

Odwrócony kredyt hipoteczny po polsku

W dniu 12 września 2014 roku Sejm uchwalił jedną z najbardziej oczekiwanych w ostatnim czasie ustaw, a mianowicie ustawę o odwróconym kredycie hipotecznym.

Ustawa została skierowana do Senatu, następnie czekać będzie na podpis Prezydenta. Wprowadza ona na polski rynek zupełnie nowy produkt finansowy, popularny od wielu lat w krajach Europy Zachodniej, a zwłaszcza w Stanach Zjednoczonych.

Zasadniczym sensem tej instytucji, zwanej potocznie „odwróconą hipoteką” jest możliwość uzyskiwania przez osoby będące właścicielami nieruchomości (gł. lokali mieszkalnych) określonych środków pieniężnych od banku, wypłacanych zwykle co miesiąc, w zamian za przejęcie tej nieruchomości na własność przez bank, już po śmierci takiej osoby.

Umowę odwróconego kredytu hipotecznego zawiera się w formie pisemnej. Jej stronami są, z jednej strony bank, oddział banku zagranicznego, oddział instytucji kredytowej lub instytucja kredytowa prowadząca działalność transgraniczną (art. 2 ust. 2), z drugiej zaś osoba fizyczna, która jest właścicielem nieruchomości lub której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub prawo użytkowania wieczystego (art. 4 ust. 2). W praktyce osobami takimi będą zazwyczaj osoby starsze, do nich bowiem głównie adresowane jest proponowane w ustawie rozwiązanie. W wyniku zawarcia takiej umowy będą mogli oni uzyskać dodatkowe pieniądze, co przy niskich zazwyczaj świadczeniach emerytalnych stanowić może istotne wsparcie finansowe. Nadmienić należy jednak, że polska ustawa, odmiennie niż regulacje zachodnie, nie ustanawia dolnej granicy wieku przy której można zawrzeć umowę. Ponadto umowa taka może być zawarta nie tylko przez osoby samotne, lecz także przez małżonków będących właścicielami nieruchomości.

W ramach umowy bank zobowiązuje się oddać do dyspozycji kredytobiorcy określoną sumę środków pieniężnych, których spłata nastąpi po śmierci kredytobiorcy, a kredytobiorca zobowiązuje się do ustanowienia zabezpieczenia spłaty tej sumy wraz z należnymi odsetkami oraz innymi kosztami (art. 4 ust. 1).

Mówiąc bardziej obrazowo, bank udziela kredytu właścicielowi nieruchomości, którego zabezpieczeniem jest hipoteka wpisywana w księdze wieczystej tej nieruchomości. W zamian za przekazanie środków pieniężnych przez bank, jednorazowo lub w ratach (zwykle miesięcznych), po śmierci kredytobiorcy bank uzyska prawo własności nieruchomości. Zaakcentować wyraźnie jednak należy, że przejęcie nieruchomości nie odbywa się w sposób automatyczny. Przeciwnie, nastąpić może dopiero po 12 miesiącach od śmierci kredytobiorcy i to jedynie w przypadku, gdy jego spadkobiercy nie dokonają spłaty kredytu wraz z odsetkami.

Ustawa przewiduje bowiem (art. 25), że niezwłocznie po uzyskaniu informacji o śmierci kredytobiorcy, bank zamieszcza na swojej stronie internetowej ogłoszenie zawierające dane kredytobiorcy, informację o zawarciu z nim umowy oraz informację o możliwości dokonania

przez spadkobierców spłaty udzielonego kredytu, a także termin w jakim należy tego dokonać. W razie spłaty wypłaconego kredytu przez kredytobiorców, będą oni dziedziczyli nieruchomości w normalnym trybie. W przypadku natomiast, gdy nie dojdzie do spłaty kredytu, nastąpi przeniesienie nieruchomości na rzecz banku, który w ten sposób zaspokoi swoją wierzytelność. Istotnym jest jednak, że w takim wypadku bank, w ostatecznym rozliczeniu, zwróci spadkobiercom różnicę pomiędzy swoją wierzytelnością (kwotami przekazanymi kredytobiorcy powiększonymi o należne odsetki), a aktualną wartością nieruchomości. Przy odwróconym kredycie hipotecznym bank nie zarabia bowiem na uzyskaniu nieruchomości na własność, lecz na odsetkach. Przyjęta konstrukcja zapobiega zatem możliwości przejmowania przez banki nieruchomości za ułamek ich wartości, czy też za bezcen. Nadmienić należy w tym miejscu, że zgodnie z art. 13 ustawy, także kredytobiorca ma w okresie obowiązywania umowy pełne prawo do spłaty udzielonego mu kredytu, zarówno całości jak i części.

Przy zawarciu umowy bank z naturalnych przyczyn nie bada zdolności kredytowej kredytobiorcy. Skoro bowiem zabezpieczeniem kredytu jest sama nieruchomość, nie istnieje konieczność weryfikacji stanu dochodów kredytobiorcy. Jego obowiązki, w okresie trwania umowy są w istocie stosunkowo niewielkie. Zgodnie z art. 16 ustawy musi on bowiem, posiadać ubezpieczenie nieruchomości od zdarzeń losowych (jeżeli jest wymagane przez bank), utrzymywać nieruchomość w stanie niepogorszonym, terminowo uiszczać podatki i obowiązkowe opłaty związane z korzystaniem nieruchomości.

Zgodnie z ustawą (art. 12), kredytobiorca może odstąpić od umowy bez podania przyczyny w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. W takim wypadku, nie ponosi on żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy z wyjątkiem niepodlegających zwrotowi opłat lub ich części poniesionych przez bank na rzecz organów administracji państwowej lub sądów. Oczywiście wówczas zwraca on bankowi wypłaconą kwotę kredytu z odsetkami należnymi do dnia odstąpienia od umowy. Kredytobiorca może także wypowiedzieć umowę w każdym czasie, z zachowaniem terminu 30-dniowego (art. 14). Bank natomiast posiada uprawnienie do wypowiedzenia umowy, w analogicznym terminie, wyłącznie w przypadku, gdy została wszczęta egzekucja z nieruchomości przez innego wierzyciela, gdy kredytobiorca zbył nieruchomość na rzecz osób trzecich bez zgody banku, oraz gdy z przyczyn zawinionych przez kredytobiorcę wartość nieruchomości uległa istotnemu zmniejszeniu (art. 17). W razie wypowiedzenia umowy przez którąkolwiek ze stron, kwota udzielonego kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami, staje się wymagalna, co oznacza, że podlega zwrotowi na rzecz banku.

W podsumowaniu powyższego krótkiego wprowadzenia do ustawy zauważyć należy, że instytucja odwróconego kredytu hipotecznego winna pozwolić uzyskać osobom, które zdecydują się zawrzeć omawianą umowę, środki pieniężne mogące poprawić materialny byt takich osób. Skutek taki następuje poprzez odblokowanie zamrożonego do tej pory kapitału w postaci nieruchomości. Możliwość skorzystania z rozwiązań ustawowych nie wiąże się zatem, jak w przypadku klasycznych kredytów, z koniecznością posiadania zdolności kredytowej, a zatem uzyskiwania dochodów o określonej wysokości. Jest to szczególnie ważne w przypadku osób starszych o niewysokich zazwyczaj dochodach lub emeryturach,

które raczej miałyby niewielkie szanse na uzyskanie „zwykłego” kredytu. Wydaje się nadto, że sama konstrukcja umowy w dobry i wystarczający sposób zabezpiecza interesy kredytobiorców, ograniczając ich obowiązki w zasadzie do minimum, w istocie jedynie do konieczności utrzymywania nieruchomości w stanie niepogorszonym. Ważnym jest także, że odwrócony kredyt hipoteczny oferowany może być wyłącznie przez banki oraz instytucje działające pod nadzorem Komisji Nadzoru Finansowego, co winno dodatkowo wpływać na poprawę bezpieczeństwa kredytobiorców. Wykluczona z zasady jest tutaj zatem działalność instytucji para-finansowych, tak krytykowanych za mało przejrzyste zazwyczaj sposoby funkcjonowania.

Autor: Łukasz Zboralski, radca prawny, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy