

SZYMON PAWLĘGA

Ocena założeń Ministerstwa Finansów do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym

Autor niniejszej pracy podjął się próby oceny projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym z dnia 19 kwietnia 2010 r. Pojawił się on na stronie Ministerstwa Finansów 26 kwietnia 2010 r. Zaprezentował także rozwiązania zaproponowane w Polsce na tle rozwiązań zastosowanych w innych krajach.

1. Wyjaśnienie terminu odwróconego kredytu hipotecznego oraz wyróżnienie jego typów

Na początku warto wyjaśnić, czym jest „odwrócona hipoteka” (ang. – *equity release, reverse mortgage*)¹. Jest to renta płacona terminowo lub bezterminowo w zamian za zrzeczenie się przez właściciela prawa do nieruchomości. Na ogół umowa ta nakłada na jedną stronę (instytucję finansową) obowiązek wypłacania comiesięcznego świadczenia², natomiast na drugą (właściciela nieruchomości) obowiązek dbania o nieruchomość, opłacania podatków związanych z jej utrzymaniem oraz często ubezpieczenia. W zamian za świadczenie, właściciel zrzeka się praw do nieruchomości, ale może dalej w niej mieszkać. Również spadkobiercy właściciela nie mają do niej praw.

Można wyróżnić dwa modele odwróconej hipoteki: sprzedażowy (*sale model*) oraz pożyczkowy (*loan model*). Najważniejszą różnicą między nimi jest sam moment sprzedaży nieruchomości. W pierwszym modelu, odbywa się to na koniec umowy, natomiast w drugim przypadku, na jej początku. W obydwu sytuacjach, obu modelach, osoba może nadal używać nieruchomości.

-
1. Czasem bywa też nazywana rentą senioralną lub kredytem senioralnym.
 2. Choć spotyka się i inne formy wypłaty, takie jak:
 - 1) raty płacone w regularnych odstępach czasu,
 - 2) jednorazowa wypłata,
 - 3) linii kredytowej o ustalonym limicie,
 - 4) może to być też kombinacja podanych wyżej możliwości.

Tabela 1. Porównanie modelu pożyczkowego i sprzedażowego odwróconej hipoteki

Wyszczególnienie	Model pożyczkowy	Model sprzedażowy
Moment sprzedaży	Koniec umowy	Początek umowy
Kto jest właścicielem nieruchomości	Konsument	Instytucja kredytowa
Kto utrzymuje nieruchomość	Konsument	Instytucja kredytowa
Możliwość spadku wartości nieruchomości	Istnieje	Brak
Kto otrzymuje zysk z wzrostu wartości nieruchomości	Konsument	Instytucja kredytowa
Kto ponosi skutki spadku wartości nieruchomości	Co do zasady konsument	Instytucja kredytowa (chyba, że była to sprzedaż częściowa)
Możliwość zwrotu głównego świadczenia	Możliwa w przypadku kiedy wartość nieruchomości spadnie	Brak możliwości
Płatność dodatkowa	Okazjonalnie płatność odsetek	Okolicznościowe płatności z tytułu wynajmu
Kto może być instytucją kredytową	Banki lub inne instytucje finansowe	Firmy ubezpieczeniowe / inne podmioty
Ilość kapitału, jaką można uzyskać ze sprzedaży nieruchomości	Na ogół mniej niż 100 proc.	Na ogół 100 proc.
Akceptacja kulturowa	Niska w krajach, gdzie nieruchomość, jest najważniejszym elementem majątku	Wysoka w krajach, gdzie najem i własność domu mają podobny status

Źródło: U. Reifner, S. Clerc – Renaud, E.F. Perez – Cerrillo, A. Tiffe, M. Knobloch, *Study on equity release schemes In the EU, part I General report*, s. 8.

2. Odwrócona hipoteka w innych państwach

Na rynku europejskim produkt ten występuje w następujących krajach³:

- Austria
- Bułgaria
- Dania
- Finlandia
- Francja
- Hiszpania
- Holandia
- Irlandia
- Niemcy
- Rumunia
- Szwecja
- Węgry

3. U. Reifner, S. Clerc – Renaud, E.F. Perez – Cerrillo, A. Tiffe, M. Knobloch, *Study on equity release schemes In the EU, part III Annexes*, s. 31–34.

- Wielka Brytania
- Włochy.

Jak widać produkt ten dostępny jest w znacznej liczbie państw europejskich⁴. Najbardziej rozwinięty rynek istnieje w trzech z nich: Wielkiej Brytanii, Hiszpanii i Irlandii⁵. Unia Europejska nie podjęła jeszcze żadnych działań w kierunku koordynacji tej części rynku⁶. Według szacunków, w 2007 roku zawarto w Unii około 60 000 tego typu umów⁷. W tym 39 700 umów typu pożyczkowego i 19 712 typu sprzedażowego. Ogólnie najwięcej umów tego typu zawarto w Wielkiej Brytanii tj. 47 600 (jest to też jedyny kraj Unii, który dysponuje danymi statystycznymi na ten temat).

Produkt ten istnieje lub wprowadzany jest na ogół w państwach, które reformując swoje systemy zabezpieczenia emerytalnego obniżają stopę zastąpienia⁸ lub w których występuje liberalny model polityki społecznej⁹. Z reformami systemów emerytalnych wiąże się zjawisko polegające na spłaszczaniu systemów emerytalnych. Rozwiązanie to, widoczne również w Polsce, polega na zachęcaniu ubezpieczonych do zwiększania przez nich odpowiedzialności za finansowanie własnych świadczeń emerytalnych, ponieważ państwo zaczyna zapewniać tylko świadczenia do pewnego poziomu standardu socjalnego. Zmusza to ludzi do konsumowania w ostatniej fazie życia majątku, który uzbierali we wcześniejszych fazach¹⁰.

Najwcześniej produkt ten został wprowadzony w USA, gdzie pojawił się już w 1960 r.¹¹. Jednak pierwsze unormowania prawne powstały dopiero w 1987 r.¹².

3. Dotychczasowe rozwiązania dostępne w Polsce

Dotychczas w Polsce nie było żadnych rozwiązań prawnych, które by szczegółowo normowały kredyt senioralny. Umowy takie są jednak zawierane na podstawie ogólnych przepisów prawa cywilnego (Kodeks Cywilny¹³, Tytuł XXXIV Renta i Dożywocie). W oparciu o nie działa w Polsce Fundusz Hipoteczny DOM¹⁴. Do tej pory zawarł on kilkaset umów tego typu¹⁵. W przeciwieństwie do rozwiązań przyjętych w innych pań-

4. Oprócz Polski, prace toczą się również w Czechach.
5. U. Reifner, S. Clerc – Renaud, E.F. Perez – Cerrillo, A. Tiffe, M. Knobloch, *Study on equity release schemes In the EU*, part II Country reports, s. 2.
6. W przeciwieństwie do kredytu hipotecznego, więcej patrz w *White Paper on the Integration of EU Mortgage Credit Markets*, COM(2007) 807 final. Również dyrektywa 2003/41/WE z dnia 3 czerwca 2003 r. w sprawie działalności instytucji pracowniczych programów emerytalnych oraz nadzoru nad takimi instytucjami, nie ma tu zastosowania.
7. U. Reifner, S. Clerc – Renaud, E.F. Perez – Cerrillo, A. Tiffe, M. Knobloch, *Study on equity release schemes In the EU*, part I General report, s. 21.
8. Relacja otrzymywanego świadczenia emerytalnego do ostatniego wynagrodzenia.
9. Według typologii Gosty Esping-Andersena. Więcej patrz w *The Three Worlds of Welfare Capitalism*, Cambridge: Polity Press & Princeton: Princeton University Press, 1990.
10. Ciekawa mogłaby być odpowiedź na pytanie, czy istnieje związek między ustawowym wiekiem emerytalnym a popularnością tego produktu.
11. <http://www.bestreversemortgage.com/2008/02/> (28.04.2010).
12. http://emlab.berkeley.edu/users/bhhal/others/DavidoffWelke04_RMpaper5.pdf (28.04.2010).
13. Dz.U. 2009 nr 79 poz. 662.
14. <http://funduszhipoteczny.pl>
15. Dane uzyskane w czasie rozmowy z Robertem Majkowskim, prezesem Funduszu Hipotecznego „DOM”.

stwach, to fundusz zajmuje się ubezpieczeniem nieruchomości. Opłaca on również czynsz za taką nieruchomość lokalową, gdyż przejmując mieszkanie, staje się członkiem wspólnoty mieszkaniowej i musi ponosić związane z tym opłaty. Jako że fundusz nie jest poddany nadzorowi finansowemu, klienci nie mają gwarancji otrzymania wyczerpującej informacji na temat produktu, który nabywają. Należy jednak zaznaczyć, że Fundusz Hipoteczny DOM ma w tym zakresie swoje wewnętrzne wytyczne.

W ostatnim czasie zaczęły również działać kolejne firmy o podobnym profilu działalności: Centralny Fundusz Hipoteczny¹⁶ i Eko-T & i4-Mobile¹⁷. Pojawienie się podmiotów tego typu przyspieszyło prace trwające w Ministerstwie Finansów¹⁸.

4. Opis projektu ustawy

4.1. ZAŁOŻENIA DO USTAWY

Projekt ustawy w opisie założeń, jakie przyświecały jej stworzeniu, słusznie definiuje, że największe wyzwania, które stoją przed Polską, to:

- spadek liczby ludności,
- wzrost udziału w populacji osób w wieku poprodukcyjnym,
- wydłużanie się średniego przeciętnego dalszego trwania życia,
- obniżenie się w przyszłości stopy zastąpienia w bazowych systemach emerytalnych,
- wykluczenie finansowe osób starszych.

4.2. DEFINICJA KREDYTU SENIORALNEGO

Projekt posługuje się następującą definicją kredytu senioralnego: „Poprzez umowę odwróconego kredytu hipotecznego instytucja kredytująca zobowiązuje się do wypłaty na rzecz kredytobiorcy, przez określony czas, oznaczonej w umowie kwoty środków pieniężnych lub udostępnia kwotę kredytu w formie wypłaty jednorazowej”¹⁹. Tak więc w przeciwieństwie do Hiszpanii lub Francji, nie będzie możliwości by płatność była dokonywana aż do śmierci osoby otrzymującej świadczenie. Będzie to możliwe tylko do czasu wyczerpania się sumy kredytu senioralnego. Z jednej strony zmniejsza to ryzyko instytucji udzielającej takiego kredytu, ale z drugiej strony jest niekorzystne dla świadczeniobiorcy. Wśród osób starszych zapotrzebowanie na środki finansowe z czasem rośnie (czego wyrazem jest np. dodatek pielęgnacyjny, który jest wypłacany po ukończeniu przez osobę 75 roku życia, która pobiera emeryturę). Wynika to choćby z pogarszającego się stanu zdrowia i zwiększonych wydatków na leki. Może warto w takim razie wprowadzić możliwość wypłacania świadczenia dożywotniego?

Środki uzyskane w ten sposób, podobnie jak w innych krajach, można wydać na dowolny cel.

16. <http://www.centralnyfunduszhipoteczny.pl/index.html> .

17. <http://www.odwroconahipoteka.net/> .

18. Założenia do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, wersja z 19.04.2010 r., s. 4.

19. Założenia do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, wersja z 19.04.2010 r., s. 8.

Polska wybrała model pożyczkowy odwróconej hipoteki. Jednak w rozwiązaniach zastosowanych przez Fundusz Hipoteczny DOM występują elementy modelu sprzedażowego.

4.3. OKREŚLENIE POTENCJALNYCH ŚWIADCZENIOBIORCÓW

Projekt zakłada, że z kredytu senioralnego będą mogły skorzystać osoby, które ukończyły 60 rok życia²⁰, posiadają prawo własności albo wieczystego użytkowania nieruchomości lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Tak więc nie musi być to tylko lokal mieszkaniowy, ale może być też innego typu, bądź może być to nieruchomość bez położonych na niej zabudowań²¹. Pytanie dlaczego Ministerstwo zdecydowało się udostępnić ten produkt osobom, które mają powyżej 60 lat. Co prawda rozwiązanie to jest zgodne z ustawowym wiekiem emerytalnym, ale średni wiek przechodzenia na emeryturę jest niższy, wynosi dla kobiet 56,5 lat a dla mężczyzn 61,1 lat²². Należy również spytać, co z pracownikami służb mundurowych, którzy mogą na emeryturę przechodzić wcześniej niż osoby będące w powszechnym systemie emerytalnym. Rozwiązanie to również nie bierze pod uwagę sytuacji, gdy wiek małżonków znacznie się od siebie różni.

4.4. OKREŚLENIE POTENCJALNYCH ŚWIADCZENIODAWCÓW

Produkt ten będzie mógł być oferowany jedynie przez „instytucje uprawnione do udzielania kredytów, działające na polskim rynku” bądź inne podmioty ustawowo upoważnione do udzielania kredytów. Będą to: banki, oddziały banków zagranicznych, oddziały instytucji kredytowych²³, mogą być też spółdzielcze kasy oszczędnościowo-kredytowe²⁴. Jednakże te ostatnie musiałyby w tym celu poddać się kontroli Komisji Nadzoru Finansowego.

Ciekawe czemu nie włączono do tej grupy ani firm ubezpieczeniowych, ani otwartych funduszy emerytalnych. Podmioty te również mogłyby spełnić przesłanki wymienione w projekcie, czyli: przekazanie zainteresowanej osobie odpowiednio szczegółowych informacji, odpowiednie wyposażenie kapitałowe, zapewnienie kapitału w długim okresie czasu oraz podleganie pod instytucję nadzoru finansowego²⁵. Co prawda art. 3 ust. 1 i 1a ustawy o działalności ubezpieczeniowej²⁶ precyzują, że zakłady ubezpieczeń nie mogą wykonywać działalności innej niż ubezpieczeniowa lub reasekuracyjna, jednak za czynność ubezpieczeniową uznaje się również lokowanie środków zakładu ubezpieczeń (art. 3 ust. 4 pkt 6). Również art. 154 ust. 6 wymienia dość szeroki katalog środków, którymi mogą posługiwać się zakłady ubezpieczeniowe. Jednakże w tym katalo-

20. W przypadku małżonków, którzy mają wspólnotę majątkową, wymagany wiek musi osiągnąć każde z nich. Również umowa wygasa dopiero po śmierci obu małżonków. W Unii wiek, od którego możliwe jest nabycie tego produktu, jest zróżnicowany w zależności od kraju, od 55 do 65 lat, więcej patrz w U. Reifner, S. Clerc-Renaud, E.F. Perez-Cerrillo, A. Tiffe, M. Knobloch, *Study on equity release schemes In the EU*, part I General report.

21. Katalog ten jest bardzo szeroki. W części krajów można ustanowić odwróconą hipotekę, tylko na swój „pierwszy dom” – miejsce zamieszkania. Jednak np. w Hiszpanii, podobnie jak w Polsce, można objąć tym produktem również inne nieruchomości. Jednak wtedy nie są one objęte reżimem prawnym, „Prawo” 41/2007.

22. Ważniejsze informacje z zakresu ubezpieczeń społecznych 2008 r., ZUS, <http://www.zus.pl/files/dane2008.pdf>, s. 29 (28.04.2010).

23. Ustawa prawo bankowe, Dz.U. 1997, nr 140, poz. 939.

24. Ustawa o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych, Dz.U. 1996, nr 1 poz. 2.

25. Jednakże ustawa o organizacji i funkcjonowaniu otwartych funduszy emerytalnych nie dopuszcza udzielania przez te podmioty pożyczek.

26. Dz.U. 2003, nr 124, poz. 1151.

gu nie ma kredytu (który przynależny jest bankom), jest tylko pożyczka²⁷. Ponadto podmioty te są lepiej przygotowane niż instytucje bankowe do oceny ryzyk, jakie mogą się wiązać z tym produktem.

4.5. ZABEZPIECZENIE SPŁATY

Zabezpieczeniem spłaty tego kredytu ma być ustanowienie hipoteki na nieruchomości (lub w przypadku objęcia nią tylko części nieruchomości, na tej części), wieczystym użytkowaniu lub spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu. Jeśli produktem tym jest objęta więcej niż jedna nieruchomość, to zabezpieczenie jest ustanawiane na wszystkich nieruchomościach. Nie może być jednak na tej nieruchomości ustanowiona już inna hipoteka. W takim przypadku kredyt senioralny spłaca poprzedni kredyt hipoteczny²⁸.

4.6. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

Wyceny nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy i na tej podstawie określa na jest wysokość kredytu senioralnego. Dokonanie tego przez profesjonalistę ma uchronić klienta przed zaniżeniem wyceny oraz dać mu dostęp do wiarygodnych danych. Nie ma jednak nigdzie stwierdzenia, że rzeczoznawca taki nie może być związany z instytucją udzielającą tego kredytu. Kwestię kosztów pozostawia się stronom do uzgodnienia w ramach umowy.

4.7. UBEZPIECZENIE NIERUCHOMOŚCI

Podobnie jak w innych krajach, nieruchomość musi być ubezpieczona. Jednak w założeniach wskazano jedynie, że nieruchomość ma być ubezpieczona od „zdarzeń losowych”. Nie wskazano natomiast, jaka powinna być suma tego ubezpieczenia. Być może warto byłoby zaznaczyć, że powinna ona być równa wartości nieruchomości. W innym przypadku klienci mogą zawierać ubezpieczenia wyłącznie na kwoty minimalne oferowane w danym zakładzie ubezpieczeń. Może warto również podać choć przybliżony katalog zdarzeń, przed którymi ma być ubezpieczona nieruchomość.

4.8. OBOWIĄZEK INFORMACYJNY

Przed podpisaniem umowy (projekt nie określa jednak kiedy, używa tylko sformułowania „w stosownym czasie przed zawarciem umowy”), firma udzielająca hipoteki, musi przekazać klientowi następujące informacje:

- dane identyfikacyjne i adres instytucji kredytującej,
- rodzaj kredytu,
- kwotę kredytu na dzień dostarczenia formularza oraz warunki dokonywania wypłat,
- okres obowiązywania umowy kredytu,
- stopę oprocentowania kredytu, warunki stosowania tej stopy oprocentowania oraz,

27. Pożyczka jest instytucją podlegającą pod Kodeks cywilny – art. 720 i następne, i może dotyczyć zarówno rzeczy oznaczonych co do gatunku, jak i pieniędzy. Nie ma określonego celu pożyczki oraz odsetek (choć może być ona odpłatna bądź nieodpłatna). Natomiast kredyt podlega pod Prawo bankowe – art. 69 i następne, i dotyczy tylko i wyłącznie pieniędzy. Jest określony cel i fakt opłacania odsetek.

28. Założenia do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, wersja z 19.04.2010 r., s. 11.

jeśli są dostępne, wszelkie indeksy lub stopy referencyjne mające zastosowanie do pierwotnej stopy oprocentowania kredytu, a także okresy, warunki i procedury zmian stopy oprocentowania kredytu,

- rzeczywistą roczną stopę oprocentowania oraz przewidywaną całkowitą kwotę kredytu,
- w stosownych przypadkach, opłaty za prowadzenie jednego lub kilku rachunków, na których zapisywane są wypłaty, chyba że otwarcie takiego rachunku nie jest obowiązkowe, łącznie z opłatami za korzystanie ze środków płatniczych,
- wszelkie inne opłaty powstałe w związku z umową kredytu oraz warunki, na jakich opłaty te mogą ulegać zmianie,
- sposób zabezpieczenia spłaty kredytu,
- informację, która ze stron ponosi koszty wyceny nieruchomości,
- obowiązek zawarcia i posiadania umowy ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych,
- obowiązki kredytobiorcy w stosunku do nieruchomości, na której zostanie ustanowiona hipoteka zabezpieczająca spłatę kredytu,
- obowiązek, o ile taki istnieje, zawarcia umowy dotyczącej usług dodatkowych związanych z umową kredytu, w szczególności ubezpieczenia, w przypadku gdy zawarcie takiej umowy jest niezbędne do uzyskania kredytu lub uzyskania go na oferowanych warunkach,
- prawo do przedterminowej spłaty, o ile ono istnieje, i w stosownych przypadkach informację na temat prawa kredytodawcy do rekompensaty, a także sposób określenia tej rekompensaty, konsekwencje niedotrzymania przez strony postanowień umowy.

Należy podkreślić, że katalog informacji, do których przekazania zobligowana ma być instytucja jest szeroki i wyczerpujący z punktu widzenia interesów klienta. Nie jest to jednak wiążąca oferta a tylko symulacja na dany moment. Ciekawe, jak bardzo późniejsza oferta może różnić się od tej symulacji.

4.9. UMOWA KREDYTU SENIORALNEGO

Sama umowa ma zawierać podobny katalog informacji, jakie firma jest zobowiązana przekazać klientowi wcześniej. Szczególny nacisk położono na wymienieniu wszystkich opłat.

Ponadto umowa ma nakładać na świadczeniobiorcę, następujące obowiązki względem nieruchomości:

- opłacania wszystkich rachunków związanych z utrzymaniem nieruchomości,
- ubezpieczenie nieruchomości,
- dbania by stan nieruchomości nie uległ pogorszeniu.

Katalog tych obowiązków należy uznać za wystarczający. Jest on podobny do tego obowiązującego w Stanach Zjednoczonych. Również dobrym rozwiązaniem jest to, że instytucja kredytowa może przejąć od klienta wykonanie tych obowiązków w razie nie wykonania ich przez klienta we wskazanym przez instytucję terminie (nie krótszym niż 30 dni). Pamiętać bowiem należy, że niedotrzymanie tych obowiązków może wynikać nie ze złej woli klienta lecz np. z jego pobytu w szpitalu. W ostateczności można także (po podjęciu próby porozumienia) rozwiązać umowę.

4.10. ROZWIĄZANIE I WYPOWIEDZENIE UMOWY

Kredytobiorca ma prawo rozwiązać umowę w ciągu 10 dni od jej zawarcia. Nie musi podawać żadnej przyczyny. Strony są zobowiązane w tym przypadku zwrócić sobie wcześniejsze świadczenia (o ile takie były). Nie dotyczy to kosztów poniesionych przez klienta na rzecz ustanowienia zabezpieczenia czy wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę. Wypowiedzenie umowy natomiast następuje z okresem 3 miesięcznym, również bez podania przyczyny. Klient musi zwrócić otrzymaną kwotę oraz odsetki od niej. Natomiast kredytodawca nie ma takich uprawnień.

4.11. ZASPOKOJENIE ŚWIADCZENIODAWCY

Wymagalność odwróconej hipoteki jest odroczone o okres do 6 miesięcy od daty działu spadku, okres ten może być wydłużony, ale nie może on przekroczyć 12 miesięcy od dnia otwarcia spadku. Należy ocenić to uregulowanie jako słuszne. Pozwoli ono ewentualnym spadkobiercom na spłatę kredytu i tym samym nabycie pełnych praw do nieruchomości. Jednakże odsetki naliczane są aż do dnia spłaty kredytu lub przeniesienia na instytucję praw do nieruchomości. W przypadku śmierci klienta, instytucja informuje o tym poprzez dwukrotne ogłoszenie zamieszczone w dzienniku o zasięgu ogólnopolskim oraz na swojej stronie internetowej. W ogłoszeniu tym muszą być podane dane wskazujące klienta oraz informacje o możliwości spłaty hipoteki w określonym terminie przez spadkobierców. Rozwiązanie to może pozwolić rodzinie zmarłej osoby na wykupienie nieruchomości, gdy np. osoba zmarła niedługo po zawarciu umowy i kwota do spłaty jest nieduża. Bezelowe byłoby w tym przypadku sprzedawanie nieruchomości. Jeśli kwota uzyskana po sprzedaży nieruchomości (musi być to dokonane w okresie 5 lat) przez instytucję kredytową, przewyższa sumę środków, jakie instytucja ta wypłaciła, to nadwyżka tej kwoty przekazywana jest spadkobiercom. W przeciwnym przypadku firma nie ma żadnych roszczeń w stosunku do spadkobierców ani do pozostałych składników spadku. Czyli jeśli po sprzedaży nieruchomości instytucja finansowa uzyskała mniej pieniędzy niż wyniosła suma świadczeń, to nie może ona od spadkobierców domagać się pokrycia różnicy.

4.12. PODATEK DOCHODOWY

Środki uzyskane w ramach kredytu senioralnego nie są objęte podatkiem dochodowym – spłata kwoty głównej kredytu nie podlega opodatkowaniu. Tak więc, mimo że produkt ten nie jest zwykłym kredytem, to jednak również zalicza się go w tym przypadku do tej kategorii. Projekt nie przesądza jednak jednoznacznie, czy kwota otrzymywanego świadczenia będzie wliczać się do dochodów branych pod uwagę przy wypłacaniu świadczeń przez pomoc społeczną. Stwierdza tylko, że nie powinna być ona wliczana. Zgodnie z art. 96, ust. 2 ustawy o pomocy społecznej²⁹, zasiłki i dodatki bezzwrotne przysługują tylko jeśli dochód na osobę w rodzinie nie przekracza kryterium dochodowego. Dochód ten³⁰, to suma przychodów bez względu na tytuł i źródło ich uzyskania. Do dochodu tego nie wlicza się tylko świadczeń socjalnych (takich np. jak: zasiłek celowy czy jednorazowe pieniężne świadczenie socjalne). Nie wydaje się jednak, aby świadczenie z tytułu odwróconej

29. Dz.U. 2004 nr 64 poz. 593.

30. Ustawa o pomocy społecznej, art. 8 ust. 3.

hipoteki było świadczeniem socjalnym. Tak więc w świetle obecnych przepisów, kwota uzyskana z odwróconej hipoteki wliczałaby się do kryterium dochodowego.

4.13. ZAGADNIENIA WYMAGAJĄCE WYJAŚNIENIA

Ministerstwo nie wspomniało również o żadnej instytucji doradczej dla klientów, w której mogliby oni uzyskać poradę lub wyjaśnienie co do informacji przedstawionej przez instytucję kredytową. Osoby te mogą nie być w stanie samodzielnie zrozumieć, jaki jest sens informacji, które uzyskały i co one dla nich oznaczają³¹. Wydaje się, że możliwość uzyskania bezstronnej informacji na temat takiego produktu, mogłaby być potrzebna szczególnie dla osób starszych, do których skierowany jest produkt. Instytucja taka mogłaby być bądź finansowana z wpłat podmiotów udzielających takich kredytów, bądź działać na zasadzie *non-profit* z wpłat osób otrzymujących poradę.

Nie są również ustalone w projekcie następujące kwestie:

- Czy instytucja kredytująca będzie mogła przekazać swojego klienta innemu podmiotowi prowadzącemu taką samą działalność (przeniesienie portfela)?
- Czy klienci mogą czerpać korzyści z nieruchomości? Jeśli osoba obejmie kredytem senioralnym nieruchomość rolną (np. sad), bądź jeśli obejmie nią mieszkanie w którym nie mieszka ale je wynajmuje, to czy może robić to dalej i czerpać z tego korzyści niezależnie od odwróconej hipoteki?
- Czy koniec umowy powinien następować tylko w przypadku śmierci, czy może też nastąpić wskutek innych zdarzeń, takich jak np. opieka paliatywna lub długoterminowa? Celem tego produktu jest zapewnienie środków osobie, która uzna, że tego potrzebuje. Jednak osoba przebywająca np. w hospicjum może nie mieć tak wysokich potrzeb jak wcześniej.
- Czy możliwe będzie ponowne szacowanie wartości nieruchomości? Wartość nieruchomości zmienia się w czasie. Czy któraś ze stron (konsument lub instytucja kredytowa) będzie mogła po upływie określonego czasu wystąpić o ponowną ocenę wartości nieruchomości? Kto będzie ją wykonywał? I kto poniesie koszty ewentualnej ponownej wyceny?

31. Według badań przeprowadzonych w okresie sierpień - październik 2006 r. w Australii – 29 wywiadów pogłębionych, osoby pobierające świadczenie z odwróconej hipoteki, przynajmniej od 3 lat, wynika:

- badania nie byli pewni w jaki sposób odwrócona hipoteka działa (14 badanych osób nie wiedziało ile kosztuje ich ten produkt w perspektywie czasu, 6 było nieświadomych w jaki sposób działa procent składany, 17 badanych nie wiedziało jakie będą efekty złamania przez nich warunków umowy),
- brak szczegółowego rozpoznania potrzeb osób (tylko u 2 osób zrobiono badania jak ich potrzeby finansowe będą się zmieniać w ciągu 10 - 15 lat. 11 osób sądziło, że ich potrzeby finansowe nie będą się już zmieniać w czasie, a 16 osób miało zrobione takie badanie, ale tylko dla okresu 2 - 3 lat),
- luki w dostarczonej informacji (wszyscy badani byli zadowoleni z poziomu usługi dostarczonej im przez instytucję kredytową. Jednakże tylko 4 osobom przedstawiono inne alternatywne możliwości niż odwróconą hipotekę. 20 osób nie otrzymało żadnych informacji nt. ryzyka, jakie wiąże się z tym produktem. Tylko jedna osoba otrzymała dokument z opisem wad i zalet tego produktu).

Źródło: 'All we have is this house' Consumer experiences with reverse mortgages, raport 109, Australian Securities & Investments Commission (ASIC).

5. Potencjalna wielkość rynku w Polsce

Jak wynika z raportów Rządowej Rady Ludnościowej, dotyczących rozwoju sytuacji demograficznej w Polsce, rynek osób chcących skorzystać w kraju z odwróconej hipoteki będzie się powiększał³². Wpłyną na to następujące czynniki: zwiększająca się liczba osób po 65 roku życia, wydłużająca się średnia długość życia, przy niezmięniącej długości lat życia przeżytych w zdrowiu, oraz migracja przestrzenna Polaków do innych krajów Unii. Poza tym struktura własnościowa lokali jest w Polsce dość korzystna. Około 3/4 z nich należy do osób fizycznych³³. Choć należy zauważyć, że nie wszystkie nieruchomości będą na tyle korzystnie położone, by nadawać się na kredyt senioralny.

Tabela 2. Mieszkania według stosunków własnościowych w 2007 r. (w tys.)

Wyszczególnienie	Liczba
Spółdzielnie mieszkaniowe	3160
Gminy	1174
Zakłady pracy	319
Osoby fizyczne	8076
TBS-y	72
Inne	193
Ogółem	12994

Źródło: *Mały rocznik statystyczny Polski 2008, GUS, s. 222.*

6. Podsumowanie

Podsumowując, dobrze że Ministerstwo podjęło prace nad stworzeniem ram prawnych dla takiego produktu, jednak w tej chwili ciągle pozostaje zbyt dużo znaków zapytania co do ostatecznego kształtu ustawy. Jest również dużo wątpliwości, na które nie ma odpowiedzi. Na podstawie projektu tego aktu prawnego można również dojść do wniosku, że Ministerstwo forsuje wprowadzenie tylko jednego typu odwróconej hipoteki. Z jednej strony ograniczenie liczby produktów tylko do jednego (pomijam umowę dożywocia) ułatwi tworzenie się rynku i objaśnianie przyszłym klientom zasad kierujących tym produktem, jednak w długiej perspektywie może hamować ten rynek. Uważam również, że warto byłoby poszerzyć krąg podmiotów mogących jej udzielać.

Wykaz źródeł:

Założenia do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym z dnia 19 kwietnia 2010 r. – Ministerstwo Finansów.

Kodeks cywilny, Dz.U. 2009, nr 79 poz. 662.

32. Sytuacja demograficzna Polski. Raport 2008-2009, Warszawa 2009.

33. U. Reifner, S. Clerc-Renaud, E.F. Perez-Cerrillo, A. Tiffe, M. Knobloch, *Study on equity release schemes In the EU*, part II Country reports, s. 138.

- Ustawa Prawo bankowe, Dz.U. 1997, nr 140 poz. 939.
- Ustawa o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych, Dz.U. 1996, nr 1 poz. 2.
- Ustawa o działalności ubezpieczeniowej, Dz.U. 2003, nr 124 poz. 1151.
- Ustawa o pomocy społecznej, Dz.U. 2004, nr 64 poz. 593.
- Wachnicka M., Reverse Mortgage – *Perspektywy wdrożenia produktu*, konferencja Vademecum nowych produktów hipotecznych, 15 maja 2009 r.
- Reifner U., Clerc-Renaud S., Perez-Cerrillo E.F., Tiffe A., Knobloch M., *Study on equity release schemes In the EU*, part I General report, part II Country reports, part III Annexes.
- 'All we have is this house' Consumer experiences with reverse mortgages*, raport 109, Australian Securities & Investments Commission (ASIC).
- The EU Market for consumer long - term retail savings vehicles Comparative analysis of products, market structure, costs, distribution systems and consumer saving patterns*, BME Consulting, listopad 2007.
- Dol K., Neuteboom P., *Macro change and micro behaviour: the effects of aging on tenure choice, and households strategies towards the use of housing wealth*, Delft, 22 czerwiec 2009.
- <http://funduszhipoteczny.pl>
- <http://www.bestreversmortgage.com/2008/02/> (28.04.2010)
- http://emlab.berkeley.edu/users/bhhal/others/DavidoffWelke04_RMpaper5.pdf (28.04.2010).
- Ważniejsze informacje z zakresu ubezpieczeń społecznych 2008 r.*, ZUS, <http://www.zus.pl/files/dane2008.pdf> (28.04.2010).
- Dol K., *How do Older Households in the European Union Use Their housing Asset?*, http://www.gla.ac.uk/media/media_129778_en.pdf (14.05.2010).

Evaluation of the assumptions of the Ministry of Finance to the act on the reverse mortgage loan – Summary

The author of this work made an attempt to assess the bill on the reverse mortgage loan of 19 April 2010. The bill appeared on the Ministry of Finance website on 26 April 2010. He also presented solutions proposed in Poland in the light of solutions applied in other countries.

SZYMON PAWŁĘGA jest doktorantem w Instytucie Pracy i Spraw Socjalnych w Warszawie.

Recenzenci: mgr Grażyna Sadecka, dr Barbara Więckowska.

