



Dot.: Założenia do projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym z dnia 26 kwietnia 2011 r.

Warszawa, 29 czerwca 2011 r.

Szanowny Pan

Jan Vincent-Rostowski

Minister Finansów

W związku z niedawno upublicznią najnowszą wersją **założeń do projektu Ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym**, Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego, jako reprezentant sektora hipotecznego zrzeszonego wokół Fundacji, reprezentowanego w jej Radzie Programowej i grupach roboczych, pragnie podzielić się następującymi uwagami do przedstawionych założeń.

W ocenie Fundacji, założenia wypracowane po cyklu konferencji uzgodnieniowych z partnerami społecznymi z 2010 r. podniosły jakość planowanego projektu, jednakże konieczne jest doprecyzowanie czy też bezpośrednie odniesienie się w założeniach do kilku **fundamentalnych kwestii, których pominięcie w ostatecznej wersji ustawy będzie skutkować brakiem należytej ochrony interesów zarówno seniorów** – potencjalnie najliczniejszej grupy odbiorców odwróconego kredytu hipotecznego, **jak i banków** jako instytucji kredytujących, mających udzielać tego rodzaju kredytu.

Wyrażam nadzieję, że poniżej załączone uwagi pomogą w opracowaniu ustawy, która pozwoli w pełni urzeczywistnić zakładane w niej cele, tworząc z odwróconego kredytu hipotecznego produkt odpowiadający potrzebom polskiego rynku.

Z poważaniem

dr Agnieszka Tułodziecka

Prezes Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego



Stanowisko Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego do Założeń do projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym z dnia 26 kwietnia 2011 r.

Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego ocenia przedstawione założenia do projektu Ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym z dnia 26 kwietnia 2011 r., ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej 23 maja 2011 r., jako lepsze niż poprzednio przedstawione projekty. Konieczne jest jednak zwrócenie uwagi na kilka **fundamentalnych kwestii**, których pominięcie w ostatecznej wersji ustawy może skutkować zarówno **zagrożeniem interesów seniorów** – potencjalnie najszerszej grupy beneficjentów odwróconego kredytu hipotecznego, **jak i banków**, jako instytucji udzielających odwróconego kredytu hipotecznego. Oparcie ostatecznej wersji ustawy jedynie na przedstawionych założeniach, bez uwzględnienia zgłaszanych uwag, z dużym prawdopodobieństwem doprowadzi do tego, że tzw. „hipoteka odwrócona” nie będzie produktem atrakcyjnym ani dla banków, ani kredytobiorców.

Spis treści dokumentu:

1.	Wymóg konsultacji z doradcą przed zaciągnięciem odwróconego kredytu hipotecznego.....	3
2.	Kilku kredytobiorców i kwestie dziedziczenia	4
3.	Skutki dokonania oceny wiarygodności kredytowej potencjalnych kredytobiorców	6
4.	Zakaz rozporządzania nieruchomością i roszczenie o przeniesienie nieobciążonej nieruchomości.....	6
5.	Koszty związane z udzieleniem instytucji kredytującej pełnomocnictwa	7
6.	Rozliczenie z wartości nieruchomości	7
7.	Zaspokojenie interesów instytucji kredytującej a egzekucja z nieruchomości	8
8.	Odwrócony kredyt hipoteczny i zapis windykacyjny	9
9.	Upadłość instytucji kredytującej.....	9
10.	Upadłość konsumencka a odwrócony kredyt hipoteczny.....	10
11.	Arkusze informacyjny	10
12.	Kwestie podatkowe oraz związane z obliczaniem dochodu na potrzeby świadczeń socjalnych.....	11



1. Wymóg konsultacji z doradcą przed zaciągnięciem odwróconego kredytu hipotecznego

Jak zwraca się uwagę w założeniach, w innych krajach istnieje wymóg konsultacji kredytobiorcy z kwalifikowanym doradcą przed zaciągnięciem odwróconego kredytu hipotecznego. Celowe byłoby wprowadzenie także w polskim prawie rozwiązania, które przewidywałoby, że przed zawarciem umowy odwróconego kredytu hipotecznego potencjalny kredytobiorca musiałby skonsultować się z wykwalifikowanym doradcą, który wytłumaczyłby mu w przystępny sposób, jakie prawa i **obowiązki** wiążą się z zaciągnięciem tzw. hipoteki odwróconej oraz z jakimi wiążą się one **konsekwencjami**. Doradca mógłby wydawać zaświadczenie, że potencjalny klient rozumie istotę tego produktu. Pozwoliłoby to na uniknięcie wykorzystywania niewiedzy i łatwowierności właścicieli nieruchomości, zarówno przez osoby trzecie, chcące namówić seniorów np. na zaciągnięcie odwróconego kredytu na sfinansowanie potrzeb osób postronnych, jak i przez instytucje oferujące produkty zbliżone do odwróconego kredytu hipotecznego oraz instytucje kredytujące stosujące agresywną politykę kredytową.

Trzeba podkreślić, że wiedza polskiego konsumenta na temat produktów finansowych jest znikoma; klienci banków nie rozumieją niejednokrotnie znaczenia tak podstawowych konstrukcji jak ustanowienie hipoteki czy udzielenie poręczenia. Wziąwszy pod uwagę, że już obecnie pojawiały się reklamy produktów opartych na konstrukcji umowy dożywocia, które sugerowały, że każdemu, kto posiada mieszkanie należy się przyznanie renty hipotecznej, **konieczne jest zadbanie o należyte przekazanie konsumentom – szczególnie starszym – informacji na temat mechanizmu działania odwróconego kredytu hipotecznego**. Byłoby to korzystne także dla instytucji finansowych, które mogłyby uniknąć w ten sposób ryzyka późniejszego podnoszenia wobec nich zarzutu, że udzieliły odwróconego kredytu osobie działającej bez właściwego rozeznania lub wprowadziły ją w błąd.

Do rozstrzygnięcia pozostaje kwestia, czy doradca miałby być odrębnym zawodem regulowanym, czy też poradnictwo związane z odwróconym kredytem hipotecznym powinno być prowadzone bezpłatnie przez gminy lub organizacje konsumenckie.



2. Kilku kredytobiorców i kwestie dziedziczenia

Założenia nie dają jasnej odpowiedzi, jak wygląda kwestia spadkobrania i odpowiedzialności wobec instytucji kredytującej w przypadku, gdy odwrócony kredyt został udzielony kilku osobom. Zgodnie z tekstem założeń:

*„W przypadku zawarcia umowy odwróconego kredytu hipotecznego z więcej niż jednym kredytobiorcą **śmierć jednego z kredytobiorców** powoduje **wygaśnięcie obowiązku realizacji świadczenia w stosunku do zmarłego kredytobiorcy**, natomiast pozostali kredytobiorcy są uprawnieni do otrzymywania całości świadczenia (tj. zarówno kwot jakie otrzymywali dotychczas, jak również kwoty udostępnianej dotychczas zmarłemu kredytobiorcy) (...) Zaproponowano aby śmierć jednego z kredytobiorców powodowała wygaśnięcie obowiązku instytucji kredytującej do realizacji świadczenia na jego rzecz, natomiast w takiej sytuacji całość świadczenia (również kwota udostępniana dotychczas zmarłemu kredytobiorcy) wypłacana jest pozostałym kredytobiorcom.”*

W świetle przedstawionych założeń nie jest do końca jasne, czy kwota, którą wypłacono zmarłemu, wchodzi do masy spadkowej i jest dziedziczona na zasadach ogólnych, czy też kwota ta przechodzi z mocy prawa na żyjących współkredytobiorców (wydaje się, że właściwe jest to drugie rozwiązanie). Jest to problem konieczny do wnikliwego rozważania ze względu na kwestie dziedziczenia i odpowiedzialności; jeśli zmarły był współwłaścicielem nieruchomości, ujawnia się szereg problemów.

Jeśli udział we współwłasności nieruchomości wchodziłby do masy spadkowej po zmarłym, czyli byłby dziedziczony na zasadach ogólnych, koliduje to z założeniem, że pozostali kredytobiorcy byłiby uprawnieni do otrzymania całości świadczenia, również kwoty udostępnionej dotychczas zmarłemu. Oznaczałoby to, że współkredytobiorcy, są nie tylko wierzycielami solidarnymi instytucji kredytującej w zakresie udostępnienia środków, ale że wręcz traktowani są jako jeden kolektywny podmiot prawny, któremu należą się nawet już wypłacone środki kredytu i śmierć jednego z nich nie daje spadkobiercom zmarłego żadnych praw do wypłaconej mu części kredytu. Trudno wyobrazić sobie, jak miałyby to funkcjonować w praktyce. Kredyt zostaje wypłacony i udostępnione środki podzielone pomiędzy kredytobiorców. **Kredytobiorca może przeznaczyć środki na dowolny cel** – czy jeśli środki te daruje lub w inny sposób zadysponuje na rzecz osób trzecich, to czynności te będą bezskuteczne wobec pozostałych kredytobiorców? Czy jeśli nabędzie jakieś dobra za środki kredytu, to nie wejdą one w skład spadku, tylko zostaną wydane pozostałym kredytobiorcom? Jak ustalić, za jakie środki nabył poszczególne dobra za życie zmarły, czy ze środków kredytu, czy innych środków?



Trudności pozostają nawet, jeśli wypłacone środki lub rzeczy/prawa za nie nabyte wejdą w skład spadku, lecz pozostali współkredytobiorcy będą mieć prawo do wypłaty pozostałej części kredytu. W sytuacji, gdy któryś ze współkredytobiorców zmarł i do tego czasu doszło do wypłaty niewielkiej kwoty kredytu, przy przyjęciu zasady, że jego udział we współwłasności stanowi źródło zaspokojenia roszczenia instytucji kredytującej, to w następstwie podziału zobowiązania z tytułu wykorzystanego kredytu pomiędzy wszystkich współkredytobiorców, kwota przypadająca na zmarłego byłaby relatywnie niewielka. Jeśli roszczenie instytucji kredytującej zostałoby zaspokojone przez spadkobierców, a udział zmarłego kredytobiorcy zostałby zwolniony spod obciążenia, to w razie wypłaty pozostałej części kredytu (bliskiej całości kwoty) pozostałym współkredytobiorcom, przedmiotem zabezpieczenia roszczeń instytucji kredytującej byłby ich udziały w współwłasności nieruchomości. Ich wartość jednak mogłaby być znacznie niższa niż kwota wypłaconego kredytu i nie gwarantować zaspokojenia roszczenia instytucji kredytującej.

Tym problemom można zaradzić, jeśli w umowie kredytu z kilkoma kredytobiorcami z góry określi się kwoty, do jakich każdy z nich ma prawo i śmierć jednego z nich powoduje wygaśnięcie roszczenia o wypłatę kredytu do kwoty kredytu, do której zmarły był uprawniony. **Zobowiązanie instytucji kredytującej do udostępnienia kredytu od początku będzie zobowiązaniem podzielnym.** Zobowiązania instytucji kredytującej wobec kredytobiorców oraz przypadające im kwoty kredytu byłyby uzależnione od wielkości (i wartości) przysługujących im udziałów. W razie śmierci współkredytobiorcy jego udział we współwłasności wchodziłby do spadku i po zaspokojeniu roszczenia instytucji kredytującej wobec zmarłego z tytułu wykorzystania kredytu przypadałby spadkobiercom, a razie niezaspokojenia tego roszczenia mógłby być nabyty i następnie sprzedany przez instytucję kredytującą. Podobne zasady mogłyby obowiązywać, **gdyby kredytobiorcami byli małżonkowie.** Jeśli nieruchomość stanowiłaby ich majątek objęty ustawową wspólnością małżeńską, instytucja kredytująca udzielałaby im kredytu, z zastrzeżeniem że każde z nich miałoby prawo do wypłaty 50% kredytu. W razie śmierci jednego z małżonków powstałaby współwłasność w równych częściach ułamkowych, udział we współwłasności po zmarłym małżonku wchodziłby w skład spadku i byłby źródłem zaspokojenia części kredytu udzielonego zmarłemu według zasad powyżej opisanych. Zwrócić należy uwagę, że autorzy ostatniej wersji założeń nie wyróżniają w szczególności sposób małżonków jako możliwych kredytobiorców; są oni jak można się domyślać traktowani jak wszyscy inni współwłaściciele nieruchomości.



Brak przesądzenia kwestii wątpliwych tudzież brak wprowadzenia rozwiązań szczegółowych może rodzić w praktyce ryzyka, powodujące, że banki nie będą skłonne udzielać odwróconego kredytu hipotecznego kilku kredytobiorcom.

3. Skutki dokonania oceny wiarygodności kredytowej potencjalnych kredytobiorców

Celowe jest przynajmniej ogólne wskazanie w ustawie (np. jako umocowanie do wydania przepisów wykonawczych), według jakich kryteriów dokonywana będzie ocena wiarygodności kredytowej oraz jakie będą skutki stwierdzenia jej braku np. wskutek braku historii kredytowej (co może być regułą w przypadku obecnych emerytów).

4. Zakaz rozporządzania nieruchomością i roszczenie o przeniesienie nieobciążonej nieruchomości

Ustawa przewiduje, że kredytobiorca może zobowiązać się do nierozporządzania nieruchomością obciążoną hipoteką odwróconą. **Termin „rozporządzania” powinien zostać zdefiniowany ustawowo, obejmując jak największą liczbę przypadków.** Za rozporządzenie należy rozumieć nie tylko **przeniesienie własności** (innego prawa) nieruchomości (odpłatnie lub nieodpłatnie), ale także jej obciążenie **hipoteką** albo prawami względnymi (oddanie w **najem, dzierżawę** lub **użyczenie** – warto pamiętać, że są to tzw. zobowiązania realne). Jako że rozporządzenie nieruchomością może zostać umownie ograniczone, a niezastosowanie się do tego obowiązku może być podstawą wypowiedzenia kredytu, konieczne jest przesądzenie, że wynajęcie, wydzierżawienie lub użyczenie nieruchomości bez zgody instytucji kredytującej stanowić będzie przesłankę wypowiedzenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Jako że istnienie tych stosunków obligacyjnych może utrudnić instytucji kredytującej zaspokojenie, należy postulować żeby ustawa przewidywała, że ograniczenia wypowiedzenia stosunku najmu lub dzierżawy przez nabywcę nieruchomości (art. 678 § 2, 694 i 709 Kodeksu cywilnego) nie mają zastosowania do instytucji kredytującej, która nabyła nieruchomość w celu zaspokojenia swego roszczenia z tytułu udzielenia odwróconego kredytu hipotecznego.

Fundacja postuluje także, by – **przede wszystkim** – wprowadzić rozwiązanie, zgodnie z którym instytucji kredytującej przysługiwałoby **ujawniane w księdze wieczystej roszczenie o**



przeniesienie na nią nieobciążonej nieruchomości. W takim przypadku, jeśli doszłoby do obciążeń nieruchomości na rzecz osób trzecich po wpisaniu w księdze wieczystej roszczenia instytucji kredytującej, instytucja ta zaspokajając się z przedmiotu zabezpieczenia przez nabycie nieruchomości w wykonaniu roszczenia (czy to po śmierci kredytobiorcy, czy w wyniku postawienia kredytu w stan wymagalności na skutek naruszenia umowy kredytu), mogłaby domagać się wykreślenia wpisu obciążeń w oparciu o art. 18 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece równocześnie z wpisem prawa do nieruchomości. Wraz z wpisem na rzecz instytucji kredytującej prawa do nieruchomości bez obciążeń, wykreśleniu ulegałyby wpisy praw naruszające prawo, którego dotyczyło roszczenie instytucji kredytującej albo z tym prawem sprzeczne.

5. Koszty związane z udzieleniem instytucji kredytującej pełnomocnictwa

Założenia przewidują, że w razie niedopełniania przez kredytobiorcę jego obowiązków, instytucja kredytująca wzywa do ich dopełnienia w określonym terminie. Jeśli pomimo tego kredytobiorca nie dopełni swoich obowiązków, instytucja ma zaproponować mu udzielenie pełnomocnictwa w celu wykonania obowiązków w jego imieniu. Brak realizacji obowiązków lub odmowa udzielenia w takiej sytuacji pełnomocnictwa mają być podstawą do wypowiedzenia odwróconego kredytu hipotecznego. Jako że pełnomocnictwo jest w każdym czasie odwołalne, należałoby doprecyzować, że jego odwołanie w sytuacji, w której obowiązki nie zostały dopełnione, także stanowi podstawę wypowiedzenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego.

Wskazane jest także przesądzenie, że **strony będą miały dowolność w ustaleniu, w jaki sposób następuje rozliczenie z kosztów** związanych z realizacją obowiązków będących podstawą udzielenia pełnomocnictwa – tj., **możliwe będzie zarówno:**

- 1) potrącenie przez instytucję kredytującą odpowiedniej kwoty z wypłacanych transz kredytu i
- 2) dokonanie rozliczenia po śmierci kredytobiorcy.

6. Rozliczenie z wartości nieruchomości

Założenia przewidują, że instytucja kredytująca może w określonych przypadkach przejąć nieruchomość stanowiącą przedmiot zabezpieczenia na własność, celem zaspokojenia swojej wierzytelności. Po przejęciu własności, wartość nieruchomości powinna zostać oceniona na podstawie operatu szacunkowego, porównana z wysokością wierzytelności instytucji kredytującej, po czym nastąpić powinno rozliczenie ze spadkobiercami. Nie jest jasne, czy takie rozliczenie czyni



zadość wszelkim roszczeniom spadkobierców; czy ewentualny fakt późniejszej sprzedaży nieruchomości przez bank za cenę przewyższającą wartość z operatu szacunkowego jest podstawą do wysuwania wobec banku jakichkolwiek roszczeń majątkowych? **Ustawa powinna przesądzać wprost, że jeśli spadkobiercy nie zgłosili sprzeciwu co do oszacowania wartości nieruchomości, dokonanie rozliczenia z banków powoduje wygaśnięcie roszczeń związanych z umową odwróconego kredytu hipotecznego.**

7. Zaspokojenie interesów instytucji kredytującej a egzekucja z nieruchomości

Założenia do ustawy przewidują, że przeniesienie na instytucję kredytującą własności nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego powoduje wygaśnięcie hipoteki (zastosowanie mają więc zasady ogólne). Autorzy założeń nie wprowadzają od tej zasady wyjątków na wypadek, gdyby nieruchomość była obciążona jeszcze innymi hipotekami lub do księgi wieczystej został złożony wniosek o wpis hipoteki (ryzyko skierowania egzekucji do nieruchomości przez innych wierzycieli hipotecznych), argumentując to tym, że w takiej sytuacji instytucja kredytująca powinna zdecydować się na skierowanie egzekucji do nieruchomości. **Nie jest to jednak założenie spełniające wymóg dobrej legislacji.** Postępowanie egzekucyjne jest kosztowne i długotrwałe. Faktyczne zmuszanie instytucji kredytującej, by wybrała egzekucję zamiast przeniesienia własności (w tym drugim przypadku jej interesy nie są chronione, gdyż istnieje ryzyko, że nieruchomość zostanie spieniężona celem zaspokojenia innych wierzycieli hipotecznych) zwiększa koszty całej operacji odwróconego kredytu. **Banki będą dyskutowały swoje ryzyko odzyskania należności, co będzie prowadzić do tego, że właściciele nieruchomości uzyskają z nich mniejszy kredyt.**

W celu zmniejszenia ryzyka i zapewnienia, że właściciele będą otrzymywać odpowiednio wysokie sumy odwróconego kredytu, konieczne jest wprowadzenie regulacji, zgodnie z którą **przeniesienie na instytucję kredytującą własności nieruchomości nie powoduje wygaśnięcia hipoteki ustanowionej na zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego.** Hipoteka taka powinna wygasać w razie egzekucyjnej sprzedaży nieruchomości albo sprzedaży nieruchomości przez instytucję kredytującą (bez względu na to, czy wierzytelność tej instytucji zostanie w całości zaspokojona, czy też nie; w tym drugim przypadku celowe byłoby także wprowadzenie mechanizmu, zgodnie z którym wygasalyby inne hipoteki; oczywiście, konieczne byłoby zaspokojenie pozostałych



wierzycieli hipotecznych z kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości). W tym drugim przypadku podstawą do wykreślenia „odwróconej hipoteki” powinien być sam akt notarialny sprzedaży nieruchomości.

Innym rozwiązaniem tego problemu może być – wskazane w pkt. 4. – przyznanie instytucji kredytującej wpisywanego do księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie na nią **nieobciążonej** nieruchomości – pozwoli to uniknąć problemów pojawiających się w przypadku istnienia kilku wierzycieli hipotecznych.

8. Odwrócony kredyt hipoteczny i zapis windykacyjny

Dnia 23 października 2011 r. wejdzie w życie nowelizacja Kodeksu cywilnego przewidująca wprowadzenie do polskiego prawa instytucji **zapisu windykacyjnego**. Instytucja ta polega na tym, że spadkodawca w testamencie sporządzonym w formie aktu notarialnego może postanowić, iż oznaczona osoba nabywa przedmiot zapisu (np. konkretną nieruchomość) z chwilą otwarcia spadku. Należy określić w Ustawie o odwróconym kredycie hipotecznym, czy dopuszczalne będzie, by kredytobiorca ustanowił w testamencie zapis windykacyjny na rzecz instytucji kredytującej oraz jakie byłyby tego skutki.

9. Upadłość instytucji kredytującej

Założenia przewidują, że w razie upadłości instytucji kredytującej i częściowego wypłacenia kwoty odwróconego kredytu hipotecznego syndyk masy upadłości ma składać do sądu wieczystoksięgowego **wniosek o zmniejszenie sumy hipotecznej** do kwoty odpowiadającej wysokości kwoty udostępnionego kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami określonymi w umowie, naliczonymi do dnia ogłoszenia upadłości instytucji kredytującej. Rozwiązanie to nie jest jednak zasadne. Hipoteka chroni interesy wierzyciela zawsze do wysokości jego wierzytelności; sama stanowi górną granicę odpowiedzialności z nieruchomości. Jej obniżenie może spowodować naruszenie interesów upadłego (czyli w konsekwencji: jego wierzycieli), bowiem hipoteka zabezpiecza także roszczenia o świadczenia uboczne oraz koszty postępowania sądowego, związane z dochodzeniem należności, których wysokości nie można z góry określić. **Należy więc zrezygnować z rozwiązania polegającego na obniżaniu sumy hipoteki w razie ogłoszenia upadłości instytucji kredytującej, gdyż generuje ono zbyt duże ryzyko związane z odwróconym kredytem hipotecznym.**



10. Upadłość konsumencka a odwrócony kredyt hipoteczny

W związku z wprowadzeniem do polskiego prawa tzw. „upadłości konsumenckiej”, celowe jest uregulowanie stosunku ogłoszenia upadłości konsumenckiej do umowy odwróconego kredytu hipotecznego. W przedstawionych założeniach znajduje się sformułowanie, że umowa odwróconego kredytu hipotecznego stanowi szczególny rodzaj umowy kredytu określonej w przepisie art. 69 Prawa bankowego (s. 18 założeń). Nie da się jednak nie zauważyć, że kredyt odwrócony różni się od „zwykłego” tym, że nie można żądać jego zwrotu za życia kredytobiorcy, chyba że da on swoim działaniem podstawy do wypowiedzenia umowy odwróconego kredytu. W celu uniknięcia rozbieżności i problemów w stosowaniu przepisów prawa upadłościowego wskazane jest przesądzenie wprost, że **w razie ogłoszenia upadłości konsumenckiej zastosowanie do umowy odwróconego kredytu hipotecznego znajdują następujące regulacje Prawa upadłościowego i naprawczego (PUN):**

- a) roszczenie o zwrot odwróconego kredytu hipotecznego staje się wymagane (art. 91 ust. 1 PUN: *Zobowiązania pieniężne upadłego, których termin płatności świadczenia jeszcze nie nastąpił, stają się wymagalne z dniem ogłoszenia upadłości*),
- b) na zasadach ogólnych wierzyciel może naliczać odsetki tylko do dnia ogłoszenia upadłości (art. 92 ust. 1 PUN),
- c) w razie wypłacania odwróconego kredytu transzami, upadły kredytobiorca traci prawo do żądania wypłaty pozostałych środków (art. 111 ust. 2 PUN).

11. Arkusz informacyjny

Fundacja pozytywnie ocenia samą ideę stosowania arkusza informacyjnego do umów odwróconego kredytu hipotecznego. Niemniej, przedstawiony wzór arkusza wymaga poprawek. W „kosztach kredytu” wskazane byłoby informowanie klienta o konieczności ponoszenia **kosztów związanych z podatkiem od nieruchomości**, jako że terminowe uiszczanie podatków stanowi jeden z obowiązków kredytobiorcy. Konieczność przedstawienia informacji o podatku od nieruchomości można przyrównać do informacji o koszcie ubezpieczenia, znajdującej się w arkuszu dla kredytu konsumenckiego – klientowi uświadamia się, że taki koszt w ogóle istnieje i musi zostać przez niego poniesiony.



12. Kwestie podatkowe oraz związane z obliczaniem dochodu na potrzeby świadczeń socjalnych

Fundacja pozytywnie ocenia propozycje dotyczące wprowadzenia odpowiednich regulacji podatkowych. Zwracamy jednak uwagę na fakt, że w praktyce świadczenia okresowe **prawdopodobnie** będą wypłacane kredytobiorcom z odpowiednim oprocentowaniem liczonym od wartości nominalnej odpowiedniej części wartości nieruchomości; inaczej wieloletnie wypłaty świadczeń nie uwzględniałyby inflacji, co mogłoby doprowadzić do tego, że np. 500 zł otrzymywane za 10 lat miałyby znacznie mniejszą siłę nabywczą niż obecnie. Należy wprowadzić w odpowiednich przepisach postanowienia, zgodnie z którymi takie odsetki nie będą traktowane jako dochody kapitałowe kredytobiorców, podlegające opodatkowaniu.

Bardzo istotna ze społecznego punktu widzenia kwestią, jest także fakt, że osiągnięty dochód bywa **podstawą korzystania z różnych przywilejów socjalnych** (pomoc społeczna, zniżki czynszu itp.). Należy wprost określić, że środki otrzymywane z tytułu odwróconego kredytu hipotecznego nie są wliczane do dochodu, który jest podstawą otrzymywania tego typu świadczeń. Odwrócony kredyt hipoteczny jest przedstawiany jako remedium na niskie emerytury i sposób na poprawienie jakości życia seniorów. Jeśli dochód otrzymywany z tytułu „hipoteki odwróconej” miałby być wliczany do podstawy obliczania różnego rodzaju przywilejów socjalnych, mogłoby się okazać, że środki z hipoteki odwróconej nie przyczyniają się do polepszenia warunków życia kredytobiorcy (gdyż jego dochód po udzieleniu odwróconego kredytu hipotecznego i odjęciu świadczeń socjalnych, mógłby okazać się niezmienny).

Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego,

29 czerwca 2011 r.

Dokument zawiera stanowiska i opinie skonsultowane z ekspertami bankowymi działającymi w grupach roboczych Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego w czerwcu 2011 r.