

Warszawa, dnia 23 stycznia 2009 r.

PROTOKÓŁ  
Z POSIEDZENIA  
PARLAMENTARNEGO ZESPOŁU DS. OSÓB STARSZYCH

Dnia 8 stycznia 2009 roku, o godzinie 16.00 sali 182 odbyło się posiedzenie Parlamentarnego Zespołu ds. Osób Starszych z udziałem przedstawicieli Związku Banków Polskich, panem Andrzejem Wolskim, wiceprezesem ZBP, panem Bolesławem Meluchem, doradcą prezesa, i panem doktorem Jackiem Furgą. Na posiedzeniu Zespołu omówiono szanse i warunki wprowadzenia w Polsce umowy o odwrócony kredyt hipoteczny (reverse mortgage), przewidywane korzyści i zagrożenia jakie wiążą się z tą formą operacji finansowej przeprowadzanej szczególnie przez osoby w wieku emerytalnym.

Pan Andrzej Wróblewski, wiceprezes ZBP przedstawił pokrótce zagadnienie jakim jest odwrócony kredyt hipoteczny, z uwzględnieniem ochrony rynku. Następnie Pan Bolesław Meluch przedstawił w prezentacji multimedialnej obecną sytuację na rynku nieruchomości w Polsce, zwracając uwagę na skomplikowane problemy prawne dotyczące potencjalnego wprowadzenia odwróconych kredytów hipotecznych, w szczególności związane z potrzebą wprowadzenia wielu zmian w obowiązujących przepisach, głównie w prawie bankowym. Wiele wątpliwości budzi system egzekucji bankowej w odniesieniu do osób starszych w przypadku wspomnianych kredytów. Większość ryzyka znajduje się w tym przypadku po stronie banku.

Odrębnym tematem diskutowanym na posiedzeniu Zespołu był społeczny odbiór odwróconych kredytów hipotecznych, w odniesieniu do sytuacji spadkobierców osoby

która byłaby kredytobiorcą. Powołano się w tym przypadku na model przepisów prawa hiszpańskiego, w którym termin na zgłoszenie się spadkobierców wynosi rok. W trakcie dyskusji parlamentarzyści rozważali jakie konsekwencje dla społeczeństwa będzie miało wprowadzenie na rynek tego rodzaju możliwości zasilenia budżetu indywidualnych osób, zwłaszcza tych w wieku emerytalnym. Stale wzrastająca liczba osób w tak zwanym „wieku trzecim” w ciągu najbliższych kilku lat doprowadzi do wzrostu liczby osób cieszących się jeszcze relatywnie dobrym zdrowiem i aktywnością zawodową. Przedstawiciele tej grupy społecznej mogą być zainteresowani uzyskaniem dodatkowych środków na podtrzymanie standardu życia po przejściu na emeryturę i sfinansowaniem odkładanych dotychczas planów jak na przykład remonty, zakup nieruchomości na cele rekreacyjne, czy podróże. Istnieje duże prawdopodobieństwo, iż obowiązujący system emerytalny nie zapewni obecnym i przyszłym seniorom wystarczających dochodów na emeryturze. Odwrócony kredyt hipoteczny pozwoli osobom starszym, na zasilenie budżetu domowego seniorów dodatkową sumą pieniędzy, będzie to szczególnie istotne dla osób samotnych i o niskich dochodach, które będą mogły zyskać niezbędne środki na opiekę socjalną i zabezpieczenie na resztę życia. Problem stanowi jednak niemożność określenia terminu zwrotu wypłaconej kwoty, co naturalnie zwiększa ryzyko działalności banku. Szczególne obawy budzi windykacja wierzytelności po śmierci spadkodawcy, który zaciągnie ten rodzaj kredytu jak również prawne zabezpieczenie obydwu stron transakcji. Obawy budzi możliwość umownego ograniczenia odpowiedzialności klienta banku do konkretnej nieruchomości będącej przedmiotem umowy. Aby zapobiec nadużyciom należałoby stworzyć jasne i czytelne przepisy, niemniej nawet opierając się o doświadczenia innych krajów w tej materii, ciężko jest w tej chwili przewidzieć wszystkie przypadki. Bank, aby zaspokoić swe roszczenia ma możliwość sprzedaży nieruchomości, przez co powstaje ewentualne ryzyko uznania umocowania do dokonania sprzedaży za czynność służącą do obejścia przepisów o zaspokojeniu się wierzyciela w drodze egzekucji. W takim przypadku spadkobiercy mają możliwość spłaty kredytu w celu odzyskania nieruchomości, lub mogą partycypować w sprzedaży nieruchomości przez bank. Mimo pewnych zagrożeń zaobserwowano zainteresowanie taką formą kredytu, szczególnie przez firmy ubezpieczeniowe, gdyż daje ona osobom starszym wiele możliwości.

Pani poseł Zdzisława Janowska zauważyła jak silnie zakorzenione jest w naszym społeczeństwie przekonanie o prawach do dziedziczenia. Majątek osób starszych niemal automatycznie jest włączany do majątku ich potencjalnych spadkobierców, co często odbiera seniorom jedyną możliwość godnego życia, nie dając im szans na lepsze perspektywy. Te stereotypy powodują, że odwrócony kredyt hipoteczny budzi liczne kontrowersje wśród spadkobierców, którzy czują się „ograbieni” z przynależnych im praw. Pewne obawy wzbudził również jeden ze sposobów zabezpieczenia banku, którym jest eksmisja lokatora, który w nieodpowiedni sposób utrzymuje lokal. Jest to temat dyskusyjny, zwłaszcza w przypadku osób starszych, niepełnosprawnych, niedołączonych oraz nieporadnych, które nie ze swojej winy nie mają możliwości należytego dbania o standard nieruchomości. Pan Andrzej Wolski zapewniał jednak, że eksmisja jest środkiem ostatecznym, obwarowanym licznymi zabezpieczeniami i nie jest przeprowadzana jeżeli istnieje jakakolwiek inna możliwość załagodzenia sytuacji.

Senator Mieczysław Augustyn stwierdził, iż mimo pewnych zagrożeń i uprzedzeń społeczeństwa odwrócony kredyt hipoteczny bardzo wzmacnia autonomię osób starszych, nie w pełni sprawnych, czy samodzielnych, a każde takie działanie jest aprobowane przez Parlamentarny Zespół ds. Osób Starszych. Pan poseł Marek Plura zajął podobne stanowisko, twierdząc, że oferta ta jest atrakcyjna dla osób nie w pełni sprawnych i niesamodzielnych. W Polsce działa system wsparcia społecznego w oparciu o zasadę pomocniczości, nie daje on jednak pełnej satysfakcji osobom będącym jego odbiorcami. Zasób majątkowy osoby ubiegającej się o odwrócony kredyt hipoteczny ma w tym przypadku duże znaczenie. Problem jednak polega na tym, że w przypadku osób nie w pełni sprawnych i niesamodzielnych pomoc nie jest obowiązkowa przy majątku ruchomym, zaś majątek nieruchomy jest rzadko brany pod uwagę. Jakość życia osób niesamodzielnych, zwłaszcza na terenach wiejskich, gdzie osoby te są niejako przywiązane do majątku, mogłaby ulec dużej poprawie dzięki takiemu kredytowi. Warto również wziąć pod uwagę, że odwrócony kredyt hipoteczny może być świetną alternatywą dla roszczenia o obowiązkowe świadczenie alimentacyjne i uniezależnia osobę go biorącą od dalszej rodziny. Byłoby to korzystne szczególnie w przypadkach osób samotnych, ale też takich, które z różnych powodów na pomoc

bliskich liczyć nie mogą. Jest to niezwykle cenna możliwość wyboru. Senator Janina Felińska zaznaczyła, że jest to dobry wybór dla osób bezdzielnych, jednak mając na względzie dobro rodziny budzi to pewne wątpliwości. Szczególnie ważnym czynnikiem jest w tym wypadku zdolność percepcji osoby starszej, która zmienia się z wiekiem. Istnieje zagrożenie manipulacji osobami, które nie w pełni rozumieją niuanse prawne związane z odwróconym kredytem hipotecznym. Wsparcie rodziny oraz niezależnych i dobrze przygotowanych doradców byłoby pewnym zabezpieczeniem.

Senator Mieczysław Augustyn kończąc posiedzenie Zespołu podziękował gościom za przedstawione informacje, prezentację zagadnienia oraz ciekawą dyskusję. Członkowie zespołu i przedstawiciele Związku Banków Polskich wyrazili chęć dalszej współpracy i uczestnictwa w inicjatywach mających na celu stworzenie jak najlepszych warunków dla seniorów, osób nie w pełni sprawnych i niesamodzielnych. Senator Mieczysław Augustyn wyszedł z propozycją zorganizowania w Senacie konferencji na temat odwróconych kredytów hipotecznych, gdy ministerstwo finansów zacznie zajmować się tym zagadnieniem. Zaproponował też wykonanie ekspertyzy badającej jak produkty tego typu sprzyjają rozwojowi i pomocniczości.