

Sprzedaż wiązana i łączona w ustawie o kredycie hipotecznym

W art. 9 u.k.h.¹ został zaimplementowany art. 12 dyrektywy 2014/17², który dotyczy praktyki sprzedaży łączonej i związanej. Sprzedaż wiązana występuje, gdy dwa lub więcej produktów są sprzedawane łącznie i przynajmniej jeden z nich nie jest dostępny osobno, co odróżnia ją od sprzedaży łączonej, w której wszystkie składniki pakietu są dla konsumenta dostępne oddzielnie. Co do zasady, praktyka sprzedaży łączonej jest w dyrektywie 2014/17 dozwolona, wprowadzono natomiast zakaz sprzedaży związanej. Celem niniejszego artykułu jest przedstawienie przyczyn, dla których problematyka kredytów wiązanych i łączonych została uregulowana w dyrektywie 2014/17, implementacji tej regulacji w polskiej ustawie oraz problemów interpretacyjnych z nią związanych.

AGNIESZKA NIERODKA

Geneza i przyczyny uregulowania sprzedaży łączonej i związanej kredytów hipotecznych

Po raz pierwszy koncepcja uregulowania problematyki sprzedaży łączonej i związanej kredytów hipotecznych pojawiła się w „Białej Księdze dotyczącej integracji rynków kredytu hipotecznego w UE”, wydanej przez Komisję Europejską w 2007 r. Mając na uwadze fakt, że jednym z celów Białej Księgi było wspieranie mobilności klientów, KE zauważyła, że praktyki sprzedaży związanej „faktycznie wiążą konsumenta z danym dostawcą usług finansowych, ograniczając w ten sposób mobilność i osłabiając konkurencję. (...) Praktyki te mają nie tylko wpływ na mobilność klientów, lecz mogą również ograniczyć konkurencję cenową i produktową na rynkach produktów związanych i wiążących oraz zniechęcać do wejścia na rynek nowe podmioty, w szczególności usługodawców, których specjalizacją są produkty związane”³.

Należy w tym miejscu zauważyć, że na etapie Białej Księgi nie zawarto jeszcze żadnej definicji, co KE uznaje za sprzedaż łączoną czy związaną

¹ Ustawa z 23.03.2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz.U. poz. 819), dalej: „u.k.h.”.

² Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z 4.02.2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomością mieszkalną i zmieniająca dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010 (Dz.Úrz. UE L nr 60, s. 34, ze zm.), dalej: „dyrektywa 2014/17”.

³ *Biała Księga dotycząca integracji rynków kredytu hipotecznego w UE*, Komisja Europejska, 18.12.2007 r., KOM (2007) 807 wersja ostateczna, s. 5, dalej: „Biała Księga”.