubezpieczyciela, warunków spłaty kredytu kredytodawcy, praw i obowiązków kredytobiorcy oraz kosztów ubezpieczeń.

Udzielanie przez banki kredytów hipotecznych wiąże się z koniecznością przeprowadzenia wnikliwej oceny ryzyka bankowego osób fizycznych ubiegających się o kredyt. Ochrona w ramach umowy ubezpieczenia stanowi jedno z najskuteczniejszych zabezpieczeń ryzyka np. śmierci kredytobiorcy, niepełnosprawności,

* Katedra Finansów Korporacji, Instytut Finansów, Uniwersytet Łódzki.

jednakże forma tej ochrony – indywidualna czy grupowa – ma kluczowe znaczenie dla oceny tego zabezpieczenia¹. Niezdecydowanie się przez konsumenta na przystąpienie do takiej umowy zazwyczaj skutkuje tym, że bank żąda innego zabezpieczenia spłaty kredytu².

Instrumenty transferu ryzyka kredytowego są umowami między podmiotami przejmującymi ryzyko kredytowe i przerzucającymi ryzyko kredytowe³. Instrumenty te najczęściej zabezpieczają kredytodawcę przed podejmowaniem ryzyka kredytowego z tytułu: utraty płynności dłużnika, trwałej niewypłacalności, odmowy spłaty długu, upadłości kredytobiorcy, opóźnienia w spłacie⁴. Ubezpieczenie ryzyka kredytowego jest metodą, która zawiera w sobie kilka innych metod zarządzania ryzykiem kredytowym, tj. transfer ryzyka kredytowego na zakład ubezpieczeń, kontrolę ryzyka kredytowego, a także dystrybucję ryzyka (która może być dokonywana przez reasekurację oraz sekurytyzację ubezpieczeniową)⁵. Ubezpieczenie kredytu to połączenie dwóch bardzo skomplikowanych usług finansowych – usługi bankowej i ubezpieczeniowej⁶.

10.1. Istota ubezpieczeń wierzytelności kredytowych

Umowa ubezpieczenia w polskim prawie należy do kategorii umów nazwanych, konsensualnych, dwustronnie zobowiązujących, odpłatnych, mających charakter losowy, gdyż realizacja skutków prawnych umowy jest uzależniona od zajścia zdarzenia przyszłego i niepewnego. Jest uregulowana w kodeksie cywilnym (art. 805–834). „Przez umowę ubezpieczenia zakład ubezpieczeń zobowiązuje się spełnić określone świadczenie w razie zajścia przewidzianego w umowie wypadku, a ubezpieczający zobowiązuje się zapłacić składkę”⁷. Ubezpieczenie kredytu jest umową, w której ubezpieczyciel zobowiązuje się do wypłaty bankowi odszkodo-

1 B. Mrozowska, A. Wnęk, *Umowa ubezpieczenia na życie jako zabezpieczenie kredytu hipotecznego*, „Prawo Asekuracyjne” 2014, nr 4 (81), s. 30.

2 Rzecznik Ubezpieczonych, *Ubezpieczenia kredytów*, www.rzu.gov.pl (dostęp: 19.02.2012).

3 M.A. Olszak, *Międzynarodowy rynek transferu ryzyka kredytowego*, „Bank i Kredyt” 2006, nr 3, s. 30.

4 P. Kowalczyk-Rólczyńska, *Ubezpieczenie jako instrument transferu ryzyka kredytowego*, Wydział Zarządzania, Informatyki i Finansów, Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu, http://wzr.plpim2013_2_5_7.pdf, s. 78.

5 Tamże, s. 81.

6 M. Więcko, *Ubezpieczenie kredytów*, Rzecznik Finansowy, https://rf.gov.pl/vademecum-klienta/abc-ubezpieczen/Ubezpieczenia_kredytow__2868, aktualizacja: 2016.

7 Ustawa z dnia 30 kwietnia 1964 roku kodeks cywilny, Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93, z późn. zm., art. 805 § 1.

wania za szkody poniesione przez bank w sytuacji wystąpienia wypadków określonych w umowie, ubezpieczający zaś zobligowany jest do zapłaty składki⁸. Zgodnie z regulacjami unijnymi odpowiedzialność ubezpieczyciela kredytu bankowego w stosunku do ubezpieczającego dany kredyt polega na przejściu spłaty zadłużenia kredytowego wobec kredytodawcy w wysokości zadłużenia, które wynika z nieuregulowanych przez kredytobiorcę należności z tytułu zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami⁹. Ubezpieczenie stanowi: transfer ryzyka z jednostki na grupę, podział ciężaru strat i potrzeb finansowych na członków grupy¹⁰. Wysokość składki uzależniona jest m.in. od wysokości przyznanego kredytu, innych zabezpieczeń kredytowych, zdolności kredytowej ubezpieczającego¹¹.

Ubezpieczenie kredytu definiuje się jako rodzaj umowy ubezpieczenia, zgodnie z którą ubezpieczyciel „przejmuje część ryzyka związaną z niedotrzymaniem zapłaty za udzielony kredyt w następstwie zdefiniowanych w umowie ubezpieczenia zdarzeń”¹². Ubezpieczenia kredytu występują obok innych zabezpieczeń np. w umowach kredytu hipotecznego, gdzie oprócz zabezpieczenia w postaci hipoteki bank wymaga zawarcia umowy ubezpieczenia na życie kredytobiorcy¹³, ubezpieczenia pomostowego, ubezpieczenia nieruchomości itd.

W tabeli 10.1 wskazano czynniki ryzyka, które determinują potrzebę lub konieczność ubezpieczenia osoby kredytobiorcy, jak również wymieniono przedmioty stanowiące zabezpieczenie lub cel kredytowania.

Tabela 10.1. Czynniki personalne i przedmiotowe ubezpieczenia kredytu oraz kredytobiorcy

Czynniki personalne ubezpieczenia	Przedmioty stanowiące zabezpieczenie lub cel kredytowania
<ul style="list-style-type: none"> • utrata pracy • czasowa niezdolność do wykonywania pracy • ubezpieczenia kredytobiorcy na wypadek śmierci • odpowiedzialność cywilna i ochrona prawna • niski wkład własny 	<ul style="list-style-type: none"> • mieszkanie, dom lub inna nieruchomość • rzeczy oznaczone co do tożsamości, np. samochód • rzeczy oznaczone co do gatunku, jeżeli w umowie zastawniczej określona zostanie ich ilość oraz sposób wyodrębnienia od innych rzeczy tego samego gatunku, np. towary • zbiór rzeczy ruchomych lub praw, stanowiący całość gospodarczą, choćby jego skład był zmienny • kredyty walutowe (denominowane)

Źródło: opracowanie własne.

8 Ustawa z dnia 22 maja 2003 roku o działalności ubezpieczeniowej, Dz. U. z 2003 r. Nr 124, poz. 1151, załącznik.

9 P. Gogojewicz, *Ubezpieczenie kredytów w UE*, „Gazeta Bankowa” 2007, nr 11, s. 16.

10 A. Parlińska, *Instytucje ubezpieczeniowe na rynku kapitałowym*, prezentacja, Szkoła Główna Handlowa, <https://www.e-sgh.pl/niezbednik/plik.php?id=27255399&pid=2304> (dostęp: 15.12.2011).

11 Ubezpieczenie kredytu, e-prawnik.pl, <http://e-prawnik.pl/artykuly/prawo-bankowe/ubezpieczenie-kredytu.html> (dostęp: 9.11.2004).

12 M. Szczepańska-Bębenek, *Ubezpieczenie kredytu kupieckiego*, „Przegląd Ubezpieczeń Społecznych i Zdrowotnych” 2002, nr 6, s. 34–35.

13 M. Więcko, dz. cyt.

10.2. Strony ubezpieczenia w przypadku kredytów hipotecznych

Z punktu widzenia możliwych konstrukcji umowy ubezpieczenia w ujęciu podmiotowym wyróżnić można dwa rodzaje ubezpieczeń kredytu:

Ubezpieczenie z wierzycielem, czyli z bankiem, który jest jednocześnie ubezpieczającym i ubezpieczonym, on podpisuje umowę i opłaca składkę ubezpieczeniową, koszty zaś przerzuca na kredytobiorcę (wyższe oprocentowanie lub prowizja); przy czym ubezpieczycielowi przysługuje prawo regresu, czyli dochodzenia roszczeń zwrotnych od dłużnika (por. schemat 10.1). Celem umowy jest asekuracja części ryzyka ponoszonego przez bank. W relacji umowy ubezpieczenia nie występuje tutaj kredytobiorca, choć to on jest źródłem ryzyka i przez jego brak obsługi długu pojawia się ryzyko. Umowa ubezpieczenia zawierana z kredytodawcą może obejmować: jedną transakcję kredytową, gdzie przedmiotem ubezpieczenia są zobowiązania finansowe jednego dłużnika dotyczące jednej transakcji, wiele transakcji kredytowych zawieranych z jednym kontrahentem, pojedyncze transakcje zawierane z wieloma podmiotami, transakcje cykliczne z wieloma kredytodawcami. Dwa pierwsze przypadki to tzw. ubezpieczenia pojedyncze (polisa pojedyncza), a dwa kolejne to tzw. ubezpieczenia portfelowe (polisa zbiorowa).

Schemat 10.1. Relacje między ubezpieczycielem a kredytodawcą

- 1 – umowa ubezpieczeniowa
- 2 – składki ubezpieczeniowe
- 3 – obciążenie kosztami
- 4 – prawo do regresu

Źródło: opracowanie własne.

Ubezpieczenie z dłużnikiem (kredytobiorcą), na podstawie umowy ubezpieczenia (lub cesji praw z polisy) uprawnia bank do otrzymania odszkodowania pod warunkiem zaistnienia sprecyzowanych okoliczności związanych z nieterminową

spłatą kredytu bądź niewypłacalnością dłużnika (por. schemat 10.2). „W umowie jest zabezpieczane ryzyko ponoszone przez kredytodawcę, który jest ubezpieczonym”¹⁴. Dla części ubezpieczeń stosowana jest także cesja ewentualnych roszczeń wynikających z polisy ubezpieczeniowej.

Schemat 10.2. Relacje między ubezpieczycielem a kredytobiorcą i kredytodawcą

1 – umowa ubezpieczeniowa

2 – składki

3 – cesja z polisy ubezpieczeniowej

Źródło: opracowanie własne.

10.3. Rodzaje ubezpieczeń kredytów hipotecznych

Zabezpieczenia kredytów hipotecznych dzieli się na docelowe i przejściowe. Banki wymagają zabezpieczeń przejściowych – do czasu przedstawienia odpisu z księgi wieczystej z prawomocnym wpisem hipoteki na nieruchomości będącej zabezpieczeniem kredytu¹⁵. Ubezpieczenia kredytów mają charakter:

- ubezpieczeń osobowych obejmujących ochroną straty w dobrach osobistych kredytobiorcy, takie jak: życie, zdrowie, starzenie się i zdolność do pracy (na początku tab. 10.2),
- ubezpieczeń majątkowych, które wyrównują wszelkie straty powstałe na skutek posiadania mienia ruchomego i nieruchomości (tab. 10.2).

¹⁴ P. Kowalczyk-Rólczyńska, dz. cyt., s. 83.

¹⁵ *Kredyt zabezpieczony i ubezpieczony*, „Muratordom”, http://muratordom.pl/prawo/kredyty-i-pozyczki/kredyt-zabezpieczony-i-ubezpieczony,102_1738.html (dostęp: 25.02.2016).

Tabela 10.2. Porównanie praw i obowiązków stron ubezpieczeń osobowych i majątkowych stosowanych do kredytów hipotecznych

Rodzaj i zakres ochrony ubezpieczeniowej (1)	Warunki spłaty kredytu na rzecz kredytodawcy (2)	Prawa i obowiązki kredytobiorcy (3)	Koszty ochrony ubezpieczeniowej (4)
Ubezpieczenie na wypadek śmierci (na życie) – ubezpieczenie grupowe, obejmuje niezdolność do zarobkowania lub zgon kredytobiorcy, będący wynikiem choroby lub nieszczęśliwego wypadku. Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje częściową lub całkowitą spłatę kredytu oraz pomoc w spłacie rat w okresie czasowej niezdolności do pracy. Z ubezpieczenia mogą skorzystać osoby, które nie przekroczyły 65. roku życia i złożyły oświadczenie o stanie zdrowia.	Splata pozostałej części kredytu przez ubezpieczyciela następuje w przypadku zgonu kredytobiorcy, przy czym do wypłaty świadczenia niezbędny jest pisemny wniosek banku lub rodziny kredytobiorcy oraz przedstawienie odpowiednich dokumentów, m.in. aktu zgonu. Ubezpieczenie to może obejmować stałą sumę ubezpieczenia wypłaconą po śmierci kredytobiorcy w odpowiedniej części bankowi oraz rodzinie, ale częściowej sumy ubezpieczenia jest zmienna i zmniejsza się wraz z regularną spłatą kredytu.	Polisa stanowi zabezpieczenie dla kredytobiorcy i jego rodziny, które jest pozyskiwane w zamian za opłacanie składki ubezpieczeniowej. Ubezpieczenie chroni spadkobierców przed obciążeniami kredytowymi, którym mogliby nie poddać. Ubezpieczenie może obejmować stałą sumę wypłaconą po śmierci kredytobiorcy w odpowiedniej części bankowi oraz rodzinie, ale częściowej sumy ubezpieczenia jest zmienna i zmniejsza się wraz z regularną spłatą kredytu.	Ubezpieczenie na życie i od następstw nieszczęśliwych wypadków kupowane jest na 1–2 lata (w ramach odstąpienia przez bank od pobrania prowizji za udzielenie kredytu). Koszt ubezpieczenia na życie i od następstw nieszczęśliwych wypadków w pierwszym okresie wynosi od 1 do 4% kwoty kredytu, w zależności od zakresu i czasu obowiązywania. Najtańsze ubezpieczenia to te, które są wypłacone wyłącznie w przypadku śmierci i obowiązują wyłącznie w trakcie spłaty kredytu.
Ubezpieczenie na wypadek trwałego inwalidztwa oraz ubezpieczenie na wypadek niezdolności do pracy – ubezpieczenia grupowe.	Splata pozostałej części kredytu przez ubezpieczyciela następuje w sytuacji, gdy kredytobiorca dozna trwałego uszkodzenia ciała, np. wskutek nieszczęśliwego wypadku (a czasem dodatkowo choroby), co uniemożliwia mu wykonywanie pracy.	Splata kredytu następuje na wniosek kredytobiorcy, który musi przedstawić odpowiednie dokumenty potwierdzające trwałe inwalidztwo, fakt zaistnienia wypadku, który spowodował inwalidztwo lub zaświadczenie z ZUS lub KRUS.	
Ubezpieczenie na wypadek utraty pracy – ubezpieczenie grupowe, dotyczy osób zatrudnionych i prowadzących działalność gospodarczą. Ubezpieczyciel przejmuje na siebie obciążenia związane z regulowaniem rat kredytu.	Splata kredytu (najczęściej 6–12 rat) następuje w sytuacji utraty pracy bez winy kredytobiorcy. Wysokość spłat zależy od ponoszonej składki na ubezpieczenie.	Splata kolejnych rat kredytu następuje na wniosek kredytobiorcy, musi on przedstawić odpowiednie dokumenty jako dowód utraty pracy bez swojej winy. W tym okresie klient ma czas na ponowne odzyskanie źródła dochodu.	Składka za pierwszy okres jest doliczana do kwoty kredytu, a następnie istnieje możliwość jego kontynuacji ze składką miesięczną w granicach 5,5 do 6% od raty kredytu. Koszt może wynosić 1,2–1,5% kwoty kredytu w skali roku.

<p>Ubezpieczenie pomostowe (tzw. przejściowe) zapewnia ochronę do momentu uzyskania przez bank wpisu hipoteki do księgi wieczystej nieruchomości do roku. Najczęstszym powodem odmowy dokonania wpisu są: braki formalne we wniosku, brak opłaty za wniosek.</p>	<p>Na wypadek zaniechania przez kredytobiorcę spłaty firma ubezpieczeniowa przejmie na siebie całe jego zobowiązanie. Zwrot kredytu następuje w okresie między zawarciem umowy kredytu a wpisem hipoteki w księgę wieczystej.</p>	<p>W zależności od banku, w którym klient ubiega się o kredyt oraz od rodzaju nieruchomości i jej lokalizacji, sądy w różnym czasie spełnią warunek zabezpieczenia docelowego, jakim jest wpis hipoteki do księgi wieczystej. Zabezpieczenie hipoteczne powiązane jest zawsze z konkretną nieruchomością, nie zaś z jej właścicielem.</p>	<p>Wysokość składki (od 0,85 do 2%) jest określana poprzez podwyższenie oprocentowania kredytu do momentu wpisu hipoteki.</p>
<p>Ubezpieczenie niskiego lub brakującego wkładu własnego jest stosowane, gdy kredytobiorca nie wnosi wcale lub wnosi bardzo niewielki wkład własny. Przedmiotem ubezpieczenia jest część kredytu hipotecznego stanowiąca różnicę pomiędzy wymaganym udziałem własnym kredytobiorcy a kwotą faktycznie przez niego wniesioną na poczet inwestycji, zazwyczaj wynosi ono od 3,3 do 8%.</p> <p>Ubezpieczenie niskiego wkładu własnego stosuje się, jeśli wysokość kredytu przekracza ustalony przez dany bank współczynnik LTV (<i>Loan to Value</i>).</p>	<p>Ubezpieczenie zapewnia spłatę na rzecz banku części kredytu odpowiadającej różnicy pomiędzy wymaganym przez bank wkładem własnym a wkładem wniesionym przez klienta.</p> <p>Jest to ubezpieczenie, które nie może istnieć samodzielnie, lecz współistnieje z zabezpieczeniem hipotecznym, ubezpieczeniem przejściowym lub innym zabezpieczeniem stosowanym bądź akceptowanym przez bank.</p>	<p>Klient nie ma wpływu na ubezpieczyciela, z którym bank zawarł porozumienie, a czas na spłatę kapitału stanowiącego wymaganego standardowo minimum wynosi od 2 do 10 lat. Okres odpowiedzialności rozpoczyna się z chwilą wypłaty kredytu lub jego części, a kończy w momencie uzupełnienia wymaganego wkładu własnego.</p>	<p>Koszt to 3–5% ubezpieczanej kwoty brakującego wkładu własnego, liczone od kwoty stanowiącej nadwyżkę kredytu ponad 85% wartości nieruchomości, stanowiącej zabezpieczenie kredytu. Składka płatna jest za okres 3–5-letni.</p>
<p>Ubezpieczenie kredytów denominowanych chroni klientów przed ryzykiem kursowym i obejmuje sytuację, w której rata kredytu w walucie obcej przeliczona na polskie złote wzrośnie tak znacznie, że przekroczy maksymalną ratę kredytu w złotych, jaką był w stanie obsługiwać klient w dniu zaciągania kredytu.</p>	<p>W związku z „Rekomendacją S” KNF banki przyjęły do wyliczenia dla kredytów w walutach obcych kwoty kredytu powiększonej o 20% i wysokości raty przy oprocentowaniu jak dla kredytu w PLN.</p>	<p>Wartość ubezpieczenia kredytów denominowanych może być doliczona do kwoty kredytu. Różnicę w ratach pokryje ubezpieczyciel.</p>	<p>Koszt może wynieść od 2,5 do 4% kwoty kredytu. Okres ochrony to rok do 2 lat.</p>

Tabela 10.2. (cd.)

1	2	3	4
Ubezpieczenie nieruchomości może zostać zawarte za pośrednictwem banku z ubezpieczycielem, z którym bank współpracuje lub przez kredytobiorcę z wybranym zakładem ubezpieczeń. Jest to najczęściej ubezpieczenie indywidualne. Jego przedmiotem jest sama nieruchomość: mury, części stałe budynku, dach.	Zapewnia wypłatę odszkodowania za szkody, które powstały na nieruchomości wskutek np. kradzieży, włamań, pożaru, powodzi, zniszczenia w wyniku katastrof naturalnych. Często świadczenie pieniężne jest wypłacane bezpośrednio bankowi i zostaje zaliczone na poczet spłaty kredytu.	W razie ekstremalnej sytuacji, czyli np. całkowitego zniszczenia nieruchomości, bank nie umorzy klientów spłaty kredytu, nadal będzie żądał terminowej obsługi kredytu. Ubezpieczyciel ponosi odpowiedzialność tylko do wysokości sumy ubezpieczenia ustalonej zgodnie z umową.	Zwykle stawka wynosi 0,008% sumy ubezpieczenia. Składki za podstawowe ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych są niskie i wynoszą ok. 1% wartości nieruchomości za rok.
Ubezpieczenie od utraty wartości nieruchomości – ochrona banku i kredytobiorcy przed skutkami spadku wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu.	Ubezpieczenie ma charakter okresowy i trwa maksymalnie przez 5 lat.	Kredytobiorca ma możliwość spłaty całości wypowiedzianego kredytu, mimo ewentualnego spadku wartości nieruchomości lub uzyskania w licytacji komorniczej ceny niższej niż początkowa wartość nieruchomości.	Koszty negocjowane indywidualnie.
Ubezpieczenie „Assistance” proponowane jest przez banki zazwyczaj na rok, z możliwością odnowienia.	Jego przedmiotem jest organizacja i pokrycie kosztów świadczeń w zakresie pomocy technicznej i medycznej w domu, będących następstwem zdarzenia losowego.	Ubezpieczenie to z punktu widzenia bezpieczeństwa kredytu jest raczej mało istotne.	Czasami bank sam w pierwszym roku pokrywa koszt tego ubezpieczenia, dając klientowi produkt w ramach promocji.
Ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej i ochrony prawnej oferowane jest w pakietach: rocznym, 2- lub 3-letnim, z możliwością odnawiania.	Przedmiotem ubezpieczenia jest odpowiedzialność cywilna klienta za szkody wyrządzone osobom trzecim, w związku z wykonywaniem czynności życia prywatnego.	OC ma raczej mały związek z zabezpieczeniem kredytu hipotecznego, ale może pokryć szkody wyrządzone przez kredytobiorców czy ich dzieci lub zwierzęta.	Jeżeli bank oferuje to ubezpieczenie w ramach zamiany swojej oferty na koszt tego ubezpieczenia, to zawsze jest to dla klienta dodatkowa korzyść.

Źródło: opracowanie własne na podstawie literatury przedmiotu zamieszczonej w bibliografii na końcu opracowania.

10.4. Zalety i wady ubezpieczeń kredytu, kredytobiorcy i jego majątku

Ubezpieczenia kredytów nie są obowiązkiem nałożonym na klienta jakimkolwiek przepisem ustawy. Dla wielu klientów ubezpieczenie w banku jest korzystne z tego względu, że nie muszą przedstawiać innych form zabezpieczenia spłaty kredytu¹⁶. Ubezpieczenia kredytów opiewających na duże kwoty niosą ze sobą wiele zalet. Z punktu widzenia banku pozwalają na przeniesienie części ryzyka na ubezpieczyciela, umożliwiają jego dywersyfikację oraz zabezpieczenie kredytu. Zawarcie umowy ubezpieczenia zapewnia stały monitoring ryzyka i ocenę dotychczas stosowanych procedur kredytowych¹⁷. Daje także korzyści dla potencjalnych kredytobiorców, np. ubezpieczenie niskiego wkładu własnego¹⁸. W 2016 roku wkład własny wymagany od potencjalnego kredytobiorcy wynosił 15% wartości nieruchomości, a w 2017 roku – 20%.

Ważnym atutem ubezpieczeń jest poczucie bezpieczeństwa, jakie dają kredytobiorcy i jego rodzinie. W przypadku zabezpieczenia kwoty kredytu na wypadek śmierci bliscy otrzymają świadczenie równe sumie pozostałego zadłużenia. Podobnie jest w przypadku ubezpieczenia od trwałej i całkowitej niezdolności do pracy. Klient otrzyma wówczas świadczenie równe kwocie, jaką wynosiło zadłużenie w dniu orzeczenia niezdolności do pracy przez odpowiedni organ¹⁹.

Podstawową wadą takiej formy zabezpieczenia są wysokie koszty, a w niektórych przypadkach może okazać się nieskuteczna²⁰. Przy wyborze ubezpieczenia z oferty banku osobą uposażoną jest zawsze bank i suma ubezpieczenia zazwyczaj zmniejsza się wraz ze spłatą kredytu²¹.

W latach 2010–2015 wzrastała popularność ubezpieczeń kredytu²². Liczba polis z tytułu ubezpieczenia kredytów wynosiła w kolejnych latach: 74 tys., 74 tys., 82 tys., 107 tys., 120 tys. Natomiast w badanym okresie zmieniała się wartość ubezpieczeń kredytów od 465 mln zł w 2010 roku, wzrosła w 2011 roku do 545 mln zł, spadła w kolejnym do 503 mln zł, następnie wzrosła w 2013 roku do 527 mln zł, a w 2014 roku spadła o 8% do kwoty 495 mln zł, w 2015 roku zaś do 402 mln zł (spadek o 18%). Odszkodowania wypłacone brutto z tytułu ubezpieczenia kredytu w latach 2010–2015 wynosiły odpowiednio: 267 mln zł, 175 mln zł, 291 mln zł,

16 Tamże.

17 M. Dębniwska, J. Skorwider, *Teoretyczne aspekty ubezpieczenia kredytu kupieckiego*, [w:] *Ubezpieczenia w gospodarce rynkowej*, red. E. Kucka, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, Olsztyn 2008, s. 285.

18 M. Krajowski, dz. cyt.

19 Tamże.

20 M. Więcko, dz. cyt.

21 Tamże.

22 Ubezpieczenia kredytu dotyczą: ogólnej niewypłacalności, kredytu eksportowego, spłaty rat, kredytu hipotecznego, kredytu rolniczego.

360 mln zł, 288 mln zł, 166 mln zł (tj. spadły o 42% w 2015 r.)²³. Coraz większą rolę odgrywa *bancassurance*, czyli sprzedaż krzyżowa produktów ubezpieczeniowych m.in. w procesie kredytowania nieruchomości. W 2015 roku udział składki *bancassurance* w składce ubezpieczeń życiowych stanowił 39,2%. Wartość rynku *bancassurance* wyniosła 2,22 mld zł, natomiast wartość składki majątkowej – 10,55 mld zł²⁴.

Podsumowanie

Ubezpieczenie kredytu lub ściśle określonych zdarzeń związanych z osobą kredytobiorcy lub jego majątkiem gwarantuje wyłącznie ostateczny rezultat transakcji kredytowej, czyli pokrywa bankowi straty powstałe w wyniku braku płatności przez dłużnika. Interes ubezpieczeniowy wierzyciela związany jest z ochroną majątku przed ryzykiem niesolidności płatniczej dłużnika, która może się przejawiać opóźnieniem w spłacie wierzytelności bądź też brakiem spłaty wierzytelności. Ubezpieczenia są pewnym rodzajem instrumentów transferu ryzyka kredytowego. Ryzyko braku świadczenia kredytobiorcy ponosi ubezpieczyciel wraz z kredytodawcą, który zawsze ma pewien udział w ryzyku finansowym.

Uzupełniające ubezpieczenia prowadzą do zwiększenia atrakcyjności oferty kierowanej do klienta przez bank, ale również do zabezpieczenia interesów banku udzielającego kredytu. Zakłady ubezpieczeń włączają do swojej oferty coraz większą liczbę produktów zabezpieczających właśnie ryzyko kredytowe. Ponadto rosnąca świadomość ubezpieczeniowa klientów powinna mieć pozytywny wpływ na rozwój tych produktów. Banki, by pozyskać nowych klientów, tworzą wspólnie z towarzystwami ubezpieczeniowymi pakiety łączące kredyt hipoteczny wraz z ubezpieczeniami związanymi z kredytem.

Bibliografia

Błażej M. (red.), *Polski rynek ubezpieczeniowy 2014*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2015.
Dąblewski S., *Ubezpieczony kredyt hipoteczny*, „Gazeta Ubezpieczeniowa”, www.gu.com.pl (dostęp: 20.12.2011).

23 Por.: M. Błażej (red.), *Polski rynek ubezpieczeniowy 2014*, GUS, Warszawa 2015, s. 81–82, 84–85; Polska Izba Ubezpieczeń, *Raport roczny PIU 2015*, Warszawa 2016, s. 83, 88.

24 Polska Izba Ubezpieczeń, *Broszura ubezpieczeniowa w liczbach*, Warszawa 16.05.2016, s. 18, <http://piu.org.pl/public/upload/ibrowser/Broszura%20ubezpieczenia%20w%20liczbach%202015.pdf>.

- Dębniwska M., Skorwider J., *Teoretyczne aspekty ubezpieczenia kredytu kupieckiego*, [w:] *Ubezpieczenia w gospodarce rynkowej*, red. E. Kucka, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, Olsztyn 2008.
- Dobosiewicz Z., *Kredyt hipoteczny: poradnik*, Difin, Warszawa 2010.
- Gogojewicz P., *Ubezpieczenie kredytów w UE*, „Gazeta Bankowa” 2007, nr 11.
- Grzywacz J., *Podstawy bankowości – system bankowy, kredyty i rozliczenia, ryzyko, ocena banku, marketing*, Difin, Warszawa 2002.
- Kowalczyk-Rólczyńska P., *Ubezpieczenie jako instrument transferu ryzyka kredytowego*, Wydział Zarządzania, Informatyki i Finansów, Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu, Wrocław 2013, http://zif.wzr.pl/pim2013_2_5_7.pdf.
- Kowalewski E., *Prawo ubezpieczeń gospodarczych*, Branta, Bydgoszcz–Toruń 2002.
- Krajkowski M., *Ubezpieczony kredyt hipoteczny*, Dom Kredytowy Notus S.A., Domiporta.pl, http://porady.domiporta.pl/poradnik/1,127304,10343887,Ubezpieczony_kredyt_hipoteczny.html (dostęp: 23.09.2011).
- Kredyt zabezpieczony i ubezpieczony*, „Muratordom”, http://muratordom.pl/prawo/kredyty-i-pozyczki/kredyt-zabezpieczony-i-ubezpieczony,102_1738.html (dostęp: 25.02.2016).
- Kukielka J., Poniewierka D., *Ubezpieczenia finansowe*, Branta, Bydgoszcz 2003.
- Michalik L., Seliga D., *Ubezpieczenia finansowe*, [w:] *Ubezpieczenia*, red. J. Monkiewicz, Poltext, Warszawa 2003.
- Monkiewicz J., *Podstawy ubezpieczeń*, t. 2: *Produkty*, Poltext, Warszawa 2002.
- Mrozowska B., Wnęk A., *Umowa ubezpieczenia na życie jako zabezpieczenie kredytu hipotecznego*, „Prawo Asekuracyjne” 2014, nr 4 (81).
- Nowakowski J., Famulska T. (red.), *Stabilność i bezpieczeństwo systemu bankowego*, Difin, Warszawa 2008.
- Olszak M.A., *Międzynarodowy rynek transferu ryzyka kredytowego*, „Bank i Kredyt” 2006, nr 3.
- Parlińska A., *Instytucje ubezpieczeniowe na rynku kapitałowym*, prezentacja, Szkoła Główna Handlowa, <https://www.e-sgh.pl/niezbednik/plik.php?id=27255399&pid=2304> (dostęp: 15.12.2011).
- Polska Izba Ubezpieczeń, *Broszura ubezpieczeniowa w liczbach*, Warszawa 16.05.2016, <http://piu.org.pl/public/upload/ibrowser/Broszura%20ubezpieczenia%20w%20liczbach%202015.pdf>.
- Polska Izba Ubezpieczeń, *Raport roczny PIU 2015*, Warszawa 2016.
- Szczepańska-Bębenek M., *Ubezpieczenie kredytu kupieckiego*, „Przegląd Ubezpieczeń Społecznych i Zdrowotnych” 2002, nr 6.
- Turek B., *10 noworocznych zmian na rynku nieruchomości*, „Obserwator Finansowy”, <http://www.obserwatorfinansowy.pl/tematyka/rynki-finansowe/10-noworocznych-zmian-na-ryнку-nieruchomosci/> (dostęp: 14.12.2015).
- Ubezpieczenia kredytów*, Rzecznik Ubezpieczonych, www.rzu.gov.pl (dostęp: 19.02.2012).
- Ubezpieczenie a kredyt*, Ubezpieczenie24, <http://ubezpieczenie24.org/ubezpieczony-kredyt/2-ubezpieczenie-a-kredyt-cz-i-i.html> (dostęp: 25.02.2016).
- Ubezpieczenie do kredytu hipotecznego*, Kredyt Hipoteczny, www.hipotek.pl, aktualizacja: 2016.
- Ubezpieczenie kredytu*, e-prawnik.pl, <http://e-prawnk.pl/artykuły/prawo-bankowe/ubezpieczenie-kredytu.html> (dostęp: 9.11.2004).
- Ubezpieczenie mieszkania pod kredyt*, Inwestycje, www.inwestycje.pl, aktualizacja: 2016.
- Ubezpieczenie na wypadek utraty pracy. Warto? Sprawdź z Comperia!*, Porównywarka Finansowa, www.comperia.pl, aktualizacja: 2016.
- Ubezpieczenie na życie*, Porównywarka Finansowa Comperia, www.comperia.pl, aktualizacja: 2016.
- Ustawa z dnia 30 kwietnia 1964 roku kodeks cywilny, Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 22 maja 2003 roku o działalności ubezpieczeniowej, Dz. U. z 2003 r. Nr 124, poz. 1151.
- Więcko M., *Ubezpieczenia kredytów*, Rzecznik Finansowy, http://rf.gov.pl/vademecum-klienta/abc-ubezpieczen/Ubezpieczenia_kredytow__2868 (dostęp: 25.02.2016).

UBEZPIECZENIA KREDYTÓW HIPOTECZNYCH I KREDYTOBIORCÓW LUB KREDYTODAWCÓW

Streszczenie: Celem opracowania jest ocena znaczenia i rodzajów ubezpieczeń kredytów hipotecznych oraz ubezpieczenia kredytobiorców bądź bezpośrednio kredytodawców oraz wskazanie zakresu ochrony ubezpieczeniowej jako instrumentu transferu ryzyka kredytowego. Na początku zaprezentowano istotę ubezpieczeń wierzytelności kredytowych, strony i przedmioty ubezpieczenia kredytów. Następnie opisano główne formy ubezpieczenia spłaty kredytów hipotecznych, osoby kredytobiorcy i jego majątku. Na końcu podsumowano zalety i wady ubezpieczeń kredytu, kredytobiorcy i jego majątku.

Słowa kluczowe: ubezpieczenie kredytów, kredyty hipoteczne

MORTGAGE INSURANCE AND BORROWERS OR CREDITORS

Summary: This article aims to analyze the significance and kinds of mortgage insurance and insurance of borrowers or creditors and to indicate the insurance cover, as an instrument of credit risk transfer. Firstly, the essence of credit claims insurance was presented, as well as subjects and objects of credit insurance. Then, there were described main forms of repayment mortgage credit insurance, insurance of the borrower and his property. At the end, advantages and disadvantages of credit insurance, the borrower and its assets were summarized.

Keywords: credit insurance, mortgages