

Komentarz Związku Banków Polskich do wyroku Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej w sprawie C-85/24

Kredyt hipoteczny – wystarczy jeden reprezentatywny przykład w udostępnianych konsumentom informacjach ogólnych

27.02.2025 TSUE wydał wyrok w sprawie dotyczącej obowiązku **podawania reprezentatywnego przykładu w informacjach ogólnych**¹ w przypadku posiadania w ofercie przez kredytodawców produktów kredytu hipotecznego o różnych wariantach oprocentowania.

Pytanie prejudycjalne zostało zadane przez austriacki Sąd Najwyższy w sporze pomiędzy VKI, austriackim stowarzyszeniem ochrony konsumentów, a austriackim bankiem BAWAG. BAWAG posiadał w swojej ofercie produkty kredytowe o różnych wariantach oprocentowania (wyłącznie stałym, wyłącznie zmiennym, naprzemiennie zmiennym i stałym oprocentowaniu). W informacjach ogólnych podawał jeden reprezentatywny przykład – dla umowy o zmiennym oprocentowaniu. Ta praktyka została zakwestionowana przez VKI i finalnie trafiła pod rozstrzygnięcie TSUE.

TSUE stwierdził, że kredytodawca oferujący umowy o kredyt na sfinansowanie budowy lokalu mieszkalnego, zabezpieczone hipoteką lub nie, o stałym lub zmiennym oprocentowaniu, z okresami naprzemiennie stałego i zmiennego oprocentowania, ma **obowiązek przedstawienia w informacjach ogólnych tylko jednego przykładu spośród oferowanych przez niego kredytów, pod warunkiem że przykład ten będzie reprezentatywny.**

Trybunał podkreślił, że dyrektywa 2014/17 przewiduje **dwupoziomowy obowiązkowy system informacyjny**. Pierwszy poziom obejmuje informacje ogólne (art. 13 dyrektywy), drugi to informacje przedkontraktowe (art. 14 dyrektywy). **Celem „informacji ogólnych” nie jest dostarczenie konsumentom szczegółowych wyjaśnień dostosowanych do każdego rodzaju umowy o kredyt oferowanej przez kredytodawcę i do każdego konkretnego przypadku.** Takie szczegółowe wyjaśnienia powinny być im przekazane jako „informacje przedkontraktowe”. Reprezentatywny przykład ma na celu zapewnienie wysokiego poziomu ochrony konsumentów w połączeniu z innymi informacjami ogólnymi wymienionymi w art. 13 ust. 1 dyrektywy 2014/17 oraz dostosowanymi już do indywidualnej sytuacji danego konsumenta – informacjami przedkontraktowymi.

TSUE zwrócił uwagę (pkt 35 i 36), że informacje ogólne, których potrzebuje konsument, aby dokonać świadomego wyboru pomiędzy kredytem: o stałym, zmiennym czy też mieszanym oprocentowaniu, nie są związane z informacjami, które powinien zawierać reprezentatywny przykład, a mianowicie: całkowitą kwotą kredytu, całkowitym kosztem kredytu, całkowitą kwotą do zapłaty przez konsumenta i RRSO,

¹ wykładania art. 13 ust. 1 lit. g) dyrektywy PE i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 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

lecz z okolicznością, że informacje te są pewne w ramach pierwszego rodzaju kredytu i niepewne w ramach dwóch pozostałych. Te zasadnicze cechy umów o kredyt o stałym lub zmiennym oprocentowaniu powinny być podane w informacjach ogólnych stosownie do art. 13 ust. 1 lit. e) – informacja o rodzajach dostępnej stopy oprocentowania kredytu.

Rozstrzygnięcie TSUE jest neutralne z punktu widzenia praktyki rynkowej.

Cały wyrok dostępny pod [linkiem](#).