



**PREZES**  
**URZĘDU OCHRONY**  
**KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**  
*TOMASZ CHRÓSTNY*

Warszawa, 29 czerwca 2020 r.

DOZIK-4.071.11.2020

Pani Gabriela Morawska-Stanecka  
Wicemarszałek Senatu

Szanowna Pani Marszałek,

W nawiązaniu do pisma z dnia 4 czerwca 2020 roku, znak BPS/043-11-327/20, które wpłynęło do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w dniu 17 czerwca 2020 r. - zawierającego oświadczenie pana Senatora Ryszarda Majera, uprzejmie przedstawiam poniżej stanowisko Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej jako: Prezes Urzędu).

I. Odnosząc się do pytań zawartych w ww. piśmie dot. ustawy z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym (dalej także jako: „ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym”) (Dz.U. z 2016 r. poz. 786) pragnę zauważyć, że z informacji uzyskanych przez Prezesa Urzędu Ochrony Interesów Konsumentów wynika, że pomimo obowiązywania ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym **banki dotychczas nie poszerzyły swoich ofert o ten rodzaj produktu kredytowego**. Wśród przyczyn takiego stanu wskazano przede wszystkim różnego rodzaju ryzyka oraz kwestie ekonomiczne związane z warunkami oferowania odwróconego kredytu hipotecznego przez banki.

Jednocześnie pragnę zaznaczyć, że ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym pozostaje we właściwości ministra właściwego do spraw finansów, dlatego wyczerpujące wyjaśnienia i ewentualne dane dotyczące tej materii są w posiadaniu Ministra Finansów.

II. Ponadto zaznaczenia wymaga fakt, że obecnie na rynku funkcjonuje również rozwiązanie funkcjonujące na bazie modelu sprzedażowego, opartego o rentę dożywotnią do której mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego (art. 903-907 k.c. dotyczące renty lub art. 908-916 dotyczące umowy o dożywocie).

Na marginesie należy wspomnieć, że w zakresie umów świadczeń dożywotnich Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej jako: UOKiK, Urząd) w 2013 r. opracował raport

z kontroli przedsiębiorców<sup>1</sup>. Skutkiem wskazanych kontroli było wszczęcie przez Prezesa UOKiK postępowań w sprawach praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów wobec kilku przedsiębiorców z tej branży i wydanie wobec nich decyzji zakazujących stosowania tych praktyk i nakładających kary.

Poniżej przedstawiam wydane przez Prezesa Urzędu decyzje związane z przekazywaniem przez seniorów nieruchomości na rzecz podmiotów rynkowych w zamian za wypłatę dożywotniego świadczenia pieniężnego:

1. decyzja RWA-12/2012 z dnia 31 lipca 2012 r., w której w wyniku wszczętego z urzędu przeciwko Funduszowi Hipotecznemu DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie - uznano za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 2 pkt 3 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, praktykę Funduszu Hipotecznego DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie polegającą na skierowaniu do konsumentów powyżej 65. roku życia przekazu reklamowego dotyczącego oferowanego w ramach prowadzonej działalności produktu o nazwie „renta hipoteczna” w postaci plakatu zatytułowanego Komunikat w formie sugerującej, iż jest to informacja o charakterze urzędowym, co stanowiło nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 4 ust. 1 i 2 w zw. z art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym i stwierdzono zaniechanie jej stosowania z dniem 1 stycznia 2011 r.

W toku postępowania Prezes UOKiK ustalił, że w okresie od 5 lutego 2009 r. do 31 grudnia 2010 r. Fundusz przeprowadził kampanię reklamową oferowanego produktu - „renty hipotecznej” - z użyciem plakatu zatytułowanego: Komunikat. Na plakacie, na białym tle, poniżej nagłówka Komunikat (w kolorze bordowym), znajdował się przekaz (czarna czcionka) o treści: Osoby urodzone przed 31 grudnia 1944 roku (powyżej 65 roku życia) mogą zgłaszać się po przyznanie renty hipotecznej. Wysokość renty ustalana jest indywidualnie. Rentę mogą otrzymać właściciele mieszkań i domów po przedstawieniu dokumentów potwierdzających własność nieruchomości. W celu uzyskania dodatkowych informacji prosimy kontaktować się telefonicznie od poniedziałku do piątku w godzinach od 8:00 do 17:00 pod numerem infolinii (...) lub listownie na adres (...) (dane adresowe w kolorze bordowym). Poniżej zamieszczono podpis Prezesa Zarządu ze wskazaniem imienia i nazwiska. Na dole plakatu, mniejszą szarą czcionką zamieszczona została informacja o treści: Nota prawna: Renta hipoteczna wypłacana jest na podstawie Artykułów 908 - 916 Kodeksu Cywilnego, Dz. U. Nr 16 poz. 93 z 18 maja 1964 r. z późniejszymi zmianami. Oznacza to, że świadczenie wypłacane jest w zamian za przeniesienie własności nieruchomości. W stopce plakatu zamieszczono na bordowym tle białymi literami dane teleadresowe Funduszu Hipotecznego DOM. Plakat ten zamieszczany był, jak ustalił Prezes UOKiK, w urzędach pocztowych, klubach Seniora, siedzibach Polskich Związków Emerytów, Rencistów i Inwalidów. Prowadzona przez Spółkę kampania objęła następujący zakres geograficzny: Warszawa, Sopot, Zabrze.

W decyzji Funduszowi Hipotecznemu DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie nakazano publikację na jego koszt treści ww. decyzji w całości na stronie <http://funduszhipoteczny.pl>, lub na każdej innej stronie internetowej przedsiębiorcy oraz publikację punktu I sentencji decyzji na koszt Funduszu Hipotecznego DOM Spółka Akcyjna

<sup>1</sup> Por. Raport z kontroli przedsiębiorców zawierających umowy świadczeń dożywotnich - Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów wrzesień 2013r. <https://www.uokik.gov.pl/raporty2.php>

z siedzibą w Warszawie na jednej z pięciu pierwszych stron w pięciu kolejnych wydaniach bezpłatnie dystrybuowanego na terenie całej Warszawy, Sopotu, Zabrza dziennika (alternatywnie 2 tygodnika w przypadku gdyby dziennik na danym obszarze nie był dystrybuowany)

Ponadto na Fundusz Hipoteczny DOM Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie nałożono karę pieniężną w wysokości 30 000 zł.

2. decyzja RWA-52/2012 z dnia 28 grudnia 2012 r., w której uznano się za naruszające zbiorowe interesy konsumentów działanie **przedsiębiorcy Tomasza Majdeckiego prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Tomasz Majdecki w Warszawie** polegające na skierowaniu do konsumentów powyżej 65. roku życia w okresie od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia 30 kwietnia 2011 r. przekazu reklamowego dotyczącego produktu oferowanego właścicielom mieszkań/domów, w postaci ulotki reklamowej wskazując, iż oferującym ww. produkt jest podmiot o nazwie Kancelaria Hipoteczna Alter Ego, podczas gdy podmiot pod taką firmą w okresie dystrybuowania ww. materiałów reklamowych nie istniał, co stanowiło nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 4 ust. 1 i 2 w zw. z art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym oraz naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 3 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i stwierdzono zaniechanie stosowania z dniem 1 maja 2011 r.

W trakcie postępowania Prezes Urzędu ustalił, iż w okresie od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia 30 kwietnia 2011 r. Przedsiębiorca dystrybuował na terenie miasta Warszawa (dzielnice: Żoliborz, Wola, Mokotów, Bielany, Ochota) ulotkę reklamową dotyczącą produktu oferowanego właścicielom mieszkań/domów. Ulotka reklamowa miała charakter broszury. Na pierwszej stronie zamieszczona została informacja: Kancelaria Hipoteczna Alter Ego (górną część strony, z charakterystycznym dla całej reklamy znakiem - zielonym drzewem), zapraszamy emerytów - właścicieli mieszkań/domów do współpracy (dolna część strony). Środkowa część przekazu reklamowego w formie broszury dwukrotnie odwołuje się do określenia: Kancelaria Hipoteczna Alter Ego - na górze lewej strony poprzez wskazanie tej nazwy w sposób analogiczny jak na stronie pierwszej (ta sama kolorystyka i znak - zielone drzewo) oraz w haśle: Dzięki współpracy z Kancelarią Hipoteczną Alter Ego nie zabraknie już Państwu pieniędzy na: (...). Prawa strona środkowej części wskazuje m.in.: Wystarczy mieć ukończone 65 lat i być właścicielem mieszkania lub domu. Ostatnia strona broszury reklamowej dwukrotnie używa określenia: Kancelaria Hipoteczna Alter Ego. Pierwszy raz w tekście: Szanowni Państwo, Dzięki Kancelarii Hipotecznej Alter Ego życie na emeryturze nie musi oznaczać wyrzeczeń (...). Drugi raz przy wskazywaniu adresu na dole strony (przy użyciu tej samej kolorystyki i znaku - zielonego drzewa co na stronie pierwszej i w środkowej części broszury).

Na ww. Przedsiębiorcę nałożono karę pieniężną w wysokości 7 281 zł.

3. Decyzja RWA-38/2013 z dnia 30 grudnia 2013 r., w której uznano się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 2 pkt 3 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, działanie **Funduszu Hipotecznego DOM Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie** polegające na prezentowaniu na stronie internetowej [www.funduszhipoteczny.pl](http://www.funduszhipoteczny.pl) nieprawdziwej wprowadzającej w błąd informacji o treści:

- (...) a dodatkowo po podpisaniu umowy Fundusz będzie opłacał za swojego Klienta czynsz, podczas gdy z umów zawartych z konsumentami wynika, że środki przeznaczone na opłacenie czynszu nie pochodzą ze środków Funduszu Hipotecznego DOM Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie, lecz czynsz jest opłacany ze środków konsumenta poprzez pomniejszenie wysokości świadczenia przyznanego konsumentowi, co stanowiło nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 3 w zw. z art. 4 ust. 1 i ust. 2 w zw. z art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz. U. Nr 171, poz. 1206) oraz godziło w zbiorowe interesy konsumentów - i nakazano zaniechanie stosowania ww. praktyki.

- W ramach umowy hipoteki odwróconej zawieranej z Funduszem Hipotecznym DOM S.A., oprócz renty hipotecznej wypłacanej Klientowi, spadkobiercy, np. dzieci lub wnuki, mogą otrzymać dodatkowe, jednorazowe świadczenie pieniężne, co stanowiło nieuczciwą praktykę rynkową w rozumieniu art. 3 w zw. z art. 4 ust. 1 i ust. 2 w zw. z art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz. U. Nr 171, poz. 1206) oraz godziło w zbiorowe interesy konsumentów - i nakazano zaniechanie jej stosowania.

W toku postępowania Prezes Urzędu ustalił, iż Fundusz Hipoteczny DOM S.A. zamieszcza na swojej stronie internetowej: [www.funduszhipoteczny.pl](http://www.funduszhipoteczny.pl) w zakładce „Pytania i odpowiedzi” informacje o treści: (...) a dodatkowo po podpisaniu umowy Fundusz będzie opłacał za swojego Klienta czynsz, oraz w brzmieniu: W ramach umowy hipoteki odwróconej zawieranej z Funduszem Hipotecznym DOM S.A., oprócz renty hipotecznej wypłacanej Klientowi, spadkobiercy, np. dzieci lub wnuki, mogą otrzymać dodatkowe, jednorazowe świadczenie pieniężne. W zakładce „Oferta” zamieszcza informację o treści: Hipoteka odwrócona to: (...) możliwość pozostawienia określonej kwoty spadkobiercom.

Jednocześnie za ww. praktyki nałożono na ww. Przedsiębiorcę dwie kary po 21 732 zł każda.

III. Obecnie natomiast do Urzędu nie wpływają zawiadomienia ani skargi wskazujące na pokrzywdzenie interesów konsumentów takich umów. Niemniej Urząd stale monitoruje ten rynek np. w zakresie reklam kierowanych do konsumentów.

W odniesieniu do modelu sprzedażowego oferty, opartego o przepisy kodeksu cywilnego, to **głównym problemem, który można zidentyfikować w obszarze umów o dożywotnie świadczenia pieniężne oferowanych w zamian za przeniesienie własności nieruchomości i zawieranych pomiędzy seniorami a podmiotami rynkowymi jest fakt, że umowy te wykraczają znacznie poza zakres kodeksowej regulacji umowy dożywocia, która co do zasady powinna regulować stosunki pomiędzy osobami bliskimi.** Dlatego wykorzystywanie jej jako podstawy prawnej zawierania umów w ramach prowadzonej działalności gospodarczej może budzić zastrzeżenia z punktu widzenia należytego zabezpieczenia interesów osób, które pozbywają się nierzadko całego dorobku życia w postaci mieszkania.

Obecnie ani Urząd ani inne instytucje zajmujące się tym tematem nie posiadają danych pozwalających ocenić skalę tego zjawiska.

UOKiK analizuje możliwości przeprowadzenia badań w obszarze tego rynku.

Ponadto należy podkreślić, że problem ochrony seniorów korzystających z opisanych powyżej instrumentów finansowych jest obecnie przedmiotem pracy i analiz grupy

roboczej powołanej z inicjatywy Ministerstwa Sprawiedliwości (MS). MS podjął się koordynacji działań dotyczących analizy zagadnienia związanego z ofertą kierowaną do konsumentów - osób starszych, przez podmioty komercyjne, polegającą na wypłacie renty dożywotniej za przeniesienie własności nieruchomości, w związku z nałożeniem na MS takiego obowiązku w dokumencie „Polityka społeczna wobec osób starszych do roku 2030. Bezpieczeństwo. Uczestnictwo. Solidarność”, ogłoszonym w Monitorze Polskim z dnia 30 listopada 2018 r. poz.1169.

W pracach grupy roboczej uczestniczą przedstawiciele Ministerstwa Sprawiedliwości, Ministerstwa Finansów, Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego.

*Z poważaniem,*  
*Tomasz Chróstny*  
*Prezes*  
*Urzędu Ochrony Konkurencji i*  
*Konsumentów*  
*/podpisano elektronicznie/*

