

Katarzyna Maj-Waśniowska

Maciej Cycoń

Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie

Formy odwróconego kredytu hipotecznego w Polsce na tle wybranych krajów Unii Europejskiej

1. Wprowadzenie

W 2008 r. na polskim rynku pojawiły się wyspecjalizowane fundusze, które w zamian za przeniesienie własności nieruchomości oferują dożywotnią rentę. Produkt oparty został na konstrukcji umowy dożywocia uregulowanej przepisami ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. nr 16, poz. 93). Podmioty oferujące ten produkt nie podlegają nadzorowi finansowemu ani żadnym szczególnym regulacjom, w tym dotyczącym wyposażenia kapitałowego. W tej sytuacji, wobec zainteresowania klientów ofertą funduszy, Ministerstwo Finansów rozpoczęło prace nad ustawą o odwróconym kredycie hipotecznym¹. 19 kwietnia 2010 r. przedstawione zostały „Założenia do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym”.

Odwrócona hipoteka może być świadczona z wykorzystaniem zarówno modelu sprzedażowego, jak i modelu *stricte* kredytowego (nazywanego również modelem pożyczkowym). Produkt oferowany przez wspomniane fundusze wpisuje się w model sprzedażowy, natomiast Ministerstwo Finansów przedstawiło założenia dla odwróconej hipoteki w modelu kredytowym.

¹ Nazywany również kredytem senioralnym lub w formie skróconej – odwróconą hipoteką. O niedoskonałościach nazw „odwrócony kredyt hipoteczny” i „odwrócona hipoteka” zob. w: P. Armada-Rudnik, *Odwrócony kredyt hipoteczny na tle założeń Ministerstwa Finansów z 19.4.2010*, „Nieruchomości C.H. Beck” 2011, nr 1.

Celem niniejszego opracowania jest zaprezentowanie rozwiązań stosowanych w ramach odwróconego kredytu hipotecznego z uwzględnieniem ogólnych różnic pomiędzy modelem sprzedażowym i kredytowym. Dokonano również porównania ofert wspomnianych funduszy oraz przygotowanych przez Ministerstwo Finansów „Założeń do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym”.

2. Ogólna charakterystyka modeli stosowanych w ramach odwróconej hipoteki

Podstawowym elementem odwróconego kredytu hipotecznego jest umowa podpisana pomiędzy bankiem (zakładem ubezpieczeń lub inną instytucją finansową) a właścicielem nieruchomości. Umowa przewiduje, że właściciel w zamian za przeniesienie praw do nieruchomości otrzymuje comiesięczną lub jednorazową wypłatę od instytucji finansowej². Właściciel zachowuje ponadto prawo dożywotniego mieszkania w swojej nieruchomości. Produkt ten oferowany jest głównie osobom starszym posiadającym prawo własności nieruchomości. W regulacjach najczęściej wskazywany jest minimalny wiek, który wynosi od 55 do 67 lat³.

Pierwsze umowy odwróconego kredytu hipotecznego zawierane były w latach 60. ubiegłego stulecia w Stanach Zjednoczonych. Obecnie produkt ten funkcjonuje już w kilkunastu krajach europejskich⁴, Australii, Nowej Zelandii, Chinach i Japonii⁵. Autorzy skoncentrują się na omówieniu oferty dostępnej w krajach Unii Europejskiej.

Formy odwróconego kredytu hipotecznego stosowane w poszczególnych państwach różnią się od siebie. Wyodrębnić można jednak dwa główne modele: model sprzedażowy i model kredytowy (pożyczkowy)⁶. Porównanie modeli przedstawione zostało w tabeli 1. Najważniejszą różnicą jest moment przeniesienia własności nieruchomości. W modelu kredytowym odbywa się to po zakończeniu stosunku umownego (co do zasady po śmierci właściciela nieruchomości), a w modelu sprzedażowym bezpośrednio po zawarciu umowy. W konsekwencji w przypadku modelu kredytowego właściciel nieruchomości ponosi koszty jej

² S. Pawłęga, *Formy kredytu senioralnego w wybranych krajach i w Polsce*, „Wiadomości Ubezpieczeniowe” 2009, nr 4, s. 104.

³ A. Maćkowska, *Reverse mortgage [w:] Private asset & Wealth management. Nowe instrumenty i usługi finansowe*, red. K. Gabryelczyk, C.H. Beck, Warszawa 2009, s. 329.

⁴ Więcej na ten temat w: S. Pawłęga, *Ocena założeń Ministerstwa Finansów do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym*, „Wiadomości Ubezpieczeniowe” 2010, nr 3, s. 60.

⁵ J. Strzelecki, *Hipoteka krótkiej kołderki*, „Gazeta Bankowa” 2010, nr 12.

⁶ W literaturze anglojęzycznej stosuje się różne nazewnictwo dla produktów oferowanych w modelu kredytowym: *reverse mortgage*, *lifetime mortgage*, i sprzedażowym: *home reversion*.

Tabela 1. Podstawowe różnice pomiędzy sprzedażowym i kredytowym modelem odwróconej hipoteki

Wyszczególnienie	Model kredytowy (pożyczkowy)	Model sprzedażowy
Moment przeniesienia własności nieruchomości	Koniec umowy (co do zasady w przypadku śmierci właściciela nieruchomości, ale również gdy: właściciel nieruchomości nie będzie zamieszkiwał w domu lub w mieszkaniu przez okres 12 miesięcy, właściciel sprzeda nieruchomość, właściciel przestanie dbać o nieruchomość)	Początek umowy
Podmiot będący właścicielem nieruchomości w trakcie trwania umowy	Konsument	Instytucja świadcząca odwróconą hipotekę
Podmiot ponoszący koszty utrzymania nieruchomości	Konsument	Instytucja świadcząca odwróconą hipotekę
Podmiot ponoszący skutki spadku wartości nieruchomości	Co do zasady konsument ^a	Instytucja świadcząca odwróconą hipotekę (chyba że była to sprzedaż częściowa)
Podmiot otrzymujący zysk ze wzrostu wartości nieruchomości	Konsument	Instytucja świadcząca odwróconą hipotekę (chyba że była to sprzedaż częściowa)
Podmioty mogące spełniać funkcję instytucji świadczącej odwróconą hipotekę	Banki (rzadziej inne instytucje finansowe)	Zakłady ubezpieczeń, inne podmioty

^a W modelu kredytowym skutki spadku wartości nieruchomości ponosi konsument (jako konsumenta należy rozumieć głównie spadkobiercę). Bank bowiem zobowiązany jest przekazać mu nadwyżkę (ponad kwotę udzielonego kredytu) uzyskaną ze sprzedaży nieruchomości. Wyjątek stanowi opisana w opracowaniu sytuacja, w której wartość nieruchomości spadnie poniżej wartości udzielonego kredytu. Wtedy skutki tego spadku ponosi także bank.

Źródło: S. Pawłęga, *Ocena założeń...*, s. 60.

utrzymania przez cały okres trwania umowy, co oznacza, że jest on zobowiązany do: utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym⁷, przeprowadzania remontów, regulowania wszystkich opłat niezbędnych dla korzystania z nieruchomości, podatku od nieruchomości, a także składki na ubezpieczenie nieruchomości. W przypadku niewywiązywania się z powyższych obowiązków kredytodawca może żądać wcześniejszej spłaty długu⁸. W modelu sprzedażowym

⁷ Obowiązek utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym odnosi się również do odwróconej hipoteki świadczonej w modelu sprzedażowym.

⁸ P. Kowalczyk, E. Poprawska, *Odwrócona hipoteka (reverse mortgage)* [w:] *Współczesna bankowość hipoteczna*, red. A. Szelańska, CeDeWu, Warszawa 2010, s. 85.

koszty utrzymania nieruchomości ponosi, co do zasady, instytucja świadcząca odwróconą hipotekę.

W przypadku odwróconej hipoteki oferowanej w ramach rozwiązania kredytowego konieczność spłaty kredytu powstaje w momencie śmierci właściciela nieruchomości (lub ostatniego z właścicieli) lub w momencie opuszczenia nieruchomości na okres dłuższy niż rok (np. na skutek choroby). Kredyt zostaje spłacony poprzez sprzedaż nieruchomości, która po śmierci kredytobiorcy staje się własnością instytucji kredytowej. Gdy dochód ze sprzedaży nieruchomości przekroczy wartość kredytu wraz z odsetkami od niego naliczonymi, różnicę otrzymują spadkobiercy. W sytuacji odwrotnej kredytodawca nie może żądać od spadkobierców pokrycia różnicy. Ta cecha odwróconej hipoteki (w model kredytowym) nazywana jest brakiem regresu w stosunku do innych składników majątku kredytobiorcy (tzw. *no negative equity guarantee*) i stanowi rozwiązanie stosowane w wielu krajach, w których oferowane są odwrócone kredyty hipoteczne. Ogólną zasadą jest bowiem ograniczenie odpowiedzialności finansowej kredytobiorcy z tytułu odwróconego kredytu hipotecznego wyłącznie do nieruchomości, na której hipoteka została ustanowiona⁹.

Spłaty kredytu mogą również dokonać spadkobiercy, jeśli nie chcą, aby nieruchomość została sprzedana. Obowiązek rozliczenia się instytucji finansowej ze spadkobiercami nie występuje w modelu sprzedażowym. Nieruchomość staje się bowiem własnością instytucji w następstwie zawarcia umowy odwróconej hipoteki.

Analizując różnice pomiędzy modelami odwróconej hipoteki, należy podkreślić, że o ile model kredytowy najczęściej podlega specyficznym regulacjom, w szczególności w zakresie katalogu podmiotów uprawnionych do jego oferowania, o tyle model sprzedażowy jest na ogół regulowany przepisami prawa cywilnego lub prawa umów¹⁰. W przypadku rozwiązania kredytowego odwróconych kredytów hipotecznych mogą udzielać banki lub ewentualnie inne podmioty, które są uprawnione do udzielania kredytów w ogóle. W krajach, które dopuszczają prowadzenie tego typu działalności przez instytucje niebankowe, wymaga się uzyskania licencji oraz prowadzony jest nadzór finansowy.

⁹ Więcej na ten temat w: *Założenia do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym*, Ministerstwo Finansów, www.mf.gov.pl (31.03.2011).

¹⁰ Na osiem krajów UE, w których oferowana jest odwrócona hipoteka w modelu sprzedażowym, tylko w Wielkiej Brytanii i Irlandii wprowadzono szczegółowe regulacje w tym zakresie. Więcej na ten temat w: *Tabela uwag do projektu założeń do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym*, Ministerstwo Finansów, www.mf.gov.pl (31.03.2011).

3. Modele odwróconej hipoteki w państwach Unii Europejskiej

W tabeli 2 przedstawiono rozwiązania stosowane w ramach odwróconej hipoteki w krajach Unii Europejskiej. W dziesięciu z czternastu państw, w których oferowana jest odwrócona hipoteka, funkcjonuje model kredytowy. Poniższe zestawienie nie ukazuje jednak roli, którą odgrywają omawiane modele w rynkach poszczególnych krajów. Na podstawie analizy dotychczasowego funkcjonowania odwróconej hipoteki można stwierdzić, że rozwój europejskiego rynku *Equity Release (ERS)*¹¹ przebiega według pewnego schematu: w początkowym stadium na rynku dominuje model sprzedażowy, którego udział zmniejsza się wraz z ekspansją modelu kredytowego. Na dojrzałych rynkach ERS, jakimi są rynek brytyjski czy hiszpański, model sprzedażowy ma relatywnie niewielkie znaczenie.

Tabela 2. Modele odwróconej hipoteki w poszczególnych krajach Unii Europejskiej

Wyszczególnienie	Model odwróconej hipoteki	Liczba instytucji
Wielka Brytania	Model sprzedażowy i model kredytowy	40
Irlandia	Model sprzedażowy i model kredytowy	27
Hiszpania	Model sprzedażowy i model kredytowy	21
Austria	Model kredytowy	1
Finlandia	Model kredytowy	2
Francja	Model kredytowy	1
Włochy	Model kredytowy	5
Holandia	Model sprzedażowy	1
Szwecja	Model kredytowy	1
Rumunia	Model sprzedażowy	1
Bułgaria	Model sprzedażowy	1
Polska	Model sprzedażowy	4
Niemcy	Model sprzedażowy i model kredytowy	2
Węgry	Model sprzedażowy i model kredytowy	3

Źródło: U. Renifer i in., *Study on Equity Release Schemes in the EU. Part I: General Report*, Institut für Finanzdienstleistungen e.V., Hamburg 2009, s. 23.

¹¹ Pod pojęciem *Equity Release Schemes (ERS)* rozumie się odwróconą hipotekę zarówno w modelu kredytowym, jak i sprzedażowym.

Tabela 3. Udział modelu kredytowego i sprzedażowego w europejskim rynku *Equity Release*

Wyszczególnienie	Wartość kredytów ogółem (w mln euro)	Przeciętna wartość kredytu (w euro)	Liczba udzielonych kredytów
Model sprzedażowy	1345,0	39 700	19 712
Model kredytowy	3310,5	83 387	39 700

Źródło: U. Renifer i in., *op. cit.*, s. 21.

Dominująca pozycja modelu kredytowego w krajach Unii Europejskiej widoczna jest na podstawie danych zamieszczonych w tabeli 3. Znacząca przewaga rozwiązania kredytowego odnosi się nie tylko do liczby zawartych umów i ogólnej wartości udzielonych kredytów, ale także do przeciętnej wartości kredytu.

4. Funkcjonowanie modelu sprzedażowego odwróconej hipoteki w Polsce

Na polskim rynku działają trzy podmioty oferujące odwróconą hipotekę w modelu sprzedażowym: Fundusz Hipoteczny DOM, Centralny Fundusz Hipoteczny oraz Fundusz Hipoteczny Familia. Dwa pierwsze prowadzą działalność w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, natomiast Fundusz Hipoteczny Familia w formie spółki akcyjnej.

Charakterystyka rozwiązania sprzedażowego uwzględniać będzie następujące elementy: podstawę prawną, strony umowy, ich prawa i obowiązki, a także sposób rozliczenia umowy.

Wymienione wyżej podmioty oferują produkt stworzony w oparciu o przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. Artykuły 908–916 k.c. regulują umowę o dożywocie¹², poprzez którą właściciel nieruchomości zobowiązuje się przenieść jej własność na nabywcę, a nabywca w zamian za przeniesienie własności nieruchomości zobowiązuje się zapewnić zbywcy lub osobie mu bliskiej dożywotnie utrzymanie¹³.

Po stronie zbywcy może występować jedynie osoba fizyczna, gdyż wyłącznie do niej odnoszą się zawarte w definicji umowy postanowienia o dożywotnim

¹² Alternatywnym rozwiązaniem jest uregulowana w art. 903–907 k.c. umowa renty. Jedną z różnic pomiędzy umową renty a dożywociem jest czas trwania prawa do renty. W umowie renty można dokładnie określić moment, do którego świadczenie będzie wypłacane. W przypadku umowy dożywocia świadczenie wypłacane jest aż do śmierci osoby uprawnionej.

¹³ J. Panowicz-Lipska, Z. Radwański, *Zobowiązania – część szczególna*, C.H. Beck, Warszawa 2010, s. 295.

utrzymaniu oraz o stosunku bliskości. Nie ma natomiast ograniczeń co do podmiotu, który nabywa nieruchomość w drodze umowy o dożywocie¹⁴. Przedmiotem zbycia może być każda nieruchomość, a umowa winna być zawarta w formie aktu notarialnego.

Świadczenia przysługujące dożywnikowi z tytułu dożywniego utrzymania winny zostać doprecyzowane w umowie. W przypadku braku postanowień umownych nabywca powinien przyjąć dożywnika jako domownika, zapewnić mu wyżywienie, ubranie, mieszkanie, światło i opał, zagwarantować pomoc i opiekę podczas choroby oraz sprawić mu własnym kosztem pogrzeb odpowiadający zwyczajom miejscowym (art. 908 § 1 k.c.). Poza wyżej wymienionymi świadczeniami w umowie o dożywocie może zostać ustanowione na rzecz dożywnika użytkowanie, służebność osobista lub renta, które wówczas również należą do treści prawa dożywocia¹⁵. W przypadku odwróconej hipoteki oferowanej przez Fundusz Hipoteczny DOM świadczenie polega na wypłacie dożywniej (waloryzowanej) renty oraz ustanowieniu na rzecz zbywcy służebności osobistej mieszkania¹⁶. Osoba uprawniona zobowiązuje się natomiast do korzystania z nieruchomości w normalny sposób, odpowiadający właściwości i przeznaczeniu lokalu, oraz do należytej dbałości o lokal (tak aby w szczególności nie narażać lokalu na zniszczenie). Świadczeniobiorca zobowiązuje się także nie przyjmować na mieszkanie osób trzecich oraz nie meldować ich na pobyt zarówno stały, jak i czasowy. Na Funduszu Hipotecznym DOM ciąży natomiast obowiązek ponoszenia wszelkich kosztów i ciężarów związanych z lokalem, w szczególności czyn-

¹⁴ Ograniczenia ze względu na wiek ustanawiają jednak podmioty oferujące odwróconą hipotekę w modelu sprzedażowym. Fundusz Hipoteczny DOM, Centralny Fundusz Hipoteczny oraz Fundusz Hipoteczny Familia kierują swoją ofertę do osób w wieku emerytalnym (rozumianym jako 65 lat). Według informacji uzyskanych od tych podmiotów nie jest to jednak granica sztywna. W przypadku gdy w wieku 62 lat zainteresowany dysponował będzie nieruchomością umożliwiającą otrzymanie renty dożywniej o określonej wartości, umowa również zostanie zawarta.

¹⁵ J. Panowicz-Lipska, Z. Radwański, *op. cit.*, s. 296.

¹⁶ Służebność osobista mieszkania jest ograniczonym prawem rzeczowym. Jako prawo związane z konkretną osobą (a nie z rzeczą) wygasa wraz ze śmiercią uprawnionego. Jej celem jest zaspokajanie potrzeb określonej osoby, dlatego też jest niezbywalna, a także nie można przenieść uprawnienia do jej wykonywania. Można jednak umówić się, że po śmierci uprawnionego służebność mieszkania będzie przysługiwać jego rodzicom, dzieciom i małżonkowi. W tym miejscu należy jednak zaznaczyć, że w umowach podpisywanych przez Fundusz Hipoteczny DOM jest uwyrażnienie wskazane, że po śmierci osoby uprawnionej służebność nie będzie przysługiwać jej dzieciom, małżonkowi czy też rodzicom. Służebność osobista mieszkania stanowi najczęściej uzupełnienie umowy o dożywocie, a jej treść polega na tym, że uprawnionemu przysługuje, jako prawo rzeczowe, prawo zamieszkiwania w cudzej nieruchomości. Więcej na ten temat w: J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, LexisNexis, Warszawa 2006, s. 234–237.

szu oraz podatków¹⁷. W przypadku zwłoki w wypłacaniu renty przekraczającej 31 dni osoba uprawniona może zażądać rozwiązania umowy.

Z punktu widzenia osób w podeszłym wieku niezwykle istotne jest, że przepisy kodeksu cywilnego nie obligują podmiotów świadczących odwróconą hipotekę do podania przed podpisaniem umowy oraz na etapie jej podpisywania szczegółowych informacji na temat oferowanego produktu¹⁸.

Umowa o dożywocie przenosi własność nieruchomości na nabywcę¹⁹, którą ten może swobodnie rozporządzać (np. może ją sprzedać). W przypadku sprzedaży nieruchomości umowa dożywocia pozostaje jednak skuteczna względem kolejnego nabywcy nieruchomości²⁰. Podmiot świadczący odwróconą hipotekę w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego nie musi rozliczać się ze spadkobiercami w sytuacji, gdy kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości jest wyższa aniżeli kwota świadczenia wypłaconego w ramach odwróconej hipoteki.

5. Model kredytowy w świetle „Założeń do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym”

W aktualnym stanie prawnym odwrócony kredyt hipoteczny nie posiada samodzielnej regulacji ustawowej. Obowiązujące przepisy nie zakazują wprawdzie udzielania tego typu kredytów, jednak wskutek wielu ograniczeń w zakresie prawa bankowego żaden z działających na polskim rynku banków nie zdecydował się na wprowadzenie odwróconych kredytów hipotecznych do swojej oferty. Według informacji płynących z banków główny problem stanowią niewystarczające uregulowania dotyczące możliwości dochodzenia roszczeń po śmierci kredytobiorcy. Przewidywany przez obowiązujące przepisy egzekucyjny tryb zaspokojenia byłby zbyt czasochłonny. Kwoty uzyskiwane w trybie egzekucyjnego zbycia nieruchomości są ponadto zdecydowanie niższe od jej wartości rynkowej²¹. 19 kwietnia 2010 r. Ministerstwo Finansów przedstawiło „Założe-

¹⁷ Fundusz ponosi również koszty związane z transakcją, tj. koszty szacowania wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, podatek od czynności cywilnoprawnych, opłaty notarialne.

¹⁸ *Założenia do ustawy...*, s. 4.

¹⁹ Rozwiązanie takie stanowi regułę (tzw. umowa o podwójnym skutku: zobowiązującym i rozporządzającym).

²⁰ Zgodnie z orzeczeniem SN z 17 marca 2004 r. (II CK 91/2003) rozwiązanie umowy o dożywocie nie jest jednakże dopuszczalne po zbyciu nieruchomości obciążonej dożywociem.

²¹ *Założenia do ustawy...*, s. 4.

nia do ustawy o odwróconym kredycie²² hipotecznym”. Rozwiązania wskazane w projekcie wymagają wprowadzenia zmian m.in. w następujących aktach prawnych: ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz.U. nr 140, poz. 939), ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. nr 19, poz. 147), ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. nr 43, poz. 296) oraz ustawie z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz.U. nr 60, poz. 535)²³.

Ministerstwo Finansów podkreśla, że jego intencją nie jest pozbawienie podmiotów oferujących umowy dożywocia prawa do prowadzenia takiej działalności. Projektodawcy chcieliby, aby obydwie usługi funkcjonowały na rynku równoległe, a wyboru produktu optymalnego winien dokonać konsument.

W celu omówienia podstawowych cech modelu kredytowego posłużono się elementami uwzględnionymi w analizie poprzedniego modelu.

Umowy odwróconego kredytu hipotecznego zawierane będą w oparciu o ustawę o odwróconym kredycie hipotecznym. Według definicji przedstawionej w założeniach do projektu: „poprzez umowę odwróconego kredytu hipotecznego instytucja kredytująca zobowiązuje się do wypłaty na rzecz kredytobiorcy, przez określony czas, oznaczonej w umowie kwoty środków pieniężnych lub udostępnienia kwoty kredytu w formie wypłaty jednorazowej. Środki uzyskane przez kredytobiorcę z tytułu zawartej umowy odwróconego kredytu hipotecznego mogą zostać przeznaczone na dowolny cel²⁴. Wymagalność odwróconego kredytu hipotecznego jest zasadniczo odroczone do 6 miesięcy od dnia działu spadku, jednak nie później niż po upływie 12 miesięcy od dnia otwarcia spadku (dzień śmierci kredytobiorcy) i następuje w sposób określony w projekcie”²⁵.

Odwrócony kredyt hipoteczny w modelu kredytowym będzie oferowany jedynie przez instytucje uprawnione do udzielania kredytów działające na polskim rynku, tj.: banki, oddziały banków zagranicznych, oddziały instytucji kredy-

²² Ministerstwo Finansów argumentuje jednak, że w praktyce bankowej oferowane są kredyty, których przeznaczenie definiowane jest w sposób ogólny, np. kredyt gotówkowy. 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. Więcej na ten temat w: *Tabela uwag...*

²³ *Założenia do ustawy...*, s. 22.

²⁴ Wydaje się, że przy tak określonej definicji odwróconego kredytu hipotecznego adekwatne byłoby użycie terminu „pożyczka”. Ministerstwo Finansów argumentuje jednak, że w praktyce bankowej oferowane są kredyty, których przeznaczenie definiowane jest w sposób ogólny, np. kredyt gotówkowy. 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. Więcej na ten temat w: *Tabela uwag...*

²⁵ *Założenia do ustawy...*, s. 17.

towych. Ministerstwo Finansów podkreśla, że ograniczenie podmiotów uprawnionych do oferowania odwróconych kredytów hipotecznych w rozwiązaniu kredytowym jest zbieżne z praktyką europejską w tym zakresie. Rozwiązanie wynika z potrzeby zapewnienia pewności i bezpieczeństwa dla beneficjentów tego rodzaju umowy. Instytucje ustawowo upoważnione do udzielania kredytów mają odpowiedni dla tego typu umów poziom kapitałów, a także podlegają nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego²⁶. Dodatkowo podkreśla się, że odwrócony kredyt hipoteczny, przynajmniej w początkowym okresie jego funkcjonowania, będzie usługą niszową. Koniecznym czynnikiem rozwoju usługi będzie oferowanie go przez podmioty cechujące się najwyższym zaufaniem klientów. Według *Diagnozy społecznej 2009*²⁷, pomimo kryzysu finansowego zaufanie do banków deklarowało 45% respondentów. Dla porównania w przypadku OFE i TFI poziom zaufania wynosi odpowiednio 10% i 7%²⁸.

Umowy odwróconego kredytu hipotecznego będą mogły zawierać osoby fizyczne, które ukończyły 60 lat²⁹ oraz posiadają: prawo własności nieruchomości lub prawo własności ułamkowej części nieruchomości, lub prawo wieczystego użytkowania nieruchomości, lub też spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. W przypadku gdy nieruchomość, na której ma zostać ustanowiona hipoteka, objęta jest wspólnością ustawową małżonków, stroną umowy odwróconego kredytu hipotecznego będą musieli zostać oboje małżonkowie, przy czym ograniczenie wiekowe odnosi się do każdego z nich. Kredyt stanie się natomiast wymagalny wraz ze śmiercią drugiego z małżonków.

Kredytobiorca przez czas trwania umowy pozostanie właścicielem nieruchomości. Będzie więc mógł z niej korzystać i rozporządzać nią z wyłączeniem innych osób. Równocześnie będzie zobowiązany do opłacania wszystkich rachunków związanych z utrzymaniem nieruchomości, ubezpieczeniem nieruchomości, a także do dbania, aby stan nieruchomości nie uległ pogorszeniu. Na kredytodawcy, przed zawarciem umowy, będzie ciążył szereg obowiązków informacyjnych³⁰.

Forma świadczenia ustalona zostanie w umowie odwróconego kredytu hipotecznego. W założeniach do ustawy przewidziano wypłatę oznaczonej kwoty

²⁶ Założenia do ustawy..., s. 9.

²⁷ *Diagnoza społeczna 2009. Warunki i jakość życia Polaków*, red. J. Czapiński, T. Panek, Centrum Rozwoju Zasobów Ludzkich, Warszawa 2009, s. 180–182.

²⁸ Więcej na ten temat w: *Tabela uwag...*

²⁹ Ministerstwo Finansów zamierza jednak zrezygnować z określania minimalnego wieku beneficjentów umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Więcej na ten temat w: *ibidem*.

³⁰ Więcej na ten temat w: *Założenia do ustawy...*, s. 13.

środków pieniężnych przez czas określony w umowie³¹ lub udostępnienie kwoty kredytu w formie wypłaty jednorazowej.

Odwrócony kredyt hipoteczny wraz z kapitalizowanymi odsetkami stanie się wymagalny dopiero po śmierci kredytobiorcy, w terminie 6 miesięcy od dnia działy spadku, nie później jednak niż w terminie 12 miesięcy od daty otwarcia spadku, która oznaczona jest przez dzień śmierci kredytobiorcy. Dzięki takiemu rozwiązaniu spadkobiercy będą mogli dokonać spłaty kredytu i zachować własność nieruchomości (albo prawa, na którym ustanowiono hipotekę). W razie niespłacenia przez spadkobierców wierzytelności, bank nie nabędzie automatycznie tytułu prawnego do nieruchomości czy też prawa do przejęcia obciążonej nieruchomości na własność³². Kredytodawcy będzie przysługiwało natomiast roszczenie o przeniesienie na niego prawa własności lub prawa, na którym uprzednio ustanowiono hipotekę. Roszczenie, na podstawie oświadczenia kredytodawcy, będzie podlegało wpisowi w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. W przypadku gdy spadkobiercy pozostaną nieznanymi lub nie zostanie stwierdzone nabycie spadku w przewidzianym dla zaspokojenia kredytodawcy terminie³³, kredytodawca będzie uprawniony do wystąpienia do sądu o ustanowienie kuratora. Uprawnienie to będzie przysługiwało również, gdy spadkobiercy odmówią przeniesienia własności nieruchomości na bank. W tej sytuacji kurator będzie uprawniony do zawarcia umowy przenoszącej prawo własności nieruchomości³⁴.

Po nabyciu własności nieruchomości kredytodawca będzie mógł zbyć nieruchomość w trybie transakcji rynkowej, po uprzednim dokonaniu wyceny wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę. W przypadku uzyskania ze sprzedaży kwoty wyższej niż kwota wierzytelności z tytułu kredytu wraz z odsetkami i kosztami bank zobowiązany będzie przekazać nadwyżkę spadkobiercom. W sytuacji, gdy kredytodawca zbył prawo do nieruchomości za kwotę niższą niż wartość jego

³¹ Należy przez to rozumieć wypłatę w formie renty okresowej lub linii kredytowej. Według Ministerstwa Finansów dożywotnia wypłata świadczenia jest uzasadniona wyłącznie w modelu sprzedażowym. W modelu kredytowym byłaby możliwa, gdyby po śmierci kredytobiorcy instytucja kredytująca przejmowała prawo do nieruchomości bez obowiązku rozliczania się ze spadkobiercami, ponieważ mogłyby wówczas zyskiwać na sprzedaży nieruchomości i w ten sposób finansować ryzyko klientów, którzy przeżyli okres zakładany przez kredytodawcę. Więcej na ten temat w: *Tabela uwag...*

³² Zgodnie z art. 157 § 1 k.c. własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu. Nie jest więc możliwe zastrzeżenie w umowie odwróconego kredytu hipotecznego, że własność nieruchomości zostanie przeniesiona na świadczeniodawcę z chwilą śmierci beneficjenta.

³³ Spadkobiercy zostaną poinformowani o możliwości spłaty odwróconego kredytu hipotecznego poprzez dwukrotne ogłoszenie w dzienniku ogólnopolskim oraz umieszczenie stosownej informacji na stronie internetowej.

³⁴ P. Armada-Rudnik, *op. cit.*

wierzytelności, nie może żądać od spadkobierców spłaty pozostałej kwoty kredytu. Proponowane rozwiązanie jest więc zbieżne z ujęciem modelowym.

Analizując korzyści związane z modelem kredytowym odwróconej hipoteki, należy zwrócić również uwagę na kwestie podatkowe. Zawarcie umowy odwróconego kredytu hipotecznego będzie równoznaczne z zaciągnięciem kredytu, pomimo że kredytobiorcy nie będą mieli obowiązku dokonywania jego spłaty. W tej sytuacji środki uzyskane z tytułu zawarcia umowy nie będą stanowiły przychodu podlegającego opodatkowaniu podatkiem dochodowym. Nie powinny być również wliczane do dochodu uprawniającego do świadczeń w ramach pomocy społecznej³⁵.

6. Wysokość świadczenia w modelu kredytowym i modelu sprzedażowym

W tabeli 4 przedstawiono przykładowe wysokości wypłat w ramach odwróconej hipoteki oferowanej przez Fundusz Hipoteczny DOM. Należy jednak dodać, że fundusz ten działając na podstawie modelu sprzedażowego, opłaca również czynsz za nieruchomości lokalową, gdyż przejmując własność mieszkania, staje się członkiem wspólnoty mieszkaniowej³⁶. Według informacji uzyskanych od przedstawicieli funduszu suma świadczenia wypłacanego przez całe życie wynosi 30–40% wartości nieruchomości³⁷.

Tabela 4. Wartości miesięczne dożywotniej renty hipotecznej w Funduszu Hipotecznym DOM

Wiek	Wartość mieszkania					
	200 tys. zł		400 tys. zł		1 mln zł	
	Kobieta	Mężczyzna	Kobieta	Mężczyzna	Kobieta	Mężczyzna
65 lat	264,41 zł	338,29 zł	528,82 zł	676,59 zł	1322,05 zł	1691,47 zł
75 lat	434,03 zł	533,05 zł	868,06 zł	1066,10 zł	2170,14 zł	2665,25 zł
85 lat	822,37 zł	924,21 zł	1644,74 zł	1848,43 zł	4111,84 zł	4621,07 zł

Źródło: A. Makosz, *Będzie można handlować mieszkaniami z seniorami*, www.gazetaprawna.pl, 23.06.2009.

³⁵ Więcej na ten temat w: *Założenia do ustawy...*, s. 13.

³⁶ S. Pawłoga, *Formy kredytu...*, s. 104.

³⁷ M. Dygas, *Dostatek na starość?*, „Gazeta Bankowa” 2010, nr 12, s. 30.

W związku z brakiem odpowiednich regulacji prawnych na polskim rynku nie funkcjonuje jeszcze odwrócona hipoteka w modelu kredytowym. Według deklaracji banków, kwoty wypłacane przez te podmioty mają być wyższe aniżeli symulacja wypłat Funduszu Hipotecznego DOM. Wykorzystując rachunek rent życiowych, można obliczyć wysokość renty dożywotniej zakładając, że wartość nieruchomości wynosi 400 tys. zł, wskaźnik LTV³⁸ jest równy 50%, a techniczna stopa procentowa niezbędna do obliczenia współczynnika dyskontującego równa jest 5%. Obliczona w ten sposób wysokość miesięcznej renty dożywotniej wynosi 1373 zł dla kobiety w wieku 65 lat i 1651 zł dla mężczyzny w tym samym wieku. Według projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym jedną z form wypłaty świadczenia będzie renta terminowa. Przy założeniu 20-letniej renty terminowej wysokość świadczeń wynosi odpowiednio: 1490 zł i 1736 zł³⁹.

7. Podsumowanie

Poważnym problemem dla osób starszych jest ograniczony dostęp do źródeł dodatkowego finansowania. Jest to szczególnie widoczne w przypadku produktów kredytowych i pożyczkowych, w szczególności umów zawieranych na długie okresy⁴⁰. Odwrócony kredyt hipoteczny daje możliwość odmrożenia aktywów niefinansowych i ich zamiany na środki finansowe. Udzielający go bank nie ocenia zdolności kredytowej kredytobiorcy, a kredyt ten nie musi być przez kredytobiorcę spłacany.

Świadczenia wypłacane w ramach odwróconej hipoteki mają, co do zasady, długookresowy charakter. W celu zabezpieczenia interesu seniorów decydujących się na zawarcie tego rodzaju umowy niezbędne jest zapewnienie ciągłości wypłacanych świadczeń. W świetle „Założeń do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym” uprawnienie do zawierania umów odwróconej hipoteki będą miały wyłącznie banki. Są to instytucje odpowiednio wyposażone kapitałowo do udzielania kredytów, a także podlegają regulacji ustaw szczególnych oraz nadzorowi

³⁸ Wskaźnik LTV charakteryzuje relację między wartością kredytu a wartością nieruchomości. Jak pokazuje praktyka, kształtuje się on na poziomie 30–55%. Różnica pomiędzy wartością nieruchomości a kwotą udzielonego kredytu wynika z rosnących w czasie kosztów zadłużenia oraz kumulacji kosztów kredytu. Kredytodawca musi również zabezpieczyć się przed ewentualnym spadkiem wartości nieruchomości w czasie. Czynniki, które mają wpływ na wysokość wypłacanych środków, są także: wiek, płeć, stan zdrowia klienta, oprocentowanie kredytu, lokalizacja nieruchomości. Więcej na ten temat w: A. Maćkowska, *op. cit.*, s. 330; P. Kowalczyk, E. Poprawska, *op. cit.*, s. 87.

³⁹ P. Kowalczyk, E. Poprawska, *op. cit.*, s. 88–90.

⁴⁰ *Założenia do ustawy...*, s. 2.

Komisji Nadzoru Finansowego⁴¹. Mając na uwadze specyficzne grono beneficjentów umowy, projekt ustawy nakłada na banki obowiązek udzielenia szczegółowych informacji co do: warunków umowy, praw i obowiązków oraz wszystkich kosztów niezbędnych do zawarcia umowy i jej obsługi. Fundusze hipoteczne oferujące odwróconą hipotekę, opierając się na rozwiązaniach sprzedażowych, nie są zobligowane do spełnienia analogicznych warunków.

Należy jednak zaznaczyć, że wspomniane podmioty stają się coraz bardziej wiarygodne finansowo. Fundusz Hipoteczny Dom pozyskał inwestora w postaci IPOPEMA TFI SA. Założycielem Funduszu Hipotecznego Familia jest natomiast Noble Fund 2 DB Fundusz Inwestycyjny Zamknięty.

Literatura

- Armada-Rudnik P., *Odwrócony kredyt hipoteczny na tle założeń Ministerstwa Finansów z 19.4.2010*, „Nieruchomości C.H. Beck” 2011, nr 1.
- Diagnoza społeczna 2009. Warunki i jakość życia Polaków*, red. J. Czapiński, T. Panek, Centrum Rozwoju Zasobów Ludzkich, Warszawa 2009.
- Dygas M., *Dostatek na starość?*, „Gazeta Bankowa” 2010, nr 12.
- Ignatowicz J., Stefaniuk K., *Prawo rzeczowe*, LexisNexis, Warszawa 2006.
- Kowalczyk P., Poprawska E., *Odwrócona hipoteka (reverse mortgage)* [w:] *Współczesna bankowość hipoteczna*, red. A. Szelałowska, CeDeWu, Warszawa 2010.
- Maćkowska A., *Reverse mortgage* [w:] *Private asset & Wealth management. Nowe instrumenty i usługi finansowe*, red. K. Gabryelczyk, C.H. Beck, Warszawa 2009.
- Makosz A., *Będzie można handlować mieszkaniami z seniorami*, www.gazetaprawna.pl, 23.06.2009.
- Panowicz-Lipska J., Radwański Z., *Zobowiązania – część szczególna*, C.H. Beck, Warszawa 2010.
- Pawłęga S., *Formy kredytu senioralnego w wybranych krajach i w Polsce*, „Wiadomości Ubezpieczeniowe” 2009, nr 4.
- Pawłęga S., *Ocena założeń Ministerstwa Finansów do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym*, „Wiadomości Ubezpieczeniowe” 2010, nr 3.
- Renifer U. i in., *Study on Equity Release Schemes in the EU. Part I: General Report*, Institut für Finanzdienstleistungen e.V., Hamburg 2009.
- Strzelecki J., *Hipoteka krótkiej kolderki*, „Gazeta Bankowa” 2010, nr 12.
- Tabela uwag do projektu założeń do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym*, Ministerstwo Finansów, www.mf.gov.pl (31.03.2011).
- Założenia do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym*, Ministerstwo Finansów, www.mf.gov.pl (31.03.2011).

⁴¹ *Ibidem*, s. 6.

The Forms of Reverse Mortgage in Poland as Compared with Selected EU Member States

A reverse mortgage is based on an agreement concluded between the bank (insurance company or other financial institutions) and the owner of property. The agreement provides that the owner, in return for the transfer of his/her property rights, receives monthly payments, or a one-time payment, from the financial institution. The owner retains his/her lifetime right of occupancy. The forms of reverse mortgage loans vary from country to country. Two major models may be identified: the sale model and the loan model. The main difference lies in the timing of the transfer of property rights. In the loan model the transfer is completed after the termination of the agreement (upon the death of the property owner), while in the sale model – upon conclusion of the agreement. The development of the European Equity Release (ERS) market follows a certain regular pattern: its initial phase is dominated by the sale model, being gradually replaced by the loan model. In Poland, only the sale model is offered by specialised funds: the DOM Mortgage Fund, the Central Mortgage Fund and the “Familia” Mortgage Fund. On 19 April 2010, the Ministry of Finance drafted a new Act on reverse mortgage which provides a legal framework for offering the loan model of reverse mortgage.

Katarzyna Maj-Waśniowska – magister, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, Wydział Finansów, Katedra Finansów.

Zainteresowania naukowo-badawcze: finanse publiczne, systemy podatkowe, finansowanie oświaty.

e-mail: katarzyna.maj@uek.krakow.pl

Maciej Cycoń – magister, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, Wydział Finansów, Katedra Ubezpieczeń.

Zainteresowania naukowo-badawcze: alternatywne metody zabezpieczenia emerytalnego, prawne aspekty ubezpieczeń, ochrona konsumenta usług ubezpieczeniowych, ochrona uczestników otwartych funduszy emerytalnych.

e-mail: cyconm@uek.krakow.pl