

Przedkontraktowe obowiązki informacyjne kredytodawcy wobec kredytobiorcy w ustawie o odwróconym kredycie hipotecznym

Spis treści

- I. Wstęp
- II. Ogólna charakterystyka odwróconego kredytu hipotecznego
- III. Problem dostosowania przedkontraktowych obowiązków informacyjnych do specyfiki kredytobiorcy
- IV. Ustawowy obowiązek informacyjny poprzedzający zawarcie umowy odwróconego kredytu hipotecznego
- V. Podsumowanie

Streszczenie

Artykuł porusza problematykę obowiązku informacyjnego poprzedzającego zawarcie umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Usługa ta z założenia adresowana jest do osób starszych, które poszukują sposobu na zwiększenie dochodów ponad środki uzyskiwane ze świadczeń emerytalnych. W opracowaniu poddano analizie regulacje ustawowe normujące przedkontraktowe obowiązki informacyjne kredytodawcy wobec potencjalnego kredytobiorcy, które ograniczają się w zasadzie do przekazania formularza informacyjnego. Rozważania prowadzą do wniosku, że ustawowy obowiązek informacyjny jest niedostosowany do specyfiki kredytobiorców.

Słowa kluczowe: odwrócony kredyt hipoteczny; ochrona przez informację; odwrócona hipoteka; ochrona konsumenta.

JEL: K12, K15, K23

I. Wstęp

Wielu seniorów poszukuje możliwości uzyskania uzupełniającego źródła dochodu ze względu na niezadowalającą wysokość świadczeń emerytalnych. Odwołując się do doświadczeń zagranicznych, można stwierdzić, że jednym ze sposobów na pozyskanie przez emerytów dodatkowych środków jest odwrócony kredyt hipoteczny. Usługa ta została wprowadzona do polskiego

* Doktor nauk społecznych w dyscyplinie: nauki prawne, radca prawny; e-mail: kancelaria@radcawalczak.pl; ORCID <https://orcid.org/0000-0003-3303-7080>.

systemu prawnego ustawą z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym¹. Pomimo iż kredyt ten jak do tej pory nie pojawił się w obrocie gospodarczym, rozważania w tym przedmiocie nie są bezcelowe. Prognozy zapowiadające dalszy spadek realnej wartości emerytur oraz postępujący wzrost cen powodują, że w niedalekiej przyszłości może istotnie zwiększyć się liczba osób zainteresowanych skorzystaniem z tej usługi.

Odwrócony kredyt hipoteczny umożliwia pozyskanie określonej kwoty pieniężnej, której zwrot z założenia następuje dopiero po śmierci kredytobiorcy, ze środków pochodzących ze sprzedaży nieruchomości, będącej zabezpieczeniem kredytu. Usługa ta jest w Polsce mało znana i przeciętny konsument może nie mieć świadomości, na jakich zasadach opiera się ten rodzaj kredytowania. Na rynku usług finansowych powszechny jest problem braku pełnej wiedzy konsumenta co do cech danej usługi, w szczególności w zakresie rodzajów ryzyka związanych z korzystaniem z niej. Wynika to w dużej mierze ze złożonego charakteru usług finansowych. W działaniach legislacyjnych Unii Europejskiej, jak również w prawie polskim, od dłuższego czasu można zaobserwować dążenie do zminimalizowania asymetrii informacji pomiędzy instytucją finansową a usługobiorcą. Podstawowym środkiem ochrony konsumenta jest nakładanie na instytucje finansowe obowiązku informowania usługobiorców o specyfice danej usługi. Konieczność zapewnienia klientom rzetelnej i przejrzystej informacji jest również silnie akcentowana w orzecznictwie trybunałów europejskich i w judykaturze krajowej.

Skorzystanie z niedopasowanej do potrzeb klienta usługi finansowej może wywierać negatywny wpływ na życie usługobiorcy, zwłaszcza jeżeli dana usługa wiąże się ze znacznym poziomem ryzyka. Nieposiadanie przez konsumenta odpowiedniej informacji o zawieranej umowie często prowadzi do sytuacji, w której usługobiorcy decydują się na skorzystanie z usługi, nie mając świadomości o wiążących się z tym konsekwencjach (Frączek i Mitręga-Niestrój, 2015, s. 6).

Uwzględniając fakt, że w państwach rozwiniętych ochrona konsumenta jest postrzegana jako jeden z filarów stabilności gospodarki (Dziedzic, 2019, s. 86), zasadne jest przeanalizowanie przedkontraktowych obowiązków informacyjnych w umowie odwróconego kredytu hipotecznego. W toku rozważań należy mieć na uwadze to, że z usługi tej będą korzystali seniorzy, wymagający szczególnej ochrony w obrocie gospodarczym. Nie można również zapominać, że dochody kredytobiorców z założenia nie będą wzrastać, natomiast ich stan zdrowia może się pogarszać, generując dodatkowe wydatki. Podejście do ochrony usługobiorcy odwróconego kredytu hipotecznego musi być zatem inne, niż ma to miejsce w przypadku innych konsumenckich usług kredytowych.

II. Ogólna charakterystyka odwróconego kredytu hipotecznego

Polski ustawodawca w art. 4 ust. 1 uokh zawarł legalną definicję odwróconego kredytu hipotecznego, zgodnie z którą „Przez umowę odwróconego kredytu hipotecznego bank 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”. Z założenia zatem kredytobiorca otrzymuje określoną kwotę pieniężną, której nie będzie musiał oddawać za swojego życia. Kredytodawca natomiast ma uzyskać zwrot wypłaconego kapitału, odsetek i innych

¹ T.j. Dz.U. 2016, poz. 786 z późn. zm.; dalej: uokh.

należnych mu kosztów ze środków pozyskanych w wyniku sprzedaży nieruchomości po śmierci kredytobiorcy, chyba że spadkobiercy kredytobiorcy zdecydują się zatrzymać nieruchomość, wówczas to oni zobowiązani będą do spłaty zadłużenia (art. 21 ust. 1 uokh).

Osoba zamierzająca skorzystać z odwróconego kredytu hipotecznego powinna mieć świadomość zasad funkcjonowania tej usługi. Świadczenia wypłacane w ramach kredytu nie mają charakteru dożywotniego i ograniczają się wyłącznie do kwoty przyznanego kredytu, która może się wyczerpać za życia usługobiorcy. Dożywotnia wypłata środków jest jedynie wariantem, który można wprowadzić poprzez przyjęcie odpowiednio rozłożonego w czasie harmonogramu ratalnej wypłaty środków, natomiast nie ma przeszkód prawnych do jednorazowej wypłaty całości kredytu, co wynika z art. 7 ust. 1 uokh.

Wraz z zawarciem umowy kredytobiorca przyjmuje na siebie określone obowiązki (art. 16 uokh), do których zalicza się w szczególności dbanie o stan techniczny nieruchomości (art. 16 ust. 1 pkt 2 uokh), która to powinność trwa bez względu na to czy kredytobiorca posiada jeszcze środki z kredytu (Kowalczyk-Rólczyńska i Rólczyński, 2014, s. 139; Meluch, 2017, s. 10; Walczak, 2019, s. 163). Obowiązek ten ma istotne znaczenie dla trwałości umowy, ponieważ zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 3 uokh zawinione przez kredytobiorcę doprowadzenie do istotnego zmniejszenia wartości nieruchomości zabezpieczającej spłatę kredytu może skutkować wypowiedzeniem umowy przez kredytodawcę, w rezultacie czego cały kredyt zostanie postawiony w stan wymagalności (art. 20 ust. 1 pkt 1 uokh). Zauważyć trzeba przy tym, że ustawa nie precyzuje zasad realizacji obowiązku utrzymywania nieruchomości w należyłym stanie technicznym, który będzie musiał zostać skonkretyzowany w umowie, jak również przepisy nie wyjaśniają, jak rozumieć pojęcie „istotnego zmniejszenia wartości nieruchomości” (Czech, 2015, s. 277–278; Walczak, 2019, s. 159–160).

Świadomość kredytobiorcy co do cech konstrukcyjnych odwróconego kredytu hipotecznego ma istotne znaczenie także dlatego, że na polskim rynku usług finansowych oferowane są tzw. renty hipoteczne, czyli usługi odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym². Pomimo różnych form rynkowych oferowania tych usług, zasadniczo polegają one na przyznaniu usługobiorcy dożywotniego świadczenia pieniężnego w zamian za przeniesienie własności nieruchomości na usługodawcę, z jednoczesnym pozostawieniem usługobiorcy prawa do pozostania w dotychczasowym miejscu zamieszkania. W Polsce w przekazie reklamowym usługi modelu sprzedażowego, obecne na rynku od pierwszej dekady XXI wieku, powszechnie komunikowane były jako „odwrócona hipoteka”, chociaż nie mają one formy kredytu. Od chwili wejścia w życie ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym istnieje realne ryzyko pomylenia obu usług, gdyż są one skierowane do tej samej grupy docelowych odbiorców i mają na celu zaspokojenie tożsamej potrzeby (Jankowski, 2014, s. 88–89; Pawelczyk, 2015, s. 31–35; Lewicka, 2015, s. 100).

W kontekście rozważań na temat obowiązku informacyjnego wydaje się, że zarówno ogólna charakterystyka odwróconego kredytu hipotecznego, jak i fakt, że jego adresatami będą osoby starsze oraz że jest to w Polsce usługa mało znana powinny zostać uwzględnione przez ustawodawcę przy ustalaniu zasad realizacji ustawowego obowiązku informacyjnego. Zakres informacji udzielanych przez kredytodawcę powinien gwarantować potencjalnemu kredytobiorcy prawo do

² Odwrócony kredyt hipoteczny zaliczany jest do kategorii usług określanymi angielskim pojęciem *equity release*, które oferowane są w dwóch podstawowych modelach: sprzedażowym i kredytowym. W modelu sprzedażowym usługobiorca w zamian za przeniesienie własności nieruchomości na usługodawcę uzyskuje dożywotnią rentę. Natomiast model kredytowy ma formę kredytu lub pożyczki, zabezpieczonej na nieruchomości kredytobiorcy, której spłata następuje z założenia po śmierci kredytobiorcy ze środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości lub poprzez spłatę dokonaną przez spadkobierców.

uzyskania wiedzy o specyfice konstrukcji odwróconego kredytu hipotecznego. Wydaje się także, że z uwagi na chaos terminologiczny spowodowany oferowaniem rent hipotecznych pod nazwą „odwrócona hipoteka”, w przekazie informacyjnym powinny się zawierać również treści wyraźnie wskazujące, że odwrócony kredyt hipoteczny nie jest usługą modelu sprzedażowego.

III. Problem dostosowania przedkontraktowych obowiązków informacyjnych do specyfiki kredytobiorcy

Analizę regulacji ustawowych trzeba poprzedzić ogólnymi uwagami dotyczącymi efektywności obowiązku informacyjnego. Truizmem jest stwierdzenie, że warunkiem skuteczności przekazu informacyjnego jest jego zrozumienie przez adresata. Zasada ta jest jednak szczególnie trudna do realizacji na rynku konsumenckich usług finansowych, gdzie odbiorcą nierzadko skomplikowanych informacji wyrażonych w żargonie branżowym jest nieposiadający specjalistycznej wiedzy usługobiorca. Pomimo iż ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym nie zawęża kręgu kredytobiorców wyłącznie do konsumentów, należy założyć, że konsumenci będą stanowili większość, jeśli nie ogół, usługobiorców tej usługi.

Ustanowienie efektywnych zasad realizacji ustawowych obowiązków informacyjnych wymaga zaprojektowania ich w odniesieniu do właściwie przyjętego modelu konsumenta. Jak do tej pory tak w prawie polskim, jak i w regulacjach Unii Europejskiej nie został wypracowany powszechny wzorzec konsumenta usług finansowych.

Model konsumenta wypracowany w starszym orzecznictwie trybunałów europejskich³ opierał się na postrzeganiu konsumenta jako osoby świadomej, rozważnej, uprawnionej do uzyskania pełnej informacji o usłudze oraz potrafiącej należycie ocenić przekazaną informację. Korelowało to z działaniami ochronnymi opierającymi się na teorii racjonalnego wyboru konsumentów, w myśl której konsumenci zaopatrzeni w odpowiednią wiedzę o usłudze mogli podjąć świadomą decyzję o skorzystaniu z niej (Monkiewicz i Monkiewicz, 2019, s. 38). W wyniku stosowania takiego podejścia w aktach prawnych dotyczących usług finansowych skierowanych do konsumentów określano szczegółowy wykaz informacji, które przedsiębiorcy byli zobowiązani przekazać usługobiorcom, aby umożliwić im podjęcie świadomej decyzji o zawarciu umowy (Rutkowska-Tomaszewska, 2019, s. 26).

Obserwacja praktyki obrotu konsumenckiego stopniowo prowadziła do odejścia od wzorca racjonalnego konsumenta. Z czasem zaczęto przyjmować model „przeciętnego konsumenta”, postrzeganego jako osoba przeciętnie poinformowana, przeciętnie uważna i przeciętnie podejrzliwa (Łętowska, 2004, s. 73). Obecnie jednak coraz częściej uważa się, że konsumentowi na rynku usług finansowych nie można przypisać nawet cech przeciętności. W doktrynie podnosi się, że zapewnienie konsumentowi usług finansowych wymaganego poziomu ochrony wymaga przyjęcia, że jest to osoba działająca nieracjonalnie, niezdolna do podjęcia w pełni świadomej decyzji o zaciągnięciu zobowiązania finansowego, która w swoich wyborach ulega wpływom reklamy i nie potrafi ocenić istoty zawieranej umowy (Nadolska, 2019, s. 58; Cyman, 2017, s. 366–367).

Brak jednolitego wzorca konsumenta usług finansowych powoduje, że obowiązki informacyjne ustalane są zasadniczo odrębnie na potrzeby konkretnej usługi finansowej. Przykładami takiego

³ Przykładowo, można wskazać wyr. TS z dnia 06.07.1995 r. w sprawie C-470/93 *Verein v. Mars GmbH*.

działania może być między innymi ustawa z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim⁴ czy ustawa z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami⁵, które to ustawy są rezultatem implementacji przepisów prawa Unii Europejskiej⁶.

Powyższe pozwala na określenie kryteriów, jakimi powinien się kierować polski ustawodawca, określając obowiązek informacyjny poprzedzający zawarcie umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Z założenia usługa ta kierowana jest do osób starszych, u których z racji wieku mogą występować problemy zdrowotne utrudniające pełne zrozumienie zasad funkcjonowania tej formy kredytu, która nie jest powszechnie znana w społeczeństwie. Osoba zainteresowana tą usługą może również znajdować się w złej sytuacji materialnej, nie mogąc liczyć na pomoc rodziny, w rezultacie czego potrzeba pilnego uzyskania środków pieniężnych może prowadzić do niedostrzegania lub bagatelizowania ryzyka związanego z zaciągnięciem tego rodzaju kredytu. Należy mieć również na uwadze, że seniorzy są statystycznie bardziej podatni na manipulację i wpływy reklamy niż przedstawiciele młodszych grup wiekowych. Specyfika docelowych usługobiorców odwróconego kredytu hipotecznego uzasadnia ustanowienie szczegółowego obowiązku informacyjnego, który nie tylko obejmował będzie warunki cenowe usługi, lecz także wyjaśni potencjalnemu kredytobiorcy istotę umowy.

Podzielić należy wnioski przedstawicieli doktryny, że ryzyko niezrozumienia przez seniora istoty zawieranej umowy jest jednym z głównych zagrożeń dotyczących potencjalnych kredytobiorców (Rutkowska-Tomaszewska, 2015, s. 53; Macierzyńska-Franaszczyk, 2011, s. 36). Od efektywności przekazu informacyjnego zależy to, na ile świadomie usługobiorca zdecyduje się na zawarcie umowy, co z kolei wprost przekłada się na szanse jej pomyślnego wykonania i rozwój potencjału rynkowego odwróconego kredytu hipotecznego (Rutkowska-Tomaszewska, 2019, s. 27; Kostecki, 2019, s. 952–953; Czech, 2015, s. 110–111). Zauważyć trzeba, że uregulowanie odwróconego kredytu hipotecznego w odrębnej ustawie stwarza możliwość dostosowania przekazu informacyjnego do konkretnego profilu odbiorców usługi, jakimi będą osoby starsze.

IV. Ustawowy obowiązek informacyjny poprzedzający zawarcie umowy odwróconego kredytu hipotecznego

Przedkontraktowy obowiązek informacyjny kredytodawcy wobec kredytobiorcy został unormowany w Rozdziale 2 uokh. Zgodnie z art. 8 ust. 1 uokh kredytodawca zobowiązany jest do przekazania potencjalnemu kredytobiorcy formularza informacyjnego, w terminie nie krótszym niż 14 dni przed zawarciem umowy, przy czym termin ten może zostać skrócony na żądanie klienta. Formularz informacyjny, niebędący ofertą w rozumieniu kodeksu cywilnego, ma przedstawiać informacje o ofercie odwróconego kredytu hipotecznego, w oparciu o które potencjalny kredytobiorca będzie miał możliwość podjęcia świadomej i przemyślanej decyzji o zawarciu umowy.

⁴ T.j. Dz.U. 2019, poz. 1083 z późn. zm.; dalej: ukk.

⁵ T.j. Dz.U. 2020, poz. 1027, 2320.

⁶ Powołane akty prawne stanowią wdrożenie do prawa polskiego: dyrektywy 2008/48/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie umów o kredyt konsumencki oraz uchylającej dyrektywę Rad 87/102/EWG (Dz. Urz. UE L 133 z 22.05.2008, str. 66); dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomością mieszkalnymi i zmieniającą dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010 (Dz. Urz. UE L 60 z 28.02.2014, str. 34, Dz. Urz. UE L 246 z 23.09.2015, str. 11 oraz Dz. Urz. UE L 171 z 29.06.2016, str. 1).

W zależności od wyboru usługobiorcy, formularz informacyjny może zostać wydany w formie papierowej lub elektronicznej.

Obligatoryjne elementy formularza informacyjnego zostały wymienione w art. 8 ust. 2 uokh. Wykaz ten zawiera podstawowe parametry usługi, jak w szczególności oznaczenie kredytodawcy, kwotę kredytu i zasady jej wypłaty, zasady oprocentowania kredytu czy prawa i obowiązki kredytobiorcy. Ustawowy katalog ma charakter otwarty, co wynika z art. 8 ust. 2 pkt 12 uokh, gdyż na kredytodawcę został nałożony obowiązek przekazania potencjalnemu kredytobiorcy również innych informacji niezbędnych do podjęcia decyzji o zawarciu umowy odwróconego kredytu hipotecznego, przy czym ustawa nie określa jakiego rodzaju mają to być dane.

Wzór formularza informacyjnego, na podstawie art. 8 ust. 4 uokh, określa minister właściwy do spraw instytucji finansowych w drodze rozporządzenia⁷. Określenie w przepisach treści formularza ma w założeniu prawodawcy zwiększyć efektywność realizacji obowiązku informacyjnego oraz ułatwić zainteresowanym porównywanie ofert różnych podmiotów (Kłobukowska, 2013, s. 58; Czech, 2015, s. 111). Przepisy normujące zasady realizacji przedkontraktowego obowiązku informacyjnego w umowie odwróconego kredytu hipotecznego ograniczają się wyłącznie do przekazania potencjalnemu kredytobiorcy formularza informacyjnego.

Ocena przepisów regulujących obowiązek informacyjny kredytodawcy wobec kredytobiorcy musi być dokonana z uwzględnieniem charakterystyki docelowych usługobiorców tej usługi, jakimi będą osoby starsze. Dostosowanie zasad asysty przedkontraktowej do specyfiki adresata jest niezbędne, aby potencjalny usługobiorca miał możliwość świadomego podjęcia decyzji o zawarciu umowy lub rezygnacji z usługi (Rutkowska-Tomaszewska, 2019, s. 36)⁸.

W ustawie o odwróconym kredycie hipotecznym przedkontraktowy obowiązek informacyjny przedsiębiorcy został ograniczony do przekazania potencjalnemu kredytobiorcy formularza informacyjnego. Przepisy nie gwarantują usługobiorcy nawet prawa do uzyskania projektu przyszłej umowy, chociaż takie uprawnienie występuje na gruncie innych aktów prawnych normujących konsumenckie usługi kredytowe. Wskazać tutaj można na art. 12 ukk, zgodnie z którym potencjalny kredytobiorca ma prawo do otrzymania, na swój wniosek, projektu umowy, który powinien zawierać wszystkie warunki, na jakich przyszła umowa miałaby zostać zawarta. Z kolei art. 14 ust. 8 ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami zobowiązuje kredytodawcę, pośrednika kredytu hipotecznego oraz agenta do zaproponowania konsumentowi przekazania wraz z decyzją kredytową projektu umowy, sporządzonego zgodnie z warunkami wskazanymi w decyzji kredytowej. Brakuje merytorycznego uzasadnienia dlaczego analogiczne uprawnienie nie zostało ustawowo zagwarantowane kredytobiorcy odwróconego kredytu hipotecznego. Udostępnienie projektu umowy w istotny sposób uzupełnia przekaz informacyjny, gdyż usługobiorca ma możliwość zapoznania się z konkretnie zredagowanymi postanowieniami, a nie tylko z tabelowym zestawieniem danych zawartym w formularzu informacyjnym (Czech, 2018, s. 211; Grochowski, 2019, s. 468). Zaniżenie standardu ochrony kredytobiorcy odwróconego kredytu hipotecznego w tym zakresie, w odniesieniu choćby do osób ubiegających się o kredyt konsumencki, zasługuje na jednoznacznie negatywną ocenę.

⁷ Wzór formularza informacyjnego został określony w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 2 lipca 2015 r. w sprawie wzoru formularza informacyjnego zawierającego informacje o ofercie odwróconego kredytu hipotecznego (Dz.U. 2015, poz. 1010).

⁸ Na ten aspekt zwracano uwagę również w orzecznictwie TSUE, np. w uzasadnieniu wyr. TSUE z dnia 18 grudnia 2014 r. w sprawie C 449/13 CA *Consumer Finance SA v. Ingrid Bakkaus, Charline Bonato, Florian Bonato*.

Aktualny wzór formularza informacyjnego nie został dostosowany do specyfiki potencjalnych kredytobiorców. Zawartość treściowa urzędowego wzoru nie uwzględnia tego, że odwrócony kredyt hipoteczny jest w Polsce usługą mało znaną i może zostać pomyłony z usługami „odwróconej hipoteki” w modelu sprzedażowym. Kredytobiorca nie otrzymuje jednoznacznej informacji o tym, że świadczenie wypłacane z odwróconego kredytu hipotecznego nie ma charakteru dożywotniego. Formularz informacyjny nie obliguje również kredytodawcy do przedstawienia konkretnych zasad realizacji obowiązku utrzymywania nieruchomości w należyтым stanie technicznym, jak również nie informuje, że kredytobiorca będzie musiał wykonywać ten obowiązek pomimo wykorzystania kwoty kredytu. Brakuje także wyraźnej wzmianki o możliwości wypowiedzenia umowy przez kredytodawcę, czego skutkiem będzie obowiązek zwrotu wykorzystanej kwoty kredytu wraz z innymi kosztami.

Wymienione elementy mają istotne znaczenie dla podjęcia decyzji o zawarciu umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Eksponują one różnice pomiędzy odwróconym kredytem hipotecznym a odwróconą hipoteką w modelu sprzedażowym. Z treści formularza informacyjnego można wysnuć wniosek, że polski ustawodawca przyjmuje za pewnik stosunkowo duże rozeznanie seniorów w usługach oferowanych przez instytucje finansowe, zakładając, że usługobiorca będzie wiedział, z którego modelu odwróconej hipoteki chce skorzystać. W praktyce jednak efekty takiego rozwiązania mogą nie być pozytywne. Brak obowiązku przedstawienia potencjalnemu kredytobiorcy w przystępny sposób podstawowych informacji o specyfice odwróconego kredytu hipotecznego może powodować, że senior będzie błędnie utożsamiał odwrócony kredyt hipoteczny z rentą hipoteczną, zwłaszcza że usługi modelu sprzedażowego funkcjonują na polskim rynku usług finansowych pod nazwą „odwrócona hipoteka”. Nadto kredytobiorca powinien być wyraźnie informowany o obowiązkach związanych z zawarciem umowy odwróconego kredytu hipotecznego. W szczególności dotyczy to obowiązku utrzymywania nieruchomości w stanie niepogorszonym, który w okresie kredytowania będzie generował wydatki faktycznie obniżające korzyść uzyskaną z kredytu (Malarewicz-Jakubów, 2017, s. 218).

Przepisy nie zawierają również żadnych wytycznych co do tego, w jaki sposób usługodawca powinien realizować obowiązek informacyjny. Brakuje choćby generalnych dyrektyw zobowiązujących kredytodawcę do udzielania przyszłemu kredytobiorcy wyczerpującej informacji o usłudze, wyjaśnienia treści zawartych w formularzu informacyjnym czy objaśnienia postanowień zawartych w umowie. Standardy takie obecne są w innych przepisach prawa polskiego. Można tu przykładowo przytoczyć art. 11 ukk, który stanowi: „Kredytodawca lub pośrednik kredytowy zobowiązany jest przed zawarciem umowy o kredyt konsumencki udzielić konsumentowi wyjaśnień dotyczących treści informacji przekazanych przed zawarciem umowy oraz postanowień zawartych w umowie, która ma zostać zawarta, w sposób umożliwiający konsumentowi podjęcie decyzji dotyczącej umowy o kredyt konsumencki”. Analogiczne postanowienia znajdują się w ustawie o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami, gdzie w art. 18 wskazano, że „Przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny kredytodawca, pośrednik kredytu hipotecznego oraz agent w sposób jednoznaczny, zrozumiały i precyzyjny udzielają konsumentowi wyjaśnień dotyczących co najmniej: (...) 3) głównych cech proponowanego kredytu hipotecznego oraz proponowanych usług dodatkowych; 4) skutków, jakie proponowany kredyt hipoteczny może mieć dla konsumenta, w tym konsekwencji zalegania przez konsumenta ze spłatą; (...)”.

Wydaje się, że w ustawie o odwróconym kredycie hipotecznym ustawodawca powinien zamieścić podobne postanowienia, zwłaszcza że usługa ta będzie adresowana do osób starszych. Brak stosownych unormowań powoduje, że kwestia wyjaśnienia kredytobiorcy istoty podpisywanej umowy może być postrzegana jedynie jako standard pozanormatywny, co jest niewątpliwie wadą obowiązującej regulacji.

V. Podsumowanie

Przepisy normujące przedkontraktowy obowiązek informacyjny w umowie odwróconego kredytu hipotecznego należy ocenić negatywnie. Regulacje prawne nie zawierają rozwiązań pozwalających na realne zniwelowanie asymetrii informacyjnej pomiędzy stronami umowy. Polski ustawodawca powielił przy tej umowie standard występujący w innych usługach finansowych, jak np. kredyt konsumencki czy kredyt hipoteczny. Wymienione formy kredytowania są jednak w społeczeństwie znane, a klient o przeciętnej nawet wiedzy ma świadomość ich podstawowych cech. Zupełnie inaczej jest w przypadku odwróconego kredytu hipotecznego, będącego usługą stosunkowo nową, która w dodatku może zostać pomyłona z „odwróconą hipoteką” w modelu sprzedażowym.

Obowiązek informacyjny w ustawie o odwróconym kredycie hipotecznym nie jest dostosowany do specyfiki docelowych odbiorców tej usługi, co może negatywnie wpływać na jego efektywność. Formularz informacyjny dotyczący umowy odwróconego kredytu hipotecznego pod względem układu i sposobu prezentacji danych w zasadzie niczym nie różni się od podobnych dokumentów funkcjonujących na potrzeby innych usług kredytowych. W obecnym brzmieniu, funkcja tego dokumentu ogranicza się do przedstawienia parametrów usługi, co wprawdzie umożliwi potencjalnemu kredytobiorcy porównanie ofert różnych usługodawców, jednakże nie stanowi to klarownej informacji o istocie umowy. W odniesieniu do aktualnej sytuacji rynkowej, w której usługi modelu sprzedażowego oferowane są pod nazwą „odwrócona hipoteka”, zasadnym wydaje się przezorne informowanie potencjalnych kredytobiorców o specyfice odwróconego kredytu hipotecznego, w tym zwłaszcza o braku dożywotniego charakteru otrzymywanego świadczenia, możliwości wypowiedzenia umowy przez kredytodawcę czy obowiązku utrzymywania nieruchomości w należytym stanie technicznym. Osoba starsza, nieposiadająca odpowiedniego rozeznania w usługach rynku finansowego, na podstawie formularza informacyjnego może nie być w stanie należycie ocenić konsekwencji związanych z zawarciem umowy, co z kolei ogranicza możliwość podjęcia świadomej decyzji o zawarciu umowy.

Zgodzić się należy z poglądem, że zawężenie obowiązku informacyjnego kredytodawcy wyłącznie do przekazania formularza informacyjnego jest niewystarczającym rozwiązaniem. Opinię tę potwierdza obserwacja rynkowej praktyki oferowania kredytów hipotecznych, w której podobny kształt obowiązku informacyjnego w niewielkim stopniu wpłynął na uświadomienie kredytobiorcom ryzyka wiążącego się z zaciąganiem zobowiązaniem (Willmann, 2016, s. 165). Ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym powiela schemat czysto formalnego charakteru prawa do informacji, zgodnie z którym o jego realizacji ma świadczyć fakt przekazania kredytobiorcy określonego dokumentu, bez konieczności wyjaśnienia sensu zawartych w nim informacji oraz choćby podstawowej weryfikacji ich zrozumienia przez konsumenta.

Bibliografia

- Cyman, D. (2017). Ochrona konsumenta na rynku usług finansowych Unii Europejskiej. W: A. Drwiłło, A. Jurkowska-Zeidler (red.), *System prawnofinansowy Unii Europejskiej*. Warszawa: Wolters Kluwer.
- Czech, T. (2018). *Kredyt konsumencki. Komentarz*. Warszawa: Wolters Kluwer.
- Czech, T. (2015). *Odwrócony kredyt hipoteczny. Komentarz*. Warszawa: Wolters Kluwer.
- Dziedzic, M. (2019). Rola obowiązków informacyjnych przedsiębiorców wobec konsumentów w sferze usług finansowych. W: J. Monkiewicz i E. Rutkowska-Tomaszewska (red.), *Ochrona konsumenta na polskim i międzynarodowym rynku finansowym*. Warszawa: Wolters Kluwer.
- Frączek, B. i Mitręga-Niestrój, K. (2015). Regulacyjno-instytucjonalne ramy ochrony konsumentów na rynku usług finansowych – wybrane doświadczenia międzynarodowe. *Zeszyty Naukowe. Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie*, 2.
- Grochowski, M. (2019). Ustawa o kredycie konsumenckim. W: K. Osajda (red.), *Prawo Konsumenckie. Komentarz. Komentarze Prawa Cywilnego t. VII*. Warszawa: C.H. Beck.
- Jankowski, J. (2014). Założenia instytucji reverse mortgage w rządowym projekcie ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym. Propozycje zmian. *Pieniądze i Więż*, 4(65).
- Kłobukowska, J. (2013). Odwrócona hipoteka w Polsce na tle rozwiązań europejskich. *Świat Nieruchomości*, 83.
- Kostecki, S. (2019). Ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym. W: K. Osajda (red.) *Prawo Konsumenckie. Komentarz. Komentarze Prawa Cywilnego t. VII*. Warszawa: C.H. Beck.
- Kowalczyk-Rólczyńska, P. i Rólczyński, T. (2014). Odwrócony kredyt hipoteczny – dodatkowe źródło zabezpieczenia emerytalnego. *Wiadomości Ubezpieczeniowe*, 3.
- Lewicka, B. (2015). Rynek świadczeń dożywotnich w Polsce. W: T. H. Bednarczyk (red.), *Ubezpieczenia i bankowość z perspektywy młodego ekonomisty. Wybrane problemy*. Lublin: Wydawnictwo Uniwersytetu Marii Curie-Skłodowskiej.
- Łętowska, E. (2004). *Europejskie prawo umów konsumenckich*. Warszawa: C.H. Beck.
- Macierzyńska-Franaszczyk, E. (2011). Ryzyka kredytobiorcy – beneficjenta odwróconego kredytu hipotecznego i instrumenty jego ochrony prawnej. *Polityka Społeczna*, 3 (numer tematyczny pt. *Problemy zabezpieczenia emerytalnego w Polsce i na świecie, cz. II, red. F. Chybalski*).
- Malarewicz-Jakubów, A. (2017). Możliwość reklamowania usługi finansowej – hipoteki odwróconej. W: E. Rutkowska-Tomaszewska (red.), „*Odwrócona hipoteka*” jako nowa usługa na rynku finansowym. Warszawa: C.H. Beck.
- Meluch, B. (2017). Odwrócona hipoteka – model kredytowy czy model sprzedażowy? Czy polski senior będzie mógł wzmocnić swój budżet? W: Edyta Rutkowska-Tomaszewska (red.), „*Odwrócona hipoteka*” jako nowa usługa na rynku finansowym. Warszawa: C.H. Beck.
- Monkiewicz, J. i Monkiewicz, M. (2019). W poszukiwaniu nowego paradygmatu ochrony konsumentów na rynkach finansowych. W: J. Monkiewicz, E. Rutkowska-Tomaszewska (red.), *Ochrona konsumenta na polskim i międzynarodowym rynku finansowym*. Warszawa: Wolters Kluwer.
- Nadolska, A. (2019). Konsument i klient na rynku usług finansowych. Problem zakresu podmiotowego ochrony na rynku finansowym. W: J. Monkiewicz i E. Rutkowska-Tomaszewska (red.), *Ochrona konsumenta na polskim i międzynarodowym rynku finansowym*. Warszawa: Wolters Kluwer.
- Pawelczyk, Z. (2015). Odwrócony kredyt hipoteczny – konstrukcja ustawy w kontekście pozostałych usług finansowych adresowanych do osób starszych. *Nowy Przegląd Notarialny*, 2(64).

- Rutkowska-Tomaszewska, E. (2019). Idea ochrony konsumenta przez informację na rynku usług finansowych. Dokąd zmierza (powinna zmierzać)? W: E. Rutkowska-Tomaszewska (red.), *Informacja na rynku usług finansowych*. Warszawa: Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne S.A.
- Rutkowska-Tomaszewska, E. (2015). The reverse mortgage – an opportunity to supplement pension benefits in Poland? *Economic and Environmental Studies*, 15(1).
- Walczak, M.R. (2019). Utrzymanie nieruchomości jako koszt korzystania z odwróconego kredytu hipotecznego. *Studia Prawno-Ekonomiczne*, CXII.
- Willmann, M. (2016). Odwrócony kredyt hipoteczny, jako źródło uposażenia emerytalnego. *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu*, 425.