

Wyjaśnienia dotyczące kredytu hipotecznego

Implementacja dyrektywy 2014/17¹ nie przyniosła rewolucji na polskim rynku kredytów hipotecznych. W ostatecznym kształcie zasadnicza część prywatnoprawna tej dyrektywy oraz ustawy o kredycie hipotecznym² dotyczy szeroko pojętych obowiązków informacyjnych kredytodawcy lub pośrednika kredytowego wobec konsumenta na etapie przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny. Obowiązki nakierowane na wspieranie świadomych decyzji konsumentów w sprawie zawierania tych umów można podzielić na następujące etapy: reklama kredytu hipotecznego, informacje ogólne o kredycie hipotecznym, formularz informacyjny, wystarczające wyjaśnienia, decyzja kredytowa, projekt umowy i umowa o kredyt hipoteczny.

DOMINIKA ROGOŃ

Artykuł 18 u.k.h. ustanawia obowiązek kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego i agenta udzielenia konsumentowi – przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny – wyjaśnień w określonym tam zakresie³. Przepis ten implementuje art. 16 dyrektywy 2014/17, zatytułowany:

¹ Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z 4.02.2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniająca dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010 (Dz.Urz. UE L nr 60, s. 34), dalej: „dyrektywa 2014/17”.

² 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.”.

³ Przepis ten brzmi następująco: „Przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent w sposób jednoznaczny, zrozumiały i precyzyjny udzielają konsumentowi wyjaśnień dotyczących co najmniej:

- 1) treści informacji, o których mowa w art. 11 ust. 1 – w przypadku kredytodawców;
- 2) treści informacji, o których mowa w art. 11 ust. 1 i art. 17 – w przypadku pośredników kredytu hipotecznego oraz agentów;
- 3) głównych cech proponowanego kredytu hipotecznego oraz proponowanych usług dodatkowych;
- 4) skutków, jakie proponowany kredyt hipoteczny może mieć dla konsumenta, w tym konsekwencji zalegania przez konsumenta ze spłatą;
- 5) możliwości, warunków i skutków rezygnacji z usług dodatkowych – w przypadku gdy usługi te są łączone z umową o kredyt hipoteczny;
- 6) skutków dotyczących spłaty części lub całości kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie o kredyt hipoteczny”.