

DBK-DBKZN6.072.32.2020.TP

Warszawa, 07 lipca 2020 r.

Pan  
Tomasz Grodzki  
Marszałek Senatu  
Rzeczypospolitej Polskiej

*Szanowny Panie Marszałku,*

w związku z oświadczeniem złożonym przez Pana Senatora Ryszarda Majera podczas 11. posiedzenia Senatu RP w dniu 3 czerwca 2020 r., przekazanym przy piśmie z dnia 3 czerwca 2020 r. (znak: BPS/043-11-333/20), dotyczącym warunków funkcjonowania hipoteki odwróconej na polskim rynku finansowym, uprzejmie proszę o przyjęcie poniższych informacji w przedmiotowej sprawie.

Usługi przekształcenia nie płynnego kapitału zakumulowanego w nieruchomościach w płynne środki finansowe tzw. *equity release* są świadczone w dwóch modelach – w modelu kredytowym (ang. *reverse mortgage*) uregulowanym w ustawie z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym oraz modelu sprzedażowym (ang. *home reversion*) na podstawie przepisów prawa cywilnego.

W modelu kredytowym kredytodawca zobowiązuje się oddać do dyspozycji kredytobiorcy na czas nieoznaczony 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. Model sprzedażowy polega natomiast na przeniesieniu prawa do nieruchomości na nabywcę z jednoczesnym ustanowieniem na rzecz zbywcy prawa dożywotniego zamieszkiwania w nieruchomości. Podstawową cechą odróżniającą modele *equity release* jest zatem moment przeniesienia prawa do nieruchomości na świadczeniodawcę oraz sposób zabezpieczenia interesów spadkobierców zbywcy nieruchomości.

Celem wprowadzenia ustawy z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz. U. z 2014 r. poz. 1585, z 2015 r. poz. 1844.) było ustanowienie jednolitych warunków funkcjonowania modelu kredytowego w Polsce i stworzenie rozwiązań prawnych, dzięki którym możliwa będzie monetyzacja kapitału zakumulowanego w nieruchomościach w ramach usługi świadczonej przez instytucje zaufania publicznego.

Na zasadach określonych przez ustawodawcę, kredytodawcą mogą być banki, oddziały banków zagranicznych, oddziały instytucji kredytowych oraz instytucje kredytowe prowadzące działalność transgraniczną. W konsekwencji, ustawowo ograniczono katalog podmiotów uprawnionych do oferowania umów odwróconego kredytu hipotecznego do podmiotów podlegających nadzorowi sprawowanemu przez Komisję Nadzoru Finansowego. W wyniku przeprowadzonych przez UKNF analiz portfela kredytowego banków stwierdzono, że żaden z podmiotów nadzorowanych na dzień udzielenia odpowiedzi nie posiadał w swojej ofercie odwróconego kredytu hipotecznego. Wśród głównych powodów takiego stanu rzeczy wskazuje się podwyższone koszty administrowania produktem wynikające z cech odróżniających od kredytów tradycyjnych oraz brak szerszego zainteresowania ofertą wśród klientów banków.

Tym samym ze względu na brak wdrożenia oferty odwróconego kredytu hipotecznego w sektorze bankowym, na aktualnym etapie, UKNF nie dysponuje szczegółowymi informacjami na temat ewentualnych nieprawidłowości w zakresie świadczenia tego typu usług. Jednocześnie UKNF pozostaje w gotowości do monitorowania wykonywania obowiązków wynikających z ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym przez podmioty nadzorowane w przypadku pojawienia się tego typu produktu w ich ofercie.

W chwili obecnej przekształcenie nie płynnego kapitału zakumulowanego w nieruchomościach w płynne środki finansowe następuje poza sektorem bankowym wyłącznie w modelu sprzedażowym. Oferta przedstawiana jest przez podmioty prywatne (tzw. fundusze hipoteczne) niepodlegające nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego, ale kontrolowane na zasadach ogólnych w zakresie ochrony konkurencji i konsumentów przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Stąd, biorąc pod uwagę że świadczenie usług *equity release* w chwili obecnej odbywa się bez udziału podmiotów nadzorowanych przez Komisję Nadzoru Finansowego, a wskazany powyżej model stanowi jedyną ofertę skierowaną do konsumentów w Polsce, miarodajnymi informacjami w zakresie warunków funkcjonowania tego modelu, dysponować powinien Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

*Z wyrazami szacunku,*

Jacek Jastrzębski  
Przewodniczący Komisji Nadzoru Finansowego  
/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/