

Pracują nad odwróconym kredytem hipotecznym

24 lipca 2013

Jest szansa, że wkrótce skończy się „wolna amerykanka” i chaos w umowach zawieranych przez osoby fizyczne w zakresie dysponowania swoimi mieszkaniami w zamian za dożywotnie wsparcie finansowe. Sejm rozpoczął prace nad projektem ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym. Przewiduje on jasne zasady odstąpienia od takiej umowy, obowiązek informowania o wszystkich najważniejszych kwestiach z nią związanych, zagwarantowanie prawa do przedterminowej spłaty kredytu oraz ograniczenie możliwości wypowiedzenia umowy przez instytucję kredytującą do ściśle określonych przypadków.

Mimo zapowiedzi złożonych przez premiera Donalda Tuska w exposé, rząd do tej pory nie przesłał do Sejmu projektu ustawy dotyczącego odwróconego kredytu hipotecznego. W Sejmie trwają prace nad poselskim projektem ustawy w tej sprawie, autorstwa klubu SLD.

Obecnie na rynku funkcjonuje jedynie umowa dożywocia, uregulowana w Kodeksie cywilnym, która polega na przeniesieniu prawa do nieruchomości w zamian za zobowiązanie się przez fundusz hipoteczny do zapewnienia tej osobie dożywotniej renty oraz prawa dożywotniego mieszkania w nieruchomości. Nie ma jednak praktycznie żadnych reguł i zasad kontroli nad podmiotami, które takie umowy oferują, co może i czasem prowadzi do nadużyć.

Procedowana w Sejmie ustawa reguluje zasady udzielania odwróconego kredytu hipotecznego osobom fizycznym, którym przysługuje prawo własności nieruchomości, prawo własności ułamkowej części nieruchomości, prawo użytkowania wieczystego gruntu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

– Tę inicjatywę trzeba ocenić pozytywnie. Jej celem jest

przedstawienie bezpiecznego produktu, który będzie konkutował na rynku z obecnie oferowanymi rentami dożywotnimi przez fundusze hipoteczne – mówi Agencji Informacyjnej Newseria mecenas Mateusz Bartkiewicz z Kancelarii Ostrowski i Wspólnicy.

Odwrócony kredyt hipoteczny będą mogły posiadać w swojej ofercie banki, oddziały banków, również zagranicznych, oddziały instytucji kredytowej oraz instytucje kredytowe prowadzące działalność transgranicznie (w rozumieniu Prawa bankowego). Dzięki temu będzie możliwa kontrola nad tymi instytucjami ze strony Komisji Nadzoru Finansowego oraz odpowiedników Komisji w innych państwach UE.

– Instytucje, które będą oferowały odwrócony kredyt hipoteczny będą transparentne, będą musiały spełniać wymogi kapitałowe i nie będą anonimowymi firmami – podkreśla mecenas Mateusz Bartkiewicz.

Jakie prawa zagwarantuje umowa? W odróżnieniu od umowy dożywocia, umowa odwróconego kredytu hipotecznego nałoży na instytucję kredytującą wiele obowiązków informacyjnych o wszystkich skutkach związanych z jej podpisaniem.

– Obowiązek informacyjny względem klienta będzie istniał już przed zawarciem kontraktu – podkreśla mecenas.

Proponowana ustawa chroni także interesy beneficjentów usługi poprzez umożliwienie odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, zagwarantowanie prawa do przedterminowej spłaty kredytu oraz ograniczenie możliwości wypowiedzenia umowy przez instytucję kredytującą do ściśle określonych przypadków (kiedy kredytobiorca rozporządzi nieruchomości sprzecznie z umową, nie realizuje obowiązków dotyczących nieruchomości, np. nie płaci podatków od nieruchomości albo nie przestrzega obowiązku utrzymywania jej w dobrym stanie technicznym).

– Własność nieruchomości przejdzie na bank dopiero 12 miesięcy

po śmierci klienta, kiedy spadkobiercy nie zdecydują się spłacić kredytu. Klient będzie miał prawo odstąpienia od umowy w ciągu 30 dni po jej zawarciu. Bank będzie zarabiał na kredycie, którego zabezpieczeniem będzie tylko nieruchomość – stwierdza Bartkiewicz.

Jego zdaniem nawet mimo uregulowania stanu prawnego, nowy produkt nie będzie tak powszechny, jak kredyty hipoteczne.

– Umowa renty dożywotniej się przyjęła, natomiast odwrócony kredyt hipoteczny będzie ciekawą alternatywą, ale sądzę, że nie będzie tak popularny jak zwykły kredyt hipoteczny. Uważam, że będzie to produkt niszowy, pomimo tego, że projekt nie zawiera ograniczeń wiekowych odnośnie beneficjentów – podsumowuje mecenas.

Różnice między odwróconym kredytem hipotecznym a rentą dożywotnią

Różnica pomiędzy umową dożywocia a umową odwróconego kredytu hipotecznego polega przede wszystkim na momencie przeniesienia prawa do nieruchomości na beneficjenta oraz na sposobie zabezpieczenia interesów spadkobierców beneficjenta. W przypadku umowy dożywocia instytucja finansująca nabywa prawo do nieruchomości z chwilą zawarcia umowy. Dla spadkobierców beneficjenta takiej umowy oznacza to całkowitą utratę prawa do nieruchomości.

Umowa odwróconego kredytu hipotecznego oznacza natomiast, że prawo do nieruchomości zostaje przeniesione na instytucję kredytującą dopiero po śmierci kredytobiorcy. Instytucja kredytująca umożliwi spadkobiercom kredytobiorcy spłatę odwróconego kredytu hipotecznego wraz z odsetkami i innymi kosztami lub zobowiązać się do jej spłaty w terminie 12 miesięcy od dnia otwarcia spadku (dzień śmierci kredytobiorcy).

Zabezpieczeniem transakcji będzie hipoteka ustanowiona na nieruchomości lub na określonym prawie do nieruchomości. Po

śmierci beneficjenta jego spadkobiercy mogą podjąć decyzję o spłacie kredytu i zachowaniu prawa do nieruchomości lub o przeniesieniu prawa do nieruchomości na instytucję kredytującą. Jednocześnie nawet w przypadku przeniesienia prawa do nieruchomości na instytucję kredytującą, spadkobiercy uzyskają kwotę różnicy pomiędzy wartością roszczenia instytucji kredytującej a wartością nieruchomości, o ile będzie ona dodatnia. Jeżeli natomiast beneficjent umowy odwróconego kredytu hipotecznego nie ma spadkobierców, nadwyżka ze sprzedaży nieruchomości zostanie przekazana, zgodnie z przepisami prawa spadkowego, na rzecz gminy lub Skarbu Państwa.

Źródło: [Newseria](#)