RZECZNIK PRAW OBYWATELSKICH

Adam Bodnar

Warszawa, 19/10/2015

V.7224.190.2015.BA

Pan
Bogdan Borusewicz
Marszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej

Wielce Szanowny Panie Marszałku,

W nawiązaniu do pisma z dnia 11 września 2015 r. (BPS/043-81-3511-RPO/15), dotyczącego oświadczenia złożonego przez Senatorów Grzegorza Wojciechowskiego, Tadeusza Kopcia i Wojciecha Skurkiewicza na posiedzeniu Senatu w dniu 4 września 2015 r., w przedmiocie działalności przedsiębiorców oferujących umowy tzw. hipoteki odwróconej, w tym Funduszu Hipotecznego Dom S.A. spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie, pragnę uprzejmie poinformować, że Rzecznik Praw Obywatelskich już w 2012 r. wszczął postępowanie wyjaśniające w tej sprawie.

Na kanwie indywidualnych skarg w dniu 8 lutego 2012 r. Rzecznik zwrócił się do Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: Prezes UOKiK) o zbadanie praktyk przedsiębiorców – Funduszu Hipotecznego Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna oraz Kancelarii Hipotecznej Alter Ego oraz wszczęcie postępowań pod kątem naruszenia przez przedsiębiorców zbiorowych interesów konsumentów, w szczególności osób starszych (RPO-682618/11 i RPO-687268/11)[1].

Prezes UOKiK wszczął postępowania w sprawie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów. W odpowiedzi z dnia 1 kwietnia 2014 r. Prezes UOKiK (DDK-076-39/13/BK) poinformował o wydanych wobec Funduszu Hipotecznego Dom Sp. z o.o. S.K.A. (funkcjonującego obecnie pod zmienioną nazwą – Fundusz Hipoteczny DOM S.A. S.K.A.) decyzjach w sprawie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów. Decyzją z dnia 30 grudnia 2013 r. Prezes UOKiK uznał praktyki spółki, w postaci prezentowania na jej stronie internetowej nieprawdziwej, wprowadzającej w błąd informacji o opłacaniu przez spółkę czynszu za klienta i możliwości otrzymania jednorazowego świadczenia pieniężnego, za

[1] Nowy znak sprawy: V.7224.111.2014.

naruszające zbiorowe interesy konsumentów, nakazał zaniechanie ich stosowania oraz nałożył karę pieniężną (decyzja nr RWA-38/2013)[2].

Natomiast na mocy decyzji z dnia 17 grudnia 2013 r. Prezes UOKiK nałożył na spółkę obowiązek wykonania zobowiązania w postaci zaniechania stosowania zakazanej praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, poprzez zawieranie nowych umów w oparciu o wzorce umowne, które nie będą obejmować niedozwolonego postanowienia oraz przesłanie konsumentom, którzy dotychczas zawarli umowy, propozycji podpisania do nich aneksów, uwzględniających zmianę wzorców umownych. Prezes UOKiK zobowiązał także spółkę do przekazania mu informacji o stopniu realizacji ww. zobowiązań (decyzja nr RWA-30/2013)[3].

Nadto, Prezes UOKiK skierował przeciwko przedsiębiorcy powództwo o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolony. Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów prawomocnym wyrokiem z dnia 16 stycznia 2013 r. uwzględnił wskazane powództwo w części dotyczącej klauzul w przedmiocie: nałożenia wyłącznie na konsumenta obowiązku zapłaty ustalonej kwoty w przypadku rezygnacji z wykonania umowy; ograniczenia, w stosunku do regulacji kodeksowej, zakresu uprawnień osoby, której przysługuje służebność mieszkania; nałożenia wyłącznie na konsumenta obowiązku zapłaty kary pieniężnej z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy (sygn. akt XVII AmC 5406/11). Zaskarżone klauzule zostały ujęte w rejestrze klauzul niedozwolonych, prowadzonym przez Prezesa UOKiK, pod numerami: 5706, 5707, 5708. W załączeniu uprzejmie przesyłam wskazane wyżej wystąpienie Rzecznika oraz odpowiedź Prezesa UOKiK.

Nadmieniam również, że Prezes UOKiK przeprowadził analizę postanowień umownych stosowanych we wzorcach umów tzw. renty dożywotniej. Wyniki przeprowadzonych badań zostały przedstawione w 2013 r. w „Raporcie z kontroli przedsiębiorców zawierających umowy świadczeń dożywotnich". Raport udostępniony został w wersji elektronicznej na stronie internetowej www.uokik.gov.pl.

Pragnę również wskazać, że Rzecznik Praw Obywatelskich podjął szereg innych działań na rzecz ochrony osób starszych przed niekorzystnymi praktykami przedsiębiorców oferujących umowy tzw. odwróconej hipoteki. W wystąpieniu z dnia 28 stycznia 2013 r., skierowanym do Ministra Gospodarki, zwrócił uwagę na konieczność prawnego uregulowania w ustawie umów tzw. hipoteki odwróconej oraz usług opartych na modelu umów dożywocia i renty odpłatnej[4]. Rzecznik przekazał uwagi odnośnie zagrożeń, jakie mogą powstać w przypadku braku dostatecznej regulacji prawnej, mając przede wszystkim na względzie konieczność zapewnienia przez państwo należytej ochrony osobom starszym.

---

[2] Decyzja nie jest prawomocna – spółka złożyła odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Odwołanie nie zostało jeszcze rozpoznane (sygn. akt AmA 108/2014).
[3] Decyzja prawomocna – spółka nie wnosiła odwołania.
[4] Wystąpienie w sprawie RPO-717429/11 (nowy znak sprawy: V.7224.263.2014).

W kolejnym piśmie do Ministra Gospodarki z dnia 22 maja 2013 r.[5] Rzecznik przestawił główne wnioski i rekomendacje z konferencji zorganizowanej z udziałem Rzecznika w Krakowie w 2011 r., pt. „Hipoteka odwrócona. Szansa na godne życie seniora czy zagrożenie" (do niniejszego pisma załączam wskazane wyżej wystąpienia Rzecznika).

Ostatecznie kwestia tzw. odwróconego kredytu hipotecznego została uregulowana w przepisach ustawy z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz. U. z 2014 r., poz. 1585). Odwrócony kredyt hipoteczny, w świetle przepisów tej ustawy, to produkt kredytowy oferowany wyłącznie przez banki lub oddział banku zagranicznego, oddział instytucji kredytowej lub instytucję kredytową prowadzącą działalność transgraniczną. Umowa odwróconego kredytu hipotecznego jest szczególnego rodzaju umową kredytu, na podstawie której bank udostępnia kredytobiorcy określoną sumę środków pieniężnych, spłata których następuje dopiero po śmierci kredytobiorcy, a kredytobiorca zobowiązuje się ustanowić zabezpieczenie w postaci hipoteki na własnej nieruchomości.

Proszę jednocześnie zauważyć, że powyższa ustawa nie normuje umów świadczonych przez fundusze hipoteczne w oparciu o model sprzedażowy (tzw. renta dożywotnia). Z informacji zamieszczonych na stronie internetowej Rządowego Centrum Legislacji wynika, że projekt ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym, procedowany zgodnie z Wykazem Prac Legislacyjnych Rady Ministrów (numer UD158), został przekazany do uzgodnień międzyresortowych. Rzecznik będzie monitorował przebieg dalszych prac nad wprowadzeniem modelu sprzedażowego.

Rzecznik Praw Obywatelskich w 2014 r. opublikował również poradnik pt. „Odwrócona hipoteka. Poradnik dla osób starszych". Treść poradnika została udostępniona w postaci elektronicznej na stronie internetowej Rzecznika: www.rpo.gov.pl (bezpośredni link: https://www.rpo.gov.pl/sites/default/files/Odwrocona_Hipoteka.pdf).

W świetle powyższego, pragnę zauważyć, że działania Rzecznika Praw Obywatelskich na podstawie przepisów ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz. U. z 2014 r., poz. 1648, z późn. zm.), przyczyniły się do wszczęcia postępowań przez Prezesa UOKiK wobec Funduszu Hipotecznego DOM S.A. S.K.A. Postępowania te zakończyły się wydaniem decyzji zakazujących stosowania niedozwolonych praktyk oraz nakładających kary finansowe. Rzecznik, współorganizując konferencję oraz wydając poradnik na temat odwróconej hipoteki, podjął również inicjatywy zmierzające do zwrócenia uwagi na ten problem oraz pozwalające wielu starszym osobom na zapoznanie się z tą instytucją, w szczególności w odniesieniu do jej zagrożeń.

Nadmieniam również, że Rzecznik Praw Obywatelskich nadal będzie monitorował funkcjonowanie instytucji odwróconej hipoteki w praktyce. W przypadku zaś stwierdzonych

[5] Wystąpienie w sprawie RPO-717429/11.

nieprawidłowości, przy świadczeniu usług przez przedsiębiorców, będzie podejmował interwencje, w tym kierował wystąpienia do właściwych organów odpowiedzialnych za ochronę praw konsumentów.

Wyrażam nadzieję, że przekazane wyjaśnienia zostaną uznane za wyczerpujące.

Zał. 4

Z wyrazami szacunku,

RZECZPOSPOLITA POLSKA
Rzecznik Praw Obywatelskich
Irena LIPOWICZ

RPO-682618-V/11/KM
RPO-687268-V/11/KM
00-090 Warszawa Tel. centr. 22 551 77 00
Al. Solidarności 77 Fax 22 827 64 53

Warszawa, 8.II.2012

Pani
Małgorzata Krasnodębska – Tomkiel
Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Plac Powstańców Warszawy 1
00-950 Warszawa

W nadsyłanych sprawach indywidualnych otrzymuję niepokojące sygnały dotyczące działalności polegającej na zawieraniu umów tzw. hipoteki odwróconej, pod którym to pojęciem w rzeczywistości oferowane są zarówno umowy dożywocia, jak i renty odpłatnej.

Przedstawione sprawy odnosiły się do działalności Funduszu Hipotecznego Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna oraz Kancelarii Hipotecznej Alter Ego.

Z informacji ogłoszonych na stronie podległego Pani Minister Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKIK) wynika, że na skutek przeprowadzonego postepowania Urząd ustalił, że Fundusz Hipoteczny Dom posługuje się następującymi wzorcami umów: przedwstępnej umowy o dożywocie oraz umowy o dożywocie. Po dokonaniu oceny postanowień tych wzorców, Prezes UOKiK wniósł pozew o uznanie niektórych z nich za niedozwolone. Z przywołanych powyżej informacji wynika również, że wszczęte zostało postępowanie w sprawie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów. Funduszowi został postawiony zarzut dotyczący informowania o rencie hipotecznej w sposób sugerujący, iż jest to ogłoszenie urzędowe, a nie, jak to miało miejsce w rzeczywistości, reklama usług.

Odnosząc się do działalności Funduszu Hipotecznego Dom, w ocenie Rzecznika wątpliwości może budzić również sposób prezentacji oferty skierowanej do klientów.

Przekaz ten nie zawiera istotnych informacji określających obowiązki stron umowy, zwłaszcza w zakresie dodatkowych obciążeń i warunków obligujących konsumentów. Takiemu przekazowi handlowemu można przypisać cechy zaniechania wprowadzającego w błąd, o którym mowa w ustawie z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz. U. Nr 171, poz. 1206).

Omawiany przekaz kierowany do nieograniczonego kręgu adresatów może stanowić główne źródło informacji dla osób zainteresowanych zawarciem umowy dożywocia, nawet jeżeli ostateczna decyzja jest podejmowana na podstawie osobistego kontaktu z przedstawicielem firmy. Powyższe ma szczególne znaczenie wobec jeszcze innej praktyki, stosowanej przez Fundusz.

W ramach rozpatrywanego wniosku ujawniła się okoliczność zawarcia umowy renty odpłatnej, w taki sposób, że konsument był reprezentowany na mocy udzielonego przez niego pełnomocnictwa przez osobę umocowaną do działania i działającą także w imieniu przedsiębiorcy. Na możliwość taką wskazuje treść art. 108 k.c. W ocenie Rzecznika należałoby rozważyć, czy jeżeli Fundusz posługuje się tego rodzaju praktyką, zwłaszcza nakłaniając do udzielenia stosownego pełnomocnictwa, nie narusza w ten sposób swobody konsumenta w podejmowaniu decyzji o zachowaniu rynkowym. Działanie pełnomocnika wywołuje bezpośredni skutek w sferze praw i obowiązków mocodawcy. Zatem w opisywanym tu konkretnym modelu działalności przedsiębiorcy stosowanie takiej praktyki wywołuje zastrzeżenie, gdyż może prowadzić do wyzyskania sytuacji strony słabszej i niezorientowanej w swoich prawach, wymagającej ochrony jako konsument, będący także osobą w podeszłym wieku.

Reasumując wskazane powyżej praktyki odnoszące się do warunków zawierania umów hipoteki odwróconej mogą świadczyć o naruszaniu przez Fundusz Hipoteczny Dom zbiorowych interesów konsumentów.

Ponadto, mając na uwadze, że Prezesowi UOKiK przysługuje legitymacja do wytoczenia powództwa o uznanie postanowienia wzorca umowy za niedozwolone, pragnę zwrócić uwagę Pani Minister na możliwość stosowania przez tenże Fundusz postanowień wzorców umów naruszających prawa konsumentów, także w innym niż to dotychczas ustalono zakresie, co uzasadniałoby ewentualne wytoczenie kolejnego powództwa przed sądem ochrony konkurencji i konsumentów. Z nadesłanego do

Rzecznika wniosku wynika, że Fundusz oferuje umowy renty odpłatnej, kierowane do osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. W tym przypadku nie zostało ustalone, czy postanowienia te są częścią stosowanych wzorców umownych. Jednakże mając na uwadze ustalony już fakt posługiwania się przez Fundusz wzorcem umowy o dożywcie, konieczna jest weryfikacja, czy tego rodzaju praktyka dotyczy także innych rodzajów umów zawieranych przez Fundusz. Kompetencje podległego Pani Minister Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów taka możliwość stwarzają.

Ze względu na to, że umowa dożywocia oraz wynikająca z niej służebność osobista mieszkania dotyczy przeniesienia prawa własności lub użytkowania wieczystego, w stosunku do uprawnionego na podstawie ograniczonego prawa rzeczowego, którym jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, została zastosowana konstrukcja prawna oparta na umowie nazwanej z Kodeksu cywilnego[1] – umowie renty (art. 903-907). Jednakże należy również wskazać, że omawiana umowa zawiera postanowienia dotyczące dożywotniego korzystania z mieszkania, co upodabnia ją do umowy dożywocia. Także w tym przypadku, analogicznie do oferowanej przez Fundusz umowy dożywocia, zawarcie analizowanej umowy indywidualnej renty odpłatnej nastąpiło w wykonaniu umowy przedwstępnej.

Mając na uwadze treść pozwu wniesionego przez Prezesa UOKiK dotyczącego brzmienia postanowień wzorca umowy o dożywocie, należy zauważyć, że zbliżone brzmienie mają niżej wymienione postanowienia umowy o rentę odpłatną. Należą do nich:

- § 3 zdanie trzecie umowy *„(...) Fundusz może wezwać Uprawnioną do zawarcia porozumienia w przedmiocie zrzeczenia się powyższego prawa (dożywotniego prawa korzystania przez Uprawnioną z przedmiotowego lokalu - przyp. BRPO). W wypadku zrzeczenia się Fundusz wypłaci Uprawnionej odpowiednie wynagrodzenie"*. Jakkolwiek wydaje się, iż omawiana umowa wywołuje skutek obligacyjny, a nie ustanawia służebności osobistej mieszkania, a to ze względu na to, że ograniczone prawa rzeczowe mogą być obciążane innymi

[1] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.)

ograniczonymi prawami rzeczowymi jedynie w przypadkach wskazanych w ustawie (hipoteka), to do oceny takiego postanowienia skierowanego do konsumenta powinno się poczynić analogiczne zastrzeżenia, jak w przypadku ograniczania uprawnień wynikających ze służebności osobistej mieszkania. W umowie o rentę odpłatną zostało także zawarte stwierdzenie, że w zamian za zrzeczenia się prawa do lokalu Uprawnionemu przysługuje prawo do wynagrodzenia, bez wskazania jego wysokości albo sposobu jego ustalenia. Wydaje się, że w razie zrzeczenia się prawa do lokalu na podstawie arbitralnego wezwania przez Fundusz, w istocie oferowana umowa stałaby się bezprzedmiotowa. Wydaje się, że takie postanowienie, jeżeli znalazłoby się we wzorcu wypełniało by również dyspozycję art. 385^3 pkt 10 k.c. (postanowienie, które uprawnia kontrahenta konsumenta do jednostronnej zmiany umowy bez ważnej przyczyny wskazanej w tej umowie);

- podobne uwagi należałoby poczynić do postanowienia umowy o rentę odpłatną dotyczącego ograniczenia Uprawnionemu możliwości przyjmowania innych osób na mieszkanie. Zgodnie z postanowienie § 4 ust. 1 i 2 umowy osoba uprawniona nie może bez zgody Funduszu przyjmować osób trzecich na mieszkanie, a ewentualna możliwość przyjęcia osób na mieszkanie może dotyczyć jedynie małoletniego dziecka Uprawnionego albo innej osoby, która jest utrzymywana przez Uprawnionego i zarazem niezbędna dla prowadzenia gospodarstwa domowego. Wydaje się, iż także do tego postanowienia umowy, można by poczynić w drodze analogii zastrzeżenie dotyczące ograniczania służebności mieszkania. Ponadto w istocie takie postanowienie dla osoby uprawnionej, którą jest osoba w podeszłym wieku jest pozbawione jakiejkolwiek treści i znaczenia prawnego. W istocie stanowi zakaz przyjmowania innych osób na mieszkanie.

Wątpliwość budzi także następujące postanowienie umowne, które może wynikać ze stosowania wzorca umowy:

- § 2 ust. 6 umowy, zgodnie z którym Uprawniony *„oświadcza, że wyraża na powyższe (uprawnienia i obowiązki stron umowy: Uprawniona przenosi na Fundusz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu; zobowiązania Funduszu dotyczące zobowiązań pieniężnych - przyp. BRPO) i nie będzie mieć z tytułu*

niniejszej Umowy żadnych innych roszczeń wobec Spółki" – postanowienie to wyłącza zatem możliwość dochodzenia nie tylko roszczeń wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, ale również możliwość dochodzenia choćby wynagrodzenia z tytułu zrzeczenia się prawa do korzystania z lokalu, o którym to wynagrodzeniu mowa w przytoczonym § 3.

- § 6 umowy zobowiązujący do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji związanych z zawarciem umowy – postanowienie tego rodzaju sformułowane wobec konsumenta może stanowić realną przeszkodę w poszukiwaniu np. pomocy prawnej, w razie powzięcia wątpliwości co do swojej sytuacji związanej z zawarciem umowy.

Na tle nadsyłanych do mnie skarg dotyczących działalności Kancelarii Hipotecznej Alter Ego, wnioskodawcy podnoszą, iż oferuje ona zawieranie umów hipoteki odwróconej, przede wszystkim poprzez rozpowszechnianie ulotek reklamowych. Wątpliwości co do działalności Kancelarii Hipotecznej Alter Ego dotyczą przekazu reklamowego zawartego w ulotce, który sugeruje istnienie uprawnienia o charakterze publicznoprawnym do renty hipotecznej lub dodatkowej emerytury, których nabycie jest możliwe poprze zawarcie umowy hipoteki odwróconej. Na powyższe wskazuje używanie wyrażeń o treści: „Masz prawo do własnej renty hipotecznej", „dodatkowa emerytura z hipoteki emerytalnej", „dożywotnia emerytura" w kontekście opisywania korzyści wynikających z zawarcia umowy hipoteki odwróconej. Wątpliwości budzi także forma prawna prowadzonej działalności - umowy indywidualne są zawierane przez osoby fizyczne nieprowadzące działalności gospodarczej, natomiast treść ulotek reklamowych wskazuje, że podmiotem oferującym umowy hipoteki odwróconej jest Kancelaria Hipoteczna Alter Ego.

Przedstawione praktyki stosowane przez Kancelarię Hipoteczną Alter Ego mogą naruszać zbiorowe interesy konsumentów. Na takie naruszenie wskazuje zwłaszcza treść ulotki reklamowej, która wprowadza w błąd co do korzyści i uprawnień wynikających z zawarcia umowy hipoteki odwróconej, a także danych identyfikujących przedsiębiorcę. W przedmiotowej sprawie wprowadzenie w błąd polega, w mojej ocenie, na opisywaniu świadczenia wynikającego z umowy jako emerytury, zatem

świadczenia o charakterze publicznoprawnym, którego nabycie następuje na mocy przesłanek określonych w przepisach prawa. Podobnie za komunikat wprowadzający w błąd należy uznać wskazywanie na istnienie prawa do renty hipotecznej, w tym sensie, że jest to prawo wynikające z obowiązującego porządku prawnego.

Zastrzeżenie wywołuje również sposób, w jaki podawana jest informacja o prawno-organizacyjnej formie działalność prowadzonej pod nazwą Kancelaria Hipoteczna Alter Ego, czy też ogólnie o danych pozwalających na identyfikację przedsiębiorcy. Należy podnieść, że informacje prezentowane konsumentom wskazują na to, że stroną umowy będzie podmiot zajmujący się profesjonalnie zawieraniem umów hipoteki odwróconej, tym samym dający rękojmię prawidłowości i rzetelności wykonywanej działalności. W rzeczywistości jednak stroną umowy zawieranej z właścicielem lokalu były osoby fizyczne.

W mojej ocenie poczyniona analiza wniosku w sprawach indywidualnych nasuwa szereg wątpliwości, co do praktyk stosowanych przez Fundusz Hipoteczny Dom w stosunku do konsumentów w zakresie zawierania umów renty odpłatnej oraz szerzej reklamowanej hipoteki odwróconej. Podobnie należałoby podnieść, że działalność prowadzona przez osoby fizyczne pod nazwą Kancelaria Hipoteczna Alter Ego może wypełniać znamiona praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, zwłaszcza ze względu na treść podawanej konsumentom informacji handlowej. W świetle stanowiska judykatury: *„dla oceny, czy w danym przypadku występuje praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów, konieczne jest ustalenie, iż działanie przedsiębiorcy jest działaniem bezprawnym oraz narusza zbiorowy interes konsumenta (...). Bezprawnymi działaniami są nie tylko te działania, które są sprzeczne z prawem, ale również z dobrymi obyczajami oraz zasadami współżycia społecznego, które jako normy postępowania obowiązujące w obrocie gospodarczym winny być przestrzegane tak jak przepisy prawa. Bezprawne praktyki przedsiębiorców muszą być ponadto wymierzone w interesy zbiorowe konsumentów, czyli odnosić się do obecnych, przyszłych i potencjalnych konsumentów, gdy będą naruszać prawa nieograniczonej i bliżej nieokreślonej liczby konsumentów"* (wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 22 lipca 2009 r., sygn. akt XVII Arna 26/09).

W związku z powyższym, na mocy art. 12 pkt 2 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 14, poz. 147 ze zm.) zwracam się z uprzejmą prośbą o zbadanie opisanych praktyk w ramach posiadanych kompetencji, a w szczególności, czy nie doszło do naruszenia zbiorowych interesów konsumentów oraz czy wskazane podmioty posługują się klauzulami niedozwolonymi.

Łączę wyrazy szacunku

Irena Fijow.

Załączniki:

1. kopia umowy renty odpłatnej zawartej przez Fundusz Hipoteczny Dom,
2. kopia pisma Miejskiego Rzecznika Konsumentów w Warszawie,
3. kopia ulotki Kancelarii Hipotecznej Alter Ego.

Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

Departament Polityki Konsumenckiej

BIURO RZECZNIKA PRAW OBYWATELSKICH
WPŁ. 2014 -04- 02
ZAŁ. ..... NR .....

DDK-076-39/13/BK

RPW/30542/2014 P
Data:2014-04-02

Warszawa, 1 .04.2014

Pani
Katarzyna Łakoma
Dyrektor Zespołu
Prawa Administracyjnego
i Gospodarczego
Biuro Rzecznika Praw Obywatelskich
Al. Solidarności 77
00-090 Warszawa

Szanowna Pani Dyrektor,

W odpowiedzi na pismo z dnia 25 lutego 2014 r. (znak V.7224.111.2014.KM) dotyczące działań Prezesa UOKiK w stosunku do Funduszu Hipotecznego Dom Sp. z o.o. S.K.A. (obecnie: Fundusz Hipoteczny DOM S.A. S.K.A.) oraz Tomaszowa Majdeckiego (działającego pod nazwą Kancelaria Hipoteczna Alter Ego) pragnę wyjaśnić, co następuje.

1. Postępowanie RWA-405-6/12/AŻ.

Postępowanie wyjaśniające zostało zakończone. W świetle ustaleń poczynionych przez Prezesa UOKiK, w trakcie działalności przedsiębiorcy miał miejsce jeden przypadek, w którym zarówno przedsiębiorca jak i konsument byli reprezentowali przez tę samą osobę a od stycznia 2011 r. wszystkie pełnomocnictwa, których konsumenci udzielają Funduszowi Hipotecznemu DOM S.A. S.K.A. nie obejmują umocowania przedsiębiorcy do zawierania w ich imieniu umów z Funduszem. W związku z powyższym Urząd nie podejmował dalszych działań.

2. Raport z kontroli przedsiębiorców zawierających umowy świadczeń dożywotnich.

W wyniku kontroli, której wyniki przedstawiono w opublikowanym w październiku 2013 r. Raporcie z kontroli przedsiębiorców zawierających umowy świadczeń dożywotnich Prezes Urzędu wydał dwie decyzje[1] wobec:

- Funduszu Hipotecznego DOM S.A. S.K.A. z siedzibą w Warszawie (decyzja nr RWA-30/2013 z dnia 17 grudnia 2013 r. nakazująca wykonanie złożonego przez przedsiębiorcę zobowiązania do usunięcia z oferowanych konsumentom wzorców umownych postanowienia o treści: *Przyjęcie osoby trzeciej na mieszkanie wymaga każdorazowo zgody Funduszu wyrażonej w formie pisemnej, pod rygorem nieważności*)

oraz

[1] Dostępne na stronie internetowej Urzędu, pod adresem: http://www.uokik.gov.pl/decyzje_prezesa_uokik3.php

- Funduszu Hipotecznego DOM S.A. z siedzibą w Warszawie (decyzja nr RWA-38/2013 z dnia 30 grudnia 2013 r. stwierdzająca stosowanie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów polegającej na rozpowszechnianiu na stronie Spółki informacji wprowadzających w błąd; Spółka odwołała się od tej decyzji).

W wyniku wspomnianej kontroli Prezes UOKiK skierował również przeciwko Funduszowi Hipotecznemu Dom S.A. S.K.A. powództwo o uznanie za niedozwolone postanowienia o następującej treści:
Uprawniona zobowiązuje się, że w każdym przypadku przyjęcia osoby trzeciej na mieszkanie przed uzyskaniem zgody Funduszu (...) osoba ta okaże Funduszowi oświadczenie, złożone w formie aktu notarialnego, które będzie obejmowało poddanie się przez tę osobę egzekucji na podstawie art. 777 § 7 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego w zakresie obowiązku wydania podmiotowego lokalu Funduszowi w terminie 30 dni od dnia śmierci Uprawnionej.

3. Odwołanie od decyzji Nr RWA-52/2012.

Odnosząc się do zapytania o aktualny stan postępowania przed sądem związanego odwołaniem od decyzji Prezesa Urzędu Nr RWA-52/2012 przeciwko Tomaszowi Majdeckiemu, uprzejmie informuję, że Urząd nadal oczekuje na wyznaczenie terminu rozprawy.

4. Postanowienia dotyczące poufności informacji oraz zrzeczenia się roszczeń.

Prezes UOKiK dokonał analizy postanowień wskazanych przez Rzecznika dotyczących zrzeczenia się innych roszczeń przez konsumenta niż konkretnie wskazane w umowie oraz zachowania przez niego w tajemnicy wszelkich informacji związanych z zawarciem umowy i uznał kierowanie pozwu do SOKiK za nieuzasadnione.

Z poważaniem

ZASTĘPCA DYREKTORA
Departamentu Polityki Konsumenckiej

Łukasz Wroński

0.

RZECZPOSPOLITA POLSKA
Rzecznik **Praw** Obywatelskich
Irena LIPOWICZ

RPO-717429-V/12/KM

00-090 Warszawa
Al. Solidarności 77

Tel. centr. 22 551 77 00
Fax 22 827 64 53

Warszawa, 28.I.2013r.

Pan
Janusz Piechociński
Wiceprezes Rady Ministrów
Minister Gospodarki
pl. Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa

Szanowny Panie Premierze,

Napływają do mnie sygnały ze strony obywateli, wskazujące na brak dostatecznej ochrony ich interesów na rynku usług finansowych. W szczególności problemy te są widoczne w sytuacji klientów - osób starszych. Ta szczególnie wrażliwa grupa konsumentów jest również adresatem usług oferowanych pod zbiorczą nazwą „hipoteki odwróconej", pomimo braku stosownej regulacji ustawowej. W obecnych realiach prawnych, oferta dotycząca tzw. hipoteki odwróconej zmierza w istocie do zawarcia umowy opartej na konstrukcji umowy dożywocia lub renty odpłatnej. Brak unormowań regulujących wprost umowę odwróconego kredytu hipotecznego umożliwia posługiwanie się pojęciem hipoteki odwróconej w odniesieniu do usług niemających cech tej instytucji.

Należy zauważyć, że podstawowym przedmiotem transakcji zawieranych w ramach omawianej działalności rynkowej jest przeniesienie prawa do lokalu mieszkalnego przysługującego konsumentowi. Tego rodzaju przesunięcie majątkowe dokonane przez osoby starsze na rzecz przedsiębiorców oferujących w zamian wypłatę renty lub inaczej określonej kwoty pieniężnej, wymaga uwagi ze strony ustawodawcy,

niezależnie od wybranego modelu regulacji tego zagadnienia. Istnieje bowiem szczególne ryzyko, że świadczenia należne osobom z tytułu zbycia lub obciążenia mieszkania nie będą stanowiły odpowiedniego zabezpieczenia dla ich potrzeb bytowych, a więc że nie będzie zachowana ekwiwalentność świadczeń konsumenta i przedsiębiorcy.

Z powyższych powodów, w moim przekonaniu, istotne jest opracowanie przepisów prawa regulujących umowę odwróconego kredytu hipotecznego, jak też określających ramy funkcjonowania dla przedsiębiorców oferujących tego rodzaju usługę oraz usługi o zbliżonym charakterze.

Kwestia konieczności opracowania regulacji dotyczącej tzw. hipoteki odwróconej była już przedmiotem moich działań, w postaci konferencji zorganizowanej w 2011 r., na temat: *„Odwrócona hipoteka. Szansa na godne życie seniora czy zagrożenie?"*. Jeżeli Pan Premier byłby zainteresowany szczegółowymi wnioskami i rekomendacji z konferencji, z chęcią je udostępnię. Do najważniejszych, na podstawie analizy doświadczeń innych krajów, które tę instytucję wprowadziły, uznaję:

- pilną konieczność uchwalenia tej ustawy celem ochrony osób zainteresowanych przed nadużyciami,
- uregulowanie kwestii obowiązkowego doradztwa prawnego przez okres np. 2 lat od wejścia w życie ustawy, aby zapobiec utracie mieszkania na skutek wykorzystania niewiedzy potencjalnego klienta (jest to o tyle istotne, iż aktualnie zawierane na rynku umowy zawierają klauzule poufności, zgodnie z którą umów tych nie można pokazywać osobom trzecim),
- uregulowanie kwestii nakładania obowiązku na potencjalnego klienta ponoszenia kosztów remontu nieruchomości, będącej przedmiotem umowy hipoteki odwróconej.

Pragnę także poinformować, iż w odniesieniu do umów dożywocia i renty odpłatnej, oferowanych obecnie na rynku jako usługa tzw. hipoteki odwróconej, zwracałam się do Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wystąpieniach z dnia 8 lutego 2012 r. oraz 19 lipca 2012 r. nr RPO-682618/11 (kopie w załączeniu).

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 13 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 14, poz. 147 ze zm.) zwracam się do Pana Premiera z uprzejmą prośbą o przekazanie informacji na temat stanu prac prowadzonych przez zespół powołany w Ministerstwie Gospodarki do opracowania regulacji tworzących środowisko prawne, w którym mogłyby funkcjonować podmioty oferujące tzw. hipotekę odwróconą, jak też usługi oparte na modelu umów dożywocia i renty odpłatnej.

Zał. 2

Łączę pozdrowienia

Irena Lipowicz

RZECZPOSPOLITA POLSKA
Rzecznik Praw Obywatelskich
Irena LIPOWICZ

RPO-717429-V/12/KM

00-090 Warszawa
Al. Solidarności 77

Tel. centr. 22 551 77 00
Fax 22 827 64 53

Warszawa, 22. V. 2013 r.

Pan
Janusz Piechociński
Wiceprezes Rady Ministrów
Minister Gospodarki
pl. Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa

Szanowny Panie Premierze,

W nawiązaniu do pisma Pana Premiera z dnia 6 marca 2013 r. znak: DDR-VI-0210-1/2/13/437 w sprawie utworzenia ram prawnych dla tzw. hipoteki odwróconej, przekazuję główne wnioski i rekomendacje z konferencji, która została zorganizowana z moim udziałem w Krakowie w 2011 r., pt.: „Odwrócona hipoteka. Szansa na godne życie seniora czy zagrożenie."

Najważniejszym wnioskiem wyłaniającym się na tle przeprowadzonej dyskusji jest właśnie pilne stworzenie ram prawnych dla oferowania odwróconego kredytu hipotecznego. Ma to szczególne znaczenie dlatego, że podmioty oferujące model sprzedażowy w praktyce rynkowej posługują się określeniem hipoteki odwróconej, określając w ten sposób swoje produkty. Wobec powyższego prace nad ustawą o odwróconym kredycie hipotecznym odbywają się już w rzeczywistości gospodarczej, która przypisała określeniu hipoteki odwróconej różne produkty. Produkty te jednak w swych szczegółowych rozwiązaniach wykazują znaczące odmienności, które powinny być przejrzyste i zrozumiałe dla konsumenta – seniora.

Obecna sytuacja potwierdza aktualność tych spostrzeżeń, z tym, że pomimo przedłużającego się stanu braku regulacji rozwija się obecnie model tzw. sprzedażowy, oparty na instytucji renty lub dożywocia. Wciąż natomiast brak standardowej regulacji, która odnosiłaby się do modelu kredytowego, a zgodnie z prezentowanymi założeniami, miałaby w znaczącym stopniu charakter ochronny wobec klienta – seniora. Tego typu

regulacja mogłaby, zatem pozytywnie wpływać także na kształtowanie praktyk na rynku oferującym model sprzedażowy.

Na kanwie wspomnianej dyskusji, jak również napływających do mnie spraw, wyłoniły się także dalsze zagadnienia i wnioski, które chciałabym przedstawić.

Opracowane przepisy prawne powinny, mając na uwadze ich funkcję ochronną wobec docelowej grupy klientów, sprzyjać przedstawianiu przez kredytodawców pełnej i rzetelnej informacji o swojej ofercie. Informowanie klientów o istotnych cechach specyficznego produktu kredytowego, jakim byłby odwrócony kredyt hipoteczny wydaje się tu niezwykle istotne. Skutki zawartej umowy są, bowiem dwojakiego charakteru. Po pierwsze wpływają na codzienne życie seniora, który zdecydował się zawrzeć umowę. Osoba taka powinna otrzymać pełną i jednoznaczną informację o kwocie kredytu wypłaconego oraz o jego oprocentowaniu, zasadach wypłaty, jak też informację o jakichkolwiek dodatkowych kosztach i obowiązkach związanych z udzielonym kredytem.

Ważną informacją, dla klienta decydującego się na zawarcie umowy odwróconego kredytu hipotecznego może być również to, w jaki sposób kredyt zostanie spłacony przez jego spadkobierców, a więc jak wpłynie na życie jego rodziny w przyszłości. Także w tym zakresie konieczne jest zapewnienie dostępu do kompleksowej informacji, która pozwoliłaby ocenić potencjalnemu klientowi wpływ podjętej decyzji o zaciągnięciu zobowiązania kredytowego, na sytuację majątkową w rodzinie.

Należałoby ponadto rozważyć uregulowanie kwestii obowiązkowego doradztwa prawnego, co sygnalizowałam w poprzednim piśmie, przez okres np. 2 lat od wejścia w życie ustawy, aby ułatwić zrozumienie praktycznych aspektów oferowanego produktu.

Potrzeba niezależnego doradztwa prawnego wydaje się szczególnie wyraźna wobec znanych z praktyki obrotu przypadków zawierania klauzul poufności w umowach renty dożywotniej, co realnie może ograniczać możliwości pozyskania porady przez osobę nieposiadającą wiedzy prawnej i ekonomicznej. Ponadto należy wyrazić obawę, że zakorzenione w świadomości społecznej ogólnikowe informacje dotyczące hipoteki odwróconej, będą wpływały na zachowania rynkowe konsumentów. Pomoc mająca na celu objaśnienie szczegółów oferty kredytodawcy lub treści samej ustawy mogłaby zatem pełnić funkcję dodatkowego zabezpieczenia przed zidentyfikowanymi już na rynku kredytów

konsumenckich problemami z uzyskaniem pełnej i rzetelnej informacji o warunkach oferowanych usług i produktów.

Kolejnym rozwiązaniem dotyczącym etapu przedkontraktowego byłoby także wprowadzenie pewnego obligatoryjnego okresu pomiędzy zgromadzeniem niezbędnej dokumentacji a planowaną datą zawarcia umowy. W tym okresie konsument, mający do dyspozycji już skonkretyzowaną ofertę, mógłby ją jeszcze raz ocenić pod kątem adekwatności do swoich potrzeb i podjąć ostateczną decyzję.

Jeżeli zaś chodzi o sferę obowiązków kredytobiorcy uwagę należy zwrócić na bardziej precyzyjne uregulowanie zakresu obowiązku ponoszenia nakładów na nieruchomość stanowiącą zabezpieczenie kredytu. Należy mieć na uwadze, że odpowiednie remonty, z punktu widzenia instytucji kredytującej stanowiące zwykły przejaw dbania o nieruchomość danego rodzaju, dla kredytobiorcy mogą stanowić nadmierny obowiązek, któremu nie będzie on w stanie sprostać.

Napływające do mnie skargi obywateli wskazują również, że konieczna jest interwencja ustawodawcy polegająca na dodatkowym uregulowaniu tzw. modelu sprzedażowego. Umowy zawierane w tym segmencie regulowane są w oparciu o przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.). Praktyka rynkowa pokazała jednak, że część tych umów zawiera klauzule abuzywne. W tym kontekście ważne są doświadczenia Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów związane z badaniem praktyk stosowanych przez podmioty, które pod nazwą „hipoteki odwróconej" oferują w istocie umowę renty dożywotniej.

Odnosząc się zaś do kontrowersyjnych postanowień wzorców umów stosowanych w ramach modelu sprzedażowego, główne problemy oraz zagrożenia dla konsumentów wiążą się z następującymi kwestiami:

- uregulowaniem prawa konsumenta do odstąpienia od umowy – w sposób nie mniej korzystny niż analogiczne uprawnienie po stronie przedsiębiorcy;

- możliwością przyjęcia na mieszkanie, będące przedmiotem służebności osobistej, osób trzecich i sposobem określenia kręgu uprawnionych do zamieszkiwania w przekazanej nieruchomości;

- możliwością wezwania konsumenta do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie zrzeczenia się służebności osobistej mieszkania, które może wywoływać u osoby

nieposiadającej profesjonalnej prawniczej, wrażenie wezwania do spełnienia obligatoryjnego świadczenia;

- zakresem odpowiedzialności konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy, z uwzględnieniem majątkowych możliwości konsumenta, który na mocy zawartej umowy wyzbył się już znacznego majątku w postaci swojej nieruchomości.

Istotne jest również określenie mechanizmów pozwalających na skorelowanie kwoty renty w relacji do wartości nieruchomości uzyskanej przez przedsiębiorcę.

Ponadto, także w przypadku modelu sprzedażowego ważnym elementem przyjętego rozwiązania powinno być uregulowanie obowiązków informacyjnych. Przedsiębiorca powinien, zatem być zobligowany, tak jak w przypadku umowy odwróconego kredytu hipotecznego, do przedstawienia konsumentowi pełnej i jednoznacznej informacji przedkontraktowej o korzyściach oraz obowiązkach związanych z zawieraną umową.

Przedstawiając powyższe wnioski w oparciu o art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz. U. z 2001 r. Nr 14, poz. 147 ze zm.) wyrażam nadzieję, że mogą się one okazać pomocne w prowadzonych pracach legislacyjnych, jak też, że prace te zostaną zintensyfikowane.

Łączę pozdrowienia

Lech Kijowski