

# Sebastian Skuza

---

## Usługi finansowe typu equity release w Polsce na tle rozwiązań międzynarodowych : stan obecny i propozycje zmian

---

Problemy Zarządzania 10/4 (1), 242-257

---

2012

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach  
dozwolonego użytku.

# Usługi finansowe typu *equity release* w Polsce na tle rozwiązań międzynarodowych.

## Stan obecny i propozycje zmian

Sebastian Skuza

*Powiększające się grono emerytów, których świadczenia emerytalne kształtują się na poziomie znacznie niższym od dotychczasowych wynagrodzeń za pracę, poszukuje alternatywnych źródeł finansowania. Możliwym do przyjęcia rozwiązaniem problemu polskiego potencjalnego emeryta jest stworzenie mechanizmów umożliwiających czerpanie korzyści finansowych z majątku niefinansowego zgromadzonego w ciągu życia zawodowego. Takie składniki majątku mogą stać się źródłem bieżącego dodatkowego dochodu. Jednym z instrumentów umożliwiających emerytom uzyskanie dodatkowych środków finansowych może być usługa finansowa tzw. *equity release*. Na rynkach światowych usługa ta jest oferowany osobom w wieku emerytalnym od kilkudziesięciu lat.*

### 1. Wstęp

Świadczenia emerytalne z reguły kształtują się na poziomie niższym od dotychczasowych wynagrodzeń za pracę, uzyskiwanych przez osoby kończące swą aktywność zawodową. W związku z powyższym co najmniej część z nich poszukuje alternatywnych źródeł finansowania, zwłaszcza w krajach, w których przeciętny poziom emerytur znacznie odbiega od poziomu co najmniej przeciętnego wynagrodzenia. W niektórych przypadkach rozwiązaniem problemów tego typu może być podjęcie dodatkowego zajęcia zarobkowego, korzystając równocześnie z pobieranego świadczenia emerytalnego. W niektórych krajach, np. w Polsce, w sposób mniej lub bardziej formalny i oficjalny osobom starszym ogranicza się dostęp do niektórych produktów finansowych, np. polis ubezpieczeniowych, produktów kredytowych i pożyczkowych, szczególnie umów kredytowych zawieranych na długie okresy. Wynika to głównie z faktu, że banki, będące instytucjami zaufania publicznego, są zobligowane normami nadzorczymi (w interesie deponentów) do ograniczania ryzyka swojej działalności, głównie w zakresie ryzyka kredytowego.

Rozwiązaniem powyższych problemów mogłoby być przygotowanie oferty produktowej skierowanej dla powyżej określonego grona potencjal-

nych świadczeniobiorców. Osoby starsze często bowiem dysponują znacznym majątkiem niefinansowym zgromadzonym podczas okresu aktywności zawodowej. Przykładem takiego majątku może być nieruchomości, zwłaszcza mieszkalna.

Celem niniejszej publikacji jest przedstawienie obecnych i planowanych rozwiązań w zakresie *equity release* w Polsce na tle rozwiązań brytyjskich i amerykańskich oraz próba analizy porównawczej korzyści i zagrożeń modelu sprzedażowego i kredytowego, a także przedstawienie autorskich wniosków odnośnie docelowych uregulowań prawnych w tym temacie. Niniejszym opracowaniem autor podejmie się również próby wykazania w polskich uwarunkowaniach prawnych i społecznych konieczności jak najszybszego wprowadzenia nowych rozwiązań dotyczących odwróconego kredytu hipotecznego, jak również zmian przepisów w kontekście konsultacji funkcjonującej w oparciu o przepisy prawa cywilnego instytucji dożywocia.

## 2. Doświadczenia zagraniczne w zakresie *equity release*

Usługi finansowe stwarzające możliwość „upłynniania“ posiadanych nieruchomości przy zachowaniu gwarancji dożywotniego zamieszkiwania w danej nieruchomości (*equity release*) znane są w praktyce od ponad 40 lat. System taki najbardziej rozpowszechniony jest w Wielkiej Brytanii oraz Stanach Zjednoczonych.

Powyższe usługi można zaoferować w formie jednego z dwóch poniżej wymienionych modeli:

- sprzedażowego (*home reversion*),
- kredytowego (*reverse mortgage*).

W modelu sprzedażowym świadczeniobiorca w zamian za świadczenia finansowe (najczęściej dożywotnie) przenosi na świadczeniodawcę prawo do nieruchomości, przy jednoczesnym zagwarantowaniu świadczeniobiorcy prawa dożywotniego zamieszkiwania w tej nieruchomości.

W modelu kredytowym kredytodawca zobowiązuje się do wypłaty na rzecz kredytobiorcy (właściciela nieruchomości) określonej kwoty środków (jednorazowo lub w ratach), przy jednoczesnym braku konieczności spłaty kredytu. Spłata dokonywana jest z kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości zabezpieczającej kredyt, często istnieje również opcja spłaty kredytu przez spadkobierców.

Zgodnie z wymaganiami Komisji Europejskiej usługa może być uznana za *equity release* w przypadku gdy spełnia poniższe warunki (Reifner i in. 2009):

- jest oferowana jako usługa finansowa;
- działalność podmiotu oferującego taką usługę powinno gwarantować długoterminowe zapewnienie płynności finansowej;
- usługodawca musi gwarantować prawo dożywotniego zamieszkiwania w nieruchomości;

- spłata wypłaconych świadczeń wraz z dodatkowymi kosztami powinna ograniczać się wyłącznie do możliwości uzyskania środków ze sprzedaży nieruchomości.

| 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                      | 5 100       |
| Włochy          | 74,3                             | 247 500                     | 300         | n/a                              | n/a                         | n/a         |
| Hiszpania       | 1 268                            | 352 222                     | 3 600       | n/a                              | n/a                         | n/a         |
| Szwecja         | 110                              | 44 000                      | 2 500       | n/a                              | n/a                         | n/a         |
| Wielka Brytania | 1 825                            | 55 303                      | 33 000      | 1 131                            | 77 466                      | 14 600      |

Tab. 1. Ogólna wartość usług equity release w roku 2007 w krajach Unii Europejskiej. Źródło: U. Reifner, S. Clerc-Renaud, F.E. Perez-Carillo, A. Tiffe i M. Knobloch 2009. Study on Equity Release Schemes in the EU, Project No. MARKT/2007/23/H, Institut für Finanzdienstleistungen e.V.

## 2.1. Rozwiązanie amerykańskie

Najbardziej rozpowszechnionym programem oferującym odwrócony kredyt hipoteczny jest regulowany prawem federalnym 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).

Usługa odwróconego kredytu hipotecznego została uregulowana przez Kongres aktem prawnym *The Housing and Community Development Act* z 1987 r. W ramach tego aktu prawnego Kongres uprawniał DHUD oraz FHA do przygotowania zasad przyznawania oraz nadzoru kredytów HECM. Nowa usługa finansowa została powszechnie wprowadzona w 1989 r. i stanowi około 90% oferowanych kredytów tej kategorii na rynku. Podmioty świadczące usługi w ramach odwróconego kredytu hipotecznego podlegają regulacjom federalnym określonym w wyżej wymienionym akcie prawnym z 1987 r. (wraz z jego nowelizacjami), ponadto są kwalifikowane przez DHUD. Rynek odwróconego kredytu hipotecznego nadzorowany jest przez DHUD. W celu ochrony beneficjentów programu przed potencjalnymi nadużyciami został wprowadzony prawny obowiązek konsultacji z podmiotem oferującym usługi przed zaakceptowaniem przez DHUH wniosku beneficjenta o ubezpieczenie kredytu. Podstawowym warunkiem ubiegania się

o przyznanie kredytu HECM jest osiągnięcie wieku 62 lat, a wysokość przyznanego kredytu zależy od wieku kredytobiorcy (Ministerstwo Finansów 2012; Skuza 2011: 120–121).

## 2.2. Rozwiązania brytyjskie

Zgodnie z brytyjskimi regulacjami prawnymi Financial Supervisory Authority (FSA) zostało umocowane przez HM Treasury (brytyjskie Ministerstwo Skarbu, pełniące również funkcję Ministerstwa Finansów) do wydawania regulacji prawnych w szerokim zakresie transakcji finansowych dotyczących rynku mieszkaniowego (*home finance transaction*), w tym dwóch różnych form *equity release* (Wachnicka 2009: 26):

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

*Lifetime mortgages* jest to dożywotnia pożyczka zabezpieczona hipoteką na nieruchomości, uregulowana umową, która spełnia następujące warunki (Ministerstwo Finansów 2012; Skuza 2011: 125–126):

- 1) uzyskanie takiej pożyczki hipotecznej jest możliwe wyłącznie przez osoby starsze, które przekroczyły określoną granicę wieku;
- 2) pożyczkodawca hipoteczny może, ale nie musi, określić długość okresu pożyczkowego, ale jednocześnie udzielona pożyczka hipoteczna nie musi być spłacona w całości (wraz z należnymi odsetkami i innymi kosztami) przed wystąpieniem jednego lub kilku z następujących zdarzeń:
  - śmierci klienta,
  - opuszczenia przez klienta zajmowanej nieruchomości objętej umową w celu zamieszkania w innym miejscu i brak perspektywy powrotu (fakt ten oceniany jest na podstawie zasad zdrowego rozsądku, np. zamieszkanie w domu opieki),
  - nabycia przez klienta innego mieszkania w celu używania go jako głównego miejsca zamieszkania,
  - sprzedaży przez klienta nieruchomości obciążonej hipoteką,
  - wykonania przez pożyczkodawcę hipotecznego jego uprawnień w zakresie objęcia posiadania obciążonej nieruchomości, zgodnie z warunkami zawartej umowy;
- 3) w przypadku gdy klient w dalszym ciągu zajmuje nieruchomość obciążoną hipoteką jako swoje główne miejsce zamieszkania:
  - żadne spłaty rat kapitałowych pożyczki hipotecznej, jak i płatności odsetkowych, nie będące płatnościami odsetkowymi wymaganymi w sytuacji dobrowolnych, przedterminowych spłat pożyczki przez klienta nie są wymagalne albo w danych warunkach nie ma podstaw, aby stały się wymagalne,

- pomimo że płatności odsetkowe mogą stać się wymagalne, żadne płatności kapitałowe nie są wymagalne ani nie ma podstaw, by w danych warunkach stały się wymagalne,
- pomimo że płatności odsetkowe oraz częściowo spłaty rat kapitałowych mogą stać się wymagalne, to nie jest wymagalna spłata całości kapitału, jak również nie ma podstaw, aby stała się wymagalna.

*Home reversion schemes/home reversion plans* stanowią natomiast uzgodnienia zawierające jeden lub więcej instrument lub umowę, które w czasie ich zawierania spełniają poniższe warunki:

- 1) na podstawie takiego uzgodnienia osoba dostarczająca ten instrument finansowy kupuje całość lub część udziału w nieruchomości od innej osoby fizycznej lub instytucji powierniczej;
- 2) osoba korzystająca (w przypadku osoby fizycznej, lub osoba fizyczna, która jest beneficjentem instytucji powierniczej, gdy osoba korzystająca jest instytucją powierniczą) lub osoba spokrewniona z nią na mocy zawartego uzgodnienia jest uprawniona do zajmowania co najmniej 40% przedmiotowej nieruchomości w związku z celami mieszkaniowymi, a porozumienie obejmuje takie postanowienia;
- 3) uzgodnienie precyzuje, że uprawnienie do zajmowania nieruchomości mieszkaniowej wygaśnie w przypadku wystąpienia jednej lub więcej następujących okoliczności:
  - osoba, o której mowa w punkcie 2, stanie się rezydentem domu opieki,
  - osoba, o której mowa w punkcie 2, umrze,
  - upłynie określony umową okres, nie krótszy niż 20 lat, od dnia zawarcia umowy pomiędzy osobą dostarczającą ten instrument a osobą korzystającą.

Definicja osób spokrewnionych obejmuje małżonka lub partnera danej osoby, osobę (bez względu na fakt posiadania przeciwnej płci), której relacje z daną osobą mają charakter relacji małżeńskich, rodziców, rodzeństwo, dzieci, dziadków lub wnuki danej osoby.

Przepisy obowiązujące w zakresie *equity release* zawarte są w zbiorze aktów prawnych *FSA Handbook*. Usługi finansowe typu *equity release* są uregulowane przez prawo w zakresie dotyczącym:

- pożyczkodawcy w przypadku dożywotnich kredytów hipotecznych (*lifetime mortgage*),
  - administrowania/zarządzania kontraktami o dożywotnie kredyty hipoteczne,
  - doradców lub aranżerów dożywotnich takich transakcji.
- Analogicznie prawo reguluje świadczenie usług:
- dostarczyciela (providera),
  - administratora/zarządzającego,
  - doradcy,
  - aranżera w zakresie sprzedaży nieruchomości z prawem dożywocia.

Uregulowane prawem usługi finansowe mogą być wykonywane wyłącznie przez podmioty, które podlegają regulacjom *FSA*, a tym samym są odpowiednio umocowane do oferowania tego typu usług i podlegają nadzorowi finansowemu.

Brytyjskie rozwiązania prawne nie wskazują konkretnego minimalnego wieku konsumentów zarówno w przypadku kontraktów o dożywotnie pożyczki hipoteczne, 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*. Te podmioty podlegające regulacjom *FSA* i oferujące tego typu usługi mają obowiązek określić minimalny wiek klientów, uwzględniając występujące okoliczności.

### **3. Polskie rozwiązania prawne dotyczące *equity release***

#### **3.1. Model sprzedaży**

W aktualnym stanie prawnym instytucja przeniesienia prawa do nieruchomości na osoby trzecie z jednoczesnym ustanowieniem na rzecz zbywcy prawa dożywotniego zamieszkiwania w nieruchomości uregulowana jest w art. 908–916 Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.), regulujących problematykę umowy dożywocia. Umowa taka z reguły opiera się na dwustronnych zobowiązaniach, tj. świadczeniobiorca przenosi prawo własności nieruchomości na świadczeniodawcę w zamian za zapewnienie dożywotniego mieszkania (np. jako domownika), pokrycie kosztów utrzymania oraz dodatkowych świadczeń (np. opieka nad chorym). W umowie dożywocia można zawrzeć zobowiązanie świadczeniodawcy do spełniania powtarzających się świadczeń pieniężnych (rodzaj renty dożywotniej) w zamian za obciążenie nieruchomości na rzecz zbywcy określoną służebnością mieszkania (prawo dożywotniego zamieszkiwania). Z reguły umowa dożywocia ma szczególne uzasadnienie społeczne i opiera się na silnych więzach rodzinnych, co może powodować drugoplanową kwestię ekwiwalentności przyznawanych świadczeń i brak związku z ewentualną wartością mieszkania.

Na rynku polskim działają również podmioty prowadzące działalność gospodarczą w zakresie świadczenia umów oferowania renty dożywotniej w zamian za przeniesienie praw do nieruchomości (z możliwością dożywotniego zamieszkiwania w danej nieruchomości). Podmioty te działają na podstawie przepisów kodeksu spółek handlowych oraz ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, nie podlegają natomiast żadnym regulacjom szczególnym.

Z danych Open Finance wynika, że w Funduszu Hipotecznym „Dom” mężczyzna w wieku 65 lat za 50 metrowe mieszkanie na warszawskim Moko-

towie warte 400 tys. zł mógłby liczyć na świadczenie w wysokości 677 zł miesięcznie, wypłacane dożywotnio. Natomiast w przypadku, gdyby właścicielem tego mieszkania była kobieta, świadczenie to wyniosłoby 529 zł. Oferta Centralnego Funduszu Hipotecznego dla kobiety w wieku 65 lat opiewałaby na 605 zł, natomiast mężczyzna, rówieśnik mógłby liczyć na 784 zł (Wielgo 2012: 1).

### **3.2. Model kredytowy**

W aktualnym stanie prawnym brak szczególnych regulacji dla odwróconego kredytu hipotecznego. Obowiązujące przepisy nie zakazują wprawdzie w sposób bezpośredni udzielania tego typu kredytów, tym niemniej istnieje szereg ograniczeń, w wyniku których żaden z działających na polskim rynku banków nie zdecydował się na wprowadzenie odwróconych kredytów hipotecznych do swojej oferty.

Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz.U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665, z późn. zm.) 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.

Umowa pożyczki jest zdefiniowana w Ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny 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.

Należy podkreślić, że powyższe definicje wskazują na zwrotny charakter zaoferowanych usług finansowych. Ponadto należy zwrócić uwagę na art. 70 Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe, zgodnie z którym warunkiem udzielenia kredytu oraz pożyczki pieniężnej jest posiadanie przez klienta zdolności kredytowej. Udzielenie kredytu lub pożyczki osobie nieposiadającej zdolności kredytowej jest możliwe wyłącznie w ściśle określonych warunkach, np. posiadania płynnego zabezpieczenia przewyższającego wartość kredytu lub akceptacji planu inwestycyjnego, generującego potencjalne przyszłe przepływy finansowe.

#### **3.2.1. Propozycje założeń do projektu ustawy o odwróconej hipotece**

W realiach polskiego stanu prawnego optymalnym rozwiązaniem będzie opracowanie odrębnego aktu prawnego regulującego odwrócony kredyt hipoteczny lub nowelizacja Ustawy dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Ministerstwo Finansów 2012).

Uwzględniając powyższe uwarunkowania Ministerstwo Finansów przygotowało założenia do projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym.



Poniżej autor pragnie przedstawić najważniejsze postulaty przygotowanego projektu założeń.

#### **3.2.1.1. Definicja umowy odwróconego kredytu hipotecznego**

Umowa odwróconego kredytu hipotecznego stanowiłaby szczególny rodzaj umowy kredytu. Ze względu na jej specyficzny charakter (brak konieczności spłaty przez kredytobiorcę) konieczne jest jednak opracowanie dla niej definicji odrębnej niż definicja umowy kredytu określona w art. 69 ust. 1 ustawy prawo bankowe. Umowa odwróconego kredytu hipotecznego zobowiązywałaby instytucję kredytującą 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 mogłyby zostać przeznaczone na dowolny cel.

#### **3.2.1.2. Podmioty uprawnione do oferowania umów odwróconego kredytu hipotecznego**

Do świadczenia tego typu usługi finansowej uprawnione byłyby wyłącznie banki. 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. Banki są bowiem odpowiednio wyposażone kapitałowo do prowadzenia tego rodzaju działalności oraz zobowiązane do przestrzegania i utrzymywania określonych norm płynności płatniczej, co ma szczególne znaczenie z punktu widzenia zapewnienia ciągłości realizacji świadczeń, a także podlegają nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Wybór banków jako podmiotów wyłącznie uprawnionych do zawierania umów odwróconego kredytu hipotecznego oparty był również na wynikach raportu *Diagnoza społeczna 2009. Warunki i jakość życia Polaków*. Z powyższego raportu wynika bowiem, że w 2009 r. 44,4% respondentów, w tym blisko 40% osób w wieku powyżej 65. roku życia, darzy zaufaniem sektor bankowy (Czapiński i Panek 2009). Zgodnie natomiast z badaniem GfK Polonia<sup>1</sup> z września 2010 r. banki obdarza zaufaniem 60% respondentów, zakłady ubezpieczeń – 48%, a fundusze inwestycyjne – 25% (GfK Polonia 2010). Zgodnie z badaniem *Zaufanie do wybranych instytucji sektora finansowego*, przygotowanym przez TNS Pentor na zlecenie Komisji Nadzoru Finansowego w marcu 2012 r., bankom ufa 76% klientów banków, 71% członków spółdzielczych kas oszczędnościowo-kredytowych oraz 75% klientów innych instytucji oferujących produkty quasi-depozytowe. Z kolei innym instytucjom finansowym, które nie są ani bankami, ani spółdzielczymi kasami oszczędnościowo-kredytowymi, a oferują produkty podobne do lokat bankowych, ufa tylko 16% klientów banków, 14% członków spółdzielczych kas oszczędnościowo-kredytowych oraz 85% klientów tych instytucji (TNS Pentor 2012).

### **3.2.1.3. Osoby uprawnione do zawierania umów odwróconego kredytu hipotecznego oraz rodzaje praw do nieruchomości uprawniające do zawarcia umowy**

Bank mógłby zawrzeć umowę odwróconego kredytu hipotecznego z osobą fizyczną posiadającą: prawo własności nieruchomości lub prawo własności ułamkowej części nieruchomości, lub prawo wieczystego użytkowania gruntu zabudowanego budynkiem lub budynkami, o ile posiada jednocześnie prawo własności tych budynków, lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Początkowo projektodawca chciał ograniczyć katalog osób do osób powyżej 60. roku życia, jednak w trakcie uzgodnień międzyresortowych pojawiły się stwierdzenia o możliwej niekonstytucyjności takiego rozwiązania (dyskryminacja wiekowa). W praktyce prawdopodobnie beneficjentem usługi będą osoby w wieku emerytalnym, niemniej projektodawca nie wykluczył możliwości oferowania takiej usługi osobom aktywnym zawodowo.

### **3.2.1.4. Zasady zabezpieczenia spłaty odwróconego kredytu hipotecznego**

Zabezpieczenie spłaty odwróconego kredytu hipotecznego stanowiłaby hipoteka ustanowiona na nieruchomości, ułamkowej części nieruchomości, wieczystym użytkowaniu lub spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu. Hipoteka zabezpieczająca spłatę odwróconego kredytu hipotecznego mogłaby zostać ustanowiona na więcej niż jednej nieruchomości, jeżeli spełnione byłyby warunki co do rodzaju tytułu prawnego do nieruchomości.

### **3.2.1.5. Zdolność kredytowa kredytobiorcy**

Zawarcie umowy odwróconego kredytu hipotecznego nie byłoby obwarowane koniecznością dokonania oceny zdolności kredytowej. Zgodnie z art. 70 ust. 1 ustawy prawo bankowe przez pojęcie zdolności kredytowej należy rozumieć zdolność do spłaty zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami w terminach określonych w umowie. Odwrócony kredyt hipoteczny jest bowiem usługą finansową, w której spłata następuje – co do zasady – z kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości, na której ustanowiono zabezpieczenie hipoteczne. Należy jednak wziąć pod uwagę, że ocena stanu zobowiązań klienta wobec innych podmiotów może być istotna z punktu widzenia poziomu ryzyka instytucji kredytującej. Wysoki poziom zobowiązań potencjalnego kredytobiorcy rodzi ryzyko pojawienia się ewentualnych wierzycieli. Przed zawarciem umowy odwróconego kredytu hipotecznego bank byłby zatem zobligowany do dokonania oceny stanu i historii zobowiązań potencjalnego kredytobiorcy, a także oceny stanu prawnego nieruchomości mającej stanowić zabezpieczenie przyszłej spłaty udzielonego odwróconego kredytu.

### **3.2.1.6. Zaspokojenie roszczenia instytucji kredytującej**

Roszczenie o zwrot odwróconego kredytu hipotecznego, wraz ze skapitalizowanymi odsetkami i pozostałymi kosztami, stawałoby się wymagalne w momencie wystąpienia jednego z trzech poniżej wymienionych przypadków:

- 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;
- upłynął termin 30 dni od dnia wypowiedzenia umowy przez instytucję kredytującą na podstawie przepisów ustawy;
- upłynął trzymiesięczny okres wypowiedzenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego przez kredytobiorcę.

Bankowi przysługiwałoby roszczenie o przeniesienie własności określonej w umowie odwróconego kredytu hipotecznego nieruchomości lub odpowiednio roszczenie o przeniesienie prawa wieczystego użytkowania nieruchomości albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, o ile spadkobiercy kredytobiorcy nie spłacą kredytu po jego śmierci, lub nie przeniosą na instytucję kredytującą wyżej określonego prawa do nieruchomości (roszczenie przyszłe), lub jeżeli kredytobiorca nie dokonałby wcześniejszej spłaty kredytu lub spłaty wskutek wypowiedzenia umowy przez instytucję kredytującą.

Bank byłby zobligowany do umożliwienia spadkobiercom kredytobiorcy dokonania spłaty odwróconego kredytu hipotecznego wraz ze skapitalizowanymi odsetkami.

Bank mógłby dochodzić roszczeń z tytułu zawartej umowy odwróconego kredytu hipotecznego wyłącznie z nieruchomości określonej w tej umowie, tj. bez możliwości zaspokojenia się z innych składników majątku kredytobiorcy, nawet w przypadku gdyby wiarygodność banku była wyższa niż wartość nieruchomości.

Od powyższej zasady projektodawca zaproponował dwa wyjątki, w przypadku których odpowiedzialność osobista kredytobiorcy lub jego spadkobierców byłaby nieograniczona:

- w przypadku przeniesienia przez kredytobiorcę lub jego spadkobierców prawa do nieruchomości na osoby trzecie bez uzgodnienia z bankiem;
- wskutek niezrealizowania przez kredytobiorcę obowiązków powodujących przez takie zaniechanie zmniejszenie wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie udzielonego odwróconego kredytu hipotecznego.

W przypadku gdy wysokość środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości przewyższałaby wartość przysługujących bankowi świadczeń, bank byłby zobowiązany przekazać nadwyżkę do masy spadkowej.

#### **3.2.1.7. Obowiązek zarządzania ryzykiem długowieczności**

Prowadzenie działalności w obszarze odwróconych kredytów hipotecznych powodowałoby narażenie banku na ryzyko długowieczności. W związku z powyższym instytucje kredytujące, w których skala działalności w obszarze odwróconych kredytów hipotecznych byłaby znacząca, byłyby zobligowane powierzyć czynności związane z szacowaniem ryzyka aktuariuszowi.

#### **3.2.1.8. Upadłość banku**

W przypadku ogłoszenia upadłości banku w momencie, gdy środki pieniężne z tytułu umowy odwróconego kredytu hipotecznego zostałyby udostę-

| Lokalizacja i rodzaj nieruchomości   | Warszawa, mieszkanie spółdzielcze | Szczecin, mieszkanie własnościowe | Dolnośląskie, grunt orny (21 ha) | Białystok, budynek jednorodzinny | Kraków, grunt pod zabudowę |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| Wartość lokalu w dniu zawarcia umowy kredytowej w zależności od rodzaju i miejsca (w zł)                 | 373 456,50                        | 241 058,00                        | 394 221,50                       | 568 150,00                       | 310 000,00                 |
| Wysokość raty miesięcznej (w zł)   | 843,50                            | 544,50                            | 923,99                           | 1 283,34                         | 700,23                     |
| Razem wartość wypłaconego kredytu (w zł)   | 151 830,00                        | 98 010,00                         | 166 318,20                       | 231 001,20                       | 126 041,40                 |
| Zadłużenie z tytułu wypłaconego odwróconego kredytu hipotecznego (80% LTV na ostatni rok wypłaty) (w zł) | 396 446,70                        | 255 897,67                        | 418 490,01                       | 603 124,90                       | 329 083,37                 |
| Wartość nieruchomości w ostatnim roku wypłaty odwróconego kredytu hipotecznego (w zł)                    | 495 558,38                        | 319 872,09                        | 523 112,51                       | 753 906,13                       | 411 354,21                 |

Objaśnienia:

- pleć – kobieta;
- wiek beneficjenta w chwili otrzymania kredytu – 65 lat;
- okres wypłaty odwróconego kredytu hipotecznego – 15 lat;
- przeciętne trwanie życia od chwili otrzymania kredytu – 19 lat.

Tab. 2. Przykład 1. Źródło: Związek Banków Polskich, Ministerstwo Finansów oraz legislacja.rci.gov.pl, odczyt: 29.03.2012.

| Lokalizacja i rodzaj nieruchomości  | Warszawa, mieszkanie spółdzielcze | Szczecin, mieszkanie własnościowe | Dolnośląskie, grunt orny (21 ha) | Białystok, budynek jednorodzinny | Kraków, grunt pod zabudowę |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| Wartość lokalu w dniu zawarcia umowy kredytowej w zależności od rodzaju i miejsca                 | 373 456,50                        | 241 058,00                        | 394 221,50                       | 568 150,00                       | 310 000,00                 |
| Wysokość raty miesięcznej   | 1 052,30                          | 679,23                            | 1 110,81                         | 1 600,89                         | 873,49                     |
| Razem wartość wypłaconego kredytu   | 149 636,49                        | 96 587,08                         | 157 956,61                       | 227 646,25                       | 124 210,75                 |
| Zadłużenie z tytułu wypłaconego odwróconego kredytu hipotecznego (80% LTV na ostatni rok wypłaty) | 403 589,22                        | 260 508,01                        | 426 029,66                       | 613 991,76                       | 335 012,66                 |
| Wartość nieruchomości w ostatnim roku wypłaty odwróconego kredytu hipotecznego                    | 504 486,52                        | 325 635,01                        | 532 537,08                       | 767 489,70                       | 418 765,83                 |

Objaśnienia:

- pleć – mężczyzna;
- wiek beneficjenta w chwili otrzymania kredytu – 65 lat;
- okres wypłaty odwróconego kredytu hipotecznego – 15 lat;
- przeciętne trwanie życia od chwili otrzymania kredytu – 15 lat.

Tab. 3. Przykład 2. Źródło: Związek Banków Polskich, Ministerstwo Finansów oraz legislacja.rci.gov.pl, odczyt: 29.03.2012.

pnione kredytobiorcy tylko w części, z chwilą ogłoszenia upadłości banku umowa o odwrócony kredyt hipoteczny ulegałaby rozwiązaniu w zakresie niewykonanej części. Po ogłoszeniu upadłości syndyk byłby zobowiązany do złożenia do sądu wniosku 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.

### 3.3. Symulacje wypłat odwróconego kredytu hipotecznego

Przykłady podane w tabelach 2 i 3 obrazują sytuację potencjalnej wysokości wypłat z tytułu odwróconego kredytu hipotecznego w zależności od płci, wieku oraz rodzaju i miejsca położenia nieruchomości<sup>2</sup>.

## 4. Konkluzja i wnioski dla Polski

Prognoza liczby ludności Polski na lata 2008–2035 wskazuje na coraz większy ujemny przyrost naturalny. Konsekwencją takiej sytuacji demograficznej jest również prognoza, że udział osób w wieku poprodukcyjnym wyniesie 26,7% w 2035 r. (należy również zwrócić uwagę na prognozowane wydłużenie przeciętnego trwania życia z 71 lat w 2007 r. do 77 lat w 2035 r., oraz kobiet z 79,7 w 2007 r. do 82,9 lat w 2035 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 wysokość świadczeń emerytalnych. W realiach polskiej gospodarki celowe wydaje się zatem jak najszybsze stworzenie podstaw prawnych w zakresie pozyskiwania dodatkowych źródeł finansowania okresu „spokojnej starości” (GUS 2008).

W tym miejscu należy również dodać, że tylko 13% osób w wieku produkcyjnym decyduje się na oszczędzanie podczas pracy zawodowej z myślą o wysokości przyszłej emerytury, natomiast 55% badanych deklaruje brak woli i zainteresowania tego rodzaju działaniami (CBOS 2010).

Zdaniem autora aktualne przepisy prawa cywilnego regulujące instytucję renty i dożywocia (w tym również modelu sprzedażowego) są bardzo ogólne i dostosowane do stosunków rodzinnych.

Ze względu na materię kwestii przeniesienia prawa własności nieruchomości oraz troskę o konsumenckie prawa seniorów profesjonalne oferowanie usług w tym zakresie powinno zostać szczegółowo uregulowane w odrębnym akcie prawnym stanowiącym *lex specialis* w stosunku do ogólnych rozwiązań prawa cywilnego. Rozwiązania takie powinny obejmować zwłaszcza:

- licencjonowanie oraz nadzór finansowy podmiotów oferujących usługi dożywocia;
- minimalne wymogi kapitałowe oraz normy ostrożnościowej dla takich podmiotów;

- określenie zakresu informacji, jakie osoba powinna otrzymać przed zawarciem umowy.

W ocenie autora usługa wzorowana na prawie dożywocia i renty dożywotniej, uzupełniona o dodatkowe uregulowania niezbędne dla ochrony praw świadczeniobiorców (podobne np. do rozwiązań stosowanych w przepisach ustawy o kredycie konsumenckim) w sytuacji oferowania tego rodzaju usług przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą (umowa dożywocia powinna dotyczyć wyłącznie relacji pomiędzy osobami fizycznymi, głównie w kręgach rodzinnych), powinna zwiększyć bezpieczeństwo obrotu w zakresie tego rodzaju usług.

Podstawową różnicą pomiędzy modelem sprzedażowym a kredytowym jest kwestia rozliczenia części wartości nieruchomości, która nie zaostałaby „skonsumowana” wypłatą świadczeń w trakcie trwania życia beneficjenta. W przypadku modelu sprzedażowego śmierć beneficjenta oznacza możliwość zbycia przez podmiot oferujący usługę nieruchomości zwolnionej z ciężącej do tego momentu obciążeń (dożywocie) i możliwość osiągnięcia potencjalnego zysku (istnieje bowiem ryzyko straty poprzez „przeżycie” oraz spadku wartości nieruchomości).

W modelu kredytowym, zaproponowanym w projekcie założeń, w momencie śmierci beneficjenta bank miałby obowiązek zwrócić się do spadkobierców z propozycją dokonania spłaty kredytu (wraz z odsetkami i innymi kosztami) w zamian za zachowanie prawa do nieruchomości. W przypadku braku zainteresowania spadkobierców bank dokonywałby spieniężenia nieruchomości, pokrywając swoje roszczenia z tytułu udzielonego odwróconego kredytu oraz przekazując uzyskaną nadwyżkę spadkobiercom.

W związku z powyższym trafne wydaje się stwierdzenie, że w modelu sprzedażowym jak najszybsze wygaśnięcie umowy w wyniku śmierci beneficjenta byłoby z ekonomicznego punktu widzenia zjawiskiem pożądanym (możliwość realizacji zysku), natomiast w modelu kredytowym – ze względu na kapitalizację odsetek – jak najpóźniejsze wygaśnięcie umowy. Zysk ten będzie tym wyższy, im później nastąpi śmierć kredytobiorcy<sup>3</sup>.

W ocenie autora istotną kwestią jest fakt oferowania produktu początkowo wyłącznie przez banki oraz przeniesienia prawa własności dopiero po śmierci kredytobiorcy. Świadomość bycia właścicielem nieruchomości w połączeniu z umową zawartą z instytucją zaufania publicznego wydają się być rozwiązaniem jak najbardziej pożądanym. Do świadczenia usług w zakresie odwróconych kredytów hipotecznych uprawnione byłyby, zgodnie z projektem, również spółdzielcze kasy oszczędnościowo-kredytowe, pod warunkiem jednak, że zostaną objęte nadzorem Komisji Nadzoru Finansowego. Według badań TNS Pentor zaufanie do spółdzielczych kas oszczędnościowo-kredytowych wykazuje 91% ich członków, 44% klientów banków oraz 47% klientów innych instytucji oferujących produkty quasi-depozytowe (TNS Pentor 2012). W dalszej fazie rozwoju tego produktu zasadne wydaje się rozważenie ustawowego połączenia instytucji odwróconej hipoteki z trzecim

(dobrowolnym) filarem systemu emerytalnego. Rozwiązanie takie mogłoby polegać na „uiszczeniu” w przyszłości składki za pomocą nieruchomości (opierając się na modelu sprzedażowym) (Skuza, S. 2011: 132).

### Informacje o autorze

**Dr Sebastian Skuza** – Zakład Bankowości i Rynków Pieniężnych, Katedra Systemów Finansowych Gospodarki, Wydział Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego. E-mail: Sskuza@mail.wz.uw.edu.pl

### Przypisy

- <sup>1</sup> Badanie Omnibus na zlecenie dziennika *Rzeczpospolita* przeprowadzone przez GfK Polonia we wrześniu 2010 r. Próba 984 osób w wieku powyżej 18 lat.
- <sup>2</sup> Dla symulacji przyjęto następujące założenia Związku Banków Polskich:
  - 1) wykorzystano tablice przeciętnego trwania życia publikowane przez GUS dla mężczyzn i kobiet, jako przeciętne wartości dla całego kraju, bez wyróżniania wybranego regionu (w pełnych latach);
  - 2) lokal mieszkalny o powierzchni – 50 m<sup>2</sup>, budynek jednorodzinny – 140 m<sup>2</sup> (limit stosowany w finansowaniu preferencyjnym kredytem w ramach programu *Rodzina na Swoim*), grunt pod zabudowę – 500 m<sup>2</sup> i grunt rolny – 21 ha;
  - 3) wartości nieruchomości wskazane są dla faktycznych średnich cen transakcyjnych nieruchomości pozyskanych z systemu Związku Banków Polskich – AMRON;
  - 4) prognozy dla wzrostu gospodarczego i poziomu inflacji oparto na *Wytocznych dotyczących założeń makroekonomicznych na potrzeby wieloletnich prognoz finansowych jednostek samorządu terytorialnego*, aktualizacja grudzień 2011 r., stałej stopie oprocentowania kredytów na cały okres kredytowania w wysokości 7,9% oraz stałym wzroście wartości nieruchomości w wysokości 1,5% w skali rocznej;
  - 5) wartość odwróconego kredytu hipotecznego i należnych odsetek nie może przekroczyć 80% wartości nieruchomości w roku, w którym następuje zaprzestanie kredytowania.
- <sup>3</sup> Zob. legislacja.rcl.gov.pl, odczyt: 29.03.2012.

### Bibliografia

- CBOS 2010. *Polacy o dodatkowym oszczędzaniu na emeryturę. Raport CBOS*, Warszawa: CBOS.
- Czapiński, J. i T. Panek (red.) 2009. *Diagnoza społeczna 2009. Warunki i jakość życia Polaków*, Warszawa: Rada Monitoringu Społecznego.
- GfK Polonia 2010. *Badanie Omnibus na zlecenie Rzeczpospolitej*.
- GUS 2008. *Prognoza ludności Polski na lata 2008–2035 – notatka informacyjna*, Warszawa: Główny Urząd Statystyczny.
- Ministerstwo Finansów 2012. *Założenia do projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym z dnia 5 stycznia 2012 r.*
- Reifner, U., Clerc-Renaud, S., Perez-Carillo, F.E., Tiffe, A. i M. Knobloch 2009. *Study on Equity Release Schemes in the EU*, Project No. MARKT/2007/23/H, Institut für Finanzdienstleistungen e.V.



- Skuza, S. 2011. Some aspects of reverse mortgage in selected European countries and in the USA. Current state of the Polish legal system and suggested changes, w: A.T. Szablewski i M. Martin (red.) *Rynek kapitałowy a koniunktura gospodarcza 2010. Perspektywa makroekonomiczna*, Łódź: Politechnika Łódzka.
- TNS Pentor 2012. *Zaufanie do wybranych instytucji sektora finansowego*.
- Wachnicka, A. 2009. Sprzedażowy model *equity release* – rynek w krajach Unii Europejskiej i perspektywy dla Polski. *Finansowanie Nieruchomości*, nr 04–06.
- Wielgo M., 2012. Odwrócona hipoteka czy dożywotnia renta. *Gazeta Wyborcza*, 29.03.2012.