



RZECZNIK PRAW OBYWATELSKICH

Warszawa,

**Adam Bodnar**

**V.7224.263.2014.KM**

**Pan  
Zbigniew Ziobro  
Minister Sprawiedliwości**

al. Ujazdowskie 11  
00-950 Warszawa

Zwracam się do Pana Ministra w sprawie prac nad rozwiązaniem problemu przekazywania przez konsumentów – seniorów nieruchomości na rzecz podmiotów rynkowych (funduszy hipotecznych) w zamian za wypłatę dożywotniego świadczenia pieniężnego.

Problem uregulowania tzw. renty dożywotniej za przekazanie nieruchomości został umieszczony, jako obszar wymagający analizy w latach 2019-2022, w dokumencie pt. „Polityka społeczna wobec osób starszych do roku 2030. Bezpieczeństwo. Uczestnictwo. Solidarność”, ogłoszonym w Monitorze Polskim z dnia 30 listopada 2018 r., poz. 1169. Jako podmiot koordynujący ww. działanie wyznaczony został Minister Sprawiedliwości („Polityka społeczna...” s. 84 ), a jako podmioty współpracujące: Ministerstwo Przedsiębiorczości i Technologii (aktualnie Ministerstwo Rozwoju), Ministerstwo Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej, Ministerstwo Finansów, Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju (aktualnie nieistniejące), Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Komisja Nadzoru Finansowego.

Wobec powyższego, działając na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz. U. z 2018 r. poz. 2179, z późn. zm.) zwracam się do Pana Ministra z uprzejmą prośbą o poinformowanie, czy prace analityczne zmierzające do oceny przedmiotowego skomplikowanego oraz wielowątkowego zagadnienia zostały już zainicjowane. Jak wskazują wcześniejsze doświadczenia związane z opracowywaniem rozwiązania legislacyjnego w przedmiotowym obszarze, jak też treść przyjętego dokumentu

programowego, wymaga ono współpracy kilku resortów co do podstawowych zagadnień takich, jak chociażby zakres podmiotowy regulacji, wyznaczenie organu regulującego działalność gospodarczą, warunki prowadzenia omawianej działalności.

Aktualnie na rynku usług skierowanych do seniorów oferowane są w zasadzie jedynie umowy renty dożywotniej w zamian za przeniesienie własności nieruchomości. Uchwalenie ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym stworzyło ramy prawne dla oferowania przez banki właściwej formy tzw. hipoteki odwróconej, jednak dotychczas formuła ta nie spotkała się z zainteresowaniem rynku. Natomiast tam gdzie istnieją już pewne wypracowane praktyki rynkowe i do pewnego stopnia rozwinięty model działalności brak jest ram prawnych, które zwiększyłyby bezpieczeństwo konsumentów – seniorów. W związku z trendami demograficznymi należy się spodziewać, iż zainteresowanie omawianymi produktami ze strony seniorów będzie rosnąć, a co za tym idzie może rosnąć grupa społeczna dotknięta ewentualnymi nieuczciwymi praktykami. Ponadto na rynku pojawiają się kolejne podmioty, które posiadają w nazwie określenie „fundusz hipoteczny”, aktualnie zwyczajowo kojarzony z opisaną działalnością, oferujące jednak nie tyle rentę dożywotnią związaną z przekazaniem nieruchomości, a ryzykowne produkty finansowe.

Wobec tego za niezbędne uznaję rozpoczęcie prac związanych z analizą zagadnienia oferty kierowanej do konsumentów przez podmioty komercyjne, polegającej na wypłacie renty dożywotniej za przeniesienie własności nieruchomości, tak aby w zakreślonej w przywołanym dokumencie programowym perspektywie czasowej możliwe było stworzenie ewentualnych rozwiązań prawnych zabezpieczających sytuację konsumentów – seniorów.