

Odwrócony kredyt hipoteczny – lekarstwo na ubóstwo emerytów (seniorów, osób starszych)?

1. Uwagi wstępne

W związku z trwającymi pracami legislacyjnymi nad poselskim projektem ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym¹, aktualnym ostatnio problemem jest kwestia kształtu regulacji prawnej nowej usługi finansowej, jaką jest odwrócony kredyt hipoteczny, będący szczególnym rodzajem umowy kredytu zabezpieczonego hipoteką na nieruchomości².

Pogorszenie sytuacji ekonomicznej osób starszych powoduje, że wielu emerytów, których świadczenia emerytalne kształtują się na poziomie znacznie niższym od uzyskiwanych przez nich wcześniej wynagrodzeń za pracę, poszukuje dodatkowych źródeł finansowania swoich potrzeb³. Jednym z instrumentów umożliwiających uzyskanie dodatkowych środków finansowych może być funkcjonująca od kilkudziesięciu lat, przede wszystkim w Stanach Zjednoczonych⁴ i Wielkiej Brytanii⁵, usługa fi-

¹ Druk nr 1442, dostępny na stronie www.sejm.gov.pl, zwany dalej projektem u.o.k.h.

² Por.: stanowisko Rządu RP wobec poselskiego projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym (druk 1442) z dnia 29 października 2013 r., s. 1, dostępne na stronie www.sejm.gov.pl

³ Według GUS dziś w kraju żyje 4,3 mln osób mających 68 lub więcej lat, a za 17 lat ich liczba wzrośnie do 7,1 mln. 44% obecnych seniorów ma emeryturę poniżej 1,6 tys. zł brutto. Często brakuje im np. na nieprzewidziane wydatki czy lekarstwa. Dlatego popularnością cieszy się dożywotnia renta hipoteczna (zwana też odwróconą hipoteką). Według Agencji Informacyjnej Newseria w ostatnich latach zawarto 6 tys. umów o taką rentę w zamian za przeniesienie prawa własności domu na firmę świadczącą usługę.

⁴ Największym rynkiem odwróconej hipoteki są Stany Zjednoczone, gdzie w latach 70. XX w. idea *reverse mortgage* została zaadaptowana i rozwinięta przez prywatnych bankierów – szerzej: www.reversemortgageinfo.com/all-reverse-mortgage/history-of-reverse-mortgage/; W. Daruk, M. Gomułka, *Odwrócona hipoteka, czyli nowy rynek dla polskiej bankowości*, www.sknb.ue.poznan.pl; I. Olejnik, *Odwrócona hipoteka jako finansowe zabezpieczenie przyszłości emerytalnej*, „Polityka Społeczna” 2011, nr 2, numer tematyczny pt. *Problemy zabezpieczenia emerytalnego w Polsce i na świecie*, cz. I, pod red. F. Chybalskiego, s. 56–58; M. Dudek, *Odwrócona hipoteka nadchodzi*, <http://dom.money.pl/wiadomosci/artukul/odwrocona;hipoteka;nadchodzi,21,0,271125.html>, 15.02.2010.

⁵ Szerzej na temat kształtu normatywnego instytucji hipoteki odwróconej zob. *Projekt założeń do projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym z dnia 5 stycznia 2012 r. (RM-1 0-1 04-1 l)*, s. 6-3 wraz z analizą wpływu projektu założeń do projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym na obywateli, powoływany dalej jako z.p.okh, dostępny na stronie <http://legislacja.rcl.gov.pl>; P. Armada-Rudnik, *Odwrócony kredyt hipoteczny na tle założeń Ministerstwa Finansów z 19.4.2010 r.*, „Nieruchomości” 2011, nr 1.; A. Huterska, R. Huterski, *Wybrane problemy funkcjonowania odwrotnego kredytu hipotecznego jako formy uzupełniającej publiczny system emerytalny w Polsce*, „Polityka Społeczna” 2011, nr 2, numer tematyczny pt. *Problemy zabezpieczenia emerytalnego w Polsce i na świecie*, cz. I, pod red. F. Chybalskiego, s. 59–61

nansowa – odwrócony kredyt hipoteczny (ang. *reverse mortgage*) – która umożliwia czerpanie korzyści ze zgromadzonych wcześniej zasobów majątkowych. Jej istota sprowadza się do odmrożenia zakumulowanego w nieruchomości kapitału w płynne środki finansowe. Dzięki temu seniorowi wypłacany jest zamrożony w nieruchomości kapitał, np. w formie rat.

W związku z narastającymi problemami demograficznymi i dylematami dotyczącymi sposobów zapewnienia odpowiedniego poziomu świadczeń emerytalnych powiększającej się grupie emerytów coraz więcej krajów w ostatnim czasie wspiera rozwój odwróconych kredytów hipotecznych. Także w Polsce w styczniu 2012 r. pod obrady Rady Ministrów skierowany został projekt założeń do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, a obecnie w Sejmie trwają prace legislacyjne⁶ nad poselskim projektem ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym.

Wprowadzenie w Polsce regulacji prawnych dotyczących odwróconego kredytu hipotecznego umożliwi osobom, którym przysługuje prawo własności albo prawo użytkowania wieczystego gruntu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, uzyskanie dodatkowych środków finansowych na tzw. życie poprzez odmrożenie kapitału zakumulowanego w nieruchomościach. Usługi te mają świadczyć tzw. instytucje kredytujące, których działalność ma być objęta nadzorem Komisji Nadzoru Finansowego (organu nadzoru nad rynkiem finansowym w Polsce) lub właściwych organów nadzoru w innych niż Polska państwach członkowskich Unii Europejskiej.

Potrzeba i cel uchwalenia regulacji prawnych w tym zakresie jest tym bardziej istotna, że w Polsce pojawiła się na rynku usługa spełniająca podobną funkcję do umów odwróconego kredytu hipotecznego, która może być oferowana przez podmioty niepodlegające nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego, tzw. modelu sprzedażowego opartego na konstrukcji umowy dożywocia uregulowanej przepisami kodeksu cywilnego⁷. Umowa ta polega na przeniesieniu prawa do nieruchomości na świadczeniodawcę w zamian za zobowiązanie się przez niego do wypłaty beneficjentowi dożywotniej renty oraz zapewnienie prawa dożywotniego zamieszkania w nieruchomości.

Celem niniejszego opracowania nie jest szczegółowa analiza⁸ i ocena rozwiązań przyjętych w projekcie ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, ale jedynie wskazanie możliwości i zagrożeń, jakie może nieść ta nowa usługa finansowa i jej podobne,

⁶ W dniu 2 kwietnia 2013 r. projekt wpłynął do Sejmu – druk nr 1442. Dnia 11 czerwca 2013 r. skierowano go do I czytania na posiedzeniu Sejmu, 11 lipca 2013 r. I czytanie na posiedzeniu Sejmu, nr posiedzenia: 45, skierowano do: Komisji Finansów Publicznych. Trwają obecnie prace w podkomisjach – Komisja Sejmowa Finansów Publicznych w dniu 27 sierpnia 2013 r. skierowała go do podkomisji stałej do spraw instytucji finansowych, których posiedzenia odbyły się 11 września 2013 r. oraz 22 stycznia 2014 r.

⁷ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

⁸ Patrz szerzej na temat uwag do projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym w stanowiskach: opinia PGSP, OPZZ, SN z dnia 28 lipca 2013 r.; opinia PG z dnia 12 czerwca 2013 r.; opinia NSZZ i KRN z dnia 18 czerwca 2013 r.; opinia PGSP, OPZZ, SN z 28 lipca 2013 r.; stanowisko Rządu RP wobec poselskiego projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym (druk 1442) z dnia 29 października 2013 r.; dostępne na stronie www.sejm.gov.pl.

już świadczone przez niektóre instytucje finansowe, ich odbiorcom (potencjalnym klientom – kredytobiorcom), którymi w istocie są seniorzy (emeryci).

2. Istota instytucji odwróconego kredytu hipotecznego

Odwrócony kredyt hipoteczny zaliczany jest do grupy usług tzw. *equity release*⁹ (ERS), tj. umożliwiających przekształcenie niepłynnego kapitału zakumulowanego w nieruchomości w płynne środki finansowe. Zgodnie z definicją wprowadzoną w opracowaniu *Study on Equity Release Schemes in the EU*¹⁰, opublikowanym przez Komisję Europejską w styczniu 2009 r., aby usługa mogła być zakwalifikowana jako *equity release*, musi: być usługą finansową, zapewniać źródło płynności na przyszłość, gwarantować dożywczość prawo zamieszkiwania w nieruchomości, opierać spłatę wyłącznie na wartości nieruchomości.

Usługa odwróconego kredytu hipotecznego jest skierowana do osób starszych i polega na tym, że instytucja kredytująca (nie tylko bank) wypłaca klientowi określoną kwotę pieniędzy, która jest zabezpieczona hipoteką na nieruchomości. Kredytobiorca pozostaje do końca życia właścicielem tej nieruchomości, a po jego śmierci własność nieruchomości zostaje przeniesiona na bank, który – w zależności od uzgodnień – przyjmuje spłatę kredytu przez spadkobierców lub sprzedaje nieruchomość. W tym drugim przypadku spadkobiercy otrzymują różnicę między kwotą kredytu a kwotą uzyskaną w procesie sprzedaży. Istotą odwróconego kredytu hipotecznego jest brak obowiązku jego zwrotu do dnia śmierci kredytobiorcy lub, w zależności od przyjętych rozwiązań prawnych, do określonego momentu po śmierci kredytobiorcy. Zaspokojenie roszczenia instytucji kredytującej następuje, co do zasady, z kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości. Umożliwia on osobom posiadającym prawo własności albo inne prawa do nieruchomości uzyskanie dodatkowych środków finansowych przez „odmrożenie” kapitału zakumulowanego w posiadanych nieruchomościach w ramach usług świadczonych przez podmioty świadczące tę usługę.

3. Kredyt hipoteczny a odwrócony kredyt hipoteczny

Istotę instrumentu odwróconej hipoteki rozpatrywać trzeba w odniesieniu do kredytu hipotecznego, którego jest odwrotnością. W przypadku odwróconej hipoteki kredytobiorcą jest osoba fizyczna, ściślej właściciel nieruchomości, przy czym krąg podmiotów mogących być klientami tej usługi ulega zawężeniu, gdyż są to przede wszystkim osoby starsze o szczególnej sytuacji finansowej, często też rodzinnej z uwagi na brak

⁹ U. Reifner, S. Clerc-Renaud, E.F. Pérez-Carrillo, A. Tiffe, M. Knobloch, *Study on Equity Release Schemes in the EU, Part I: General Report*, Institut für Finanzdienstleistungen, 2009, s. 15.

¹⁰ *Study on Equity Release Schemes in the EU*, Project No. MARKT/2007/23/H submitted by Prof. Dr Udo Reifner, Sebastien Clerc-Renaud, Dr Elena F. Perez-Carrillo, Dr Achim Tiffe, Michael Knobloch, Institut für Finanzdienstleistungen e. V., styczeń 2009.

dzieci. Wskazuje się, że grupę potencjalnych adresatów odwróconej hipoteki można podzielić ze względu na ich motywację na starsze, majątne osoby, które nie mogą wyznaczyć spadkobiercy, osoby, które nie są w stanie pokryć swoich wydatków z emerytury, lub po prostu osoby samotne¹¹.

Z kredytu hipotecznego korzystają w większości ludzie znajdujący się w innej grupie wiekowej (osoby młode) oraz na innym etapie życia w porównaniu do seniorów, do których kieruje się odwrócony kredyt hipoteczny. Wynika to z długiego okresu kredytowania, ponieważ zobowiązanie w postaci kredytu hipotecznego zaciągają się przeważnie na 20, 30 lub więcej lat. Kredyt hipoteczny zaciągają osoby fizyczne w celu sfinansowania inwestycji w nieruchomości. Umowa kredytowa z góry określa kwotę kredytu, którą kredytobiorca jest zobowiązany spłacać w formie regularnych rat.

W przypadku odwróconej hipoteki dłużnikiem jest również kredytobiorca, czyli senior, który otrzymuje od kredytodawcy zaliczki tworzące dopiero wartość kredytu, którego spłatę powoduje zaistnienie jednej z przesłanek (np. śmierć kredytobiorcy).

Instrument odwróconego kredytu hipotecznego znajduje zastosowanie przy stanie początkowym, w którym osoba fizyczna jest już właścicielem nieruchomości, a po zakończeniu umowy przedmiot zabezpieczenia, czyli nieruchomość, przechodzi na kredytodawcę. W zamian za to kredytobiorca przez czas trwania umowy otrzymuje cykliczne świadczenie pieniężne (płatność w ratach). Nie jest to jedyna możliwa forma wypłaty, dopuszczalne są bowiem również inne postaci, takie jak: jednorazowy przelew na konto, linia kredytowa o ustalonym limicie¹². Charakterystyczną cechą jest co do zasady brak znajomości wysokości kredytu, kwota nie jest z góry określona¹³.

W przypadku tradycyjnego kredytu hipotecznego z każdą kolejną zapłatą raty dług w postaci zobowiązania wobec banku maleje, ale kapitał wzrasta. Mimo iż kredytobiorca stanie się właścicielem dopiero z chwilą uregulowania zobowiązania w całości, to można powiedzieć, że z każdą kolejną ratą przybliża się do tego końcowego efektu. Inaczej kształtuje się sytuacja, gdy idzie o odwrócony kredyt hipoteczny – każde kolejne cykliczne świadczenie implikuje wzrost długu, a kapitał niejako maleje, ponieważ kredytobiorca oddala się od posiadanego prawa własności do nieruchomości. Kolejną odmienną cechą stanowią wymagania stawiane potencjalnemu klientowi instytucji. Warunkiem udzielenia kredytu hipotecznego jest posiadanie zdolności kredytowej, ustalonej w przeważającej mierze na podstawie osiąganych dochodów, ewentualnie ustanowienie prawnych form zabezpieczenia kredytu. W przypadku odwróconego kredytu hipotecznego za takie kryterium uchodzi z jednej strony prawo własności do nieruchomości, z drugiej – wartość kredytu ustala się na podstawie wartości nieruchomości. Z uwagi na

¹¹ A. Maćkowska, *Reverse mortgage – odwrócona hipoteka*, [w]: K. Gabryelczyk (red.), *Private asset & health management, Nowe instrumenty i usługi finansowe*, Warszawa 2009, s. 327.

¹² M. Wielgo, *Emerytura za hipotekę*, „Gazeta Wyborcza”, 25 lipca 2012.

¹³ A. Maćkowska, *op. cit.*, s. 328.

to nie trzeba legitymować się zdolnością kredytową. Wynika to z faktu, że zaciąganie takiego zobowiązania spowodowane jest innymi motywami.

Instrument ten nie jest jednolity, wyróżnia się bowiem w jego obrębie dwa modele: pożyczkowy, określane też jako kredytowy (*loan model*), i sprzedażowy (*sale model*). Podstawę tej klasyfikacji stanowi moment sprzedaży nieruchomości, czyli przekazania prawa własności. W modelu typu pożyczkowego momentem sprzedaży jest koniec umowy, tj. śmierć właściciela. W modelu sprzedażowym prawo własności do nieruchomości przechodzi już z chwilą podpisania umowy. Po zawarciu umowy typu sprzedażowego właścicielem staje się instytucja finansowa, w przeciwieństwie do poprzedniej, w której właścicielem pozostaje klient-konsument aż do śmierci. Takie ukształtowanie determinuje odmienne skutki prawne, dlatego ogromne znaczenie, zwłaszcza dla konsumentów, ma świadome odróżnianie tych wariantów.

4. Wady i zalety odwróconego kredytu hipotecznego

Podstawową zaletą usługi odwróconego kredytu hipotecznego jest możliwość uzyskania dodatkowych środków pieniężnych, stanowiących uzupełnienie świadczeń otrzymywanych z systemu emerytalnego. Odgrywa to znaczącą rolę z uwagi na rosnące wraz z wiekiem potrzeby wynikające z konieczności pokrywania kosztów związanych m.in. z opieką medyczną. Środki te mogą stanowić podstawę do zaspokojenia potrzeb konsumpcyjnych w szerszym zakresie i być swobodnie rozporządzane przez kredytobiorcę, a ponadto dochód ten nie podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych¹⁴. Uruchomienie tych środków z nieruchomości stanowi swego rodzaju częściowy zwrot nakładów pieniężnych poniesionych w celu nabycia tejże nieruchomości najczęściej przy wykorzystaniu kredytu hipotecznego, stanowiącego podstawę odwróconego kredytu hipotecznego. Elementem obligatoryjnym do skorzystania z usługi jest tytuł prawny do nieruchomości w postaci prawa własności. Nie wymaga się jednak zdolności kredytowej, jej brak nie stanowi przeszkody do zawarcia umowy. Zaletą tego instrumentu jest ponadto prawo do dożywotniego zamieszkiwania w nieruchomości będącej przedmiotem umowy, w wariantcie kredytowym oprócz tej możliwości pozostaje również prawo własności przy kredytobiorcy aż do momentu jego śmierci. Oprócz tego w przypadku istnienia spadkobierców mają oni po śmierci kredytobiorcy pewne uprawnienia¹⁵. Odwrócony kredyt hipoteczny bowiem nie niweluje prawa do dziedziczenia. Zakłada się możliwość spłaty przez nich zobowiązania powstającego na rzecz instytucji po śmierci kredytobiorcy. Zgodnie z art. 17 projektu u.o.k.h., gdy spadkobiercy chcą

¹⁴ A. Maćkowska, *op. cit.*, s. 331.

¹⁵ Na temat pewnych zastrzeżeń co do uregulowania praw spadkobierców patrz: stanowiska do projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym: stanowisko Sądu Najwyższego Biura Studiów i Analiz z dnia 25 czerwca 2013 r, s. 2; stanowisko Prokuratora Generalnego z dnia 11 czerwca 2013 r.; s. 2; S. Pawłęga, *Ocena założeń Ministerstwa Finansów do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym*, „Wiadomości Ubezpieczeniowe” 2010, nr 3, s. 59

zachować prawo do nieruchomości, mogą spłacić wartość udzielonego kredytu hipotecznego wraz z odsetkami. Termin na dokonanie tej spłaty wynosi 12 miesięcy od dnia otwarcia spadku. Mimo że instrument odwróconego kredytu hipotecznego posiada spory potencjał i niesie ze sobą wiele zalet zarówno dla kredytobiorcy, jak i kredytodawcy, kryje się w nim także niebezpieczeństwo oraz wady wynikające przede wszystkim z charakteru przedmiotu umowy, czyli nieruchomości, na której nabycie konsumenci pracują wiele lat, spłacając zaciągnięte w tym celu zobowiązania często całe życie.

Niezwykle istotną kwestią jest to, aby instytucja kredytująca poinformowała klientów o wszelkich skutkach zawarcia umowy. Kredytodawca powinien dążyć do umożliwienia klientom podjęcia świadomych i przemyślanych decyzji dzięki kompleksowej obsłudze doradczo-informacyjnej. Ponadto zagrożeniem jest ryzyko nieuczciwej wyceny wartości nieruchomości, istnieje bowiem możliwość ustalenia jej wysokości celowo poniżej wartości rynkowej. Zbyt niska wycena implikuje niższe świadczenia wypłacane kredytobiorcy. Kolejną wadą, wynikającą z istoty instrumentu, jest niemożność określenia czasu trwania umowy. Wynika to z faktu, iż nie można przewidzieć momentu śmierci kredytobiorcy. Instytucja kredytująca, gdy czas trwania życia seniora po zawarciu umowy nie jest zbyt długi, w przypadku świadczeń comiesięcznych, zdąży wypłacić świadczenia stanowiące zaledwie niewielki ułamek rzeczywistej wartości nieruchomości¹⁶. Ponadto same banki narażone są na ryzyko, które wiąże się z wartością nieruchomości. Może ona ulegać zmianom pod wpływem warunków na rynku, w tym też tendencji spadkowej. Niedogodnością mogą być też koszty związane z udzieleniem kredytu, m.in. wycena nieruchomości. Zakłady ubezpieczeń oferują od niedawna produkty minimalizujące to ryzyko dla kredytów hipotecznych, tzn. oferują ubezpieczenia od zmian wartości nieruchomości¹⁷. Oprócz jednorazowych obciążeń na kredytobiorcy spoczywają obowiązki, które zobowiązany jest wypełniać w sposób ciągły przez czas trwania umowy. Do obowiązków tych należy utrzymywanie nieruchomości w odpowiednim stanie technicznym, ubezpieczenie od zdarzeń losowych. Co więcej kredyt ten wpływa w określony sposób na użytkowanie nieruchomości, ponieważ klient traci niejako pełną suwerenność w sprawach dotyczących przedmiotu zawieranej umowy, nie ma bowiem zdolności samodzielnego dokonywania znaczących zmian przykładowo w układzie pomieszczeń bez zgody instytucji kredytującej¹⁸.

Inwestycja taka jest bezpieczną alokacją kapitału, a co więcej wpisana w istotę umowy jej długotrwałość zniechęca klientów do wypowiedzania czy zrywania umów tego typu¹⁹. Nie ulega wątpliwości, że zainteresowanie banków instrumentem odwróconej hipoteki uzasadnione jest korzyściami, jakie mogą w wyniku takiej umowy uzyskać.

¹⁶ A. Maćkowska, *op. cit.*, s. 332

¹⁷ E. Poprawska, P. Kowalczyk, *Odwrócona hipoteka (reverse mortgage)*, [w]: A. Szłęgowska (red.), *Współczesna bankowość hipoteczna*, Warszawa 2010, s. 91.

¹⁸ www.ign.org.pl

¹⁹ W. Daruk, M. Gomułka, *op. cit.*

Niepodważalną zaletą odwróconej hipoteki jest dostęp do dodatkowych środków finansowych, o co niejednokrotnie trudno na emeryturze czy rencie. Dla wielu instytucji finansowych osoby starsze nie są atrakcyjnymi klientami, przez co ich dostęp do kredytów jest utrudniony. Innym plusem odwróconej hipoteki jest to, że podpisanie umowy nie wiąże się z koniecznością opuszczenia domu (mieszkania). Ponadto uzyskane z tego tytułu pieniądze nie są opodatkowane.

Zagrożeniem związanym z odwróconą hipoteką są ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości, ponieważ nie można jej przekazać bliskim w spadku. Najważniejszą jednak wadą tego rozwiązania jest obniżona wysokość wynagrodzenia otrzymywanego w zamian za nieruchomość, dlatego że wartość nieruchomości określana jest przez bank, który na tej podstawie wylicza przysługującą należność. To sprawia, że w efekcie klient otrzymują łączną kwotę od 30 do 60% wartości domu lub mieszkania.

5. Regulacja prawna odwróconego kredytu hipotecznego w Polsce w świetle projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym

Obecnie na rynku funkcjonuje jedynie umowa dożywocia, uregulowana w kodeksie cywilnym, która polega na przeniesieniu prawa do nieruchomości w zamian za zobowiązanie się przez fundusz hipoteczny do zapewnienia osobie będącej stroną umowy dożywotniej renty oraz prawa dożywotniego mieszkania w nieruchomości. Nie ma jednak praktycznie żadnych reguł i zasad kontroli nad podmiotami, które takie umowy oferują, co może czasem prowadzić do nadużyć.

Podstawowym problemem obecnie jest fakt, że fundusze hipoteczne, które świadczą usługi oparte na umowie dożywocia, znajdują się poza zasięgiem kontroli instytucji państwowych, np. Komisji Nadzoru Finansowego. Klientom nie przysługuje odpowiednia ochrona prawna, ponieważ oprócz przepisów kodeksu cywilnego nie wprowadzono regulacji, które dotyczyłyby *stricte* dożywotniej renty za mieszkanie. Na podmioty te nie zostały nałożone obowiązki z zakresu należytego informowania kredytobiorców o specyfice produktu finansowego oraz skutkach, jakie wywołuje. Konieczne jest wprowadzenie definicji podmiotów mogących świadczyć usługi sprzedaży nieruchomości z prawem dożywocia w sposób profesjonalny. Co więcej, należy ją sformułować w taki sposób, by nie ograniczała w zawieraniu umów pierwotnego kręgu adresatów, czyli osób fizycznych pozostających w stosunku bliskości ze zbywcą nieruchomości.

W Sejmie trwają prace legislacyjne nad poselskim projektem ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym autorstwa klubu SLD. Procedowana w Sejmie ustawa reguluje zasady udzielania odwróconego kredytu hipotecznego osobom fizycznym, którym przysługuje prawo własności nieruchomości, prawo własności ułamkowej części nieruchomości, prawo użytkowania wieczystego gruntu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Projekt ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, który w dużej mierze bazuje na rozwiązaniach przyjętych dla regulacji prawnej kredytu konsumenckiego zawartej w ustawie o kredycie konsumenckim²⁰, zapewnia ochronę interesów klientów korzystających z tej usługi, przewidując m.in. zasady odstąpienia od takiej umowy, obowiązek informowania o wszystkich najważniejszych kwestiach z nią związanych, zagwarantowanie prawa do przedterminowej spłaty kredytu oraz ograniczenie możliwości wypowiedzenia umowy przez instytucję kredytującą do ściśle określonych przypadków.

„Różnica pomiędzy umową dożywocia a umową odwróconego kredytu hipotecznego polega przede wszystkim na momencie przeniesienia prawa do nieruchomości na beneficjenta oraz na sposobie zabezpieczenia interesów spadkobierców beneficjenta. W przypadku umowy dożywocia instytucja finansująca nabywa prawo do nieruchomości z chwilą zawarcia umowy. Dla spadkobierców beneficjenta takiej umowy oznacza to całkowitą utratę prawa do nieruchomości”²¹.

Umowa odwróconego kredytu hipotecznego oznacza natomiast, że prawo do nieruchomości zostaje przeniesione na instytucję kredytującą dopiero po śmierci kredytobiorcy. Instytucja kredytująca umożliwi spadkobiercom kredytobiorcy spłatę odwróconego kredytu hipotecznego wraz z odsetkami i innymi kosztami lub zobowiązanie się do jej spłaty w terminie 12 miesięcy od dnia otwarcia spadku (dzień śmierci kredytobiorcy).

Zabezpieczeniem transakcji będzie hipoteka ustanowiona na nieruchomości lub na określonym prawie do nieruchomości. Po śmierci beneficjenta jego spadkobiercy mogą podjąć decyzję o spłacie kredytu i zachowaniu prawa do nieruchomości lub o przeniesieniu prawa do nieruchomości na instytucję kredytującą. Jednocześnie nawet w przypadku przeniesienia prawa do nieruchomości na instytucję kredytującą spadkobiercy uzyskają kwotę różnicy pomiędzy wartością roszczenia instytucji kredytującej a wartością nieruchomości, o ile będzie ona dodatnia. Jeżeli natomiast beneficjent umowy odwróconego kredytu hipotecznego nie ma spadkobierców, nadwyżka ze sprzedaży nieruchomości zostanie przekazana, zgodnie z przepisami prawa spadkowego, na rzecz gminy lub Skarbu Państwa.

W projekcie u.o.k.h. zrezygnowano z wprowadzenia minimalnego wieku kredytobiorcy, powołując się na fakt, iż jego wprowadzenie ograniczałoby w znaczny sposób krąg beneficjentów tego rozwiązania. Mimo to, biorąc pod uwagę konstrukcję umowy, główny krąg beneficjentów stanowią osoby starsze. Z uwagi na ich z reguły słabszą pozycję negocjacyjną i niewielki poziom świadomości prawnej istnieje wysokie ryzyko dezinformacji, w tym ryzyko nieodróżniania modelu sprzedażowego od kredytowego o odmiennych skutkach prawnych²².

²⁰ Ustawa z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (Dz.U. Nr 126, poz. 715 z późn. zm.)

²¹ Uzasadnienie do projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, s. 1.

²² E. Macierzyńska-Franaszczyk, *Ryzyka kredytobiorcy – beneficjenta odwróconego kredytu hipotecznego i instrumenty jego ochrony prawnej*, „Polityka Społeczna” 2011, nr 3, numer tematyczny pt. *Problemy zabezpieczenia emerytalnego w Polsce i na świecie*, cz. II, pod red. F. Chybalskiego, s. 36-38.

Zgodnie z art. 3 pkt 1 projektu u.o.k.h., zawierającym definicję umowy odwróconego kredytu hipotecznego, jest nią umowa stanowiąca szczególnie rodzaj umowy kredytu określonej w art. 69 pr. bank., którego zabezpieczenie stanowi hipoteka ustanowiona na nieruchomości lub określonym prawie do nieruchomości, tj. prawie własności nieruchomości, lub prawie własności ułamkowej części nieruchomości, lub prawie użytkowania wieczystego gruntu, lub spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu. Projektodawca wskazuje, że umowa ma charakter dwustronnie zobowiązujący. Instytucja kredytująca zobowiązuje się do zapłaty określonego świadczenia pieniężnego kredytobiorcy, które zostaje zabezpieczone hipoteką na nieruchomości, z tym że nie ogranicza formy zapłaty tego świadczenia do cyklicznych rat. Strony mogą ustalić, że zobowiązanie to instytucja wypełni za pomocą jednorazowej wpłaty. Kredytobiorca natomiast zobowiązuje się do wywiązywania się z określonych obowiązków ustalonych w ustawie, które dotyczą nieruchomości. Istotnym *novum* jest przysługujące instytucji kredytującej roszczenie o przeniesienie prawa do nieruchomości z tytułu zawartej umowy.

Z uwagi na dążenie do zapewnienia bezpieczeństwa beneficjentom, pewności oraz ciągłości świadczenia usługi odwróconej hipoteki, projektodawca ogranicza krąg podmiotów uprawnionych do prowadzenia takiej działalności. Zgodnie z art. 3 pkt 2 projektu u.o.k.h. odwrócony kredyt hipoteczny będą oferować instytucje kredytujące, tj. podmioty będące bankiem²³, oddziałem banku zagranicznego²⁴, oddziałem instytucji kredytowej²⁵ oraz instytucją kredytową²⁶ prowadzącą działalność transgranicznie

²³ Zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (t.j.: Dz.U. z 2012 r., poz. 1376 ze zm.), powoływanej dalej: pr. bank., bank jest osobą prawną utworzoną zgodnie z przepisami ustaw, działającą na podstawie zezwoleń uprawniających do wykonywania czynności bankowych obciążających ryzykiem środki powierzone pod jakimkolwiek tytułem zwrotnym.

²⁴ Bank zagraniczny jest to bank mający siedzibę za granicą Rzeczypospolitej Polskiej, na terytorium państwa niebędącego członkiem Unii Europejskiej (art. 4 ust. 1 pkt 2 pr. bank.). Natomiast oddział banku zagranicznego to jednostka organizacyjna banku zagranicznego wykonująca w jego imieniu i na jego rzecz wszystkie lub niektóre czynności wynikające z zezwolenia udzielonego temu bankowi, przy czym wszystkie jednostki organizacyjne danego banku zagranicznego odpowiadające powyższemu cechom, utworzone na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uważa się za jeden oddział (art. 4 ust. 1 pkt 20 pr. bank.).

²⁵ Oddział instytucji kredytowej – jednostka organizacyjna instytucji kredytowej wykonująca w jej imieniu i na jej rzecz wszystkie lub niektóre czynności wynikające z zezwolenia udzielonego tej instytucji kredytowej, przy czym wszystkie jednostki organizacyjne danej instytucji kredytowej odpowiadające powyższemu cechom, utworzone na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uważa się za jeden oddział (art. 4 ust. 1 pkt 18 pr. bank.).

²⁶ Instytucja kredytowa jest podmiotem mającym swoją siedzibę za granicą Rzeczypospolitej Polskiej na terytorium jednego z państw członkowskich Unii Europejskiej, zwanych dalej „państwami członkowskimi”, prowadzącym we własnym imieniu i na własny rachunek, na podstawie zezwolenia właściwych władz nadzorczych, działalność polegającą na przyjmowaniu depozytów lub innych środków powierzonych pod jakimkolwiek tytułem zwrotnym i udzielaniu kredytów lub na wydawaniu pieniądza elektronicznego (art. 4 ust. 1 pkt 17 pr. bank.). Jest to tzw. wąska definicja instytucji kredytowych stworzona na potrzeby ustawy Prawo bankowe w odniesieniu do dopuszczania jej do działalności w Polsce i sprawowania nad nią nadzoru. Ogranicza ona zastosowanie tego pojęcia do odpowiednich podmiotów mających siedzibę za granicą Rzeczypospolitej Polskiej na terytorium jednego z państw członkowskich Unii i nie ma zastosowania do banków polskich oraz do jednostek organizacyjnych innych niż banki, które mogą wykonywać czynności zastrzeżone dla banków, jeżeli przepisy innych ustaw je do tego upoważniają (czyli tzw. parabanków). Nie zalicza się banków i parabanków w Polsce do instytucji kredytowych, chociaż są one tak traktowane przez instytucje unijne. Działalność transgraniczna – wykonywanie przez instytucję kredytową na terytorium

(w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe). Dzięki temu będzie możliwa kontrola nad tymi instytucjami ze strony Komisji Nadzoru Finansowego oraz jej odpowiedników w innych państwach UE.

Wprowadzenie tak rozumianych instytucji kredytujących ma na celu ograniczenie działalności do profesjonalnych podmiotów, które są zdolne i odpowiednio wyposażone do świadczenia takich usług, a ponadto podlegają należytemu nadzorowi ze strony organów państwowych, przede wszystkim Komisji Nadzoru Finansowego, lub w przypadku działalności transgranicznej nadzorowi organów w macierzystych państwach członkowskich Unii Europejskiej. Ponadto podmioty te podlegają regulacjom prawnym, czyli regulacjom ustaw szczególnych. Konstrukcja zamkniętego katalogu podmiotów uprawnionych do udzielania odwróconego kredytu hipotecznego stanowi podstawę prawidłowego funkcjonowania omawianego instrumentu finansowego. Z pewnością w działaniu tym widać dążenie do ograniczania nadużyć instytucji bazujących na niskiej świadomości prawnej, do ochrony beneficjentów oraz by instytucje, z których usług korzystają klienci, świadczyły je w sposób ciągły. Z uwagi na ten fakt powierzono to uprawnienie instytucjom cieszącym się zgodnie z wynikami badań największym zaufaniem społecznym²⁷. Ograniczenia te odgrywają znaczącą rolę w przypadku modelu kredytowego, ponieważ zapewniają płynność funkcjonowania instytucji, która może nabyć prawo własności do nieruchomości dopiero w momencie śmierci kredytobiorcy, choć istnieje ryzyko, iż w ogóle go nie nabyte, gdy zobowiązanie spłaca w odpowiednim terminie spadkobiercy.

Kolejną niezbędną regulacją jest podstawa ustalenia wysokości odwróconego kredytu hipotecznego. Projektodawca przyjął za podstawę rynkową wartość nieruchomości rozumianą w świetle art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami²⁸, która ustalana jest przez rzeczoznawcę majątkowego definiowanego w art. 174 ust. 2 tejże ustawy.

Obwarowanie co do podmiotu dokonującego wyceny ma na celu zapewnienie uzyskania przez instytucję kredytującą profesjonalnych, rzetelnych i prawdziwych informacji udzielanych przez podmioty niezależne, uprawnione do określania wartości nieruchomości. Propozycja ta stanowi zabezpieczenie dla klienta przed nieuczciwą wyceną nieruchomości poniżej rzeczywistej wartości, którą mogłyby praktykować instytucje w celu wypłacania beneficjentom świadczeń o niższej wysokości. Projekt natomiast nie wprowadza zasady, która strona umowy ponosi ciężar finansowy tych ustaleń.

Jednym z największych niebezpieczeństw związanych z odwróconym kredytem hipotecznym jest ryzyko dezinformacji, które w dużej mierze wynika ze specyficznego kręgu podmiotów, do których kieruje się usługę.

Rzeczypospolitej Polskiej lub przez bank krajowy na terytorium państwa goszczącego wszystkich lub niektórych czynności w zakresie wynikającym z udzielonego zezwolenia, bez uczestnictwa oddziały tej instytucji lub banku (art. 4 ust. 1 pkt 21 pr. bank.).

²⁷ J. Czapiński, T. Panek, *Diagnoza społeczna 2009. Warunki i jakość życia Polaków*, „Rada Monitoringu Społecznego”, Warszawa, listopad 2009.

²⁸ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.).

Nieprawidłowe rozumienie istoty tego instrumentu, dotychczasowy brak szczególnej ochrony prawnej stwarza duże ryzyko nadużyć ze strony instytucji finansowych. Stąd też konieczna jest w tym przypadku regulacja ochronna dla kredytobiorcy–konsumenta, której przejawem są obowiązki informacyjne²⁹. Podobnie jak w unijnych dyrektywach konsumenckich w założeniach do projektu widoczne jest dążenie do kompleksowej ochrony beneficjentów między innymi poprzez wskazanie katalogu elementów przedmiotowo istotnych, które należy zawrzeć w umowie.

Obowiązek informacyjny względem klienta będzie istniał już przed zawarciem kontraktu i jest uregulowany w rozdziale 3 i 4 projektu u.o.k.h. oraz przewiduje sankcje kredytu darmowego w art. 47 projektu u.o.k.h..

Zgodnie z art. 10 projektu u.o.k.h. przed zawarciem umowy kredytu hipotecznego instytucja kredytująca dostarcza kredytobiorcy w celu dostatecznego zapoznania się z treścią oferty, w formie papierowej, na innym trwałym nośniku lub drogą elektroniczną na wskazany przez niego adres e-mail, na jednolitym prospekcie informacyjnym (arkuszu informacyjnym, który stanowi załącznik do ustawy), w terminie umożliwiającym zapoznanie się z ofertą, informacje niezbędne do podjęcia decyzji o zawarciu umowy³⁰ odwróconego kredytu hipotecznego.

Udzielenie klientom rzetelnych, wyczerpujących informacji dotyczących usługi stanowi obowiązek instytucji. Powinna ona pouczyć o przysługujących im prawach i nałożonych na nich obowiązkach oraz wszelkich kosztach odwróconego kredytu hipotecznego. Co więcej projektodawca wskazuje, iż informacje powinny być dostarczane w określonej formie, czyli jednolitego zestandaryzowanego arkusza informacyjnego, uzasadniając tę konieczność chęcią ułatwienia kredytobiorcom porównywania ofert. Wskazać należy jednak na charakter udzielonych informacji. Nie stanowią one wiążącej oferty m.in. z uwagi na brak oszacowania dokładnej wartości nieruchomości mającej być zabezpieczeniem kredytu oraz brak weryfikacji informacji udzielonych przez klienta przed zawarciem umowy. Mają one charakter pomocniczy w procesie porównywania propozycji w celu wybrania najkorzystniejszej. Symulują kwotę kredytu, środki udzielane kredytobiorcy. Informacja konsumencka, kształtując świadomość i samodzielność kredytobiorcy, paradoksalnie staje się instrumentem ochrony obu stron konsumenckiej umowy kredytowej. Obowiązki informacyjne nie są ograniczone do funkcji ochrony bezpieczeństwa transakcji. Ich doniosłość oddziałuje na wzmocnienie przejrzystości, transparentności informacyjnej, stworzenie standardów, do których stosować się będą obie strony umowy, aż w końcu na ochronę zaufania i alokację ryzyka na przedsiębiorcę.

²⁹ E. Macierzyńska-Franaszczyk, *op. cit.*

³⁰ Prospekt informacyjny zawiera dane identyfikacyjne instytucji kredytującej, opis głównych cech kredytu, koszty kredytu oraz informacje o prawach i obowiązkach kredytobiorcy, którego wzór stanowi załącznik do ustawy.

Projekt oprócz informacji przedkontraktowych wprowadza elementy, jakie powinna zawierać umowa odwróconego kredytu hipotecznego, konstruuje w tym celu otwarty katalog za pośrednictwem zwrotu „w szczególności”. Zgodnie z art. 12 projektu u.o.k.h. do składników umowy należą m.in.: strony umowy, rodzaj kredytu, całkowita kwota kredytu, wartość nieruchomości, wysokość oprocentowania kredytu, terminy, wysokość i sposób postawienia do dyspozycji kredytobiorcy środków pieniężnych, obowiązki kredytobiorcy związane z nieruchomością, na której ustanowiono zabezpieczenie hipoteczne, sposób postępowania w sytuacji niezrealizowania przez kredytobiorcę obowiązków dotyczących nieruchomości, prawo do przedterminowej spłaty kredytu, warunki dokonywania zmian i rozwiązywania umowy, zasady wypowiedzenia umowy, informacje o osobach do kontaktu po śmierci kredytobiorcy.

Jednym z elementów umowy odwróconego kredytu hipotecznego są obowiązki kredytobiorcy szczegółowo określone w rozdziale 5 projektu u.o.k.h. Kredytobiorca mocą umowy zobligowany jest do dbania o nieruchomość, która jest podstawą zaspokojenia roszczeń instytucji kredytującej, utrzymywania jej w należyтым stanie technicznym, by nie dopuścić do jej nadmiernego pogorszenia, ponadto wywiązywania się z obowiązków publicznoprawnych, terminowego opłacania danin publicznych związanych z utrzymaniem nieruchomości oraz do ubezpieczenia od zdarzeń losowych (art. 14 projektu u.o.k.h.). O ile obowiązki informacyjne minimalizowały głównie ryzyko istniejące po stronie beneficjenta, o tyle obowiązki ciążące na kredytobiorcy mają na celu zminimalizować ryzyko poniesienia strat przez instytucję kredytującą. Niezrealizowanie tych obowiązków skutkuje wezwaniem do ich dopełnienia w odpowiednim terminie, w razie zaniechania instytucja kredytująca proponuje udzielenie pełnomocnictwa. Trwałe nierealizowanie obowiązków i odmowa udzielenia pełnomocnictwa stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy przez instytucję kredytującą. Konstrukcja ta ma chronić nie tylko instytucję, uwzględnia bowiem szczególną sytuację podmiotów będących kredytobiorcami, którym w miarę upływu czasu może być trudniej spełniać wszystkie ciążące na nich zobowiązania. Z uwagi na to projektodawca wprowadza rozwiązanie w postaci pełnomocnictwa, którego udzielenie przez beneficjenta instytucji kredytującej jest dobrowolne, a jego odwołanie może nastąpić w dowolnym momencie, ale złożenie samej propozycji jej udzielenia stanowi obowiązek instytucji kredytującej. W uzasadnieniu projektodawca wskazuje na argument efektywnego zarządzania nieruchomością.

Projekt wskazuje również sytuacje oraz związane z nimi okresy, po upływie których wymagalna staje się spłata odwróconego kredytu hipotecznego, wliczając w to odsetki oraz inne przewidziane umową koszty. W przypadku śmierci kredytobiorcy, po upływie 12 miesięcy, w ciągu których jego spadkobiercy nie dokonali spłaty długu lub się do niej nie zobligowali, instytucji przysługuje roszczenie o jego zwrot. Taki kształt regulacji uzasadnia się dążeniem do ułatwienia spadkobiercom spłaty kredytu oraz dopełnienia wszelkich obowiązków o charakterze formalnym związanych ze spadkiem.

Wydłużony okres przewidziany na te działania ma doprowadzić do zachowania prawa do własności, zwłaszcza że stworzono taką możliwość również dla osób niedysponujących środkami na spłatę długu. Dlatego czynnikiem niweczącym upływ okresu, od którego uzależnia się wymagalność spłaty, jest już samo zobowiązanie się do spłaty kredytu. Co więcej, by czynić zadość idei zachowania prawa własności przez spadkobierców, na kredytodawcę nałożono obowiązek informacyjny. Zobowiązuje się go do dwukrotnego ogłoszenia w dzienniku o zasięgu ogólnopolskim i zamieszczenia na stronie internetowej stosownych informacji mających dotrzeć do potencjalnych spadkobierców. Projektodawca podkreśla również, że także osoba trzecia będzie mogła spłacić kredyt, dlatego nie wprowadza się konieczności stwierdzenia praw do spadku. W celu uniknięcia naliczania dalszych odsetek, stwarza się możliwość wcześniejszej spłaty kredytu, czyli przed upływem owych 12 miesięcy. Kolejną sytuacją implikującą skutek w postaci roszczenia o zwrot kredytu jest wypowiedzenie umowy. Z chwilą gdy zwrot kredytu staje się wymagalny, instytucji kredytującej przysługuje uprawnienie do żądania przeniesienia prawa własności. Kredytodawca lub jego spadkobiercy ponoszą odpowiedzialność osobistą ograniczoną jedynie do nieruchomości, będącej przedmiotem umowy, obciążonej zabezpieczeniem hipotecznym.

Zgodnie z art. 34 projektu u.o.k.h. kredytobiorca może wypowiedzieć umowę odwróconego kredytu hipotecznego w każdym czasie, z zachowaniem terminu 3 miesięcy. Instytucja kredytująca może wypowiedzieć umowę odwróconego kredytu hipotecznego, gdy: kredytobiorca nie realizuje obowiązków przewidzianych w ustawie; kredytobiorca przeniósł na osoby trzecie prawo do nieruchomości, na której odwrócony kredyt hipoteczny został zabezpieczony poprzez ustanowienie hipoteki, bez zgody instytucji kredytującej, pomimo zobowiązania do powstrzymywania się od rozporządzania prawem do nieruchomości; została wszczęta egzekucja z nieruchomości przez innego wierzyciela (art. 35 projektu u.o.k.h.). Wypowiedzenie umowy odwróconego kredytu hipotecznego następuje z zachowaniem 30-dniowego terminu wypowiedzenia, po którego upływie wymagalne staje się roszczenie o zwrot kwoty głównej kredytu wraz z odsetkami i innymi należnościami, określonymi w umowie.

Projektodawca wprowadza istotną zasadę, tzn. ograniczoną odpowiedzialność finansową. Ryzyko, polegające na przekroczeniu wartości wierzytelności nad strategiczny poziom wartości nieruchomości, ponosi kredytodawca. Bowiem kwota, jaką kredytodawca ma prawo żądać, nie może przekroczyć wartości nieruchomości. Odpowiedzialność nieograniczoną ponosi kredytobiorca w ściśle określonych sytuacjach, tzn. jeśli bez wiedzy kredytodawcy rozporządza nieruchomością obciążoną hipoteką lub jeśli niedopełnienie obowiązków ciążących na kredytobiorcy przyczyniło się do utraty wartości przedmiotu umowy. Ponadto projekt wprowadza możliwość wypowiedzenia umowy, zarówno przez kredytobiorcę, jak i kredytodawcę.

Oprócz możliwości wypowiedzenia kredytobiorcy pozostawiono do dyspozycji prawo do odstąpienia od umowy w ściśle określonym czasie po jej zawarciu, tj. 30 dni bez obowiązku podania przyczyny. Zgodnie z art. 41 projektu u.o.k.h. kredytobiorca ma prawo, bez podania przyczyny, odstąpić od umowy odwróconego kredytu hipotecznego w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy. Do zachowania terminu do odstąpienia od umowy odwróconego kredytu hipotecznego wystarczy nadanie oświadczenia o odstąpieniu od umowy przed jego upływem listem poleconym na adres wskazany przez instytucję kredytującą w polskiej placówce operatora publicznego, a wzór oświadczenia, z oznaczeniem nazwy i adresu siedziby, instytucja kredytująca jest zobowiązana wydać kredytobiorcy, na trwałym nośniku, przy zawarciu umowy. Kredytobiorca nie ponosi kosztów związanych z odstąpieniem od umowy odwróconego kredytu hipotecznego, z wyjątkiem odsetek, które kredytobiorca jest zobowiązany zwrócić instytucji kredytującej za okres od dnia udostępnienia środków do dnia spłaty kredytu. Instytucji kredytującej nie przysługują żadne opłaty w przypadku odstąpienia od umowy przez kredytobiorcę, z wyjątkiem bezzwrotnych kosztów poniesionych przez nią na rzecz organów administracji publicznej oraz opłat notarialnych.

Własność nieruchomości przejdzie na bank dopiero 12 miesięcy po śmierci klienta, kiedy spadkobiercy nie zdecydują się spłacić kredytu. Klient będzie miał prawo odstąpienia od umowy w ciągu 30 dni po jej zawarciu. Trzydziestodniowy termin przewidziany dla umowy odwróconego kredytu hipotecznego jest odmiennością w stosunku do 14-dniowego terminu przewidzianego ustawą z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim. Specyfika ta może wynikać ze szczególnego grona odbiorców usługi oraz dążenia do zapewnienia im jak najpełniejszej ochrony, dając im możliwość wycofania się z niewłaściwych decyzji, podjętych pochopnie lub bez koniecznej świadomości.

6. Nieuczciwe praktyki rynkowe związane z instytucją odwróconego kredytu hipotecznego w praktyce UOKiK-u

Mimo braku przepisów prawnych regulujących odwrócony kredyt hipoteczny istnieją fundusze hipoteczne świadczące usługi tego typu, pełniące podobną funkcję. Mimo braku regulacji podmioty spoza sektora finansowego oferują dożywotnią rentę za mieszkanie lub dom, tzw. odwrócony kredyt hipoteczny bazujący na modelu sprzedażowym. Istotą tej instytucji jest dożywotnia renta w zamian za przekazanie notarialnie nieruchomości z chwilą podpisania umowy na rzecz instytucji. Na polskim rynku widoczna jest tendencja wzrostowa, jeśli chodzi o podmioty oferujące tę usługę. Do najbardziej znanych zaliczyć można Fundusz Hipoteczny DOM S.A., Centralny Fundusz Hipoteczny Sp. z o.o., Fundusz Hipoteczny Familia S.A. Usługi te oparte są na przepisach ogólnych prawa cywilnego. Posługując się w reklamach terminem „odwró-

cona hipoteka”, fundusze te świadczą dożywotnią rentę hipoteczną, a nie, jak wcześniej wskazano, odwrócony kredyt hipoteczny. Problem terminologiczny wynika głównie z niejednoznacznego nazewnictwa funkcjonującego w obrocie oraz dostępnych kilku wariantów odwróconego kredytu hipotecznego. Zgodnie z przyjętym podziałem w *Study on Equity Release Schemes in the EU* wyróżnić można model pożyczkowy, odpowiadający konstrukcji odwróconego kredytu hipotecznego, i sprzedażowy, przypominający umowę dożywocia

Odwrócony kredyt hipoteczny nie funkcjonuje jeszcze w swoim klasycznym znaczeniu na polskim rynku finansowym. Usługi oferowane już przez instytucje finansowe, prezentowane w spotach reklamowych (Fundusz Hipoteczny DOM S.A., Centralny Fundusz Hipoteczny Sp. z o.o., Fundusz Hipoteczny Familia S.A.), wiążą się jednak z odmiennymi skutkami prawnymi dla klienta, ponieważ jest to dożywotnia renta za mieszkanie. Oferowane w Polsce produkty oparte są na konstrukcji umowy dożywocia uregulowanej przepisami ustawy kodeks cywilny.

Reklamy i obowiązujące wzorce umów stosowane przez jednego z przedsiębiorców oferujących takie umowy wzbudziły wątpliwości Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK), który wprowadził wobec jednego z funduszy hipotecznych postępowanie o uznanie pięciu postanowień umownych za klauzule niedozwolone³¹ oraz postępowanie o stwierdzenie znamion nieuczciwej praktyki rynkowej w reklamach tego funduszu³²).

³¹ Prezes UOKiK złożyła do Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów pozew z dnia 30 sierpnia 2011 r. o wpisanie do rejestru klauzul niedozwolonych pięciu postanowień znajdujących się w umowach dożywocia oferowanych przez Fundusz Hipoteczny DOM, komunikat z dnia 29 sierpnia 2012 r., dostępny na stronie www.uokik.gov.pl. W pozwie żąda uznania za niedozwolone i zakazania wykorzystywania kilkunastu postanowień zawartych we wzorcach umownych stosowanych w obrocie z konsumentami przez Fundusz Hipoteczny DOM Sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Warszawie: m.in. dotyczących umownego prawa odstąpienia, np. „Strony zastrzegają, że Spółce przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy. [...] Spółka może skorzystać z umownego prawa odstąpienia w terminie 31 dni od dnia sporządzenia Raportu [...] najpóźniej do dnia... 2011 r. Strony zastrzegają, że Uprawnionej przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy przedwstępnej dożywocia, jeżeli wysokość Renty dożywotniej okaże się niższa niż kwota... zł brutto miesięcznie [...] Uprawniona może skorzystać z umownego prawa odstąpienia w terminie 7 dni od dnia dostarczenia Raportu [...] najpóźniej do dnia... 2011 r. [...] Uprawnionej ponadto przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy przedwstępnej w każdym innym wypadku, wedle wyboru Uprawnionej, w terminie do dnia zawarcia przez Strony umowy przyrzeczonej, z tym zastrzeżeniem, że prawo to można wykonać tylko za zapłatą odstępnego w wysokości 3000,00 zł (trzy tysiące złotych)”, a także zastrzeżenia kary umownej: „W każdym wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania wynikającego z [...] niniejszej umowy, w tym w szczególności zobowiązania wymienionego w [...] Uprawniona zobowiązuje się zapłacić Funduszowi kwotę... zł tytułem kary pieniężnej. Kara pieniężna należy się Funduszowi bez względu na wysokość poniesionej przez niego szkody i nie jest karą umowną w rozumieniu art. 483 kodeksu cywilnego. Tym samym obowiązek zapłacenia kary pieniężnej nie jest uzależniony od wykazania istnienia jakiegokolwiek szkody po stronie Funduszu. Żądanie zapłacenia kary pieniężnej wskazanej w niniejszym ustępie jest ponadto całkowicie niezależne od wszelkich innych roszczeń odszkodowawczych, które mogą być podnoszone przez Fundusz w związku z naruszeniem przez Uprawnioną któregośkolwiek z postanowień niniejszej umowy [...]”.

³² We wrześniu 2011 r. Prezes UOKiK wszczął postępowanie, które wykazało, że reklama renty hipotecznej wprowadzała konsumentów w błąd. Jej adresaci, czyli osoby w wieku powyżej 65 lat, mogli oczekiwać, że renta hipoteczna jest świadczeniem zagwarantowanym przez państwo, podczas gdy w rzeczywistości była to oferta zawarcia umowy dożywocia na komercyjnych zasadach. Prezes UOKiK uznała, że reklama naśladująca urzędowy komunikat skierowana do konsumentów w podeszłym wieku wprowadzała ich w błąd. Na spółkę Fundusz Hipoteczny DOM nałożono karę finansową,

Zakończenie

Regulacja dotycząca instytucji odwróconego kredytu hipotecznego ma na celu zapewnienie bezpieczeństwa osobom zawierającym umowy i powinna obejmować wiele kluczowych elementów: zdefiniowanie podmiotu świadczącego takie usługi w sposób profesjonalny; określenie minimalnych wymogów, jakie podmiot profesjonalny musiałby spełnić przed rozpoczęciem świadczenia usług, tj. wymogu posiadania minimalnego poziomu kapitałów własnych, wymogu niekaralności członków zarządu, obowiązku posiadania umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej; wprowadzenie centralnego, ogólnodostępnego rejestru podmiotów świadczących takie usługi; wprowadzenie sankcji karnych za wykonywanie działalności w tym zakresie bez rejestracji; poddanie tych podmiotów nadzorowi; określenie zakresu obowiązków informacyjnych, jakie spoczywałyby na takich instytucjach wobec ich klientów; obowiązek dostarczenia, wraz z informacjami przedumownymi, wzoru umowy; określenie zakresu informacji, które powinna zawierać umowa, i sankcji za ich nieprzekazanie.

Wprowadzenie regulacji prawnej dotyczącej odwróconego kredytu hipotecznego ma zapewnić beneficjentom tej usługi finansowej wybór pomiędzy odwróconym kredytem hipotecznym a obecnie już funkcjonującą w praktyce umową dożywocia.

Próba fragmentarycznego regulowania instytucji odwróconego kredytu hipotecznego spowoduje, że polscy seniorzy w dalszym ciągu skazani będą wyłącznie na podmioty świadczące usługi renty z nieruchomości, których rzetelność w wielu przypadkach jest kwestionowana przez UOKiK, co tym samym stanowi zagrożenie naruszania interesów konsumentów – osób starszych korzystających z tej usługi finansowej. W związku z koniecznością zapewnienia bezpieczeństwa klientów odwrócona hipoteka powinna być stosowana i oferowana przez instytucje ściśle kontrolowane i nadzorowane przez KNF – organ nadzoru nad rynkiem finansowym. Z uwagi na to, że jest to obszar, w którym klienci podejmują decyzje dotyczące znacznego majątku, często dorobku całego życia, konieczne jest zapewnienie bezpieczeństwa i przejrzystości takich transakcji.

Wskazuje się na potrzebę rozwiązań systemowych umożliwiających wykorzystanie posiadanej nieruchomości w celu zwiększenia dostępności środków finansowych w wieku senioralnym na przykład poprzez odwrócony kredyt hipoteczny, z którego skorzystanie nie musi wiązać się z pełną utratą tytułu własności w ramach rodziny beneficjenta.

Uchwalenie i wejście w życie ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym spowoduje, iż tzw. model sprzedażowy oparty o konstrukcję umowy dożywocia uregulowany w kodeksie cywilnym oraz tzw. model kredytowy oparty o odwrócony kredyt hipo-

uznając, że stosował praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów (decyzja Prezesa UOKiK z dnia 31 lipca 2012 r., RWA-12/2012).

teczny będą równolegle funkcjonować w polskim porządku prawnym, dając możliwość wyboru potencjalnym klientom najkorzystniejszej dla nich oferty.

Uregulowanie zasad świadczenia tej nowej usługi, praw i obowiązków stron, jest tym bardziej istotne, że osoby starsze, stanowiące grupę docelową dla podmiotów świadczących tego rodzaju usługi, są najczęściej osobami o niskim poziomie wiedzy ekonomicznej i prawnej, podatnymi na agresywne działania marketingowe. Usankcjonowanie zasad świadczenia usług w zakresie udzielania odwróconego kredytu hipotecznego wpłynie również na budowanie zaufania do rynku finansowego w zakresie finansowania nieruchomości.

