

„Odwrócona hipoteka, a godność starszego człowieka” - Jan Plesiński

(uzupełnienie wypowiedzi podczas debaty „Dylematy finansowania rozszerzonej rodziny” w dniu 07 listopada 2019 roku)

Już kilkanaście lat temu podjęto próby wprowadzenia w Polsce na szerszą skalę tak zwanej hipoteki odwróconej.

W ostatnich latach przyjęto odpowiednie akty prawne umożliwiające wprowadzenie tego instrumentu na przykład do oferty banków, jednakże banki nie podjęły tematu.

Istnieją dwa modele produktu zwanego „hipoteką odwróconą”, a mianowicie model kredytowy oraz model sprzedażowy.

Model kredytowy hipoteki odwróconej nazywany jest również „odwróconym kredytem hipotecznym”, co, według mnie, bardziej precyzyjnie opisuje zasadę działania tego modelu hipoteki odwróconej.

W dalszej części odniosę się właśnie do odwróconego kredytu hipotecznego, jako, według mnie, modelu znacznie korzystniejszego dla osób starszych i młodszych ich spadkobierców.

Banki udzielają kredytów hipotecznych, a odwrócony kredyt hipoteczny, też jest, jak sama nazwa mówi, kredytem.

W przypadku kredytu hipotecznego bank udziela kredytu, w przypadku modelu kredytowego tak zwanej hipoteki odwróconej bank również udziela kredytu.

Zarówno w przypadku kredytu hipotecznego, jak i odwróconego kredytu hipotecznego zabezpieczeniem jest hipoteka na nieruchomości.

W przypadku kredytu hipotecznego kredytobiorca spłaca kredyt, a po spłacie kredytu hipoteka jest wykreślana i nieruchomość staje się w pełni własnością kredytobiorcy.

W przypadku odwróconego kredytu hipotecznego kredytobiorca (osoba w starszym wieku), co prawda nie spłaca kredytu, ale udzielony kredyt może spłacić przyszły spadkobierca i wówczas, po spłacie, hipoteka również jest wykreślana, a nieruchomość staje się w pełni własnością kredytobiorcy.

Uważam, że ustawodawca powinien tak skonstruować przepisy, aby kwota wypłacana z tytułu odwróconego kredytu hipotecznego była dożywotnia, odpowiednio oszacowana przez aktuariuszy, odpowiednio waloryzowana i co najważniejsze, objęta gwarancją Państwa, a także, aby tylko w bardzo wyjątkowych przypadkach możliwa była wypłata jednorazowa. W przypadku jednorazowej wypłaty pojawiłaby się niewątpliwie cała masa bliższych i dalszych krewnych, którzy mieliby ogromne potrzeby i bardzo chętnie skonsumowaliby duży kapitał otrzymany jednorazowo przez swojego wstępnego.

Pisząc waloryzowana mam na myśli waloryzowanie jej podobnie jak dzisiaj waloryzuje się emerytury, bardzo ważnym jest, aby w żadnym wypadku nie mogła być uaktualniana wraz ze zmianą w przyszłości ceny mieszkania lub domu. Ponieważ, jak sama nazwa mówi, jest to odwrócony kredyt hipoteczny, to tak jak w przypadku kredytu hipotecznego kredytobiorca ponosi ryzyko zmiany ceny mieszkania lub domu w przyszłości i nie wyobrażam sobie, żeby „nieszczęśnik” poszedł do developera

i powiedział, że żąda zwrotu, bo nieruchomości staniała na rynku, tak w przypadku odwróconego kredytu hipotecznego „wypłacający” powinien ponosić ryzyko zmiany ceny nieruchomości i nie mieć absolutnie prawa obniżenia świadczenia w przypadku potania nieruchomości, prawidłowo wycenionej przez rzeczoznawcę na dzień podpisania umowy.

Ktoś powie, ależ przecież to jest poważne ryzyko, oczywiście ryzyko istnieje, ale istnieje coś takiego jak ubezpieczenia, a także gwarancje Państwa.

Co zyskujemy? Zyskujemy, tak jak napisałem w tytule, godność starszego człowieka.

Starszy człowiek może skorzystać z tego, co wypracował w życiu, a nie pozostawać „na garnuszku” (czytaj łasce i niełasce) zstępnych.

Ktoś powie, ależ przecież dzieciom nic nie pozostawi! Jest to absolutna nieprawda.

Dzieci zawsze mogą spłacić skonsumowaną przez spadkodawcę kwotę (oczywiście z odpowiednimi odsetkami) i nieruchomość mieszkalna, mieszkanie lub dom będzie należał do nich, bank przecież nie zlicytuje nieruchomości jeszcze przed odbyciem się uroczystości pogrzebowych, a nawet w ciągu wielu tygodni po tych uroczystościach.

Ktoś powie, ależ przecież młodzi nie będą mieć pieniędzy. To również jest dyskusyjne.

Ponieważ po pierwsze, bank na pewno zgodzi się na spłatę kwoty w ratach, co w praktyce będzie wyglądać tak, jak gdyby spadkobierca kupował mieszkanie lub dom za niewielką część wartości, (chyba, że będzie miał to „nieszczęście”, że spadkodawca będzie żył wyjątkowo długo), a po drugie, czym to się różni od alimentowania starszego człowieka.

Pojawić się może kolejny zarzut, że spadkodawca po podpisaniu umowy odwróconego kredytu hipotecznego będzie „żył ponad stan”. Myślę, że prędzej kupi coś dzieciom swoich dzieci niż skonsumuje dodatkowe pieniądze na życie „ponad stan”.

Pojawić się może „wielki krzyk” potencjalnych spadkobierców, którzy często chcieliby zapomnieć o swojej matce lub ojcu za ich życia, natomiast przypomnieć sobie o tym, że żyli zaraz po ich śmierci.

Cóż to ma wspólnego z godnością starszego człowieka?

Otóż tylko tyle, a może raczej aż tyle, że odwrócony kredyt hipoteczny odwraca również pozycję starszego człowieka.

Starszy człowiek z petenta w stosunku do swoich dzieci staje się podmiotem, człowiekiem, który może poczuć się w ostatnich kilku lub kilkunastu latach Kimś, a nie, jak to często bywa, Czymś.

I dlatego „odwrócona hipoteka” może mieć ogromny wpływ na „godność starszego człowieka”.

Jan Plesiński

office@plesinski.pl

www.plesinski.pl