



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, 28.1.2013

Pan

Janusz Piechociński

Wiceprezes Rady Ministrów

Minister Gospodarki

pl. Trzech Krzyży 3/5

00-507 Warszawa

Szanowny Panie Premierze,

Napływają do mnie sygnały ze strony obywateli, wskazujące na brak dostatecznej ochrony ich interesów na rynku usług finansowych. W szczególności problemy te są widoczne w sytuacji klientów - osób starszych. Ta szczególnie wrażliwa grupa konsumentów jest również adresatem usług oferowanych pod zbiorczą nazwą „hipoteki odwróconej”, pomimo braku stosownej regulacji ustawowej. W obecnych realiach prawnych, oferta dotycząca tzw. hipoteki odwróconej zmierza w istocie do zawarcia umowy opartej na konstrukcji umowy dożywocia lub renty odpłatnej. Brak unormowań regulujących wprost umowę odwróconego kredytu hipotecznego umożliwia posługiwanie się pojęciem hipoteki odwróconej w odniesieniu do usług niemających cech tej instytucji.

Należy zauważyć, że podstawowym przedmiotem transakcji zawieranych w ramach omawianej działalności rynkowej jest przeniesienie prawa do lokalu mieszkalnego przysługującego konsumentowi. Tego rodzaju przesunięcie majątkowe dokonane przez osoby starsze na rzecz przedsiębiorców oferujących w zamian wypłatę renty lub inaczej określonej kwoty pieniężnej, wymaga uwagi ze strony ustawodawcy,

niezależnie od wybranego modelu regulacji tego zagadnienia. Istnieje bowiem szczególne ryzyko, że świadczenia należne osobom z tytułu zbycia lub obciążenia mieszkania nie będą stanowiły odpowiedniego zabezpieczenia dla ich potrzeb bytowych, a więc że nie będzie zachowana ekwiwalentność świadczeń konsumenta i przedsiębiorcy.

Z powyższych powodów, w moim przekonaniu, istotne jest opracowanie przepisów prawa regulujących umowę odwróconego kredytu hipotecznego, jak też określających ramy funkcjonowania dla przedsiębiorców oferujących tego rodzaju usługę oraz usługi o zbliżonym charakterze.

Kwestia konieczności opracowania regulacji dotyczącej tzw. hipoteki odwróconej była już przedmiotem moich działań, w postaci konferencji zorganizowanej w 2011 r., na temat: *„Odwrócona hipoteka. Szansa na godne życie seniora czy zagrożenie?”*. Jeżeli Pan Premier byłby zainteresowany szczegółowymi wnioskami i rekomendacjami z konferencji, z chęcią je udostępnię. Do najważniejszych, na podstawie analizy doświadczeń innych krajów, które tę instytucję wprowadziły, uznaję:

- pilną konieczność uchwalenia tej ustawy celem ochrony osób zainteresowanych przed nadużyciami,
- uregulowanie kwestii obowiązkowego doradztwa prawnego przez okres np. 2 lat od wejścia w życie ustawy, aby zapobiec utracie mieszkania na skutek wykorzystania niewiedzy potencjalnego klienta (jest to o tyle istotne, iż aktualnie zawierane na rynku umowy zawierają klauzule poufności, zgodnie z którą umów tych nie można pokazywać osobom trzecim),
- uregulowanie kwestii nakładania obowiązku na potencjalnego klienta ponoszenia kosztów remontu nieruchomości, będącej przedmiotem umowy hipoteki odwróconej.

Pragnę także poinformować, iż w odniesieniu do umów dożywocia i renty odpłatnej, oferowanych obecnie na rynku jako usługa tzw. hipoteki odwróconej, zwracałam się do Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wystąpieniach z dnia 8 lutego 2012 r. oraz 19 lipca 2012 r. nr RPO-682618/11 (kopie w załączeniu).

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 13 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 14, poz. 147 ze zm.) zwracam się do Pana Premiera z uprzejmą prośbą o przekazanie informacji na temat stanu prac prowadzonych przez zespół powołany w Ministerstwie Gospodarki do opracowania regulacji tworzących środowisko prawne, w którym mogłyby funkcjonować podmioty oferujące tzw. hipotekę odwróconą, jak też usługi oparte na modelu umów dożywocia i renty odpłatnej.

Załącznik 2

Łącznie porozkowiecie

Zena Jipou