



Ministerstwo Finansów

Projekt z dnia 23 września 2011 r.

Założenia do projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym

I. Syntetyczne przedstawienie założeń projektu

1. Aktualny stan stosunków społecznych w dziedzinie, której dotyczyć ma projektowana ustawa

Prognoza liczby ludności Polski na lata 2008-2035¹⁾ wskazuje, że liczba ludności będzie się systematycznie zmniejszać, przy czym dynamika tego spadku będzie wzrastać wraz z upływem czasu. Jednocześnie przewiduje się, że udział osób w wieku poprodukcyjnym będzie wynosił 26,7% w perspektywie roku 2035, co oznacza wzrost o prawie 11% w porównaniu do roku 2007. Systematycznemu wzrostowi liczby ludności w wieku emerytalnym towarzyszyć będzie w prognozowanym okresie wydłużanie przeciętnego dalszego trwania życia. Przeciętne dalsze trwanie życia mężczyzn wydłuży się do poziomu 77 lat w 2035 r. (z 71 lat w 2007 r.), natomiast kobiet do 82,9 lat (z 79,7 w 2007 r.). Oznacza to wydłużenie średniego okresu pobierania świadczeń emerytalnych. Mając na uwadze istotę zreformowanego systemu emerytalnego, który zakłada przechodzenie od systemu repartycyjnego do kapitałowego, gdzie wysokość emerytury uzależniona jest od sumy wpłaconych składek, wydłużenie przeciętnego dalszego trwania życia w sposób istotny przełoży się na poziom świadczeń emerytalnych.

Jednocześnie należy podkreślić, że pomimo ogólnej świadomości polskiego społeczeństwa dotyczącej wysokości przyszłych świadczeń emerytalnych, skłonność Polaków do dodatkowego oszczędzania na emeryturę jest niewielka. Jedynie 13% osób w wieku produkcyjnym deklaruje, że oszczędza z myślą o emeryturze. Natomiast ponad połowa Polaków (55%) przyznaje, że nie oszczędza z myślą o emeryturze i nie zamierza tego robić.²

Powiększające się grono emerytów, których świadczenia emerytalne kształtują się na poziomie znacznie niższym od uzyskiwanych przez nich wcześniej wynagrodzeń za pracę, poszukuje dodatkowych źródeł finansowania. Możliwym jest czerpanie ze zgromadzonych zasobów majątkowych. Wprawdzie, w przypadku polskich seniorów, płynne zasoby majątkowe mogą nie stanowić znacznej wartości, jednakże na ogół posiadają oni własne mieszkania, które mogą stać się źródłem dodatkowego dochodu. Jednym z instrumentów umożliwiających uzyskanie dodatkowych środków finansowych może być funkcjonująca na świecie od wielu lat usługa finansowa - odwrócony kredyt hipoteczny (ang. *reverse mortgage*). Na rynkach światowych produkt ten jest z powodzeniem oferowany od kilkadziesiąt lat. Najbardziej rozwiniętym rynkiem jest rynek Stanów Zjednoczonych, a także rynek Wielkiej Brytanii, ale produkt ten oferowany jest również w innych krajach Europy i świata. W związku z narastającymi problemami demograficznymi oraz dylematami dotyczącymi sposobów zapewnienia powiększającej się grupie emerytów odpowiedniego poziomu świadczeń emerytalnych, wiele krajów w ostatnim czasie wspiera rozwój odwróconych kredytów hipotecznych (np. Indie, Australia).

Wprowadzenie w Polsce regulacji prawnych sankcjonujących odwrócony kredyt hipoteczny umożliwi osobom posiadającym prawo własności albo użytkowania wieczystego gruntu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, uzyskanie dodatkowych środków finansowych poprzez „odmrożenie” kapitału zakumulowanego w posiadanych nieruchomościach w ramach usług świadczonych przez podmioty – instytucje zaufania publicznego - podlegające szczególnym regulacjom.

¹⁾ Prognoza ludności Polski na lata 2008-2035 - notatka informacyjna, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2008

²⁾ Polacy o dodatkowym oszczędzaniu na emeryturę. Raport CBOS, Warszawa, czerwiec 2010

2. Aktualny stan prawny

W aktualnym stanie prawnym brak jest szczególnych regulacji dla odwróconego kredytu hipotecznego. Obowiązujące przepisy nie zakazują wprowadzić świadczenia tego rodzaju usług, tym niemniej istnieje szereg ograniczeń, w szczególności na gruncie przepisów prawa cywilnego, które w znacznym stopniu utrudniają funkcjonowanie tych produktów finansowych. Jako kredytowa usługa bankowa odwrócony kredyt hipoteczny nie pojawił się do tej pory na polskim rynku. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz. U. z 2002 r., Nr 72, poz. 665, z późn. zm.)³⁾ w sposób ogólny definiuje umowę kredytu jako umowę, w której „bank zobowiązuje się oddać do dyspozycji kredytobiorcy na czas oznaczony w umowie, kwotę środków pieniężnych z przeznaczeniem na ustalony cel, a kredytobiorca zobowiązuje się do korzystania z niej na warunkach określonych w umowie, zwrotu kwoty wykorzystanego kredytu wraz z odsetkami w oznaczonych terminach spłaty oraz zapłaty prowizji od udzielonego kredytu”. Z kolei pożyczka zdefiniowana została w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.)⁴⁾ jako umowa, przez którą „dający pożyczkę zobowiązuje się przenieść na własność biorącego określoną ilość pieniędzy albo rzeczy oznaczonych tylko co do gatunku, a biorący zobowiązuje się zwrócić tę samą ilość pieniędzy albo tę samą ilość rzeczy tego samego gatunku i tej samej jakości”. W obydwu powyższych definicjach na uwagę zasługuje fakt, że do spłaty zarówno kredytu jak i pożyczki zobligowany jest kredytobiorca/ pożyczkobiorca.

W przypadku odwróconego kredytu hipotecznego środki udostępnione na podstawie zawartej umowy nie podlegają, co do zasady, zwrotowi do chwili śmierci kredytobiorcy, natomiast instytucja kredytująca zaspokaja swoje roszczenie z nieruchomości, na której ustanowiono zabezpieczenie hipoteczne.

W aktualnym stanie prawnym oferowanie przez banki odwróconych kredytów hipotecznych jest ograniczone ze względu na utrudnienia w zakresie możliwości zaspokojenia roszczenia z tytułu umowy odwróconego kredytu hipotecznego po śmierci kredytobiorcy. Zgodnie z art. 75 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz. U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361, z późn. zm.)⁵⁾ zaspokojenie wierzyciela hipotecznego z nieruchomości

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszone zostały w Dz. U. z 2002 r., Nr 126, poz. 1070, Nr 141, poz. 1178, Nr 144, poz. 1208, Nr 153, poz. 1271, Nr 169, poz. 1385 i poz. 1387, Nr 241, poz. 2074, z 2003 r. Nr 50, poz. 424, Nr 60, poz. 635, Nr 65, poz. 594, Nr 68, poz. 623, Nr 91, poz. 870, Nr 96, poz. 959, Nr 121, poz. 1264, Nr 146, poz. 1546, Nr 173, poz. 1808, z 2005 r. Nr 83, poz. 719, Nr 85, poz. 727, Nr 167, poz. 1398, Nr 183, poz. 1538, z 2006 r. Nr 104, poz. 708, Nr 157, poz. 1119, Nr 190, poz. 1401, Nr 245, poz. 1775, z 2007 r. Nr 42, poz. 272, Nr 112, poz. 769, z 2008 r. Nr 171, poz. 1056, Nr 192, poz. 1179, Nr 209, poz. 1315, Nr 231, poz. 1546, z 2009 r. Nr 18, poz. 97, Nr 42, poz. 341, Nr 65, poz. 545, Nr 71, poz. 609, Nr 127, poz. 1045, Nr 131, poz. 1075, Nr 144, poz. 1176.

⁴⁾ Zmiany tekstu wymienionej ustawy ogłoszone zostały w Dz. U. z 1971 r. Nr 27, poz. 252, z 1976 r. Nr 19, poz. 122, z 1982 r. Nr 11, poz. 81, Nr 19, poz. 147, Nr 30, poz. 210, z 1984 r. Nr 45, poz. 242, z 1985 r. Nr 22, poz. 99, z 1989 r. Nr 3, poz. 11, z 1990 r. Nr 34, poz. 198, Nr 55, poz. 321, Nr 79, poz. 464, z 1991 r. Nr 107, poz. 464, Nr 115, poz. 496, z 1993 r. Nr 17, poz. 78, z 1994 r. Nr 27, poz. 96, Nr 85, poz. 388, Nr 105, poz. 509, z 1995 r. Nr 83, poz. 417, z 1996 r. Nr 114, poz. 542, Nr 139, poz. 646, Nr 149, poz. 703, z 1997 r. Nr 43, poz. 272, Nr 115, poz. 741, Nr 117, poz. 751, z 1998 r. Nr 106, poz. 668, Nr 117, poz. 758, z 1999 r. Nr 52, poz. 532, z 2000 r. Nr 22, poz. 271, Nr 74, poz. 855 i poz. 857, Nr 88, poz. 983, Nr 114, poz. 1191, z 2001 r. Nr 11, poz. 91, Nr 71, poz. 733, Nr 130, poz. 1450, Nr 145, poz. 1638, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 141, poz. 1176, z 2003 r. Nr 49, poz. 408, Nr 60, poz. 635, Nr 64, poz. 592, Nr 124, poz. 1151, z 2004 r. Nr 91, poz. 870, Nr 96, poz. 959, Nr 162, poz. 1692, Nr 172, poz. 1804, Nr 271, poz. 2783, z 2005 r. Nr 48, poz. 462, Nr 157, poz. 1316, Nr 172, poz. 1438, z 2006 r. Nr 133, poz. 935, Nr 164, poz. 1166, z 2007 r. Nr 80, poz. 538, Nr 82, poz. 557, Nr 181, poz. 1287, z 2008 r. Nr 116, poz. 731, Nr 163, poz. 1012, Nr 220, poz. 1425 i poz. 1431, Nr 228, poz. 1506, z 2009 r. Nr 42, poz. 341, Nr 79, poz. 662, Nr 131, poz. 1075.

⁵⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszone zostały w Dz. U. z 2001 r. Nr 125, poz. 1368, z 2002 r. Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 42, poz. 363, z 2004 r. Nr 172, poz. 1804, z 2008 r. Nr 116, poz. 731, z 2009 r. Nr 131, poz. 1075

następuje według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym. Ponadto, zgodnie z art. 97 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe bankowy tytuł egzekucyjny może być podstawą egzekucji prowadzonej wyłącznie przeciwko osobie, która bezpośrednio z bankiem dokonywała czynności bankowej i złożyła pisemne oświadczenie o poddaniu się egzekucji. Wyjątek od powyższej zasady stanowi art. 98 ust. 1, zgodnie z którym bankowy tytuł egzekucyjny może być podstawą egzekucji przeciwko osobie trzeciej, gdy osoba ta przejmie dług.

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. Egzekucyjny tryb zaspokojenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami, byłby zbyt czasochłonny, a ponadto nie gwarantowałby zaspokojenia roszczenia instytucji kredytującej, ponieważ z reguły kwoty uzyskiwane w trybie egzekucyjnego zbycia nieruchomości są zdecydowanie niższe od jej wartości rynkowej.

Należy wskazać, że zgodnie z informacjami płynącymi od banków właśnie uregulowania dotyczące możliwości dochodzenia roszczenia banku po śmierci kredytobiorcy stanowią najpoważniejszą barierę, od której zniesienia uzależniona jest możliwość wprowadzenia na polski rynek umów odwróconego kredytu hipotecznego.

Problematyka odwróconego kredytu hipotecznego nie jest przedmiotem regulacji na poziomie prawa wspólnotowego. Odwrócony kredyt hipoteczny oferowany jest aktualnie w 10 państwach członkowskich Unii Europejskiej i jest produktem podlegającym regulacjom krajowym.

Doświadczenia międzynarodowe w zakresie odwróconego kredytu hipotecznego

Odwrócony kredyt hipoteczny zaliczany jest do grupy usług tzw. *equity release* (ERS), tj. umożliwiających przekształcenie nie płynnego kapitału zakumulowanego w nieruchomości w płynne środki finansowe. Zgodnie z definicją określoną w opracowaniu *Study on Equity Release Schemes in the EU*⁶, opublikowanym przez Komisję Europejską w styczniu 2009 r. aby usługa mogła być zakwalifikowana jako *equity release*, musi spełniać następujące warunki:

- być usługą finansową,
- zapewniać źródło płynności na przyszłość,
- gwarantować dożywotnie prawo zamieszkiwania w nieruchomości,
- opierać spłatę wyłącznie o wartość nieruchomości.

Wyróżnia się dwa modele ERS – model sprzedażowy polegający na przeniesieniu prawa do nieruchomości na osoby trzecie z jednoczesnym ustanowieniem na rzecz zbywcy prawa dożywotniego zamieszkiwania w nieruchomości (ang. *home reversion*) oraz model kredytowy, znany pod nazwą odwrócony kredyt hipoteczny (*reverse mortgage*). Odwrócony kredyt hipoteczny jest rodzajem kredytu zabezpieczonego hipoteką na nieruchomości, którego spłata odroczone jest do określonego momentu po śmierci kredytobiorcy i następuje zasadniczo z kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości, na której ustanowiono zabezpieczenie hipoteczne.

⁶ 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-Carillo, Dr Achim Tiffe, Michael Knobloch, Institut für Finanzdienstleistungen e.V., styczeń 2009

Pomimo że odwrócone kredyty hipoteczne oferowane są na wielu światowych rynkach, trudno jest uzyskać pełne, rzetelne i wiarygodne informacje na temat wielkości tych rynków i potencjału ich rozwoju. Poza Wielką Brytanią, największym europejskim rynkiem ERS, w większości krajów nie funkcjonują centralne bazy danych, w których byłyby gromadzone informacje o tego typu transakcjach, zarówno w kontekście ich skali, jak też profilu klientów. Informacje przedstawione poniżej pochodzą z raportu *Study on Equity Release Schemes in the EU*, sporządzonego na zlecenie Komisji Europejskiej i opublikowanego w styczniu 2009 r. Badanie przeprowadzone zostało metodą ankietową wśród zarówno instytucji oferujących produkty finansowe zaliczone do kategorii *equity release*, jak również beneficjentów tego rodzaju usług oraz organów państwowych.

Tabela 1 Ogólna wartość usług *equity release* sprzedanych w roku 2007 w krajach UE

Kraj	Model kredytowy			Model sprzedażowy		
	Wartość otwartych umów (mln EUR)	Średnia wartość umowy (EUR)	Liczba umów	Wartość otwartych umów (mln EUR)	Średnia wartość umowy (EUR)	Liczba umów
Francja	20	100 000	200	n/a	n/a	n/a
Niemcy	10	100 000	100	n/a	n/a	12
Węgry	3,2	n/a	n/a	214	41 961	5100
Włochy	74,3	247 500	300	n/a	n/a	n/a
Hiszpania	1 268	352 222	3600	n/a	n/a	n/a
Szwecja	110	44 000	2500	n/a	n/a	n/a
Wielka Brytania	1 825	55 303	33 000	1 131	77 466	14 600

Źródło: *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-Carillo, Dr Achim Tiffe, Michael Knobloch, Institut für Finanzdienstleistungen e.V., styczeń 2009

Tabela 2 Wiek beneficjentów

Kraj	Minimalne wymagania	Rzeczywisty wiek	Mediana
Niemcy	60 lub 65	70-76	74,5
Hiszpania	60 lub 65	70-85	76
Finlandia	60 lub 65	n/a	n/a
Węgry	65	72-85	78,5
Włochy	55	79-82	80,5
Wielka Brytania	60 lub 65	67-83	72,4

Źródło: *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-Carillo, Dr Achim Tiffe, Michael Knobloch, Institut für Finanzdienstleistungen e.V., styczeń 2009

Poniżej zaprezentowano informacje dotyczące sposobu organizacji rynków odwróconego kredytu hipotecznego w Stanach Zjednoczonych oraz krajach Unii Europejskiej.

Stany Zjednoczone

Rynek usług equity release w Stanach Zjednoczonych jest rynkiem najlepiej rozwiniętym, na którym tego rodzaju usługi oferowane są od połowy lat 80-tych ubiegłego wieku. Najbardziej rozpowszechnionym programem na rynku USA, regulowanym prawem federalnym, jest Home Equity Conversion Mortgage (HECM) nadzorowany przez Departament Gospodarki Mieszkaniowej i Rozwoju Obszarów Miejskich (Department of Housing and Urban Development - DHUD) oraz Federalną Agencję Gospodarki Mieszkaniowej (Federal Housing Administration - FHA). Ze względu na fakt, iż warunki oferowane przez HECM są najbardziej konkurencyjne na rynku USA i gwarantowane przez rząd federalny, kredyty oferowane przez prywatne instytucje nie mają znaczącego udziału w rynku.

Usługa odwróconego kredytu hipotecznego została uregulowana przez Kongres USA ustawą The Housing and Community Development Act, przyjętą w 1987 r. W ramach ustawy, Kongres uprawniał DHUD oraz FHA do przygotowania zasad przyznawania oraz nadzoru kredytów HECM.

Podmioty świadczące usługi w ramach odwróconego kredytu hipotecznego podlegają regulacjom federalnym określonym w ustawie z 1987 r. i jej uzupełnieniach oraz kwalifikowane są przez DHUD. W celu ochrony własnych praw, podmioty udzielające kredytów powołały stowarzyszenie National Reverse Mortgage Lenders Association (NRMLA).

Osiągnięcie wieku 62 lat jest podstawowym warunkiem ubiegania się o przyznanie kredytu HECM i odnosi się to do wszystkich właścicieli rzeczowej posiadłości. Wysokość przyznanego kredytu zależy od wieku osoby wnioskującej.

W przypadku upadłości instytucji finansowej udzielającej odwróconego kredytu hipotecznego lub przejściowego braku możliwości wypłaty środków na rzecz beneficjenta, DHUD przejmuje odpowiedzialność za dokonywanie wypłat. Również w przypadku trwałej utraty wartości nieruchomości (np. w wyniku pożaru) lub gdy wartość wierzytelności z innych względów przewyższy wartość nieruchomości, DHUD kompensuje stratę kredytodawcy. Środki na zapewnienie wypłat gwarancyjnych DHUD gromadzi ze składek ubezpieczeniowych (tzw. Mortgage Insurance Premium) wnoszonych obligatoryjnie przez kredytobiorców i stanowiących koszt takiego kredytu.

Rynek odwróconego kredytu hipotecznego monitorowany jest stale przez DHUD. W celu ochrony beneficjentów programu przed nadużyciami, wprowadzono m.in. obowiązkowy wymóg konsultacji z zakwalifikowanym przez DHUD doradcą przed zaakceptowaniem przez DHUH wniosku beneficjenta o ubezpieczenie kredytu. Uruchomiono ponadto szeroki program informowania potencjalnych beneficjentów o zasadach przyznawania kredytów oraz obowiązkowych opłatach np. w ramach organizacji American Association of Retired Persons oraz National Council of Aging. Osoby, które spotkały się z nadużyciami ze strony kredytodawców mogą złożyć skargi do Federal Trade Commission (FTC), stanowego Prokuratora Generalnego lub stanowej agencji regulacji bankowości. Podejmowane są również starania w celu ograniczenia możliwości wywierania przez kredytodawców presji marketingowej na osoby starsze.

Mając na uwadze, że rynek amerykański jest rynkiem bardzo dobrze rozwiniętym, o złożonej strukturze, gdzie funkcjonują wyspecjalizowane instytucje zaangażowane w działalność w zakresie odwróconych kredytów hipotecznych nie tylko w obszarze udzielania kredytów, ale również w zakresie doradztwa, szkoleń i usług informacyjnych, nie jest adekwatne odnośnienie do realiów rynku polskiego. W szczególności należy mieć na uwadze, że funkcjonowanie rozbudowanego programu rządowego wpływa na zwiększenie atrakcyjności

odwróconego kredytu hipotecznego zarówno dla kredytodawców, z punktu widzenia minimalizowania ryzyka kredytowego, jak również dla kredytobiorców, dla których program gwarantuje dożywotnią wypłatę świadczeń.

Wielka Brytania

Brytyjski rynek produktów finansowych typu *equity release*, obejmujący kredyt hipoteczny typu *reverse mortgage/lifetime mortgage* oraz sprzedaż nieruchomości z prawem dożywocia (*home reversion*) jest najbardziej rozwinięty w ramach państw UE.

Zgodnie z obowiązującym prawem FSA (Financial Supervision Authority – brytyjska Komisja Nadzoru Finansowego) została umocowana przez HM Treasury (brytyjskie Ministerstwo Skarbu pełniące również funkcje Ministerstwa Finansów) do wydawania regulacji prawnych w szerokim zakresie transakcji finansowych dotyczących rynku mieszkaniowego (*home finance transactions*) w tym dwóch różnych form *equity release*:

- ***lifetime mortgages*** – gdzie udzielana pożyczka jest zabezpieczana na aktywach stanowiących własność pożyczkobiorcy;
- ***home reversion schemes*** – gdzie konsument sprzedaje całość albo część nieruchomości mieszkaniowej w zamian za korzyści finansowe oraz najem (*lease*) pozostałej części takiej nieruchomości.

Obydwa powyższe produkty finansowe typu *equity release* są powszechnie stosowane w Wielkiej Brytanii od wielu lat.

Usługi finansowe typu *equity release*, w zakresie dotyczącym kredytodawcy, administrowania/zarządzania umowami odwróconego kredytu hipotecznego oraz doradców lub aranżerów takich transakcji są uregulowane przez prawo. Analogicznie, prawo reguluje świadczenie usług w zakresie sprzedaży nieruchomości z prawem dożywocia.

Uregulowane prawem usługi finansowe mogą być wykonywane wyłącznie przez podmioty, autoryzowane do oferowania tego typu usług i podlegające nadzorowi FSA. Wszystkie takie podmioty są objęte oficjalnym rejestrem.

Przepisy prawa Wielkiej Brytanii nie wskazują konkretnego minimalnego wieku konsumentów, zarówno w przypadku odwróconego kredytu hipotecznego, jak i w transakcjach sprzedaży nieruchomości z prawem dożywocia. Jednakże są to produkty finansowe adresowane do starszych konsumentów i brytyjskie regulacje prawne uwzględniają ten fakt poprzez definicję „*lifetime mortgage*” (produkty są wyłącznie adresowane do osób starszych, powyżej określonego wieku (*restricted to older customers above a specified age*)). To podmioty podlegające regulacjom FSA i oferujące tego typu usługi mają obowiązek określić minimalny wiek klientów, uwzględniając występujące okoliczności.

Regulacje wydane przez FSA w zakresie *equity release* zapewniają określony zakres korzyści dla konsumentów. Ponadto klienci korzystają z ochrony zapewnianej przez Rzecznika Konsumentów (*Ombudsman*) w zakresie dochodzenia odszkodowań (*redress*), a także regulacji prawnych określających standardy w takich obszarach, jak marketing i promocja produktów oraz dotyczących wymagań w zakresie pełnego ujawniania informacji o produkcie (*full disclosure*), zapewnienia jakości w umowach sprzedaży, serwisu posprzedażowego dla klienta opartego na zasadach traktowania *fair*, konkurencji pomiędzy sprzedawcami oraz informacji nt. rynku.

Hiszpania

W Hiszpanii dostępne są usługi typu Equity Release Schemes, m.in. odwrócony kredyt hipoteczny (hiszp. *hipoteca inversa*) i sprzedaż mieszkania z prawem dożywocia (*renta*

vitalicia inmobiliaria). Świadczenie ww. usług reguluje przede wszystkim Ustawa nr 41 z 7 grudnia 2007 r. o Regulacji Rynku Hipotecznego.

Ww. usługi świadczyć mogą instytucje kredytowe oraz firmy ubezpieczeniowe upoważnione do prowadzenia działalności na terenie Hiszpanii. W roku 2009 było to 20 instytucji: 18 kas oszczędnościowych (m.in. La Caixa), 1 bank (BBVA) i 1 firma ubezpieczeniowa (Catalana Occidental). Ich działalność podlega nadzorowi Banku Hiszpanii (banki i kasy) oraz Ministerstwu Gospodarki i Finansów (ubezpieczyciele).

Stroną bądź beneficjentem ww. umów mogą być osoby, które osiągnęły wiek minimum 65 lat (70 w przypadku renty dożywotniej) lub posiadają wysoki stopień niesamodzielności. Jest to warunek korzystania przy tej okazji ze zwolnienia z podatku dochodowego (od wypłacanego świadczenia), podatku od nieruchomości oraz opłat administracyjnych. Z uwagi na wiek beneficjentów umowy ww. ustawa nakłada na instytucję oferującą tego typu usługi obowiązek zapewnienia niezależnego doradztwa w zakresie oferowanych produktów. Warunki, formę i wymogi, jakie musi spełnić niezależny doradca nie zostały jeszcze określone przez Ministra Gospodarki i Finansów. Generalnie, zakłada się natomiast, że ochrona beneficjentów przedmiotowych usług polegać ma na zapewnieniu przejrzystości i maksymalnie wyczerpującej informacji.

Według jednej z hiszpańskich firm doradczych wyspecjalizowanych w zakresie odwróconego kredytu hipotecznego (Optima Mayores), w roku 2009 zawarto 2700 tego typu umów (8% więcej niż w roku 2007, z którego pochodzi pierwszy raport firmy) na łączną kwotę 918 mln euro (wzrost o 10,7%). Mimo obserwowanego wzrostu tych wskaźników w warunkach obecnego kryzysu gospodarczego, strony wciąż podchodzą z dużą rezerwą do tego typu umów. Mimo dodatkowych przychodów beneficjenci (i ich spadkobiercy) obawiają się utraty nieruchomości w przyszłości, a instytucje oferujące tego typu usługi ryzykują zaangażowane środki (niektóre kasy podnoszą m.in. wiek z 65 do 70 lat bądź obniżają procent udzielanego kredytu do ok. 80 czy 70% wartości nieruchomości). Dodatkowo rozwój tego rynku hamuje wciąż nieuregulowana kwestia obowiązku zapewnienia niezależnego doradcy, który ma zostać zaangażowany przez instytucję finansową do, *de facto*, ochrony klienta przed nią samą. W efekcie, w ub. roku dwie kasy oszczędnościowe zrezygnowały ze świadczenia tego typu usług.

Szwecja

W Szwecji usługi typu *equity release* świadczone są od 2005 r. Kredyt tego typu nie jest regulowany szczegółowymi przepisami prawnymi. Banki i instytucje finansowe mogą go udzielać na podstawie przepisów odnoszących się do typowych kredytów hipotecznych w Szwecji.

Produkt w postaci dożywotniej odwróconej hipoteki jest jedynie oferowany przez szwedzką instytucję finansową o nazwie Svensk Hypotekspension, która gwarantuje klientowi możliwość dożywotniego zamieszkiwania w obciążonym hipoteką lokalu mieszkalnym nawet w przypadku, kiedy kapitał i odsetki kredytu przewyższają wartość nieruchomości. Kredyt ten nazywany jest w Szwecji „emeryturą hipoteczną” (*hypotekspension*) i jest adresowany do osób, które ukończyły 60 rok życia. Minimalna kwota emerytury hipotecznej wynosi 100 000 SEK (ok. 10 640 EUR), a maksymalna kwota to 3 000 000 SEK (ok. 319 150 EUR). Udział procentowy kredytu w wartości nieruchomości zależy od wieku kredytobiorcy i wynosi:

60 lat	70 lat	80 lat	90 lat
15%	25%	35%	45%

Ponadto, udział kredytu, począwszy od 60 roku życia, a skończywszy na 90 roku życia, może być modyfikowany o 1% w przeliczeniu na 1 rok życia. Oprocentowanie emerytury hipotecznej jest zmienne w oparciu o wewnętrzną szwedzką stopę bankową STIBOR. Odsetki naliczane są i dopisywane do kapitału w przedziałach kwartalnych. Nieruchomości przyjmowane pod zabezpieczenie hipoteczne to domy wolnostojące, domy wypoczynkowe lub mieszkania własnościowe o minimalnej wartości 500 000 SEK (ok. 53 192 EUR), obowiązkowo ubezpieczone na pełną wartość. Kredyt - emerytura hipoteczna - może być powiększony, przy czym minimalna kwota zwiększenia jego wysokości wynosi 50 000 SEK (ok. 5 319 EUR). Zwiększenie wielkości kredytu uzależnione jest od wieku kredytobiorcy, poziomu stóp procentowych oraz poziomu cen nieruchomości. Svensk Hypotekspension gwarantuje, że kredytobiorca nigdy nie będzie winien więcej niż rynkowa wartość nieruchomości w momencie sprzedaży tej nieruchomości. Kredyt podlega całkowitej amortyzacji w momencie śmierci kredytobiorcy lub w momencie ostatecznej wyprowadzki np. do domu opieki społecznej. Kredyt – emerytura hipoteczna - może być spłacony przed upływem tego okresu bez konieczności ponoszenia dodatkowych opłat.

Inne szwedzkie instytucje finansowe, w tym wszystkie większe banki, oferują ponadto odmienny rodzaj kredytu w formie odwróconej hipoteki. Kredyt ten, podobnie jak w przypadku emerytury hipotecznej, adresowany jest do osób starszych, tj. od ok. 60 roku życia i nazywany ogólnie kredytem dla seniorów (*seniorlån*), czasami też kredytem mieszkaniowym 60+ (*Bolån 60+*) czy elastycznym kredytem mieszkaniowym (*Boflex*). Kredyty tego rodzaju udzielone są na czas określony, od 10 do 30 lat. Po upływie okresu umownego, kredytobiorca jest zobowiązany do całkowitej spłaty kredytu lub sprzedaży nieruchomości. Tylko w szczególnych przypadkach okres spłaty kredytu może wynieść więcej niż 30 lat. Kwota kredytu jest uzależniona od wieku kredytobiorcy - im starszy kredytobiorca, tym wyższa kwota kredytu. Warunki kredytowania uwzględniają zasadę, że spłata kapitału wraz odsetkami nie może w żadnym momencie w trakcie trwania umowy kredytowej przekroczyć rynkowej wartości nieruchomości, na której ustanowione jest zabezpieczenie kredytu.

Jeszcze innym typem produktu oferowanego kredytobiorcom pod warunkiem zabezpieczenia nieruchomości jest udzielany przez szwedzki zakład ubezpieczeń „*Folksam*” (we współpracy z bankami) kredyt hipoteczny objęty ubezpieczeniem na życie o maksymalnym okresie amortyzacji 10 lat. Po upływie tego okresu istnieje możliwość przedłużenia spłaty kredytu o kolejne 10 lat poprzez zaciągnięcie nowego kredytu hipotecznego. Produkt ten jest oferowany w Szwecji pod nazwą ubezpieczenie kapitałowe dla seniorów (*Seniorkapital*).

Instytucje finansowe i banki, które udzielają w Szwecji kredytów typu *equity release*, czyli odwróconej hipoteki lub innych kredytów podlegają nadzorowi finansowemu prowadzonemu przez inspekcję finansową – *Finansinspektionen*.

Niemcy

Na niemieckim rynku usług finansowych dostępny jest od marca 2009 roku odwrócony kredyt hipoteczny. Obecnie istnieją tylko trzy banki, które oferują tego rodzaju usługę. Należą do nich Bank Inwestycyjny w kraju związkowym Szlezwik-Holsztyn, którego oferta obowiązuje tylko na terenie tego landu, ImmoKasse, Deutsche Kreditbank (Niemiecki Bank Kredytowy), Fundacja Liebenau.

W prawie niemieckim brak jest ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym. Funkcjonowanie kredytu oparte jest o przepisy niemieckiego Kodeksu cywilnego, które regulują usługi podobne do odwróconego kredytu hipotecznego:

- Na podstawie § 759-761 możliwa jest wypłata przez instytucję kredytową określonej sumy pieniędzy w formie dożywotniej renty pod zastaw nieruchomości, bez konieczności

płacenia rat. Wadą tej regulacji jest brak możliwości zastrzeżenia prawa własności nieruchomości przez kredytobiorcę do momentu rozwiązania umowy, co oznacza nabycie przez instytucję kredytową prawa własności nieruchomości już w chwili zawarcia umowy.

- W oparciu o postanowienia § 488 niemieckiego Kodeksu cywilnego istnieje również możliwość zawarcia umowy pożyczki pod zastaw nieruchomości. Pożyczka taka może być wypłacana w miesięcznych ratach. Zaletą tej formy pożyczki jest możliwość zachowania prawa własności nieruchomości przez beneficjenta do czasu wygaśnięcia umowy. Również dla samych instytucji kredytowych jest to korzystne rozwiązanie, ponieważ klient (beneficjent), jako właściciel nieruchomości ponosi koszty jej utrzymania.

Usługi w zakresie odwróconego kredytu hipotecznego oferowane są w RFN przez banki działające na zlecenie sektora publicznego, które podlegają nadzorowi Federalnego Urzędu Nadzoru Usług Finansowych oraz kontroli Federalnego Związku Banków Publicznych.

W niemieckich przepisach prawa nie została określona minimalna granica wieku osób zainteresowanych skorzystaniem z usług odwróconego kredytu hipotecznego. W założeniu grupą docelową są osoby powyżej 60 roku życia. Miesięczne wypłaty renty, wypłacane na podstawie umowy sprzedaży i wypłaty renty dożywotniej przewidziane są do momentu ukończenia przez beneficjenta 110 roku życia.

Finlandia

W Finlandii dostępne są usługi zaliczane do kategorii *Equity Release Schemes*, mające na celu finansowe wsparcie osób starszych posiadających własne nieruchomości, zarówno w postaci odwróconego kredytu hipotecznego (*Käänteinen laina*), jak też sprzedaży z prawem dożywocia (*Käänteinen asuntokauppa*). Rynek tego typu usług finansowych nie jest znaczny ani dobrze rozwinięty. Brakuje odrębnych regulacji prawnych w tym zakresie. Stosuje się pełne zabezpieczenie prawne, podobne jak przy zakupie nieruchomości. Nie ma odrębnych wymagań nadzoru i kontroli w odniesieniu do tego typu transakcji, jednakże mając na uwadze, że tego typu działalność prowadzona jest w Finlandii przez instytucje kredytowe, podlegają one nadzorowi ze strony Financial Supervisory Authority.

Katalog podmiotów uprawnionych do oferowania ww. usług nie jest określony ustawowo, ale jedynie dwie instytucje oferują taki rodzaj transakcji finansowych. Pierwsza z nich to OP-Pohjola Group, składająca się z 200 banków spółdzielczych, oferuje jedynie odwrócone kredyty hipoteczne. Drugi podmiot to fińskie stowarzyszenie hipoteczne Suomen AsuntoHypoPankki oferujące oba rodzaje transakcji.

Minimalna granica wieku beneficjenta nie jest dookreślona prawnie, aczkolwiek produkty oferowane są głównie klientom przekraczającym 60 lat, przy założeniu dożycia w przedziale 75-90 lat.

Szczególna ochrona beneficjentów usług ogranicza się do obowiązywania zasad ogólnych. Umowy podlegają zasadom udzielania kredytów konsumenckich docelowo zgodnych z Dyrektywą o kredycie konsumenckim, również wtedy gdy jako zabezpieczenie ustanawia się hipotekę.

Dobrze działający system emerytalny oraz relatywnie wysoka zamożność społeczeństwa sprawiają, że w Finlandii jedynie grupa o niższych dochodach wykazuje zainteresowanie takimi instrumentami finansowymi, stąd też rynek tego rodzaju usług jest raczej płytki i nie podlega odrębnym regulacjom.

Holandia

Usługi typu odwróconego kredytu hipotecznego (hol. *opeethypotheek* lub *omgekeerde hypotheek*) nie są w Holandii popularnym produktem finansowym. Podmiotami, które aktualnie oferują takie rozwiązanie są Rabobank, Floris i ABN AMRO, lecz skala zainteresowania nimi nie jest zbyt duża.

Nie funkcjonuje w prawie holenderskim odrębna regulacja dotycząca tych usług. Kontrakty zawierane przez podmioty finansowe w ww. obszarze funkcjonują w oparciu o kodeks cywilny oraz przepisy dotyczące nadzoru finansowego i kredytów hipotecznych. W związku z tym banki i inne instytucje finansowe same określają granicę wieku, dla którego usługa ta jest dostępna (najczęściej 55 do 80 lat, w niektórych przypadkach 60 do 80 lat).

Konstrukcja oferowanego w Holandii odwróconego kredytu hipotecznego przewiduje, że właściciel nieruchomości otrzymuje kredyt odpowiadający od 45% do 75% wartości rynkowej nieruchomości (w zależności od usługodawcy i od wieku właściciela domu). W zależności od produktu kredyt ten wypłacany jest w miesięcznych ratach lub przekazywany w całości właścicielowi. Nie ma ograniczonego czasu, na jaki zawierana jest umowa umożliwiająca mieszkanie właścicielowi w danej nieruchomości i otrzymywanie stałych rat pieniężnych (do końca życia). Niektóre produkty zwierają opcję przeznaczenia sumy stanowiącej 30% wartości nieruchomości na cele prywatne (np. pozostawienia spadkobiercom).

Węgry

Na Węgrzech jeszcze nie funkcjonują szczególne regulacje w zakresie usług sprzedaży nieruchomości z prawem dożywocia oraz odwróconego kredytu hipotecznego. Osoba starsza może zawrzeć umowę z instytucją finansową i w zamian za prawo do nieruchomości otrzymywać dożywotnią rentę. Na węgierskim rynku kilka lat temu pojawiły się instytucje, które zajmują się zawodowo świadczeniem takich usług. Odwrócony kredyt hipoteczny oferuje obecnie na rynku węgierskim jedna instytucja. W tym przypadku osoba otrzymująca rentę pozostaje właścicielem nieruchomości, a po jej śmierci rozliczenia z instytucją finansową dokonują spadkobiercy (dot. to zarówno rozliczenia z wcześniejszej jednorazowej wypłaty lub regularnej renty). Wiąże się to z ustanowieniem hipoteki na nieruchomości na rzecz instytucji świadczącej taką usługę. Taką działalność reguluje ustawa o instytucjach kredytowych i przedsiębiorstwach finansowych oraz ogólne przepisy dot. udzielenia kredytu, w tym kredytu hipotecznego, zgodnie z ustawą o banku hipotecznym i liście zastawnym. Działalność takich usługodawców nadzoruje Państwowy Nadzór Instytucji Finansowych (PSZÁF).

Znane są także konstrukcje oferujące rentę za nieruchomość, w przypadku których obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego. Ich istotą jest wypłacanie dożywotniej miesięcznej renty dla starszej osoby w zamian za nieruchomość. Sprzedający może zostać w swojej nieruchomości z prawem dożywotniego użytkowania. Nadzór PSZÁF nie obejmuje tych usług. Wspomniane usługi są przeznaczone dla osób powyżej 62-65 lat.

Francja

Obowiązujące we Francji przepisy dopuszczają funkcjonowanie kredytu konsumpcyjnego m.in. w postaci kredytu hipotecznego odnawialnego (*hypothèque rechargeable*) oraz odwróconego kredytu hipotecznego (*prêt viager hypothécaire*). Instrumenty te wprowadzone zostały na mocy rozporządzenia z marca 2006 r. zmieniającego odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu konsumenta, pozwalając osobom o nieregularnych lub niedostatecznych dochodach, a będących w posiadaniu nieruchomości, na uzyskanie pożyczki w celu zakupu dóbr konsumpcyjnych. Z tego względu, ten typ produktów finansowych adresowany jest przede wszystkim do osób starszych.

Zasadę hipoteki odnawialnej i warunki jej ustanowienia reguluje kodeks cywilny, który stanowi, że „hipoteka może służyć późniejszej gwarancji wierzytelności innych niż wymienione w akcie założenia hipoteki, pod warunkiem że jest to w nim wyraźnie stwierdzone”. Tym samym hipoteka, ustanowiona początkowo w celu sfinansowania nabycia lub budowy mieszkania, może być przeznaczona na gwarancję innych wierzytelności. W miarę jak początkowy kredyt mieszkaniowy ulega spłacie, właściciel uzyskuje nową zdolność do zadłużania się, proporcjonalnie do spłaconej kwoty. W przypadku braku spłaty lub braku rozwiązania polubownego, kredytodawca może zająć i sprzedać dobro w celu odzyskania pozostałej należnej sumy. Kredyt hipoteczny odnawialny jest dostępny dla konsumentów będących właścicielami nieruchomości. Kredytobiorcy są chronieni przede wszystkim przez rygory formalne umowy kredytowej, przewidziane w kodeksie konsumenta (załącznikiem do umowy kredytowej jest dokument opisujący stan hipoteki). Ponadto, hipoteka odnawialna podlega tym samym warunkom ważności co każda hipoteka (np. obowiązek sporządzenia aktu notarialnego). Możliwość odnowienia hipoteki musi być wyraźnie stwierdzona w akcie założenia hipoteki w formie odpowiedniej klauzuli. Kodeks konsumenta przewiduje sankcje karne i cywilne za nieprzestrzeganie rygorów formalnych wstępnej oferty kredytowej.

Idea drugiego instrumentu, tj. odwróconego kredytu hipotecznego, którego celem jest ułatwienie dostępu osobom starszym do kredytu, została zaczerpnięta z prawodawstwa anglosaskiego. Jego podstawę prawną stanowi kodeks konsumenta. Kredytodawca udziela kredytobiorcy kredytu gwarantowanego hipoteką ustanowioną na nieruchomości, z wyłącznym przeznaczeniem zamieszkania. Kredytobiorca otrzymuje kredyt w formie przez siebie wybranej, tj. w postaci jednorazowej wypłaty lub miesięcznych rat. Nie może być on przeznaczony na potrzeby działalności zawodowej. Spłata długu jest odłożona do momentu śmierci kredytobiorcy. W dniu śmierci spadkobiercy mogą zdecydować o spłacie długu w celu zachowania prawa do nieruchomości lub pozwolić kredytodawcy na jej sprzedaż.

Odwróconego kredytu hipotecznego udzielają we Francji instytucje finansowe wyspecjalizowane w udzielaniu kredytów mieszkaniowych, tj: Crédit Foncier, UCB, Caisse d'Epargne, Crédit Immobilier de France. Kodeks konsumenta wskazuje, iż umowę, której przedmiotem jest odwrócony kredyt hipoteczny zawierać mogą instytucje kredytowe oraz finansowe.

Przepisy nie określają minimalnej granicy wieku beneficjentów odwróconego kredytu hipotecznego. Instytucje udzielające takiego kredytu określają wiek w wewnętrznych regulaminach, w przypadku np. Crédit Foncier kredyt jest udzielany osobom powyżej 65 lat. Przyjmuje się, iż w ciągu 10 dni można odstąpić od umowy. W okresie tym nie jest dokonywana żadna wypłata. Umowa jest zawierana w formie aktu notarialnego, w przypadku gdy dobrem hipotecznym jest nieruchomość. Ochronę kredytobiorcy stanowi wysokość pożyczki, którą kredytodawca ogranicza do części wartości nieruchomości. Wysokość pożyczki zależy od wieku i płci kredytobiorcy oraz wartości nieruchomości określonej na podstawie dokonanej ekspertyzy. Zadłużenie nie może przekroczyć wartości nieruchomości ustalonej na koniec terminu umowy kredytowej. Kredytobiorca pozostaje właścicielem nieruchomości, a więc może ją zamieszkiwać lub wynajmować. Kredytobiorca może wnioskować o zawieszenie lub zmianę terminarza płatności rat okresowych. Może także z własnej inicjatywy dokonać wcześniejszej spłaty kredytu. Kredytodawca ma prawo domagać się wówczas odszkodowania proporcjonalnego do dotychczasowej długości trwania umowy. Umowa wygasa również w rezultacie sprzedaży nieruchomości przez kredytobiorcę. W tej sytuacji wierzyciel powinien zostać o tym uprzednio powiadomiony i jeśli nie zgadza się co do ceny, ma prawo zażądać ekspertyzy. W momencie śmierci kredytobiorcy, ochronę spadkobierców zapewnia ograniczenie maksymalnej wysokości długu do wartości

nieruchomości oszacowanej na koniec terminu umowy kredytowej. Spadkobiercy korzystają w przypadku, gdy cena nieruchomości jest wyższa, natomiast w sytuacji odwrotnej stratę ponosi bank.

3. Potrzeba i cel uchwalenia ustawy

Oferowanie usług *equity release* w modelu kredytowym jest w Polsce ograniczone ze względu na szereg barier prawnych, w szczególności w zakresie możliwości dochodzenia roszczeń kredytodawców. Jednocześnie na rynku pojawiły się usługi spełniające podobną funkcję do umów odwróconego kredytu hipotecznego, oferowane przez podmioty spoza sektora finansowego. Jest to tzw. model sprzedażowy oparty o konstrukcję dożywocia uregulowaną przepisami ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. Umowa polega na przeniesieniu prawa do nieruchomości na świadczeniodawcę w zamian za zobowiązanie się przez niego do wypłaty beneficjentowi dożywotniej renty oraz zapewnienie prawa dożywotniego zamieszkiwania w nieruchomości. Różnica pomiędzy umową dożywocia a umową odwróconego kredytu hipotecznego polega przede wszystkim na momencie przeniesienia prawa do nieruchomości na świadczeniodawcę oraz na sposobie zabezpieczenia interesów spadkobierców beneficjenta. W przypadku umowy dożywocia świadczeniodawca nabywa prawo do nieruchomości z chwilą zawarcia umowy. Dla spadkobierców beneficjenta takiej umowy oznacza to całkowitą utratę praw do nieruchomości.

Umowa odwróconego kredytu hipotecznego charakteryzuje się natomiast tym, że prawo do nieruchomości zostaje przeniesione na instytucję kredytującą dopiero po śmierci kredytobiorcy. Zabezpieczenie transakcji stanowi hipoteka ustanowiona na nieruchomości lub na określonym prawie do nieruchomości. Po śmierci beneficjenta jego spadkobiercy mogą podjąć decyzję o dokonaniu spłaty kredytu i zachowaniu prawa do nieruchomości lub o przeniesieniu prawa do nieruchomości na instytucję kredytującą. Jednocześnie należy podkreślić, że nawet w przypadku przeniesienia prawa do nieruchomości na instytucję kredytującą spadkobiercom jest przekazywana kwota różnicy pomiędzy wartością roszczenia instytucji kredytującej a wartością nieruchomości, o ile różnica ta jest 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 praktyce światowej obydwa wymienione rodzaje umów funkcjonują paralelnie. Należy zauważyć, że model sprzedażowy w większości krajów nie podlega szczególnym regulacjom i jest oferowany na podstawie przepisów prawa cywilnego lub prawa umów. Wyjątkiem jest Wielka Brytania i Irlandia, gdzie umowy dożywocia są regulowane przepisami szczegółowymi, a ich oferowanie poddane kontroli ze strony nadzoru finansowego. Natomiast model kredytowy poddany jest na ogół pewnym restrykcjom prawnym ze względu na znaczną różnicę w czasie pomiędzy zawarciem umowy i udostępnieniem środków finansowych a przeniesieniem prawa do nieruchomości. W szczególności restrykcje dotyczą zatem katalogu podmiotów uprawnionych do oferowania tego rodzaju usług, którymi są na ogół instytucje uprawnione do udzielania kredytów lub inne instytucje finansowe podlegające nadzorowi finansowemu.

Celem projektowanej ustawy jest wprowadzenie mechanizmów umożliwiających bankom, instytucjom kredytowym prowadzącym działalność transgranicznie, oddziałom instytucji kredytowych oraz oddziałom banków zagranicznych, działającym na polskim rynku, oferowanie odwróconych kredytów hipotecznych, w tym zapewnienie mechanizmów skutecznego dochodzenia roszczeń. Jednocześnie projekt ma na celu ochronę interesów beneficjentów usługi poprzez zapewnienie im odpowiedniego zakresu informacji dostarczanych zarówno przed podpisaniem umowy, jak też w samej umowie, umożliwienie

odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, zagwarantowanie prawa do przedterminowej bezpłatnej spłaty kredytu oraz ograniczenie możliwości wypowiedzenia umowy przez kredytodawcę do ściśle określonych sytuacji.

Z punktu widzenia bezpieczeństwa transakcji, w szczególności mając na uwadze konsekwencje podjęcia przez osobę starszą decyzji o zawarciu takiej umowy, należy dążyć do zapewnienia klientowi uzyskania jak najszerszego zakresu informacji na temat warunków umowy, praw i obowiązków oraz wszystkich kosztów związanych z przystąpieniem i obsługą takiej umowy. Z drugiej strony istotne jest, aby instytucje uprawnione do zawierania tego typu umów posiadały wyposażenie kapitałowe umożliwiające prowadzenie tego rodzaju działalności. Zakłada się zatem, że odwrócony kredyt hipoteczny będą oferować podmioty profesjonalne, przygotowane do udzielania kredytów, tj. banki oraz inne instytucje określone w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe, podlegające nadzorowi finansowemu, które zagwarantują ciągłość realizacji świadczeń z tytułu umów odwróconego kredytu hipotecznego.

W wersji skierowanej do uzgodnień zewnętrznych projekt założeń przewidywał wprowadzenie minimalnego wieku beneficjentów umów odwróconego kredytu hipotecznego na poziomie 60 lat. Powyższa propozycja była podyktowana potrzebą minimalizacji ryzyka instytucji kredytujących. Jednakże w toku konsultacji zewnętrznych zgłosiły jednak szereg uwag kwestionujących słusność tego rozwiązania, w szczególności wskazując, że w sposób istotny ogranicza ono krąg potencjalnych beneficjentów umów odwróconego kredytu hipotecznego. Z powyższego względu zrezygnowano z wprowadzania limitu wiekowego dla kredytobiorców odwróconego kredytu hipotecznego, mając jednakże świadomość, że ze względu na konstrukcję tego rodzaju umowy, jej głównymi beneficjentami będą osoby starsze.

Należy zapewnić możliwość wycofania się kredytobiorcy z umowy poprzez zagwarantowanie prawa do odstąpienia od umowy oraz do wcześniejszej spłaty kredytu.

Mając na uwadze tradycyjny sposób postrzegania nieruchomości w Polsce jako efektu życiowego dorobku oraz przedmiotu dziedziczenia istotne jest zapewnienie udziału spadkobierców poprzez umożliwienie im dokonania spłaty kredytu i zachowania prawa do nieruchomości lub otrzymania różnicy pomiędzy wartością nieruchomości a rozszczeniem instytucji kredytującej.

Z uwagi na szczególny charakter projektowanej usługi finansowej oraz uwzględniając fakt, że niektóre z proponowanych rozwiązań stanowią odstępstwa od ogólnych zasad przyjętych w obowiązujących przepisach prawa i nie będą miały zastosowania do zdarzeń dotyczących innych stosunków prawnych, regulacje ustawy będą miały charakter *lex specialis* w odniesieniu do zasad ogólnych określonych w ustawach Kodeks cywilny, Kodeks postępowania cywilnego, Prawo bankowe, ustawa o kredycie konsumenckim, prawo upadłościowe i naprawcze, ustawa o księgach wieczystych i hipotece.

Opracowanie projektu założeń do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym zostało zgłoszone do planu pracy Rady Ministrów na I półroczu 2011 roku.

4. Możliwość podjęcia alternatywnych w stosunku do uchwalenia projektowanej ustawy środków umożliwiających osiągnięcie zakładanych celów

Na etapie opracowywania wstępnych założeń do ustawy rozpatrywano alternatywne rozwiązanie, jakim byłoby wprowadzenie regulacji dotyczących odwróconego kredytu hipotecznego w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe. Propozycja ta poddana została konsultacjom z członkami działającej przy Ministrze Finansów Rady Rozwoju Rynku Finansowego. W wyniku konsultacji ustalono ostatecznie, że optymalnym rozwiązaniem

będzie opracowanie odrębnego aktu prawnego regulującego odwrócony kredyt hipoteczny. Jest to w szczególności podyktowane specyfiką tego instrumentu oraz faktem, że problematyka odwróconego kredytu hipotecznego obejmuje kwestie z różnych dziedzin prawa, tj. prawo cywilne, regulacje dotyczące instytucji finansowych, prawo ochrony konsumenta itd. Istotne jest zatem, aby beneficjenci projektowanej usługi finansowej, którymi będą w szczególności osoby starsze, otrzymały akt prawny, który w sposób kompleksowy będzie regulował tę usługę, bez konieczności przeszukiwania wielu aktów prawnych w celu uzyskania wyczerpujących informacji na temat przysługujących im praw oraz zobowiązań związanych z zawarciem takiej umowy.

Należy zauważyć, że realizacja celów planowanych do osiągnięcia poprzez wprowadzenie projektowanej regulacji nie mogłaby zostać osiągnięta przy zastosowaniu innych środków, tj. środków o charakterze ekonomicznym, zmianę sposobu wykładni obowiązujących przepisów, zmianę sposobu stosowania obowiązujących przepisów, wydanie aktu normatywnego wykonawczego w stosunku do obowiązujących regulacji prawnych.

5. Podmioty, na które oddziałuje akt prawny

Projektowany akt prawny oddziaływać będzie na banki, oddziały banków zagranicznych i oddziały instytucji kredytowych oraz instytucje kredytowe prowadzące działalność transgranicznie, o których mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe.

Pod wpływem projektowanego aktu prawnego znajdą się osoby fizyczne posiadające określone prawa do nieruchomości, które będą mogły zawrzeć umowę odwróconego kredytu hipotecznego. Ustawa oddziaływać będzie również na inne osoby fizyczne - spadkobierców kredytobiorców - którzy będą uczestniczyć w rozliczeniu kwoty kredytu z instytucją kredytującą oraz będą uprawnieni do spłaty kredytu lub będą partycypować w kwocie uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości. Projektowana ustawa oddziaływać będzie ponadto na rzeczoznawców majątkowych, których udział w procesie szacowania nieruchomości jest obligatoryjny. Ustawa będzie również oddziaływać na Komisję Nadzoru Finansowego, która pełni funkcje nadzorcze nad instytucjami ustawowo upoważnionymi do udzielania kredytów oraz będzie zobligowana do określenia wymogów ostrożnościowych wobec podmiotów świadczących tego typu usługi. Projektowany akt prawny będzie ponadto oddziaływał na sądy powszechne skutkując spodziewanym zwiększeniem liczby spraw w sądach, tak w wydziałach prawa cywilnego, jak i w wydziałach ksiąg wieczystych. Pod wpływem projektowanego aktu prawnego znajdą się również notariusze, dla których projekt przewiduje obowiązek poinformowania instytucji kredytującej o fakcie przeniesienia przez kredytobiorcę prawa do nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie spłaty odwróconego kredytu hipotecznego na osoby trzecie.

6. Przewidywane skutki finansowe uchwalenia ustawy i źródła ich pokrycia

Ustawa nie będzie obligowała instytucji uprawnionych do oferowania tego typu usług, a jedynie wprowadzi taką możliwość. Nie można zatem przewidzieć ile instytucji kredytujących zdecyduje się na wprowadzenie umów odwróconego kredytu hipotecznego do swoich ofert. Mając na uwadze zindywidualizowany charakter umowy odwróconego kredytu hipotecznego, na który wpływać będzie wartość nieruchomości, wiek kredytobiorcy oraz uwarunkowania rynkowe i przewidywania co do ich zmian w przyszłości, nie jest aktualnie możliwe oszacowanie prawdopodobnej liczby udzielonych kredytów oraz ich wartości. Należy zauważyć, że wartość odwróconego kredytu hipotecznego w stosunku do wartości nieruchomości będzie stanowiła odzwierciedlenie oceny ryzyka związanego z takim kredytem, która każdorazowo dokonywana będzie w sposób zindywidualizowany.

Biorąc pod uwagę ilość zmiennych wszelkie próby dokonywania ilościowej analizy przewidywanych skutków uchwalenia ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym byłyby obarczone znaczącym ryzykiem błędu i nie mogłyby zostać uznane za wiarygodne.

Na obecnym etapie nie jest zatem możliwe dokonanie ilościowej analizy skutków finansowych uchwalenia ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym.

Przewidywane skutki finansowe dla budżetu państwa oraz budżetów jednostek samorządu terytorialnego

Uchwalenie ustawy nie spowoduje zmian w wydatkach budżetu państwa oraz budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jak również nie spowoduje zmniejszenia ich dochodów. Wejście w życie ustawy może natomiast przyczynić się do zwiększenia wpływów z podatku dochodowego od osób prawnych w związku ze zwiększeniem przychodów instytucji kredytujących.

Projektowany akt prawny wiązać się będzie ze zwiększeniem liczby spraw w sądach powszechnych, tak w wydziałach prawa cywilnego jak i w wydziałach ksiąg wieczystych, np. spraw o wydanie nieruchomości lub innego prawa będącego przedmiotem zabezpieczenia hipotecznego z powództwa instytucji kredytującej po zrealizowaniu przez nią roszczenia o przeniesienie własności, spraw o wpis hipoteki zabezpieczającej spłatę odwróconego kredytu hipotecznego, o wpis roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, prawa wieczystego użytkowania czy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, o wpis roszczenia o przeniesienie hipoteki zabezpieczającej spłatę odwróconego kredytu na opróżnione miejsce hipoteczne. Projektowana regulacja spowoduje pojawienie się nowej kategorii spraw o ustanowienie kuratora z wniosku instytucji kredytujące. Projektowane regulacje nie będą jednakże skutkować zwiększeniem wpływu spraw w stopniu wymagającym zwiększenia liczby etatów w pierwszych latach obowiązywania nowych rozwiązań. Ocena skutków nowych rozwiązań, w tej płaszczyźnie będzie mogła nastąpić zatem w perspektywie późniejszej, po analizie danych statystycznych sądów z okresu po wejściu w życie proponowanych unormowań.

Przewidywane skutki finansowe dla instytucji kredytujących

Uchwalenie ustawy nie stanowi dla instytucji kredytujących zobowiązania do podjęcia działalności w zakresie oferowania umów odwróconego kredytu hipotecznego. Podmioty, które zdecydują się na wdrożenie odwróconych kredytów hipotecznych do swoich ofert ponosić będą koszty związane z przystosowaniem infrastruktury do nowej usługi finansowej. Podjęcie działalności w obszarze odwróconych kredytów hipotecznych może się również dla tych instytucji wiązać z koniecznością podwyższenia wyposażenia kapitałowego w związku ze zmianą profilu ryzyka. Jednocześnie instytucje kredytujące będą osiągać przychody z tytułu odsetek od oprocentowania udzielanych odwróconych kredytów hipotecznych.

Przewidywane skutki finansowe dla beneficjentów

Uchwalenie ustawy umożliwi wprowadzenie na polski rynek finansowy nowej usługi finansowej, dzięki której osoby posiadające określone prawa do nieruchomości, a w szczególności osoby starsze, uzyskają dostęp do dodatkowego źródła długoterminowego finansowania.

Dzięki nowej usłudze finansowej osoby posiadające określone prawa do nieruchomości uzyskają instrument wsparcia swoich dochodów środkami pochodzącymi z kapitału zakumulowanego w nieruchomościach. Umożliwi to zmniejszenie zależności beneficjentów ww. usługi od finansowej pomocy członków rodziny czy też pomocy państwa. Jednocześnie należy mieć na uwadze, że projektowana usługa finansowa będzie miała charakter

komercyjny. Podobnie jak w przypadku innych usług kredytowych kredytobiorca będzie ponosił koszty oprocentowania oraz innych opłat naliczanych przez instytucje kredytujące przy tego typu usługach.

II. Założenia szczegółowe

1. Zakres podmiotowy i przedmiotowy

Zakres podmiotowy

Zakres podmiotowy ustawy będzie dotyczył następujących kategorii podmiotów:

- Banki, oddziały banków zagranicznych, oddziały instytucji kredytowych, instytucje kredytowe prowadzące działalność transgranicznie;
- Osoby fizyczne mogące stać się beneficjentami usługi;
- Osoby fizyczne będące spadkobiercami beneficjentów umowy odwróconego kredytu hipotecznego;
- Rzeczoznawcy majątkowi;
- Komisja Nadzoru Finansowego i Urząd Komisji Nadzoru Finansowego;
- Zakłady ubezpieczeń, w zakresie możliwości współpracy z instytucjami kredytującymi (np. oferowanie rent dożywotnich w zamian za środki z tytułu odwróconego kredytu hipotecznego, ubezpieczanie ryzyk instytucji kredytujących);
- Sądy powszechne,
- Notariusze.

Zakres przedmiotowy

Projektowana ustawa określi:

- 1) Definicję umowy odwróconego kredytu hipotecznego;
- 2) Podmioty uprawnione do oferowania umów odwróconego kredytu hipotecznego;
- 3) Beneficjentów odwróconego kredytu hipotecznego;
- 4) Rodzaje praw do nieruchomości, które mogą zostać uznane za uprawniające do zawarcia umowy;
- 5) Sposób zabezpieczenia spłaty odwróconego kredytu hipotecznego;
- 6) Walutę, w której może być zawarta umowa odwróconego kredytu hipotecznego;
- 7) Kwestie oceny stanu zobowiązań kredytobiorcy;
- 8) Podstawę do ustalania kwoty odwróconego kredytu hipotecznego;
- 9) Obowiązki informacyjne instytucji kredytujących wobec klientów w zakresie informacji przedkontraktowych, w tym wzór jednolitego formularza informacyjnego, oraz informacji przekazywanych w umowie;
- 10) Obowiązki kredytobiorcy dotyczące nieruchomości oraz konsekwencje braku ich realizacji;
- 11) Zasady zaspokajania roszczenia instytucji kredytującej z tytułu odwróconego kredytu hipotecznego;
- 12) Okoliczności wypowiedzenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego przez kredytobiorcę oraz przez instytucję kredytującą;
- 13) Prawo do odstąpienia od umowy przez kredytobiorcę;
- 14) Prawo do przedterminowej spłaty kredytu,
- 15) Prawo spadkobierców do spłaty kredytu po śmierci kredytobiorcy oraz zasady rozliczania instytucji kredytującej ze spadkobiercami;
- 16) Sankcje za naruszenie obowiązków ustawowych przez instytucję kredytującą.

Podmioty lub sprawy wyłączone z zakresu regulacji

Propozycja założeń do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym nie obejmuje:

- sposobu kalkulacji kwoty kredytu;
- sposobu postawienia środków do dyspozycji kredytobiorcy;
- maksymalnej kwoty kredytu w odniesieniu do wartości nieruchomości;
- rodzajów nieruchomości, na których instytucja kredytująca może ustanowić hipotekę zabezpieczającą spłatę kredytu;
- określenia, która ze stron poniesie koszty wyceny nieruchomości;
- sposobu oraz częstotliwości weryfikacji przez instytucję kredytową wartości nieruchomości w czasie trwania umowy kredytu.

Powyższe kwestie będą podlegały regulacjom na poziomie umownym i będą mogły stanowić przedmiot negocjacji pomiędzy stronami.

Sposób kalkulacji kwoty kredytu powinien pozostać poza materiałą ustawową ze względu na zindywidualizowany charakter tego rodzaju umów. Należy ponadto zauważyć, że ustawy regulujące działalność instytucji kredytowych również nie przesądzają o sposobie kalkulacji w odniesieniu do innego rodzaju kredytów i pożyczek. Jednocześnie mając na uwadze, że kalkulacja kwoty kredytu związana będzie z szacowaniem ryzyka długowieczności, projekt przewiduje wprowadzenie obowiązku współpracy instytucji kredytującej z aktuariuszem.

Sposób postawienia środków do dyspozycji kredytobiorcy nie powinien podlegać regulacji ustawowej, ponieważ zostałaaby ograniczona elastyczność projektowanej usługi. Sposób postawienia środków do dyspozycji kredytobiorcy powinien być uzgadniany pomiędzy stronami tak, aby w sposób optymalny dopasować usługę do potrzeb beneficjenta. W praktyce światowej powstają różne kombinacje podstawowych form wypłaty, np. część jako wypłata jednorazowa, pozostała część w transzach lub jako linia kredytowa.

Ustawa nie będzie określała maksymalnej kwoty kredytu w odniesieniu do wartości nieruchomości. Mając na uwadze, że kwota kredytu możliwa do otrzymania przez kredytobiorcę będzie tym wyższa, im wyższy wiek kredytobiorcy na dzień zawarcia umowy, wprowadzenie sztywnego limitu LtV na poziomie ustawy mogłoby uniemożliwić najstarszym beneficjentom odwróconego kredytu hipotecznego wypłatę kwot adekwatnych do ich wieku. Należy jednocześnie zauważyć, że stosowne regulacje w tym zakresie mogą zostać wprowadzone przez Komisję Nadzoru Finansowego w celu ograniczania ryzyka kredytowego instytucji kredytujących.

Poza regulacją ustawową pozostaną rodzaje nieruchomości, na których instytucja kredytująca będzie mogła ustanowić zabezpieczenie hipoteczne. Ma to na celu umożliwienie zastosowania szerokiego katalogu nieruchomości jako zabezpieczenia odwróconego kredytu hipotecznego. Ocena ryzyka związanego z daną nieruchomością będzie dokonywana indywidualnie przez instytucję kredytującą.

Ustawa nie określa, która ze stron ponosi koszty wyceny nieruchomości przed zawarciem umowy odwróconego kredytu hipotecznego ani w jaki sposób koszty te powinny zostać pokryte. Należy zauważyć, że ustawowe przesądzenie, że koszty wyceny nieruchomości ponosi instytucja kredytująca skutkowałoby wkomponowaniem tych opłat w koszty kredytu, np. w postaci podwyższonej marży. Można liczyć się z tym, że w ostateczności koszty te i tak zostałyby przerzucone na klienta. Pozostawienie tej materii poza regulacją ustawową pozwoli ponadto na elastyczne rozliczanie kosztów z tytułu wyceny. Nawet w sytuacji gdy strony uzgodnią, że do ich poniesienia zobligowany będzie kredytobiorca, będą one mogły zostać doliczone do ogólnej kwoty zadłużenia z tytułu odwróconego kredytu hipotecznego, w związku z czym kredytobiorca nie będzie musiał fizycznie ponieść tych kosztów.

Projekt nie przewiduje określenia sposobu oraz częstotliwości weryfikacji przez instytucję kredytującą wartości nieruchomości w okresie kredytowania, bowiem obowiązek oraz procedury monitorowania zabezpieczeń hipotecznych przez banki wynikają z innych regulacji. Natomiast instytucja kredytująca będzie zobligowana do podania w umowie odwróconego kredytu hipotecznego informacji na temat zasad i częstotliwości monitorowania stanu nieruchomości oraz na temat sposobu rozliczania ewentualnych kosztów z tego tytułu.

2. Sprawy dotyczące przepisów merytorycznych

2.1. Definicja umowy odwróconego kredytu hipotecznego

Umowa odwróconego kredytu hipotecznego stanowi szczególny rodzaj umowy kredytu określonej w art. 69 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe, którego zabezpieczenie stanowi hipoteka ustanowiona na nieruchomości lub określonym prawie do nieruchomości, o którym mowa w pkt 2.3.

W umowie odwróconego kredytu hipotecznego instytucja kredytująca zobowiązuje się do postawienia do dyspozycji kredytobiorcy określonej kwoty środków pieniężnych, a kredytobiorca zobowiązuje się względem instytucji kredytującej do spełnienia określonych w ustawie obowiązków dotyczących nieruchomości.

Instytucja kredytująca ustanawia zabezpieczenie spłaty odwróconego kredytu hipotecznego w postaci hipoteki na nieruchomości lub określonym w ustawie prawie do nieruchomości. Instytucji kredytującej przysługuje z tytułu zawartej umowy odwróconego kredytu hipotecznego roszczenie o przeniesienie prawa do nieruchomości, ustanowione zgodnie z pkt 2.12.

Umowę odwróconego kredytu hipotecznego zawiera się na czas nieokreślony. Instytucja kredytująca udostępnia kredytobiorcy środki z tytułu umowy odwróconego kredytu hipotecznego przez okres ustalony w umowie lub w postaci świadczenia jednorazowego.

Wypłata środków z tytułu umowy odwróconego kredytu hipotecznego zostaje wstrzymana z chwilą śmierci kredytobiorcy.

Kwota kredytu wraz z należnymi odsetkami i innymi kosztami staje się wymagalna, jeżeli wystąpi którekolwiek z poniższych zdarzeń:

- upływie okres 12 miesięcy od dnia śmierci kredytobiorcy (dzień otwarcia spadku),
- kredytobiorca rozporządzi prawem do nieruchomości w sposób sprzeczny z treścią umowy,
- kredytobiorca nie realizuje obowiązków dotyczących nieruchomości

Uzasadnienie propozycji:

Sposób uregulowania odwróconego kredytu hipotecznego jako szczególnego rodzaju umowy kredytu jest wynikiem konsultacji z członkami grupy roboczej ds. kredytu hipotecznego, powołanej w ramach Rady Rozwoju Rynku Finansowego. W toku dyskusji rozważano przyjęcie różnych opcji, w tym opcji umowy pożyczki. Należy jednak mieć na uwadze, że w praktyce rynkowej granica pomiędzy umową kredytu i pożyczki ulega zacieraniu. Podstawowym kryterium odróżniającym powyższe umowy jest zdefiniowanie celu przeznaczenia środków w przypadku umowy kredytu i jego brak przy umowie pożyczki. Należy jednak mieć na uwadze, że w praktyce bankowej oferowane są kredyty, których przeznaczenie definiowane jest w sposób ogólny, np. kredyt na bieżące wydatki. W aktualnych pracach nad nowelizacją ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny postuluje się rezygnację z rozróżniania powyższych umów i zdefiniowanie umowy kredytu

jako rodzaju umowy pożyczki, ograniczonej podmiotowo. Z powyższego względu nie ma przeciwwskazań do definiowania umowy odwróconego kredytu hipotecznego jako szczególnego rodzaju umowy kredytu, w szczególności mając na względzie proponowane ograniczenie podmiotowe tej usługi.

Projekt przewiduje, że instytucja kredytująca zawierając z kredytobiorcą umowę odwróconego kredytu hipotecznego, zobowiąże się do wypłaty oznaczonej w umowie kwoty środków pieniężnych przez czas określony w umowie lub udostępnienia kwoty kredytu w formie wypłaty jednorazowej. Intencją projektodawcy jest, aby wypłaty z tytułu odwróconego kredytu hipotecznego możliwe były w dowolnej formie uzgodnionej pomiędzy instytucją kredytującą a kredytobiorcą. Doświadczenia innych krajów, w których oferowane są odwrócone kredyty hipoteczne wskazują, że nie zawsze najpopularniejszą formą wypłaty środków z tytułu tego rodzaju kredytów jest forma świadczeń okresowych. Przykładowo w Stanach Zjednoczonych około 66% osób zawierających umowy odwróconego kredytu hipotecznego wybiera linię kredytową, natomiast w Australii ponad 90% kredytobiorców preferuje wypłatę jednorazową.

Instytucja kredytująca nie będzie dokonywać wypłaty środków z tytułu kredytu dożywotnio. Okres wypłaty środków zostanie ustalony w umowie, o ile kredytobiorca wybierze formę wypłaty w postaci świadczeń okresowych. Jeżeli kredytobiorca zdecyduje się na wypłatę jednorazową, pełna kwota kredytu zostanie mu udostępniona jednorazowo. Propozycja, zgodnie z którą instytucja kredytująca będzie udostępniała środki z tytułu umowy odwróconego kredytu hipotecznego przez okres ustalony w umowie wynika z konstrukcji projektowanej umowy oraz konieczności uwzględnienia mechanizmów zabezpieczających ryzyko instytucji kredytujących. Konstrukcja projektu przewiduje, że instytucja kredytująca każdorazowo jest zobowiązana do dokonania rozliczenia ze spadkobiercami kredytobiorcy. Mechanizm wypłaty dożywotniej byłby uzasadniony, gdyby udział spadkobierców w rozliczeniu wierzytelności z tytułu umowy odwróconego kredytu hipotecznego został wyłączony. Wówczas instytucja kredytująca mogłaby „kompensować” ryzyko. Należy ponadto podkreślić, że ustawowe przesądzenie określonego czasu wypłaty środków nie eliminuje możliwości wydłużenia tego okresu, jeżeli strony się na to zgodzą.

Kredytobiorca do dnia swojej śmierci pozostanie właścicielem/współwłaścicielem/wieczystym użytkownikiem nieruchomości lub posiadaczem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i będzie miał prawo do zamieszkiwania w nieruchomości do dnia swojej śmierci, o ile nie naruszy określonych dla niego w ustawie obowiązków lub nie rozporządzi prawem do nieruchomości w sposób sprzeczny z treścią umowy (np. przeniesie prawo do nieruchomości na osoby trzecie pomimo zawartego w umowie zobowiązania do powstrzymania się od przenoszenia prawa do nieruchomości na inne osoby).

Projekt nie ogranicza sposobów wykorzystywania przez kredytobiorcę środków w tytułu umowy odwróconego kredytu hipotecznego, umożliwiając tym samym przeznaczenie ich na dowolny cel. Odwrócony kredyt hipoteczny jest produktem finansowym, który zasadniczo ma pełnić funkcję dodatku do otrzymywanych dochodów (np. emerytury), a zatem ograniczanie możliwości wydatkowania środków z tego tytułu nie byłoby uzasadnione.

2.2. Podmioty uprawnione do oferowania umów odwróconego kredytu hipotecznego

Do zawierania umów odwróconego kredytu hipotecznego uprawnione są banki, oddziały banków zagranicznych, oddziały instytucji kredytowych oraz instytucje kredytowe prowadzące działalność transgranicznie, o których mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe, zwane dalej instytucjami kredytującymi, których działalność objęta jest nadzorem Komisji Nadzoru Finansowego lub właściwych organów nadzoru w innych niż Polska państwach członkowskich UE.

Uzasadnienie propozycji:

Projekt przewiduje ograniczenie katalogu podmiotów uprawnionych do oferowania umów odwróconego kredytu hipotecznego. Do świadczenia tego typu usługi finansowej uprawnione będą wyłącznie instytucje, o których mowa w ustawie Prawo bankowe. Powyższa propozycja jest konsekwencją zaprojektowania odwróconego kredytu hipotecznego jako szczególnego rodzaju umowy kredytu oraz wynika z potrzeby zapewnienia pewności i bezpieczeństwa dla beneficjentów tego rodzaju umowy. Wskazane wyżej instytucje są bowiem odpowiednio wyposażone do prowadzenia tego rodzaju działalności, co ma szczególne znaczenie z punktu widzenia zapewnienia ciągłości realizacji świadczeń, a także podlegają regulacji ustaw szczególnych oraz nadzorowi ze strony Komisji Nadzoru Finansowego lub organów nadzorczych w macierzystych państwach członkowskich Unii Europejskiej w przypadku instytucji prowadzących działalność transgranicznie.

Wybór instytucji kredytowych jako uprawnionych do zawierania umów odwróconego kredytu hipotecznego podyktowany został faktem, że podmioty te cieszą się największym zaufaniem społecznym spośród wszystkich instytucji finansowych nadzorowanych przez Komisję Nadzoru Finansowego. Wyniki raportu *Diagnoza społeczna 2009. Warunki i jakość życia Polaków*⁷ pokazują, że pomimo spadku zaufania do sektora bankowego wywołanego kryzysem finansowym, nadal blisko połowa Polaków zadeklarowała zaufanie do banków (44,4% w 2009 r.), w tym blisko 40% osób w wieku powyżej 65 lat. Rok 2010 przyniósł dalszy wzrost poziomu zaufania do instytucji finansowych. Zgodnie z badaniem GfK Polonia przeprowadzonym we wrześniu 2010 r. na zlecenie *Rzeczypospolitej* zaufanie do banków deklaruje 60% badanych. Dla porównania zakładom ubezpieczeń ufa 48% Polaków, funduszom inwestycyjnym 25%, natomiast otwartym funduszom emerytalnym 29%.⁸

Należy zauważyć, że ograniczenie katalogu podmiotów uprawnionych do oferowania umów odwróconego kredytu hipotecznego jest zbieżne z praktyką europejską. Zgodnie z badaniem *Equity Release Schemes in the EU* opublikowanym w styczniu 2009 r. przez Komisję Europejską, zdecydowaną większość podmiotów oferujących odwrócone kredyty hipoteczne stanowią instytucje kredytowe, zakłady ubezpieczeń i inne instytucje finansowe, podlegające nadzorowi finansowemu oraz przygotowane w sposób profesjonalny do udzielania kredytów.

W modelu kredytowym powyższe wymogi mają istotne znaczenie, co wynika z konstrukcji tego rodzaju umów. W umowach sprzedaży nieruchomości z prawem dożywocia kwestia posiadania przez świadczeniodawcę odpowiedniego wyposażenia kapitałowego nie ma znaczenia fundamentalnego, ponieważ prawo do nieruchomości zostaje przeniesione na świadczeniodawcę w momencie zawarcia takiej umowy. Podmiot świadczący tego rodzaju usługi nabywa nieruchomość za kwotę stanowiącą najczęściej ok. 50% jej wartości rynkowej, pozostawiając sobie pewien bufor bezpieczeństwa na wypadek spadku wartości nieruchomości w czasie oraz faktu przeżycia przez dożywotnika okresu zakładanego na etapie zawierania umowy. Jeżeli natomiast wartość nieruchomości w czasie wzrośnie lub śmierć dożywotnika nastąpi wcześniej niż zakładano, świadczeniodawca, jako właściciel nieruchomości, uzyskuje pełną kwotę z jej sprzedaży. W modelu kredytowym prawo do nieruchomości nie zostaje przeniesione na kredytodawcę do chwili śmierci kredytobiorcy. Prawo to może nie zostać przeniesione na kredytodawcę w ogóle, jeżeli na spłatę zobowiązania zdecydują się spadkobiercy kredytobiorcy. Natomiast jeżeli prawo do nieruchomości zostanie po śmierci klienta przeniesione na kredytodawcę, będzie on mógł z

⁷ *Diagnoza społeczna 2009. Warunki i jakość życia Polaków*, red. J. Czapiński, T. Panek, Rada Monitoringu Społecznego, Warszawa, listopad 2009

⁸ Badanie Omnibus na zlecenie *Rzeczypospolitej*, próba 984 osób w wieku powyżej 18 lat, GfK Polonia, wrzesień 2010 r.

nieruchomości zaspokoić wyłącznie przysługujące mu roszczenie, natomiast ewentualną różnicę pomiędzy wartością tego roszczenia a rynkową wartością nieruchomości będzie zobowiązany przekazać spadkobiercom kredytobiorcy, a w przypadku ich braku, na rzecz gminy lub skarbu państwa.

Z powyższych względów uprawnienia do oferowania umów odwróconego kredytu hipotecznego zostały ograniczone do ściśle określonego katalogu podmiotów profesjonalnych.

Ograniczenie katalogu podmiotów uprawnionych do oferowania umów odwróconego kredytu hipotecznego nie ingeruje w działalność prowadzoną na podstawie ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny przez podmioty spoza sektora finansowego, oferujące dożywotnie renty w zamian za nabycie prawa do nieruchomości.

2.3. Rodzaje praw do nieruchomości uprawniające do zawarcia umowy odwróconego kredytu hipotecznego

Institucja kredytująca może zawrzeć umowę odwróconego kredytu hipotecznego z osobą fizyczną, która posiada:

- prawo własności nieruchomości lub
- prawo własności ułamkowej części nieruchomości, lub
- prawo użytkowania wieczystego gruntu, lub
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

W przypadku zawarcia umowy odwróconego kredytu hipotecznego z więcej niż jednym kredytobiorcą śmierć jednego z kredytobiorców powoduje wygaśnięcie obowiązku realizacji świadczenia w stosunku do zmarłego kredytobiorcy, natomiast pozostali kredytobiorcy są uprawnieni do otrzymywania całości świadczenia (tj. zarówno kwot jakie otrzymywali dotychczas, jak również kwoty udostępnianej dotychczas zmarłemu kredytobiorcy). Realizacja świadczeń kontynuowana jest do chwili śmierci ostatniego z kredytobiorców.

Uzasadnienie propozycji:

Zgodnie z propozycją zawartą w projekcie założeń umowę odwróconego kredytu hipotecznego będą mogły zawrzeć osoby fizyczne, które posiadają prawo własności nieruchomości, prawo współwłasności ułamkowej części nieruchomości, prawo użytkowania wieczystego gruntu, a także spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Propozycja założeń nie określa rodzajów nieruchomości, pod względem przeznaczenia i sposobu użytkowania, na których instytucja kredytująca będzie mogła ustanowić hipotekę zabezpieczającą spłatę odwróconego kredytu hipotecznego. W ramach konsultacji z członkami grupy roboczej ds. kredytu hipotecznego rozważano opcję, zgodnie z którą zabezpieczeniem odwróconego kredytu hipotecznego mogłyby być wyłącznie nieruchomości przeznaczone na cele mieszkalne. Propozycja ta nie spotkała się jednakże z akceptacją zarówno przedstawicieli środowiska bankowego, jak również innych resortów, ponieważ stanowiłaby w istocie znaczące ograniczenie kręgu beneficjentów tego produktu. Mając na uwadze zindywidualizowany charakter odwróconego kredytu hipotecznego to instytucja kredytująca powinna dokonać oceny, czy dana nieruchomość daje gwarancję odzyskania zaangażowanej kwoty kredytu wraz z odsetkami w przyszłości. Zatem decyzja, czy dany rodzaj nieruchomości może stanowić zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, w opinii projektodawców, powinna zostać pozostawiona instytucjom kredytującym.

Projekt przewiduje również możliwość zawarcia umowy odwróconego kredytu hipotecznego przez więcej niż jednego kredytobiorcę. Zaproponowano aby śmierć jednego z kredytobiorców powodowała wygaśnięcie obowiązku instytucji kredytującej do realizacji świadczenia na jego

rzecz, natomiast w takiej sytuacji całość świadczenia (również kwota udostępniana dotychczas zmarłemu kredytobiorcy) wypłacana jest pozostałym kredytobiorcom.

2.4. Waluta odwróconego kredytu hipotecznego

Umowę odwróconego kredytu hipotecznego zawiera się w walucie polskiej.

Uzasadnienie propozycji

W projekcie zaproponowano, aby umowy odwróconego kredytu hipotecznego mogły być zawierane wyłącznie w walucie polskiej. Rozwiązanie powyższe ma na celu ograniczenie ryzyka walutowego zarówno na po stronie kredytobiorcy, jak również instytucji kredytującej, która byłaby zobligowana do stosowania mechanizmów zabezpieczających to ryzyko w niemożliwym do oszacowania na dzień zawarcia umowy horyzoncie czasowym.

2.5. Ocena stanu zobowiązań kredytobiorcy

Przed zawarciem umowy odwróconego kredytu hipotecznego instytucja kredytująca nie dokonuje oceny zdolności kredytowej kredytobiorcy, w rozumieniu przepisów art. 70 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe.

Przed zawarciem umowy odwróconego kredytu hipotecznego instytucja kredytująca dokonuje oceny stanu i historii zobowiązań kredytobiorcy oraz oceny stanu prawnego nieruchomości mającej stanowić zabezpieczenie spłaty odwróconego kredytu hipotecznego.

Uzasadnienie propozycji:

Odwrócony kredyt hipoteczny jest usługą finansową, w której spłata następuje, co do zasady, z kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości, na której ustanowiono zabezpieczenie hipoteczne. Zgodnie z art. 70 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe pod pojęciem zdolności kredytowej należy rozumieć zdolność do spłaty zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami w terminach określonych w umowie. Mając na uwadze, że kredytobiorca nie jest zobowiązany do dokonania spłaty kredytu, z zastrzeżeniem sytuacji przewidzianych w ustawie, obowiązek badania przez instytucję kredytującą jego zdolności kredytowej przed udzieleniem odwróconego kredytu hipotecznego nie znajdowałby uzasadnienia. Należy jednak wziąć pod uwagę, że ocena stanu zobowiązań klienta wobec innych podmiotów może być istotna z punktu widzenia określenia poziomu ryzyka instytucji kredytującej. Wysoki poziom zobowiązań potencjalnego kredytobiorcy rodzi ryzyko pojawienia się ewentualnych wierzycieli. Instytucja kredytująca będzie zatem zobligowana do dokonania oceny stanu zobowiązań klienta oraz stanu prawnego nieruchomości przed zawarciem umowy.

2.6. Podstawa do ustalenia kwoty odwróconego kredytu hipotecznego

Podstawą do ustalenia kwoty odwróconego kredytu hipotecznego jest rynkowa wartość nieruchomości zdefiniowana w art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.)⁹⁾ oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego, o którym mowa w art. 174 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Uzasadnienie propozycji:

Potrzeba dokonywania wyceny nieruchomości przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego przed zawarciem umowy odwróconego kredytu hipotecznego podyktowana jest

⁹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszone zostały w Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2782, z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420, Nr 175, poz. 1459, z 2006 r. Nr 64, poz. 456, Nr 104, poz. 708, Nr 220, poz. 1600 i poz. 1601, z 2007 r. Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 59, poz. 369, Nr 220, poz. 1412, z 2009 r. Nr 19, poz. 100, Nr 42, poz. 335 i poz. 340, Nr 98, poz. 817

koniecznością zapewnienia profesjonalizmu przy określaniu wartości nieruchomości. Niezbędne jest zagwarantowanie potencjalnemu kredytobiorcy dostępu do rzetelnych i wiarygodnych informacji na temat wartości posiadanej przez niego nieruchomości, co może zostać zapewnione jedynie poprzez dokonywanie wyceny przez niezależne podmioty posiadające uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości.

Ustawa nie przesądza, która ze stron ma ponosić koszty szacowania nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, pozostawiając tę kwestię do rozstrzygnięcia w drodze negocjacji pomiędzy stronami.

2.7. Informacje przekazywane klientowi przed podpisaniem umowy

Przed zawarciem umowy odwróconego kredytu hipotecznego instytucja kredytująca dostarcza kredytobiorcy, w formie papierowej, na innym trwałym nośniku lub drogą elektroniczną na wskazany przez niego adres e-mail, na jednolitym arkuszu informacyjnym, w terminie umożliwiającym zapoznanie się z ofertą, informacje niezbędne do podjęcia decyzji o zawarciu umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Arkusz informacyjny zawiera dane identyfikacyjne kredytodawcy, opis głównych cech kredytu, koszty kredytu oraz informacje o prawach i obowiązkach kredytobiorcy. Wzór jednolitego arkusza informacyjnego stanowi załącznik do ustawy.

Dokument przekazywany przez instytucję kredytującą nie stanowi prawnie wiążącej oferty. Zawarte w nim dane liczbowe określone są na podstawie informacji udzielonych przez klienta, nie zweryfikowanych przez instytucję kredytującą.

Uzasadnienie propozycji:

Mając na uwadze grupę osób, do których adresowane będą usługi odwróconego kredytu hipotecznego (w szczególności osoby starsze) należy określić szczegółowy zakres i sposób przekazywania istotnych informacji o ofercie instytucji kredytującej. Instytucje kredytujące powinny być zobligowane do udzielania klientom wyczerpujących informacji o wszystkich kosztach, które kredytobiorca będzie musiał ponieść w związku z zawarciem umowy odwróconego kredytu hipotecznego, jak również o wszelkich obowiązkach i ograniczeniach oraz o przysługujących im prawach. Informacje przekazywane przez instytucję kredytującą powinny być klientowi dostarczone na jednolitym wystandaryzowanym arkuszu informacyjnym, aby ułatwić beneficjentom proces porównywania ofert, i powinny być sformułowane w sposób dla nich zrozumiały. Wzór arkusza informacyjnego, stanowiący załącznik do projektowanej ustawy, został opracowany na podstawie arkusza dla kredytów zabezpieczonych hipoteką dla celów ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (Dz. U. Nr 126, poz. 715).

Należy podkreślić, że informacje przekazywane przed podpisaniem umowy nie będą stanowiły wiążącej oferty i będą miały jedynie charakter symulacyjny w zakresie kwoty kredytu, sposobu i harmonogramu udostępniania kredytobiorcy środków, wysokości oprocentowania itp. Przykładowo dokładna kwota kredytu mogłaby zostać ustalona dopiero po oszacowaniu wartości nieruchomości, co wiązałoby się z koniecznością poniesienia kosztów wyceny. Tymczasem ideą informacji przedumownej jest umożliwienie potencjalnemu kredytobiorcy porównania ofert różnych instytucji kredytujących i dokonania wyboru najkorzystniejszej z jego punktu widzenia. Z tego względu informacja przedumowna opiera się na informacjach dostarczonych przez klienta oraz danych znanych instytucji kredytującej na dzień jej udzielenia.

2.8. Informacje, które powinna zawierać umowa odwróconego kredytu hipotecznego

Umowa odwróconego kredytu hipotecznego powinna być zawarta na piśmie i określać w szczególności:

- strony umowy;
- rodzaj kredytu;
- całkowitą kwotę kredytu, rozumianą jako sumę wszystkich środków pieniężnych, które instytucja kredytująca jest zobligowana udostępnić kredytobiorcy na podstawie zawartej umowy odwróconego kredytu hipotecznego;
- wartość nieruchomości;
- stosunek kwoty kredytu do wartości nieruchomości;
- informację o sposobie zabezpieczenia spłaty kredytu oraz opłatach należnych instytucji kredytującej z tego tytułu;
- informację, która ze stron ponosi koszty wyceny nieruchomości;
- wysokość oprocentowania kredytu, zasady jego naliczania (w tym kapitalizacji) i warunki zmiany;
- terminy, wysokość i sposób postawienia do dyspozycji kredytobiorcy środków pieniężnych;
- wysokość i sposób płatności prowizji, jeżeli umowa ją przewiduje;
- opłaty oraz inne koszty związane z zawarciem i wykonywaniem umowy kredytu, w tym opłatę za przygotowanie i rozpatrzenie wniosku kredytowego;
- warunki, na jakich koszty kredytu mogą ulegać zmianie;
- obowiązek zawarcia i posiadania umowy ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych;
- obowiązki kredytobiorcy związane z nieruchomością, na której ustanowiono zabezpieczenie hipoteczne;
- informację o sposobie i częstotliwości monitorowania wartości nieruchomości przez instytucję kredytującą oraz kosztach monitorowania, o ile takie wystąpią, i sposobie ich rozliczania;
- sposób postępowania w sytuacji niezrealizowania przez kredytobiorcę obowiązków dotyczących nieruchomości, w tym możliwość udzielenia instytucji kredytującej pełnomocnictwa oraz sposób ewentualnego rozliczenia kosztów związanych z wykonywaniem przez instytucję kredytującą pełnomocnictwa do realizacji obowiązków związanych z nieruchomością;
- prawo do przedterminowej spłaty kredytu oraz procedurę przedterminowej spłaty, w szczególności sposób postępowania w sytuacji przedterminowej spłaty kredytu, w którym nie zakończył się okres udostępniania kredytobiorcy środków pieniężnych;
- sposób wykonywania sankcji kredytu darmowego;
- prawo do odstąpienia od umowy, sposób oraz termin na odstąpienie;
- warunki dokonywania zmian i rozwiązywania umowy;
- zasady wypowiedzenia umowy przez kredytobiorcę;
- zasady wypowiedzenia umowy przez instytucję kredytującą, termin wymagalności kredytu i zasady jego zwrotu;
- informacje o osobach do kontaktu po śmierci kredytobiorcy.

W umowie odwróconego kredytu hipotecznego instytucja kredytująca nie może zobowiązać kredytobiorcy do ustanowienia dodatkowych zabezpieczeń kredytu.

Umowa odwróconego kredytu hipotecznego nie może obligować kredytobiorcy do zawarcia dodatkowych umów, od zawarcia których uzależnione byłoby udzielenie odwróconego

kredytu hipotecznego, z wyjątkiem umowy ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych.

Umowa odwróconego kredytu hipotecznego może zawierać zobowiązanie się kredytobiorcy do ograniczenia rozporządzania prawem do nieruchomości.

Uzasadnienie propozycji:

Uzasadnienie dotyczące treści umowy jest analogiczne jak do poprzedniego punktu.

Ustawa wprowadza ponadto możliwość zawarcia w umowie odwróconego kredytu hipotecznego zobowiązania kredytobiorcy do ograniczenia rozporządzania prawem do nieruchomości. Jeżeli kredytobiorca dokona określonej czynności prawnej wbrew zobowiązaniu będzie na nim ciążyć odpowiedzialność odszkodowawcza za szkodę spowodowaną niewykonaniem zobowiązania, zgodnie z art. 471 ustawy Kodeks cywilny.

2.9. Obowiązki kredytobiorcy

Kredytobiorca jest zobligowany do:

- utrzymywania nieruchomości w należytym stanie technicznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jej właściwości użytkowych i sprawności technicznej,
- terminowego uiszczania podatków i obowiązkowych opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości,
- zawarcia i posiadania umowy ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych.

Uzasadnienie propozycji:

Ze względu na specyficzną konstrukcję umowy odwróconego kredytu hipotecznego, w której nieruchomość pozostaje podstawowym źródłem zaspokojenia roszczenia instytucji kredytującej, konieczne jest zapewnienie utrzymania nieruchomości w odpowiednim stanie. Ponieważ prawo do nieruchomości pozostaje po stronie kredytobiorcy, na nim również spoczywają obowiązki związane z utrzymaniem nieruchomości. Co do zasady kredytobiorca będzie musiał zadbać, aby stan nieruchomości nie pogarszał się z upływem czasu, w stopniu przekraczającym naturalne zużycie eksploatacyjne, co będzie na ogół wiązało się z koniecznością dokonywania bieżących napraw i remontów. Kredytobiorca nie powinien również zalegać z regulowaniem opłat i podatków związanych z nieruchomością, a także ma obowiązek zawarcia i posiadania aktualnej umowy ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych. Powyższe obowiązki mają na celu zminimalizowanie ryzyka nieodzyskania kwoty udzielonego kredytu wraz z odsetkami przez instytucję kredytującą.

2.10. Konsekwencje nierealizowania przez kredytobiorcę obowiązków względem nieruchomości. Możliwość udzielenia instytucji kredytującej pełnomocnictwa do realizacji obowiązków w imieniu kredytobiorcy

W przypadku nierealizowania przez kredytobiorcę obowiązków wymienionych w pkt II.2.9. instytucja kredytująca wzywa kredytobiorcę do dopełnienia tych obowiązków w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 30 dni. Termin wyznaczony przez instytucję kredytującą jest uzależniony od rodzaju obowiązku, który nie został zrealizowany i powinien być dostosowany do rodzajów działań, które kredytobiorca będzie zobowiązany podjąć w celu jego realizacji. Jeżeli pomimo wezwania kredytobiorca nie dopełni określonych obowiązków instytucja kredytująca proponuje udzielenie jej pełnomocnictwa do wykonywania obowiązków w imieniu kredytobiorcy. Pełnomocnictwo udzielone instytucji kredytującej będzie mogło być w każdym czasie odwołane przez kredytobiorcę. Sposób rozliczania kosztów związanych z wykonywaniem pełnomocnictwa będzie regulowała umowa kredytu.

Brak realizacji ww. obowiązków oraz odmowa udzielenia instytucji kredytującej pełnomocnictwa do ich wykonywania stanowią podstawę do wypowiedzenia przez kredytodawcę umowy odwróconego kredytu hipotecznego.

Uzasadnienie propozycji:

Mając na uwadze istotę realizowania przez kredytobiorcę obowiązków wymienionych w pkt II.2.9., projekt przewiduje zapewnienie instytucji kredytującej możliwości wypowiedzenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego w sytuacji, kiedy kredytobiorca ww. obowiązków nie wykonuje. Z drugiej jednak strony należy mieć na względzie szczególne grono beneficjentów odwróconego kredytu hipotecznego, którymi będą przede wszystkim osoby starsze, nierzadko o pogarszającej się kondycji zdrowotnej. Może zatem dochodzić do sytuacji, w której kredytobiorcy nie będą wykonywać nałożonych na nich obowiązków, przy czym brak realizacji tych obowiązków nie będzie wynikiem celowego działania. Instytucja kredytująca powinna zatem najpierw wezwać kredytobiorcę do dopełnienia tych obowiązków oraz wyznaczyć stosowny do tego termin, nie krótszy niż 30 dni, uzależniając go od rodzaju zobowiązania, które nie zostało wykonane. Przykładowo inny termin instytucja kredytująca powinna wyznaczyć, jeżeli kredytobiorca zalega z zapłatą podatku od nieruchomości, ubezpieczenia lub czynszu, a inny termin, jeżeli w nieruchomości wymagane jest przeprowadzenie remontu. Instytucja kredytująca będzie mogła wypowiedzieć umowę odwróconego kredytu hipotecznego dopiero, jeżeli kredytobiorca nie zastosuje się do wezwania ani nie wyrazi zgody na udzielenie instytucji kredytującej pełnomocnictwa do wykonywania całości lub części ww. obowiązków w jego imieniu.

Projekt przewiduje obowiązek złożenia kredytobiorcy przez instytucję kredytującą propozycji udzielenia jej pełnomocnictwa do wykonywania obowiązków nałożonych na kredytobiorcę w jego imieniu. Udzielenie pełnomocnictwa instytucji kredytującej będzie dobrowolne, a pełnomocnictwo będzie mogło zostać w każdym momencie odwołane przez kredytobiorcę. Rozwiązanie to ma umożliwić efektywne zarządzanie nieruchomością w sytuacji kiedy kredytobiorca z różnych względów nie będzie mógł sprostać nałożonym na niego obowiązkom. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów z tytułu wykonywania przez instytucję kredytującą pełnomocnictwa zostaną określone w umowie odwróconego kredytu hipotecznego, natomiast informacja o nich będzie również musiała być zawarta w formularzu informacyjnym przekazywanym klientowi przed podpisaniem umowy.

Powyższa propozycja nie wyłącza możliwości udzielenia pełnomocnictwa już na etapie zawierania umowy lub w dowolnym jej momencie, również wówczas kiedy kredytobiorca realizuje wszystkie nałożone przez niego obowiązki, ale z różnych względów chce tę czynności powierzyć instytucji kredytującej.

2.11. Wymagalność roszczenia o zwrot odwróconego kredytu hipotecznego

Roszczenie o zwrot odwróconego kredytu hipotecznego, wraz ze skapitalizowanymi należnymi odsetkami i pozostałymi kosztami, wskazanymi w umowie, staje się wymagalne, gdy:

- upłynął okres 12 miesięcy od dnia śmierci kredytobiorcy, a przed jego upływem spadkobiercy kredytobiorcy nie dokonali spłaty kredytu lub nie zobowiązali się do jego spłaty lub
- upłynął termin 30 dni od dnia wypowiedzenia umowy przez instytucję kredytującą na podstawie przepisów ustawy, lub
- upłynął trzymiesięczny okres wypowiedzenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego przez kredytobiorcę.

Instytucja kredytująca nalicza oprocentowanie oraz inne opłaty związane z udzieleniem i wykonywaniem umowy odwróconego kredytu hipotecznego do dnia przeniesienia na nią prawa do nieruchomości, chyba że wierzytelność została wcześniej rozliczona. W takim przypadku oprocentowanie odwróconego kredytu hipotecznego oraz pozostałe opłaty naliczane są do dnia rozliczenia.

Uzasadnienie propozycji:

W projekcie zaproponowano, aby roszczenie o zwrot odwróconego kredytu hipotecznego, wraz z odsetkami i pozostałymi kosztami, stawało się wymagalne po upływie 12 miesięcy od dnia śmierci kredytobiorcy. Intencją tego zapisu jest umożliwienie spadkobiercom kredytobiorcy dopełnienia formalności spadkowych oraz spłatę kredytu i zachowanie prawa do nieruchomości. Należy jednak mieć na uwadze, że w celu spłaty odwróconego kredytu hipotecznego spadkobiercy nie muszą stwierdzać praw do spadku (zgodnie z art. 356 § 2 ustawy Kodeks cywilny odwrócony kredyt hipoteczny będzie mógł zostać spłacony przez osobę trzecią). Należy przyjąć, że nie muszą oni czekać do upływu 12-miesięcznego terminu od otwarcia spadku. Projekt nie eliminuje zatem możliwości dokonania spłaty kredytu przed upływem 12 miesięcy od dnia śmierci kredytobiorcy, co oznacza, że będą oni mogli dokonać wcześniejszej spłaty kredytu, tym samym unikając dalszego naliczania odsetek przez instytucję kredytującą. Spadkobiercy nie będą ponadto musieli dokonywać natychmiastowej spłaty kredytu, będą mogli zobowiązać się do jego spłaty. Powyższa propozycja ma na celu ułatwienie spadkobiercom zgromadzenia środków na spłatę odwróconego kredytu hipotecznego (będą oni np. mogli zaciągnąć w tym celu kredyt hipoteczny).

Projekt przewiduje ponadto wymagalność kredytu w dwóch innych przypadkach – kiedy instytucja kredytująca wypowiedziała umowę kredytu z przyczyn określonych w ustawie i upłynął termin 30 dni od dnia wypowiedzenia oraz w sytuacji kiedy upłynął termin trzech miesięcy od dnia wypowiedzenia umowy przez kredytobiorcę.

2.12. Roszczenie o przeniesienie prawa do nieruchomości na instytucję kredytującą

Instytucji kredytującej przysługuje roszczenie o przeniesienie własności określonej w umowie odwróconego kredytu hipotecznego nieruchomości lub odpowiednio roszczenie o przeniesienie prawa użytkowania wieczystego gruntu albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Roszczenie o przeniesienie prawa do nieruchomości staje się wymagalne wraz z chwilą, kiedy wymagalne staje się roszczenie o zwrot kredytu.

Roszczenie o przeniesienie prawa do nieruchomości podlega wpisowi w księdze wieczystej.

Podstawą wpisu roszczenia do księgi wieczystej jest zaświadczenie instytucji kredytującej potwierdzające zawarcie umowy odwróconego kredytu hipotecznego.

Roszczenie o przeniesienie prawa do nieruchomości wygasa z chwilą spłaty kredytu lub wygaśnięcia hipoteki.

Uzasadnienie propozycji:

Intencją propozycji jest konieczność zabezpieczenia interesów instytucji kredytujących w celu umożliwienia skutecznego dochodzenia roszczeń z tytułu umów odwróconego kredytu hipotecznego. Ujawnione w księdze wieczystej roszczenie o przeniesienie prawa do nieruchomości umożliwi instytucji kredytującej przejęcie nieruchomości w sytuacji, kiedy spadkobiercy kredytobiorcy nie dokonają spłaty kredytu. Uzasadnieniem dla takiego wyjątku od zasady wyrażonej w art. 75 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, jest ograniczenie

odpowiedzialności osobistej kredytobiorcy, a po śmierci – jego spadkobierców, do tej nieruchomości.

Zaproponowano, aby podstawę wpisu w księdze wieczystej roszczenia o przeniesienia prawa do nieruchomości stanowiło zaświadczenie instytucji kredytującej potwierdzające zawarcie umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Celem powyższej propozycji jest uproszczenie procedury ujawniania roszczeń oraz zminimalizowanie kosztów po stronie kredytobiorcy.

2.13. Umożliwienie spadkobiercom dokonania spłaty kredytu

Instytucja kredytująca umożliwia spadkobiercom kredytobiorcy dokonanie spłaty odwróconego kredytu hipotecznego wraz z odsetkami i innymi kosztami lub zobowiązanie się do jego spłaty w terminie 12 miesięcy od dnia otwarcia spadku (dzień śmierci kredytobiorcy). Instytucja kredytująca informuje potencjalnych spadkobierców o możliwości spłaty kredytu poprzez dwukrotne ogłoszenie w dzienniku o zasięgu ogólnopolskim oraz umieszczenie stosownej informacji na swojej stronie internetowej. W ogłoszeniu instytucja kredytująca wskazuje imię i nazwisko kredytobiorcy, fakt zawarcia umowy odwróconego kredytu hipotecznego oraz informuje wszystkie osoby należące do kręgu jej spadkobierców o możliwości spłaty kredytu w terminie określonym w ustawie.

Ujawnienie powyższych informacji będzie stanowiło ujawnienie informacji objętych tajemnicą bankową, zgodnie z art. 104 ust. 1 ustawy Prawo bankowe. Z powyższego względu w art. 104 ust. 2 dodaje się pkt 8) w brzmieniu:

„8) ujawnienie informacji objętych tajemnicą bankową jest niezbędne do wykonywania umów odwróconego kredytu hipotecznego, zgodnie z przepisami ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym”

Niezależnie od instrumentów przewidzianych powyżej, instytucja kredytująca zawiadamia znanych jej spadkobierców kredytobiorcy o możliwości spłaty odwróconego kredytu hipotecznego lub obowiązku przeniesienia prawa do nieruchomości.

Uzasadnienie propozycji:

Ideą propozycji jest zapewnienie spadkobiercom kredytobiorcy dostępu do informacji na temat możliwości dokonania przez nich spłaty odwróconego kredytu hipotecznego i zachowania prawa do nieruchomości. Instytucja kredytująca będzie zobowiązana do umieszczenia informacji dwukrotnie w dzienniku o zasięgu ogólnopolskim oraz opublikowania jej na swojej stronie internetowej. Należy zauważyć, że bezpośrednie poinformowanie spadkobierców o możliwości spłaty odwróconego kredytu hipotecznego byłoby niewykonalne ze względu na nieustalony krąg spadkobierców. Nawet w sytuacji gdyby kredytobiorca przekazał instytucji kredytującej informacje na temat swoich spadkobierców, należy mieć na uwadze, że krąg spadkobierców nieustannie się zmienia, a zatem tego typu informacje ulegałyby szybkiej dezaktualizacji.

Ujawnienie przez instytucję kredytującą informacji o kredytobiorcy oraz fakcie zawarcia przez niego umowy odwróconego kredytu hipotecznego będzie stanowiło ujawnienie informacji objętych tajemnicą bankową. Z powyższego względu projekt przewiduje wyłączenie obowiązku zachowania tajemnicy bankowej, jeżeli jej ujawnienie będzie niezbędne do wykonywania umów odwróconego kredytu hipotecznego.

Instytucja kredytująca będzie miała ponadto obowiązek zawiadomienia znanych jej spadkobierców kredytobiorcy o możliwości spłaty kredytu lub obowiązku przeniesienia prawa do nieruchomości.

2.14. Możliwość powołania kuratora

Instytucja kredytująca może wystąpić do sądu spadku z wnioskiem o powołanie kuratora spadku, jeżeli:

- spadek nie został objęty przez spadkobierców,
- spadek został objęty przez niektórych spadkobierców, ponieważ niektórzy spadkobiercy nie są znani,
- spadek został objęty przez spadkobierców, lecz istnieje między nimi spór, kto jest spadkobiercą.

W ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego w art. 666 dodaje się § 1¹ w brzmieniu:

„1¹. Sąd spadku może ustanowić kuratora spadku na wniosek wierzyciela spadkowego, w przypadkach określonych w przepisach szczególnych.”

Sąd spadku powołując kuratora spadku upoważnia kuratora spadku do zawarcia umowy przenoszącej prawo do nieruchomości na instytucję kredytującą, w wykonaniu roszczenia przysługującego instytucji kredytującej.

Jeżeli przed wystąpieniem przez instytucję kredytującą z wnioskiem do sądu spadku o ustanowienie kuratora spadku, powołany został już kurator spadku na podstawie art. 666 § 1 ustawy Kodeks postępowania cywilnego, instytucja kredytująca może wystąpić do sądu spadku z wnioskiem o upoważnienie powołanego kuratora spadku do zawarcia umowy przenoszącej prawo do nieruchomości.

Do wniosku o ustanowienie kuratora spadku lub wniosku o upoważnienie powołanego kuratora spadku do zawarcia umowy przenoszącej prawo do nieruchomości instytucja kredytująca dołącza dokumenty potwierdzające jej uprawnienie do zaspokojenia z nieruchomości w związku z zawartą ze spadkodawcą umową o odwrócony kredyt hipoteczny oraz wymagalność roszczenia o zwrot kredytu.

Jeżeli kredytobiorca w testamencie powołał wykonawcę testamentu, sąd spadku nie powołuje kuratora, zaś umowę przenoszącą prawo do nieruchomości na instytucję kredytującą zawiera wykonawca testamentu, upoważniony do tego przez sąd spadku. Jeżeli kurator został już ustanowiony, a nie doszło do zawarcia umowy przenoszącej prawo do nieruchomości na instytucję kredytującą, sąd spadku odwołuje kuratora, upoważniając jednocześnie wykonawcę testamentu do zawarcia umowy przenoszącej prawo do nieruchomości na instytucję kredytującą.

W sytuacji objęcia spadku przez niektórych spadkobierców, gdy część spadkobierców nie jest znana, umowę przenoszącą prawo do nieruchomości na instytucję kredytującą zawierają znani spadkobiercy oraz kurator ustanowiony przez sąd na wniosek instytucji kredytującej.

Uzasadnienie propozycji:

W sytuacji odmowy przez kredytobiorcę, spadkobierców lub - w wyjątkowych okolicznościach - przez osoby trzecie, zawarcia umowy przenoszącej prawo do nieruchomości na instytucję kredytującą, instytucja ta może wytoczyć, na ogólnych zasadach, powództwo o stwierdzenie obowiązku złożenia oświadczenia woli, które zastępowałyby oświadczenie kredytobiorcy, jego spadkobierców lub osoby trzeciej, zgodnie z art. 64 ustawy Kodeks cywilny oraz art. 1047 ustawy Kodeks postępowania cywilnego. Wytoczenie takiego powództwa jest jednak niemożliwe, gdy nie są znani spadkobiercy kredytobiorcy (wszyscy lub niektórzy) albo istnieje spór, kto jest spadkobiercą. Ponieważ prowadziłyby to do nadmiernego przedłużania zaspokojenia roszczenia o zwrot odwróconego kredytu

hipotecznego, a także zwiększało ryzyko, że instytucja kredytująca nie uzyska zaspokojenia, gdyż wartość nieruchomości może okazać się niższa niż wysokość należnej instytucji kredytującej kwoty z tytułu zwrotu udzielonego kredytu, proponuje się szczególne uregulowanie polegające na możliwości powołania kuratora spadku na wniosek instytucji kredytującej. Kurator mógłby zostać powołany, gdy spadek nie został objęty przez spadkobierców (tego typu rozwiązanie przewiduje już aktualny art. 666 § 1 ustawy Kodeks postępowania cywilnego, jednakże kurator ustanawiany jest na mocy tego przepisu z urzędu, a nie na wniosek), gdy spadek został objęty przez niektórych spadkobierców, ponieważ niektórzy spadkobiercy nie są znani oraz gdy spadek został objęty przez spadkobierców, lecz istnieje między nimi spór, kto jest spadkobiercą.

Mając na względzie szczególną sytuację, przepis umożliwiający powołanie kuratora spadku w określonych sytuacjach, na wniosek instytucji kredytującej, powinien zostać zamieszczony w ustawie o odwróconym kredycie hipotecznym jako *lex specialis*. Natomiast w celu uniknięcia wątpliwości interpretacyjnych proponuje się dodanie w art. 666 ustawy Kodeks postępowania cywilnego § 1¹, wskazującego możliwość powołania przez sąd spadku kuratora spadku na wniosek wierzyciela, jeżeli przewidują to przepisy szczególne.

Możliwe są dwie sytuacje: 1) sąd spadku powołuje kuratora spadku na ogólnych zasadach, tzn. gdy spadkobiercy nie objęli spadku (art. 666 § 1 k.p.c.), z reguły dlatego, że nie są znani; 2) sąd spadku powołuje kuratora na wniosek instytucji kredytującej, jeżeli niektórzy ze spadkobierców nie są znani lub toczy się spór między spadkobiercami o to, kto jest spadkobiercą (dla tego przypadku konieczny jest nowy § 1¹ w art. 666 k.p.c.).

Należy przyjąć, zgodnie z poglądem wyrażonym w orzecznictwie (zob. uchwała SN 7 sędziów z 1 lutego 2011 r., III CZP 78/10, niepublikowana), że kurator spadku w obydwu sytuacjach działałby w charakterze zastępcy pośredniego, a więc w imieniu własnym, lecz na rachunek spadkobierców zawierałby umowę przenoszącą własność nieruchomości na instytucję kredytującą. W tym celu musiałby uzyskać szczególne zezwolenie sądu spadku. Należy przyjąć, że w pierwszej sytuacji szczególna pozycja takiego kuratora spadku – w porównaniu do „zwykłego” kuratora spadku – polegałaby na tym, że nie tylko miałby czuwać nad spadkiem i zarządzać nim do czasu objęcia spadku przez spadkobierców (w tym zarządzałby nieruchomością, stanowiącą zabezpieczenie spłaty odwróconego kredytu hipotecznego), lecz byłby umocowany do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości (co do zasady kurator spadku nie ma bowiem kompetencji do zbywania nieruchomości, wchodzących w skład spadku; por. art. 668 k.p.c. dotyczący rzeczy ruchomych). W drugiej sytuacji pozycja kuratora spadku byłaby szczególna (można go nazwać kuratorem dla nieznanymi spadkobierców) w porównaniu do „zwykłego” kuratora spadku, gdyż nie zarządzałby on spadkiem (zakłada się, że spadek jest objęty przez znanych spadkobierców), lecz byłby ustanawiany tylko w celu zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości na instytucję kredytującą. Kurator ten zawierałby tę umowę po uzyskaniu zezwolenia sądu spadku (udzielanego równocześnie z jego ustanowieniem) wraz z innymi znanymi spadkobiercami. Kurator ten zastępowałby więc tylko spadkobierców nieznanymi (włączając w to spadkobierców, którzy toczą spór o to, kto dziedziczy spadek) przy zawarciu umowy przenoszącej własność nieruchomości na instytucję kredytującą. Po zawarciu tej umowy jego funkcja by się kończyła.

Należy dodać, że w razie powołania w testamencie wykonawcy testamentu ustanawianie kuratora spadku nie następowaloby, a wykonawca testamentu zawierałby umowę przeniesienia własności z instytucją kredytującą, gdyż dług z tytułu odwróconego kredytu hipotecznego wchodziłby do spadku, a zadaniem wykonawcy testamentu jest zarząd spadkiem oraz spłata długów spadkowych (art. 988 k.c.). Jedynie gdyby spadkodawca powołał wykonawcę testamentu do zarządu częścią spadku, nieobejmującą nieruchomości

stanowiącej zabezpieczenie spłaty odwróconego kredytu hipotecznego (por. nowy art. 986¹ k.c., który wejdzie w życie 23.10.2011 r.), wówczas konieczne mogłoby być ustanowienie kuratora spadku, o którym mowa w założeniach projektu, w celu zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości z instytucją kredytującą.

Składając wniosek o ustanowienie kuratora spadku instytucja kredytująca będzie zobowiązana do wykazania, że jest uprawniona do zaspokojenia z nieruchomości w związku z zawartą ze spadkodawcą umową o odwrócony kredyt hipoteczny oraz że jej roszczenie o zwrot kredytu stało się wymagalne.

Niezależnie od możliwości wystąpienia do sądu spadku o powołanie kuratora spadku, instytucja kredytująca może złożyć wniosek, na podstawie art. 634 i art. 635 ustawy Kodeks postępowania cywilnego, o zabezpieczenie spadku, gdyby groziło zniszczenie lub uszkodzenie nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu.

2.15. Ograniczenie zaspokojenia roszczenia instytucji kredytującej wyłącznie do przedmiotu obciążonego hipoteką

Kredytobiorca oraz jego spadkobiercy ponoszą odpowiedzialność osobistą ograniczoną do określonej w umowie odwróconego kredytu hipotecznego nieruchomości, obciążonej hipoteką zabezpieczającą spłatę kredytu.

Jeżeli wartość wierzytelności instytucji kredytującej przewyższy wartość nieruchomości lub prawa do nieruchomości, instytucja kredytująca może dochodzić zaspokojenia wyłącznie do wartości nieruchomości lub prawa do nieruchomości.

Od powyższej zasady wprowadza się wyjątki, w których odpowiedzialność osobista kredytobiorcy lub jego spadkobierców będzie nieograniczona:

- Jeżeli kredytobiorca lub jego spadkobiercy przeniosą prawo do nieruchomości na osoby trzecie bez uzgodnienia z instytucją kredytującą,
- Jeżeli wskutek niezrealizowania przez kredytobiorcę, z przyczyn za które odpowiada (art. 472 k.c. – niezachowanie należytej staranności) obowiązków określonych w ustawie wartość przedmiotu obciążonego hipoteką ulegnie zmniejszeniu.

Wypowiedzenie umowy odwróconego kredytu hipotecznego z przyczyn wskazanych powyżej skutkuje nieograniczoną odpowiedzialnością osobistą kredytobiorcy lub jego spadkobierców.

Instytucja kredytująca może żądać zaspokojenia z innych składników majątku kredytobiorcy lub jego spadkobierców jedynie w sytuacji, gdy zaspokojenie z nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu nie jest możliwe lub możliwe jest jedynie zaspokojenie częściowe.

Instytucja kredytująca może żądać zaspokojenia z innych składników majątku kredytobiorcy lub jego spadkobierców wyłącznie do wysokości kwoty, o jaką została zmniejszona wartość nieruchomości obciążonej hipoteką na skutek działań lub zaniechań kredytobiorcy bądź jego spadkobierców.

Uzasadnienie propozycji

Projekt przewiduje ograniczenie odpowiedzialności finansowej kredytobiorcy oraz jego spadkobierców z tytułu odwróconego kredytu hipotecznego wyłącznie do nieruchomości lub prawa do nieruchomości, na którym ustanowiono zabezpieczenie hipoteczne.

Brak regresu w stosunku do innych składników majątku kredytobiorcy (tzw. *no negative equity guarantee*) jest rozwiązaniem stosowanym w wielu krajach, w których oferowane są odwrócone kredyty hipoteczne. Wartość odwróconego kredytu hipotecznego wypłacanego kredytobiorcy z reguły nie przekracza 50% wartości rynkowej nieruchomości. Stanowi to

swoisty bufor bezpieczeństwa dla instytucji kredytującej, zapewniający zaspokojenie wierzycielności na koniec okresu kredytowania. Jeżeli jednak z jakichś względów wartość wierzycielności przewyższy wartość nieruchomości, wówczas instytucja kredytująca będzie mogła żądać zaspokojenia wyłącznie do wartości nieruchomości. Oznacza to, że kwota zobowiązania nie może przekroczyć aktualnej wartości nieruchomości.

Wyjątkiem od ograniczenia odpowiedzialności osobistej kredytobiorcy oraz jego spadkobierców będzie sytuacja, w której kredytobiorca lub spadkobiercy rozporządzą przedmiotem obciążonym hipoteką bez uzgodnienia z instytucją kredytującą lub jeżeli wartość przedmiotu zabezpieczenia ulegnie zmniejszeniu wskutek niezrealizowania przez kredytobiorcę obowiązków określonych dla niego w ustawie.

Uzasadnieniem dla pierwszego wyjątku jest fakt, że w sytuacji zbycia nieruchomości lub prawa do nieruchomości nabywca nie jest zobowiązany do jej utrzymania w należyтым stanie (obowiązek ten spoczywa jedynie na kredytobiorcy).

Uzasadnieniem dla drugiego wyjątku jest niebezpieczeństwo nieodzyskania wypłaconej kwoty kredytu wraz z należnymi odsetkami przez instytucję kredytującą. Skoro bowiem odpowiedzialność kredytobiorcy jest ograniczona do konkretnego przedmiotu majątkowego, zmniejszenie jego wartości na skutek okoliczności, za które odpowiada kredytobiorca lub jego spadkobiercy, winno uchylać ograniczenie odpowiedzialności.

Projekt przewiduje, że w powyższych przypadkach wypowiedzenie umowy odwróconego kredytu hipotecznego przez kredytodawcę będzie skutkowało nieograniczoną odpowiedzialnością osobistą kredytobiorcy lub jego spadkobierców, przy czym instytucja kredytująca będzie mogła dochodzić zaspokojenia z innych składników majątku dopiero kiedy zaspokojenie z nieruchomości okaże się niemożliwe lub będzie możliwe jedynie zaspokojenie częściowe. Kredytodawca będzie mógł żądać zaspokojenia z innych składników majątku kredytobiorcy lub jego spadkobierców jedynie do wysokości kwoty, o jaką zmniejszyła się wartość nieruchomości na skutek działań lub zaniechań kredytobiorcy bądź jego spadkobierców. Powyższe rozwiązanie pozwoli na zapewnienie, z jednej strony, odpowiedniego zabezpieczenia interesów kredytodawcy w przypadku działań lub naruszeń spowodowanych przez drugą stronę umowy, natomiast z drugiej strony wprowadzi współmierną odpowiedzialność kredytobiorcy lub jego spadkobierców w stosunku do spowodowanych naruszeń.

2.16. Rozliczenie wierzycielności z tytułu odwróconego kredytu hipotecznego

Zaspokojenie roszczenia o przeniesienie prawa do nieruchomości następuje w drodze umowy przenoszącej prawo do nieruchomości, którą instytucja kredytująca zawiera z kredytobiorcą (w sytuacji wypowiedzenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego przez instytucję kredytującą i niespłacenia kredytu w terminie), jego spadkobiercami, wykonawcą testamentu, kuratorem, jeżeli został powołany, a gdyby prawo do nieruchomości zostało przeniesione na osobę trzecią – z tą osobą.

Z chwilą zawarcia umowy wygasa hipoteka przysługująca instytucji kredytującej, a wartość nieruchomości podlega zaliczeniu na poczet roszczenia o zwrot kredytu wraz z odsetkami i pozostałymi kosztami określonymi w umowie.

Po przeniesieniu prawa do nieruchomości na instytucję kredytującą jest ona zobowiązana do dokonania rozliczenia wierzycielności z tytułu odwróconego kredytu hipotecznego z kredytobiorcą, spadkobiercami kredytobiorcy, wykonawcą testamentu, jeżeli został powołany, lub kuratorem, jeżeli został ustanowiony.

Nie później niż w terminie 30 dni od dnia nabycia prawa do nieruchomości instytucja kredytująca, w uzgodnieniu z kredytobiorcą, spadkobiercami kredytobiorcy, wykonawcą testamentu lub kuratorem, zleca rzeczoznawcy majątkowemu określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości.

Podstawę do rozliczenia wierzytelności z tytułu odwróconego kredytu hipotecznego stanowi wartość nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.

Jeżeli podstawa do rozliczenia przewyższa wartość wierzytelności instytucji kredytującej, instytucja kredytująca zwraca kredytobiorcy, spadkobiercom kredytobiorcy lub wykonawcy testamentu kwotę pieniężną stanowiącą różnicę pomiędzy rynkową wartością nieruchomości a wartością wierzytelności z tytułu odwróconego kredytu hipotecznego. W przypadku ustanowienia kuratora ww. kwota przekazywana jest do depozytu sądowego.

Instytucja kredytująca przekazuje kwotę rozliczenia nie później niż w terminie 30 dni od dnia sporządzenia operatu szacunkowego.

Jeżeli rynkowa wartość nieruchomości określona w operacie szacunkowym jest niższa niż wartość wierzytelności instytucji kredytującej, instytucja kredytująca informuje o tym fakcie kredytobiorcę, spadkobierców kredytobiorcy, wykonawcę testamentu lub kuratora.

Uzasadnienie propozycji:

Propozycja ma na celu zagwarantowanie udziału kredytobiorcy (w sytuacji wypowiedzenia umowy przez instytucję kredytującą) oraz spadkobierców kredytobiorcy w rozliczeniu umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Jeżeli kredytobiorca lub spadkobiercy nie dokonają spłaty kredytu instytucja kredytująca zrealizuje przysługujące jej roszczenie o przeniesienie prawa do nieruchomości.

W celu zaspokojenia roszczenia o przeniesienie prawa do nieruchomości instytucja kredytująca zawrze z kredytobiorcą (w określonych okolicznościach), jego spadkobiercami, wykonawcą testamentu, jeżeli został powołany, kuratorem lub z osobą trzecią (jeżeli zostało na nią przeniesione prawo do nieruchomości), umowę przenoszącą prawo do nieruchomości. Z chwilą zawarcia takiej umowy wygaśnie hipoteka zabezpieczająca spłatę odwróconego kredytu hipotecznego.

Przewidziany powyżej sposób zaspokojenia instytucji kredytującej nie wyłącza możliwości wszczęcia egzekucji z nieruchomości przez instytucję kredytującą. Możliwość wszczęcia egzekucji z nieruchomości jest szczególnie uzasadniona w sytuacji obciążenia nieruchomości innymi hipotekami, na rzecz innych wierzycieli kredytobiorcy, które utrzymywałyby się na nieruchomości po przeniesieniu prawa do niej na instytucję kredytującą.

Po przeniesieniu prawa do nieruchomości na instytucję kredytującą będzie ona zobowiązana do dokonania rozliczenia z kredytobiorcą, spadkobiercami, wykonawcą testamentu, jeżeli został ustanowiony, lub kuratorem spadku, jeżeli został powołany. Rozliczenie będzie dokonywane jeszcze przed zbyciem nieruchomości przez instytucję kredytującą, na podstawie sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego.

Jeżeli podstawa rozliczenia przewyższa wartość wierzytelności instytucji kredytującej wówczas jest ona zobowiązana do przekazania kredytobiorcy, spadkobiercom, wykonawcy testamentu lub do depozytu sądowego, różnicy pomiędzy wartością wierzytelności a rynkową wartością nieruchomości. Instytucja kredytująca będzie musiała ww. różnicę przekazać w terminie 30 dni od dnia sporządzenia operatu szacunkowego. Jeżeli natomiast wartość wierzytelności przewyższy wartość nieruchomości określoną w operacie szacunkowym,

wówczas kredytobiorca, spadkobiercy lub kurator otrzymają stosowną informację. W takiej sytuacji nie będą oni partycypować w rozliczeniu wierzytelności.

2.17. Możliwość wypowiedzenia przez kredytobiorcę umowy odwróconego kredytu hipotecznego

Kredytobiorca może wypowiedzieć umowę odwróconego kredytu hipotecznego w każdym czasie, z zachowaniem terminu trzymiesięcznego.

Uzasadnienie propozycji:

Propozycja jest zbieżna z postanowieniami art. 75a ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe.

2.18. Możliwość wypowiedzenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego przez instytucję kredytującą

Instytucja kredytująca może wypowiedzieć umowę odwróconego kredytu hipotecznego w sytuacji, kiedy:

- kredytobiorca nie realizuje obowiązków przewidzianych dla niego 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 ograniczonego rozporządzania prawem do nieruchomości,
- została wszczęta egzekucja z nieruchomości przez innego wierzyciela.

Możliwość wypowiedzenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego z powodu wszczęcia egzekucji przez innego wierzyciela nie przysługuje instytucji kredytującej, jeżeli fakt istnienia wierzytelności był instytucji kredytującej znany na dzień zawarcia umowy odwróconego kredytu hipotecznego.

W przypadku przeniesienia prawa do nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie spłaty odwróconego kredytu hipotecznego notariusz sporządzający umowę zawiadamia instytucję kredytującą o zawarciu takiej umowy, jeżeli w księdze wieczystej została wpisana hipoteka zabezpieczająca spłatę odwróconego kredytu hipotecznego oraz roszczenie o przeniesienie prawa do nieruchomości na instytucję kredytującą.

W przypadku przeniesienia prawa do nieruchomości na osoby trzecie bez zgody instytucji kredytującej, instytucja kredytująca wstrzymuje dokonywanie wypłaty kredytu. W przypadku braku realizacji obowiązków przez kredytobiorcę instytucja kredytująca może wstrzymać wypłatę środków z tytułu odwróconego kredytu hipotecznego.

Wypowiedzenie umowy powinno jednak następować dopiero wówczas, jeżeli nie przyniosą rezultatu środki służące osiągnięciu porozumienia z kredytobiorcą. Wypowiedzenie umowy w powyższym przypadku następuje z zachowaniem 30- dniowego terminu wypowiedzenia, po upływie którego wymagalne staje się roszczenie o zwrot kwoty głównej kredytu, wraz z odsetkami i innymi należnościami, określonymi w umowie.

Uzasadnienie propozycji

Ideą propozycji jest ograniczenie możliwości wypowiedzenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego przez kredytodawcę. Instytucja kredytująca będzie mogła wypowiedzieć umowę tylko w sytuacji, kiedy kredytobiorca nie będzie realizował nałożonych na niego przez ustawę obowiązków i tylko wówczas, jeżeli najpierw podejmie działania zmierzające do zawarcia porozumienia z kredytobiorcą, w tym złoży propozycję realizacji tych obowiązków na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez kredytobiorcę, i nie przyniosą one skutku.

Jeżeli kredytobiorca nie wyrazi zgody na zawarcie porozumienia lub, pomimo jego zawarcia, nie doprowadzi do realizacji swoich obowiązków, instytucja kredytująca będzie miała prawo wypowiedzenia umowy. Kredytodawca będzie również mógł wypowiedzieć umowę w sytuacji, jeżeli kredytobiorca przeniesie na inne osoby prawo do nieruchomości, pomimo zawartego w umowie zobowiązania do ograniczonego rozporządzania prawem do nieruchomości. W przypadku zawarcia przez kredytobiorcę umowy przenoszącej prawo do nieruchomości na osoby trzecie, notariusz sporządzający taką umowę zawiadamia o tym fakcie instytucję kredytującą. Pozwoli to na uzyskanie przez instytucję kredytującą informacji, że prawo do nieruchomości zostało przeniesione, co umożliwi wypowiedzenie przez nią umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Nałożenie na kredytobiorcę w umowie obowiązku zawiadomienia instytucji kredytującej o przeniesieniu prawa do nieruchomości nie byłoby wystarczające, ponieważ jedyną sankcją za naruszenie tego obowiązku byłaby odpowiedzialność odszkodowawcza. Instytucja kredytująca mogłaby więc nadal, nie wiedząc o przeniesieniu prawa do nieruchomości, dokonywać wypłat na rzecz kredytobiorcy, co narażałoby ją na dodatkowe ryzyko, że nie odzyska udostępnionych kwot (w razie np. spadku wartości nieruchomości, jeżeli nowy właściciel nie będzie jej utrzymywał w należyтым stanie – nie będzie on do tego zobowiązany, ponieważ nie jest stroną umowy zawartej przez instytucję kredytującą z kredytobiorcą).

Wypowiedzenie umowy przez instytucję kredytującą powinno również zostać zagwarantowane w sytuacji wszczęcia egzekucji z nieruchomości przez innego wierzyciela kredytobiorcy. Wszczęcie egzekucji z nieruchomości powoduje bowiem, że w razie jej sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym, ustanowiona na rzecz instytucji kredytującej hipoteka wygasa, jak również wygasa roszczenie o przeniesienie prawa do nieruchomości, zgodnie z art. 1000 § 1 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego. Jednocześnie, aby uczestniczyć w podziale sumy uzyskanej z egzekucji instytucja kredytująca musiałaby dysponować tytułem wykonawczym. W przeciwnym wypadku kwota przyznana instytucji kredytującej w planie podziału zostanie złożona do depozytu sądowego, zgodnie z art. 1036 § 2 ustawy Kodeks postępowania cywilnego, co naraża ją na niebezpieczeństwo związane ze spadkiem wartości zdeponowanej kwoty. Aby móc uzyskać tytuł wykonawczy, roszczenie o zwrot kredytu musi być wymagalne, co jest możliwe dopiero wtedy, gdy dojdzie do wypowiedzenia umowy o odwrócony kredyt hipoteczny.

Instytucja kredytująca nie będzie miała jednak możliwości wypowiedzenia umowy w sytuacji wszczęcia egzekucji przez innego wierzyciela, jeżeli fakt istnienia wierzytelności był jej znany na dzień zawarcia umowy.

W powyższych przypadkach kredytobiorca jest zobowiązany do spłaty kredytu po upływie 30 dni od dnia wypowiedzenia umowy, a jeżeli nie dokona spłaty, instytucja kredytująca zrealizuje roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości.

2.19. Prawo do odstąpienia od umowy

Kredytobiorca może, bez podania przyczyny, odstąpić od umowy odwróconego kredytu hipotecznego w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy.

Termin do odstąpienia od umowy jest zachowany, jeżeli kredytobiorca przed jego upływem złoży pod wskazanym przez instytucję kredytującą adresem oświadczenie o odstąpieniu od umowy.

Wzór oświadczenia, z oznaczeniem nazwy i adresu siedziby, instytucja kredytująca jest zobowiązana wręczyć kredytobiorcy, na trwałym nośniku, przy zawarciu umowy. Do zachowania terminu 30 dni wystarczy wysłanie oświadczenia przed jego upływem.

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.

Kwota udostępnionego kredytu wraz z odsetkami podlega zwrotowi nie później niż w terminie 30 dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Dniem spłaty kredytu jest dzień przekazania środków pieniężnych instytucji kredytującej przez kredytobiorcę.

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.

Strony mogą postanowić, że rozpoczęcie udostępniania kredytobiorcy środków pieniężnych z tytułu zawartej umowy odwróconego kredytu hipotecznego nastąpi po upływie terminu odstąpienia od umowy.

Uzasadnienie propozycji

Projekt przewiduje zagwarantowanie kredytobiorcy prawa do odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy, bez podania przyczyny. Proponowany termin na odstąpienie od umowy odwróconego kredytu hipotecznego jest dłuższy niż przyjęte aktualnie rozwiązania w zakresie kredytów konsumenckich, który wynosi 10 dni (nowa ustawa z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim implementująca postanowienia dyrektywy 2008/48/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie umów o kredyt konsumencki przewiduje wydłużenie tego terminu do 14 dni) i wynika z faktu skierowania oferty do szczególnej grupy beneficjentów, jakimi są osoby starsze, a zatem bardziej wrażliwe, o ograniczonej zazwyczaj wiedzy ekonomicznej i prawniczej. Wprowadzenie odpowiednio długiego okresu na odstąpienie od umowy kredytu ma na celu umożliwienie kredytobiorcom wycofania się z pochośnie zawartej umowy kredytowej bez konieczności ponoszenia jakichkolwiek kosztów, poza obowiązkiem zwrotu udostępnionej kwoty kredytu wraz z odsetkami za okres od dnia zawarcia umowy do dnia spłaty kredytu.

Propozycje zawarte w projekcie są analogiczne do przepisów projektowanej ustawy o kredycie konsumenckim.

2.20. Prawo do przedterminowej spłaty odwróconego kredytu hipotecznego

Kredytobiorca ma prawo w każdym czasie do spłaty całości lub części odwróconego kredytu hipotecznego. Kredytobiorca powinien poinformować instytucję kredytującą o zamiarze przedterminowej spłaty kredytu, przy czym instytucja kredytująca nie może uzależnić przedterminowej spłaty kredytu od jej poinformowania przez kredytobiorcę.

Informacja o zamiarze przedterminowej spłaty odwróconego kredytu hipotecznego przekazana instytucji kredytującej w okresie udostępniania środków w postaci wypłat okresowych powoduje wstrzymanie dokonywania wypłat.

Kredytobiorca jest zobowiązany do zwrotu faktycznie udostępnionej kwoty kredytu wraz z oprocentowaniem naliczonym do dnia wcześniejszej spłaty oraz prowizjami i opłatami za okres, w którym środki z odwróconego kredytu hipotecznego były udostępnione kredytobiorcy. Kredytobiorca nie jest zobowiązany do zapłaty oprocentowania, prowizji i opłat za okres po spłacie kredytu.

Za wcześniejszą spłatą odwróconego kredytu hipotecznego kredytodawca nie może zastrzec prowizji.

Kredytodawca jest zobowiązany do rozliczenia z kredytobiorcą umowy odwróconego kredytu hipotecznego w terminie 14 dni od dnia dokonania przedterminowej spłaty kredytu w całości.

Uzasadnienie propozycji:

Projekt wprowadza możliwość dokonania przez kredytobiorcę przedterminowej bezpłatnej spłaty kredytu w dowolnym momencie. Jednocześnie, projekt określa, w jaki sposób powinna zostać ustalona kwota, którą kredytobiorca będzie zobowiązany zwrócić instytucji kredytującej z tytułu przedterminowej spłaty kredytu. Kwota ta będzie obejmowała udostępnioną kwotę główną kredytu wraz z oprocentowaniem naliczonym do dnia przedterminowej spłaty kredytu oraz opłatami i prowizjami za okres, w którym środki z odwróconego kredytu hipotecznego były udostępnione kredytobiorcy.

2.21. Sankcja kredytu darmowego

W przypadku naruszenia przez instytucję kredytującą obowiązków określonych w pkt 2.7. oraz 2.8. kredytobiorca, po złożeniu instytucji kredytującej pisemnego oświadczenia:

- zwraca kredyt bez dziesiątej części odsetek i innych kosztów kredytu należnych instytucji kredytującej, w sposób ustalony w umowie lub
- w przypadku kontynuowania umowy nabywa prawo do pomniejszenia kosztów kredytu o dziesiątą część odsetek i innych kosztów kredytu należnych instytucji kredytującej, w sposób ustalony w umowie.

W powyższym przypadku kredytobiorca ponosi koszty ustanowienia zabezpieczenia kredytu przewidziane w umowie.

Uzasadnienie propozycji

Projekt przewiduje wprowadzenie sankcji kredytu darmowego, na wzór regulacji zawartych w ustawie o kredycie konsumenckim. Sankcja kredytu darmowego polega na pozbawieniu kredytodawcy prawa do pobierania odsetek i innych opłat określonych w umowie, z wyjątkiem opłat związanych z ustanowieniem zabezpieczenia i ubezpieczenia.

W przypadku naruszenia przepisów dotyczących obowiązków informacyjnych przedumownych oraz umownych kredytobiorca, po złożeniu instytucji kredytującej pisemnego oświadczenia będzie mógł w dwojaki sposób skorzystać z sankcji kredytu darmowego. Pierwszym sposobem będzie zwrot kredytu bez dziesiątej części odsetek i innych kosztów kredytu, analogicznie do postanowień ustawy o kredycie konsumenckim w tym zakresie. Drugim sposobem, dostosowanym do specyfiki odwróconego kredytu hipotecznego, będzie możliwość kontynuowania umowy, przy jednoczesnym pomniejszeniu kosztów kredytu o dziesiątą część odsetek i innych kosztów należnych instytucji kredytującej. Przyjęcie powyższego, dwutorowego podejścia, wynika z faktu, iż obligowanie każdorazowo kredytobiorcy odwróconego kredytu hipotecznego do jego zwrotu w przypadku stwierdzenia naruszenia przez instytucję kredytującą obowiązków informacyjnych, stanowiłoby znaczące obciążenie dla kredytobiorcy, w rzeczywistości kierując tą sankcją przeciwko niemu.

Propozycja sankcji kredytu darmowego zawarta w projekcie różni się od regulacji wprowadzonych w ustawie z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim również w zakresie sposobu kalkulacji. Ustawa o kredycie konsumenckim przewiduje dla kredytów zabezpieczonych hipoteką możliwość skorzystania z sankcji kredytu darmowego za okres 4 lat poprzedzających dzień złożenia oświadczenia przez konsumenta. Należy jednak mieć na uwadze, że odwrócony kredyt hipoteczny nie jest standardowym rodzajem kredytu, do którego powyższa formuła mogłaby nie mieć zastosowania. Projekt nie ogranicza bowiem możliwości stosowania różnych form udostępniania środków kredytobiorcy przez instytucję

kredytującą. Oznacza to, że odwrócony kredyt hipoteczny będzie mógł zostać udostępniony w formie wypłat okresowych, ale również w formie wypłaty jednorazowej, dla której formuła 4 lat poprzedzających złożenie oświadczenia byłaby nieadekwatna. Z powyższego względu projektodawca zdecydował o wprowadzeniu formuły proporcjonalnej w wysokości dziesiątej części należnych instytucji kredytującej odsetek i innych kosztów jako sankcji kredytu darmowego.

2.22. Obowiązek zarządzania ryzykiem długowieczności

Instytucja kredytująca ma obowiązek ustalenia zasad zarządzania ryzykiem długowieczności. Instytucje kredytujące, których skala działalności w zakresie odwróconych kredytów hipotecznych jest znacząca, powołują aktuarium, o którym mowa w art. 158 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o działalności ubezpieczeniowej (Dz. U. z 2010 r., Nr 11, poz. 66, z późn. zm.), do wykonywania czynności w zakresie szacowania ryzyka długowieczności.

Komisja Nadzoru Finansowego, na podstawie analizy skali działalności instytucji kredytującej w obszarze odwróconych kredytów hipotecznych, informuje ją o konieczności powołania aktuarium do wykonywania czynności w zakresie szacowania ryzyka długowieczności.

Uzasadnienie propozycji:

Prowadzenie działalności w obszarze odwróconych kredytów hipotecznych będzie powodowało ekspozycję instytucji kredytujących na ryzyko długowieczności. W związku z powyższym instytucje kredytujące, w których skala działalności w obszarze odwróconych kredytów hipotecznych będzie znacząca, będą musiały powierzyć czynności związane z szacowaniem ryzyka aktuariuszowi. Decyzję o konieczności powołania aktuarium podejmie Komisja Nadzoru Finansowego na podstawie analizy skali działalności instytucji kredytującej w obszarze odwróconych kredytów hipotecznych.

2.23. Upadłość instytucji kredytującej

Jeżeli środki pieniężne z tytułu umowy odwróconego kredytu hipotecznego zostały udostępnione kredytobiorcy w części, z chwilą ogłoszenia upadłości instytucji kredytującej umowa o odwrócony kredyt hipoteczny ulega rozwiązaniu w zakresie niewykonanej części.

Niezwłocznie po ogłoszeniu upadłości instytucji kredytującej syndyk masy upadłości składa do właściwego sądu rejonowego wniosek o zmniejszenie sumy hipotecznej do kwoty odpowiadającej wysokości udostępnionej kwoty kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami określonymi w umowie, naliczonymi do dnia ogłoszenia upadłości instytucji kredytującej.

Uzasadnienie propozycji:

Skutek ogłoszenia upadłości instytucji kredytującej na umowę o odwrócony kredyt hipoteczny i zabezpieczającą jego spłatę hipotekę należy rozważać osobno dla trzech sytuacji, w których środki pieniężne z tytułu umowy odwróconego kredytu hipotecznego:

1. zostały w całości udostępnione kredytobiorcy przed ogłoszeniem upadłości,
2. do dnia ogłoszenia upadłości zostały kredytobiorcy udostępnione w części,
3. nie zostały udostępnione kredytobiorcy do dnia ogłoszenia upadłości.

Analiza obowiązujących przepisów dotyczących upadłości banków wskazuje, że potrzeba dodatkowych regulacji uzasadniona jest jedynie w przypadku 2.

W sytuacji, w której kredyt został wypłacony w całości przed ogłoszeniem upadłości instytucji kredytującej, nie istnieje już wierzytelność kredytobiorcy wobec instytucji kredytującej, a jedynie wierzytelność instytucji kredytującej o zwrot kredytu. Upadłość instytucji kredytującej nie ma wpływu na wymagalność wierzytelności z tytułu umowy

odwróconego kredytu hipotecznego. Wierzytelność o zwrot kredytu wchodzi zatem do masy upadłości banku i podlega zbyciu wraz z przedsiębiorstwem bankowym, a jeżeli przedsiębiorstwo bankowe nie zostało sprzedane w całości – nastąpi sprzedaż składników jego majątku, w tym także wierzytelności o zwrot odwróconego kredytu hipotecznego. Nabywca wierzytelności nie będzie mógł żądać wcześniejszej spłaty kredytu, poza przypadkami uregulowanymi w projektowanej ustawie. Regulacja ta jest zatem wystarczająca i nie wymaga żadnych zmian.

Jeżeli do chwili ogłoszenia upadłości instytucji kredytującej kredytobiorcy nie została wypłacona kwota kredytu, wówczas zgodnie z art. 434 ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. z 2009 r., Nr 175, poz. 1361, z późn. zm.) umowa odwróconego kredytu hipotecznego ulega rozwiązaniu z dniem ogłoszenia upadłości. W takim przypadku wygaśnie także hipoteka ustanowiona na rzecz instytucji kredytującej, a syndyk powinien wydać zaświadczenie kredytobiorcy pozwalające na wykreślenie hipoteki.

Jeżeli natomiast odwrócony kredyt hipoteczny został wypłacony w części, umowa ulega rozwiązaniu w odniesieniu do niewypłaconej części, a więc kredytobiorca nie mógłby żądać wypłaty pozostałej kwoty kredytu. W związku z powyższym w projekcie zaproponowano wprowadzenie uregulowania, zgodnie z którym w razie ogłoszenia upadłości instytucji kredytującej syndyk zobowiązany jest do złożenia wniosku o zmniejszenie sumy hipotecznej do kwoty odpowiadającej wysokości wypłaconej już kwoty kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami określonymi w umowie, naliczonymi do dnia ogłoszenia upadłości instytucji kredytującej. W istocie będzie to oznaczało częściowe zrzeczenie się hipoteki – syndyk powinien złożyć oświadczenie o zrzeczeniu się częściowym hipoteki kredytobiorcy.

Kredytobiorca w celu uzyskania środków na spłatę wypłaconej części kredytu wobec upadłej instytucji kredytującej będzie mógł zawrzeć nową umowę o odwrócony kredyt hipoteczny z inną instytucją kredytującą. W takiej umowie powinno znaleźć się postanowienie, że część kwoty z tytułu nowego kredytu zostanie przeznaczona na spłatę dotychczasowego kredytodawcy, co spowoduje wygaśnięcie hipoteki ustanowionej na jego rzecz, oraz zobowiązane kredytobiorcy do ustanowienia hipoteki na opróżnionym miejscu hipotecznym lub przeniesienia na opróżnione miejsce hipoteczne hipoteki ustanowionej na rzecz nowego kredytodawcy. Rozwiązanie takie pozwoli zapewnić kredytobiorcy dalsze finansowanie, a nowej instytucji kredytującej dostateczne zabezpieczenie.

Jeżeli kredytobiorca nie zdecyduje się na spłatę wypłaconej części odwróconego kredytu hipotecznego, umowa będzie nadal wiązała strony na dotychczasowych zasadach. Syndyk upadłej instytucji kredytującej dokona sprzedaży wierzytelności o spłatę odwróconego kredytu hipotecznego. Sytuacja kredytobiorcy będzie się wówczas przedstawiała tak jak w przypadku, gdyby kredyt został wypłacony w całości (por. sytuacja 1).

2.24. Kwestie podatkowe

Dla kredytodawców odwrócony kredyt hipoteczny powinien być opodatkowany analogicznie do innych umów kredytowych, tj. spłata kwoty głównej kredytu nie podlega opodatkowaniu, natomiast odsetki od kredytu opodatkowane są na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2000 r., Nr 54, poz. 654, z późn. zm.).

Zaspokojenie roszczenia instytucji kredytującej, pomimo że nie następuje w drodze tradycyjnej spłaty kredytu przez kredytobiorcę, lecz w drodze nabycia prawa do nieruchomości, powinno być traktowane jako spłata kredytu.

W przypadku instytucji kredytujących podatkowe zasady rozliczania z podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych kwot uzyskiwanych ze zbycia

nieruchomości powinny być analogiczne jak w przypadku rozliczeń środków pochodzących ze zbycia przejętych przez bank zabezpieczeń kredytów (pożyczek) na podstawie umowy przewłaszczenia w celu zabezpieczenia wierzytelności.

Nie będzie mogła stanowić kosztów uzyskania przychodów wartość niepokrytej części odwróconego kredytu hipotecznego środkami ze zbycia nieruchomości.

Również dla kredytobiorców zawarcie umowy odwróconego kredytu hipotecznego będzie równoznaczne z zaciągnięciem kredytu, pomimo że nie będą mieli obowiązku dokonywania jego spłaty. Zatem dla nich środki uzyskane z tytułu zawarcia umowy odwróconego kredytu hipotecznego nie będą stanowiły przychodu podlegającego opodatkowaniu podatkiem dochodowym, zgodnie z ustawą z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2010 r., Nr 51, poz. 307, z późn. zm.)

Przeniesienie prawa do nieruchomości na instytucję kredytującą przez spadkobierców, choć będące następstwem dziedziczenia, będzie stanowiło odrębną czynność prawną od nabycia spadku. Oznacza to, iż nie znajdzie w tym przypadku zastosowania art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych. Natomiast zgodnie z ogólnym przepisem art. 10 ust. 1 pkt 8 tej ustawy, przeniesienie własności nieruchomości lub praw wymienionych w tym przepisie, będzie stanowiło odpłatne zbycie, podlegające opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych. Spadkobiercy będą jednakże mogli, na podstawie art. 22 ust. 6d ww. ustawy, uwzględnić w kosztach uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia kwotę zapłaconego podatku od spadków i darowizn w takiej części, w jakiej wartość zbywanej rzeczy lub prawa majątkowego przyjęta do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn odpowiada łącznej wartości rzeczy i praw majątkowych przyjętej do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn. Spadkobiercy będą mogli ponadto zastosować przepis art. 4a ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (tj. Dz. U. z 2009 r., Nr 93, poz. 768, z późn. zm.), co będzie skutkowało całkowitym zwolnieniem z podatku.

Nabywając prawo do nieruchomości instytucja kredytująca zaspokoi swoją wierzytelność z tytułu zawartej umowy odwróconego kredytu hipotecznego, co będzie się wiązało z obowiązkiem zapłaty podatku dochodowego z tytułu oprocentowania kredytu. Na podstawie ustalonej wartości nieruchomości lub prawa do nieruchomości instytucja kredytująca dokona następnie rozliczenia ze spadkobiercami lub kuratorem, jeżeli został powołany. Kwota, którą otrzymają spadkobiercy nie powinna podlegać opodatkowaniu, ponieważ nabywając nieruchomość w ramach postępowania spadkowego na spadkobiercach ciążył już obowiązek zapłaty podatku od spadku, bądź byli z tego podatku zwolnieni, zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn.

W przypadku zbycia nieruchomości lub prawa do nieruchomości przez instytucję kredytującą, nadwyżka ponad wartość zaspokojonego roszczenia z tytułu umowy odwróconego kredytu hipotecznego oraz kwotę przekazaną spadkobiercom podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Uzasadnienie propozycji

Odwrócony kredyt hipoteczny będzie dla kredytobiorcy stanowił zobowiązanie finansowe. Kredytobiorca nie ma wprawdzie obowiązku bezpośredniego dokonywania spłaty kredytu, tym niemniej kredyt zostanie spłacony z kapitału zakumulowanego w nieruchomości. Instrumentu tego nie należy traktować jako dodatkowego dochodu, a tym samym nie ma podstaw do opodatkowania podatkiem dochodowym. Rozliczenie wierzytelności ze

spadkobiercami będzie odbywać się na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów podatkowych.

2.25. Relacja do przepisów projektu ustawy o kredycie konsumenckim

W aktualnym stanie prawnym kredyty zabezpieczone hipoteką o wartości do 80 tys. zł podlegają pełnemu reżimowi ustawy z dnia 20 lipca 2001 r. o kredycie konsumenckim (Dz. U. Nr 100, poz. 1081, z późn. zm.). Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie umów o kredyt konsumencki wyłącza z zakresu jej zastosowania kredyty zabezpieczone hipoteką oraz kredyty przeznaczone na zakup nieruchomości. Polski ustawodawca zdecydował jednak o przyjęciu rozwiązania polegającego na częściowym uregulowaniu kredytów zabezpieczonych hipoteką w ramach ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (Dz. U. Nr 162, poz. 715) w zakresie przedkontraktowych obowiązków informacyjnych oraz obowiązków informacyjnych w umowie. W pozostałym zakresie ustawa z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim nie będzie obejmować kredytów zabezpieczonych hipoteką.

Mając na uwadze szczególnie rodzaj umowy odwróconego kredytu hipotecznego, a w szczególności grono jego głównych beneficjentów, zdecydowano się na wypracowanie rozwiązań szczególnie chroniących interesy konsumentów, bardziej restrykcyjnych niż przewidziane w nowej ustawie o kredycie konsumenckim. W projekcie założeń przewidziano m.in. szerszy obowiązek informacyjny zarówno na poziomie przedkontraktowym, jak również w samej umowie, odrębny arkusz informacyjny dla odwróconego kredytu hipotecznego uwzględniający jego specyfikę, dłuższy termin na odstąpienie od umowy (30 dni wobec terminu 14 dni w nowej ustawie o kredycie konsumenckim), prawo do bezpłatnej przedterminowej spłaty kredytu.

Tym samym umowy odwróconego kredytu hipotecznego zostaną wyłączone z zakresu ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim, natomiast ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym będzie zawierała rozwiązania szczegółowe z zakresu ochrony konsumenta. Ochrona przewidziana dla beneficjentów odwróconego kredytu hipotecznego będzie miała zakres szerszy niż przewidziany ww. ustawą o kredycie konsumenckim dla kredytów zabezpieczonych hipoteką.

Mając powyższe na uwadze konieczne jest wprowadzenie zmian w ustawie z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim, wyłączających odwrócone kredyty hipoteczne z jej zakresu.

2.26. Rozwiązania szczególne w zakresie prawa spadkowego

Projekt przewiduje rozwiązania szczególne w odniesieniu do aktualnie obowiązujących zasad odpowiedzialności za długi spadkowe spadkobierców w związku z udzielonym spadkodawcy odwróconym kredytem hipotecznym.

- Wartości nieruchomości obciążonej na rzecz instytucji kredytującej nie uwzględnia się przy obliczaniu czynnej wartości spadku, zgodnie z art. 1031 § 2 ustawy Kodeks cywilny, wyznaczającej granicę odpowiedzialności spadkobierców za długi spadkowe. Do czynnej wartości spadku może zostać zaliczona jedynie kwota nadwyżki obliczona na chwilę przejęcia na własność nieruchomości ponad wysokość należnej instytucji kredytującej kwoty z tytułu spłaty kredytu, podlegająca rozliczeniu zgodnie z zasadami wskazanymi w projekcie założeń.
- Wartości nieruchomości obciążonej na rzecz instytucji kredytującej oraz zobowiązania z tytułu odwróconego kredytu hipotecznego nie uwzględnia się przy obliczaniu substratu zachowku.

- Zapis nieruchomości lub prawa do nieruchomości, obciążonego hipoteką na rzecz instytucji kredytującej z tytułu zawartej umowy odwróconego kredytu hipotecznego, dokonany przez kredytobiorcę na rzecz osoby trzeciej jest bezskuteczny.

Uzasadnienie propozycji:

Zaproponowane przepisy dotyczące skutków śmierci kredytobiorcy – ze względu na ich szczegółowość – powinny znaleźć się w projektowanej ustawie, nie zaś jako zmiany w przepisach prawa spadkowego w ustawie Kodeks cywilny. Stosowne przepisy projektowanej ustawy będą stanowiły *legis specialis* do odpowiednich przepisów ustawy Kodeks cywilny.

2.27. Relacja do przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece

Projektowana ustawa będzie zawierała przepisy szczególne do art. 31 § 1 i art. 32 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zakresie, w jakim zezwala na wpis roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości na rzecz instytucji kredytującej na podstawie dokumentu wystawionego przez tę instytucję, stwierdzającego udzielenie odwróconego kredytu hipotecznego. Ponadto przepisy projektowanej ustawy wprowadzają wyłom do zasady zaspokojenia wierzyciela hipotecznego wyłącznie w drodze postępowania egzekucyjnego (art. 75 ustawy o księgach wieczystych i hipotece), gdyż przyznają instytucji kredytującej roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości obciążonej na jej rzecz hipoteką. Projektowana ustawa zezwala także – w drodze wyjątku od zasady wyrażonej w art. 72 ustawy o księgach wieczystych i hipotece – na ograniczenie rozporządzania nieruchomością stanowiącą zabezpieczenie spłaty odwróconego kredytu hipotecznego, obciążonej hipoteką na rzecz instytucji kredytującej. Naruszenie takiego zakazu nie wpływałoby na skuteczność rozporządzenia, lecz upoważniało instytucję kredytującą do wypowiedzenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Ten wyjątek jest podyktowany tym, że instytucja kredytująca może żądać zwrotu kwoty należnej z tytułu wypłaty odwróconego kredytu hipotecznego w zasadzie tylko z tej nieruchomości.

2.28. Postępowanie w sprawach nieuregulowanych w ustawie

W sprawach nieuregulowanych w ustawie o odwróconym kredycie hipotecznym zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe, z wyjątkiem art. 69, 70, 75, 75a, 76a, 77, 78, 78a.

3. Upoważnienia do wydania aktów wykonawczych

Komisja Nadzoru Finansowego określi, w drodze uchwały, zasady zarządzania ryzykiem instytucji kredytujących związanym z prowadzeniem działalności w obszarze odwróconych kredytów hipotecznych.

4. Potrzeba zamieszczenia przepisów dostosowujących i przejściowych

Projekt nie przewiduje potrzeby wprowadzenia przepisów dostosowujących i przejściowych.

5. Zmiany w przepisach obowiązujących

- 4.1. W ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz. U. z 2002 r., Nr 72, poz. 665, z późn. zm.) w art. 104 w ust. 2 dodaje się pkt 8 w brzmieniu:

„8) ujawnienie informacji objętych tajemnicą bankową jest niezbędne do wykonywania umów odwróconego kredytu hipotecznego, zgodnie z przepisami ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym”

- 4.2. W ustawie z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (Dz. U. Nr 162, poz. 715):

- 1.2.1. w art. 4 w ust. 1 dodaje się pkt 7 w brzmieniu:

„7) umów odwróconego kredytu hipotecznego zawartych na podstawie ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym”

1.2.2. w art. 4 ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) umów o kredyt zabezpieczony hipoteką oraz pożyczki zabezpieczonej hipoteką stosuje się art. 22, art. 23, art. 29, art. 35 i art. 46, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 7)”

4.3. W ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego w art. 666 dodaje się § 1¹ w brzmieniu:

„1¹. Sąd spadku może ustanowić kuratora spadku na wniosek wierzyciela spadkowego, w przypadkach określonych w przepisach szczególnych.”

6. Przewidywany termin wejścia w życie ustawy

Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

Załącznik 1

ARKUSZ INFORMACYJNY DOTYCZĄCY ODWRÓCONEGO KREDYTU HIPOTECZNEGO

1. Dane identyfikacyjne i kontaktowe dotyczące kredytodawcy/pośrednika kredytowego

Kredytodawca	[Dane identyfikacyjne]
Adres	[Adres oddziału/punktu, z którego ma korzystać konsument]
Nr telefonu	
Adres poczty elektronicznej	
Nr faksu	
Adres strony internetowej	
W stosownych przypadkach	
Pośrednik kredytowy	[Dane identyfikacyjne]
Adres	[Adres oddziału/punktu, z którego ma korzystać konsument]
Nr telefonu	
Adres poczty elektronicznej	
Nr faksu	
Adres strony internetowej	

2. Opis głównych cech kredytu

Rodzaj kredytu	
Całkowita kwota kredytu	Całkowita kwota kredytu oznacza sumę wszystkich środków pieniężnych, które instytucja kredytująca jest zobowiązana udostępnić kredytobiorcy na podstawie zawartej umowy odwróconego kredytu hipotecznego.
Okres udostępniania środków (w przypadku wypłat okresowych)	- okres w którym instytucja kredytująca będzie udostępniać kredytobiorcy środki pieniężne
Terminy, wysokość i sposób	W jaki sposób i w jakim terminie otrzyma Pani/Pan

postawienia środków pieniężnych do dyspozycji kredytobiorcy	środki pieniężne oraz jaka będzie kwota udostępnianych środków
Sposób zabezpieczenia spłaty kredytu	Informacja, że zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi hipoteka ustanowiona na jednej lub kilku nieruchomościach lub prawach do nieruchomości
Informacja o kosztach wyceny nieruchomości	Która ze stron ponosi koszty wyceny nieruchomości
Roszczenie o przeniesienie prawa do nieruchomości na instytucję kredytującą	Informacja, że instytucji kredytującej przysługuje roszczenie o przeniesienie prawa do nieruchomości, jeżeli kredytobiorca nie dokona spłaty kredytu w okolicznościach określonych w ustawie lub spadkobiercy nie dokonają spłaty kredytu po śmierci kredytobiorcy

3. Koszty kredytu

Wysokość oprocentowania kredytu (wg stanu na dzień sporządzenia arkusza), zasady jego naliczania (w tym kapitalizacji) i warunki zmiany	<ul style="list-style-type: none"> - stopa oprocentowania kredytu - zasady ustalania wysokości oprocentowania kredytu; - czy odsetki podlegają kapitalizacji oraz zasady i częstotliwość kapitalizacji odsetek, - warunki zmiany stopy oprocentowania kredytu z podaniem indeksu lub stopy referencyjnej mającej zastosowanie do pierwotnej stopy oprocentowania kredytu - wysokość marży
Koszty jednorazowe (Należy podać informacje o kosztach jednorazowych, które ponosi kredytobiorca w związku z zawarciem umowy odwróconego kredytu hipotecznego, w szczególności koszty administracyjne związane z zawarciem i zmianą umowy kredytu, koszty ustanowienia zabezpieczenia, koszty wyceny nieruchomości itp. Jeżeli koszt jest znany instytucji kredytującej należy podać jego wysokość. W innej sytuacji należy poinformować o konieczności poniesienia przez kredytobiorcę takiego kosztu).	
Pozostałe koszty	<p>Należy podać informację o wszystkich kosztach związanych z umową kredytu ponoszonych przez kredytobiorcę. Jeżeli koszt nie jest znany instytucji kredytującej należy poinformować o konieczności jego poniesienia, w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> - obowiązek zawarcia i posiadania umowy ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych, - koszt monitorowania stanu nieruchomości przez instytucję kredytującą, o ile taki występuje

	- koszty wykonywania przez instytucję kredytującą ewentualnego pełnomocnictwa do realizacji w imieniu kredytobiorcy obowiązków względem nieruchomości i proponowane sposoby ich rozliczenia
Całkowity koszt kredytu	Należy podać informację o wszelkich kosztach, które kredytobiorca jest zobowiązany ponieść w związku z umową o odwrócony kredyt hipoteczny, w szczególności: - odsetki, opłaty, podatki, prowizje i marże, jeżeli są znane kredytodawcy oraz - koszty usług dodatkowych, jeżeli ich poniesienie jest niezbędne do uzyskania odwróconego kredytu hipotecznego z wyjątkiem kosztów notarialnych ponoszonych przez kredytobiorcę.
Warunki, na jakich koszty związane z umową o kredyt mogą ulegać zmianie (Należy podać informacje o wszystkich kosztach, takich jak np. możliwości podwyższenia marży kredytu do czasu dokonania prawomocnego wpisu hipoteki do księgi wieczystej)	
4. Pozostałe informacje	
Szczególne obowiązki kredytobiorcy	- Informacja o obowiązkach kredytobiorcy związanych z nieruchomością (obowiązek utrzymywania w należyтым stanie technicznym, obowiązek uiszczania podatków i opłat w terminie) - Informacja o konsekwencjach niezrealizowania wymienionych obowiązków przez kredytobiorcę - Informacja, czy umowa będzie wymagała zobowiązania się kredytobiorcy do ograniczonego rozporządzania prawem do nieruchomości oraz konsekwencjach niedotrzymania tego zobowiązania
Przedterminowa spłata	Należy podać informacje o warunkach przedterminowej spłaty (np. w całości lub w części i w jakim momencie, czy wcześniejsza spłata kredytu udostępnianego w postaci wypłat okresowych powoduje wstrzymanie wypłat)
Odstąpienie od umowy	- ma Pani/Pan prawo do odstąpienia od umowy - sposób odstąpienia od umowy

	<ul style="list-style-type: none"> - termin do odstąpienia - warunki i sposób zwrotu udostępnionych środków w przypadku odstąpienia od umowy
Wypowiedzenie umowy przez kredytobiorcę	<ul style="list-style-type: none"> - ma Pani/Pan prawo do wypowiedzenia umowy - termin wypowiedzenia - warunki i sposób spłaty kredytu w przypadku wypowiedzenia
Wypowiedzenie umowy przez instytucję kredytującą	<ul style="list-style-type: none"> - Należy podać, w jakich sytuacjach instytucja kredytująca ma prawo do wypowiedzenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego - termin wymagalności kredytu - sposób postępowania w przypadku niedokonania przez kredytobiorcę zwrotu kredytu wskutek wypowiedzenia
Informacje końcowe	<p>Niniejszy dokument nie stanowi prawnie wiążącej oferty. Dane liczbowe podano na podstawie informacji udzielonych przez konsumenta nie zweryfikowanych przez instytucję kredytującą. Dostarczenie niniejszych informacji stanowi odzwierciedlenie oferty jaką kredytodawca złożyłby konsumentowi w obecnie panujących warunkach rynkowych na podstawie udzielonych przez niego informacji. Informacje zawarte w Arkuszu podane są na moment jego wydania konsumentowi.</p>

OCENA PRZEWIDYWANYCH SKUTKÓW SPOŁECZNO-GOSPODARCZYCH REGULACJI

Wpływ regulacji na dochody i wydatki sektora finansów publicznych

Projekt ustawy nie spowoduje zmian w wydatkach sektora finansów publicznych. Projektowany akt prawny niewątpliwie będzie wiązał się ze zwiększeniem liczby spraw w sądach powszechnych, tak w wydziałach prawa cywilnego, jak i w wydziałach ksiąg wieczystych, np. spraw o wydanie nieruchomości lub innego prawa będącego przedmiotem zabezpieczenia hipotecznego z powództwa instytucji kredytującej po zrealizowaniu przez nią roszczenia o przeniesienie własności, spraw o wpis hipoteki zabezpieczającej spłatę odwróconego kredytu hipotecznego, o wpis roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, prawa wieczystego użytkowania czy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, o wpis roszczenia o przeniesienie hipoteki zabezpieczającej spłatę odwróconego kredytu na opróżnione miejsce hipoteczne. Projektowana regulacja spowoduje pojawienie się nowej kategorii spraw o ustanowienie kuratora z wniosku instytucji kredytującej. Należy jednak podkreślić, że projektowane zmiany nie będą skutkować zwiększeniem wpływu spraw w stopniu wymagającym zwiększenia liczby etatów w pierwszym roku obowiązywania nowych rozwiązań. Ocena skutków nowych rozwiązań, w tej płaszczyźnie będzie mogła nastąpić zatem w perspektywie późniejszej, po analizie danych statystycznych sądów z okresu po wejściu w życie proponowanych unormowań.

Projektowany akt prawny może natomiast mieć wpływ na zwiększenie dochodów sektora finansów publicznych. Wpływ ten uzależniony będzie od stopnia rozwoju akcji kredytowej w zakresie odwróconych kredytów hipotecznych i może obejmować:

- Wpływy z tytułu opodatkowania podatkiem dochodowym dochodów instytucji kredytowych z tytułu zawartych umów odwróconego kredytu hipotecznego,
- Wpływy z tytułu kosztów postępowań sądowych w związku z realizacją roszczeń o przeniesienie praw do nieruchomości.

Mając na uwadze, że aktualnie na rynku polskim dostępne są jedynie usługi sprzedaży nieruchomości z prawem dożywocia, które podlegają opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych, wejście w życie ustawy może wpłynąć na zmniejszenie dochodów z tytułu tego podatku. Jednakże uwzględniając aktualną skalę działalności funduszy świadczących tego rodzaju usługi oraz fakt, że część potencjalnych beneficjentów oczekuje wprowadzenia na rynek modelu kredytowego, wpływ ten będzie marginalny.

Wpływ ustawy na dochody sektora finansów publicznych jest na dzień projektowania ustawy trudny do oszacowania w sposób jednoznaczny.

Wpływ regulacji na rynek pracy

Wejście w życie ustawy nie będzie miało wpływu na rynek pracy.

Wpływ regulacji na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorstw

Wejście w życie ustawy może mieć pozytywny wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość w związku z wprowadzeniem na rynek nowej usługi finansowej, która umożliwi beneficjentom wybór pomiędzy modelem sprzedażowym oraz modelem kredytowym.

Wpływ regulacji na sytuację i rozwój regionalny

Wejście w życie ustawy nie wpłynie na sytuację i rozwój regionalny.

Źródła finansowania

Zakres przedmiotowy ustawy jest neutralny z punktu widzenia obciążeń budżetu państwa i budżetów jednostek samorządu terytorialnego.

Wyniki przeprowadzonych konsultacji społecznych

Projekt założeń do projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym został przekazany do zaopiniowania w ramach uzgodnień zewnętrznych do organizacji społeczno-zawodowych, takich jak: Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Związek Banków Polskich, Krajowy Związek Banków Spółdzielczych, Krajowa Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa, Polska Izba Ubezpieczeń, Biuro Informacji Kredytowej, Parlamentarny Zespół do Spraw Osób Starszych, Konferencja Przedsiębiorstw Finansowych, Polska Izba Pośredników Finansowych i Ubezpieczeniowych, Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Konferencja Pracodawców Polskich, Polska Konferencja Pracodawców Prywatnych Lewiatan, Business Centre Club, Polski Związek Emerytów, Rencistów i Inwalidów, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Fundusz Hipoteczny DOM sp. z o.o. Przekazanie projektu na ścieżkę legislacyjną zostało ponadto poprzedzone konsultacjami Ministerstwa Finansów z grupą roboczą ds. kredytu hipotecznego przy Radzie Rozwoju Rynku Finansowego, powołanej przez Ministra Finansów. Powyższe konsultacje były uzasadnione z uwagi na innowacyjny charakter projektowanej usługi finansowej oraz zakres niezbędnych regulacji.

Projekt ustawy na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414, z późn. zm.) został umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej.

W dniu 2 marca 2010 r. zainteresowanie pracami nad projektem założeń do projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, na podstawie ww. ustawy o działalności lobbingsowej, zgłosił Fundusz Hipoteczny DOM sp. z o.o., który zgłosił szereg uwag do projektu założeń. Przedstawiciele Funduszu Hipotecznego DOM sp. z o.o. uczestniczyli we wszystkich etapach procesu konsultacji projektu założeń.

W ramach uzgodnień międzyresortowych i konsultacji społecznych projektu założeń odbyły się 3 konferencje uzgodnieniowe z udziałem zainteresowanych podmiotów, podczas których wszystkie zgłoszone uwagi zostały wnikliwie przeanalizowane, a większość z nich została uwzględniona.