



RZECZPOSPOLITA POLSKA
Rzecznik Praw Obywatelskich

Irena LIPOWICZ

RPO-717429-V/12/KM

00-090 Warszawa Tel. centr. 22 551 77 00
Al. Solidarności 77 Fax 22 827 64 53

Warszawa, 22. V. 2013.

Pan

Janusz Piechociński

Wiceprezes Rady Ministrów

Minister Gospodarki

Pl. Trzech Krzyży 3/5

00-507 Warszawa

Szanowny Panie Premierze,

W nawiązaniu do pisma Pana Premiera z dnia 6 marca 2013 r. znak: DDR-VI-0210-1/2/13/437 w sprawie utworzenia ram prawnych dla tzw. hipoteki odwróconej, przekazuję główne wnioski i rekomendacje z konferencji, która została zorganizowana z moim udziałem w Krakowie w 2011 r., pt.: „Odwrócona hipoteka. Szansa na godne życie seniora czy zagrożenie.”

Najważniejszym wnioskiem wyłaniającym się na tle przeprowadzonej dyskusji jest właśnie pilne stworzenie ram prawnych dla oferowania odwróconego kredytu hipotecznego. Ma to szczególne znaczenie dlatego, że podmioty oferujące model sprzedażowy w praktyce rynkowej posługują się określeniem hipoteki odwróconej, określając w ten sposób swoje produkty. Wobec powyższego prace nad ustawą o odwróconym kredycie hipotecznym odbywają się już w rzeczywistości gospodarczej, która przypisała określeniu hipoteki odwróconej różne produkty. Produkty te jednak w swych szczegółowych rozwiązaniach wykazują znaczące odmienności, które powinny być przejrzyste i zrozumiałe dla konsumenta - seniora.

Obecna sytuacja potwierdza aktualność tych spostrzeżeń, z tym, że pomimo przedłużającego się stanu braku regulacji rozwija się obecnie model tzw. sprzedażowy, oparty na instytucji renty lub dożywocia. Wciąż natomiast brak standardowej regulacji, która odnosiłaby się do modelu kredytowego, a zgodnie z prezentowanymi założeniami, miałyby w znaczącym stopniu charakter ochronny wobec klienta - seniora. Tego typu

regulacja mogłaby, zatem pozytywnie wpływać także na kształtowanie praktyk na rynku oferującym model sprzedażowy.

Na kanwie wspomnianej dyskusji, jak również napływających do mnie spraw, wyłoniły się także dalsze zagadnienia i wnioski, które chciałabym przedstawić.

Opracowane przepisy prawne powinny, mając na uwadze ich funkcję ochronną wobec docelowej grupy klientów, sprzyjać przedstawianiu przez kredytodawców pełnej i rzetelnej informacji o swojej ofercie. Informowanie klientów o istotnych cechach specyficznego produktu kredytowego, jakim byłby odwrócony kredyt hipoteczny wydaje się tu niezwykle istotne. Skutki zawartej umowy są, bowiem dwojakiego charakteru. Po pierwsze wpływają na codzienne życie seniora, który zdecydował się zawrzeć umowę. Osoba taka powinna otrzymać pełną i jednoznaczną informację o kwocie kredytu wypłaconego oraz o jego oprocentowaniu, zasadach wypłaty, jak też informację o jakichkolwiek dodatkowych kosztach i obowiązkach związanych z udzielonym kredytem.

Ważną informacją, dla klienta decydującego się na zawarcie umowy odwróconego kredytu hipotecznego może być również to, w jaki sposób kredyt zostanie spłacony przez jego spadkobierców, a więc jak wpłynie na życie jego rodziny w przyszłości. Także w tym zakresie konieczne jest zapewnienie dostępu do kompleksowej informacji, która pozwoliłaby ocenić potencjalnemu klientowi wpływ podjętej decyzji o zaciągnięciu zobowiązania kredytowego, na sytuację majątkową w rodzinie.

Należałoby ponadto rozważyć uregulowanie kwestii obowiązkowego doradztwa prawnego, co sygnalizowałam w poprzednim piśmie, przez okres np. 2 lat od wejścia w życie ustawy, aby ułatwić zrozumienie praktycznych aspektów oferowanego produktu.

Potrzeba niezależnego doradztwa prawnego wydaje się szczególnie wyraźna wobec znanych z praktyki obrotu przypadków zawierania klauzul poufności w umowach renty dożywotniej, co realnie może ograniczać możliwości pozyskania porady przez osobę nieposiadającą wiedzy prawnej i ekonomicznej. Ponadto należy wyrazić obawę, że zakorzenione w świadomości społecznej ogólnikowe informacje dotyczące hipoteki odwróconej, będą wpływały na zachowania rynkowe konsumentów. Pomoc mająca na celu objaśnienie szczegółów oferty kredytodawcy lub treści samej ustawy mogłaby zatem pełnić funkcję dodatkowego zabezpieczenia przed zidentyfikowanymi już na rynku kredytów

konsumenckich problemami z uzyskaniem pełnej i rzetelnej informacji o warunkach oferowanych usług i produktów.

Kolejnym rozwiązaniem dotyczącym etapu przedkontraktowego byłoby także wprowadzenie pewnego obligatoryjnego okresu pomiędzy zgromadzeniem niezbędnej dokumentacji a planowaną datą zawarcia umowy. W tym okresie konsument, mający do dyspozycji już skonkretyzowaną ofertę, mógłby ją jeszcze raz ocenić pod kątem adekwatności do swoich potrzeb i podjąć ostateczną decyzję.

Jeżeli zaś chodzi o sferę obowiązków kredytobiorcy uwagę należy zwrócić na bardziej precyzyjne uregulowanie zakresu obowiązku ponoszenia nakładów na nieruchomość stanowiącą zabezpieczenie kredytu. Należy mieć na uwadze, że odpowiednie remonty, z punktu widzenia instytucji kredytującej stanowiące zwykły przejaw dbania o nieruchomość danego rodzaju, dla kredytobiorcy mogą stanowić nadmierny obowiązek, któremu nie będzie on w stanie sprostać.

Napływające do mnie skargi obywateli wskazują również, że konieczna jest interwencja ustawodawcy polegająca na dodatkowym uregulowaniu tzw. modelu sprzedażowego. Umowy zawierane w tym segmencie regulowane są w oparciu o przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.). Praktyka rynkowa pokazała jednak, że część tych umów zawiera klauzule abuzywne. W tym kontekście ważne są doświadczenia Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów związane z badaniem praktyk stosowanych przez podmioty, które pod nazwą „hipoteki odwróconej” oferują w istocie umowę renty dożywotniej.

Odnosząc się zaś do kontrowersyjnych postanowień wzorców umów stosowanych w ramach modelu sprzedażowego, główne problemy oraz zagrożenia dla konsumentów wiążą się z następującymi kwestiami:

- uregulowaniem prawa konsumenta do odstąpienia od umowy - w sposób nie mniej korzystny niż analogiczne uprawnienie po stronie przedsiębiorcy;

- możliwością przyjęcia na mieszkanie, będące przedmiotem służebności osobistej, osób trzecich i sposobem określenia kręgu uprawnionych do zamieszkiwania w przekazanej nieruchomości;

- możliwością wezwania konsumenta do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie zrzeczenia się służebności osobistej mieszkania, które może wywoływać u osoby

nieposiadającej profesjonalnej prawniczej, wrażenie wezwania do spełnienia obligatoryjnego świadczenia;

- zakresem odpowiedzialności konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy, z uwzględnieniem majątkowych możliwości konsumenta, który na mocy zawartej umowy wyzbył się już znacznego majątku w postaci swojej nieruchomości.

Istotne jest również określenie mechanizmów pozwalających na skorelowanie kwoty renty w relacji do wartości nieruchomości uzyskanej przez przedsiębiorcę.

Ponadto, także w przypadku modelu sprzedażowego ważnym elementem przyjętego rozwiązania powinno być uregulowanie obowiązków informacyjnych. Przedsiębiorca powinien, zatem być zobligowany, tak jak w przypadku umowy odwróconego kredytu hipotecznego, do przedstawienia konsumentowi pełnej i jednoznacznej informacji przedkontraktowej o korzyściach oraz obowiązkach związanych z zawieraną umową.

Przedstawiając powyższe wnioski w oparciu o art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz. U. z 2001 r. Nr 14, poz. 147 ze zm.) wyrażam nadzieję, że mogą się one okazać pomocne w prowadzonych pracach legislacyjnych, jak też, że prace te zostaną zintensyfikowane.

Łuczyna Podkowińska

Łucja Jędrzejko