



# Minister Finansów

Warszawa, 28 lutego 2025 roku

---

Sprawa: Odpowiedź na interpelację nr 8082  
Znak sprawy: FN1.054.2.2025  
Kontakt: Kancelaria MF  
tel.: +48 22 694 55 55  
e-mail: kancelaria@mf.gov.pl

---

**Szymon Hołownia**  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

w nawiązaniu do interpelacji numer 8082 Pani Poseł Bożeny Lisowskiej w sprawie spółek tzw. funduszy hipotecznych, uprzejmie przedstawiam poniższe wyjaśnienia, pozostające we właściwości Ministerstwa Finansów.

W aspekcie problematyki podniesionej w interpelacji należy wyjaśnić, że obecnie na krajowym rynku występują dwa modele ofert kierowanych, co do zasady, do seniorów, tj. oferta opierająca się na modelu sprzedażowym bądź na modelu kredytowym.

Opisane w interpelacji usługi świadczą podmioty niebankowe w modelu sprzedażowym opartym na przepisach Kodeksu cywilnego<sup>1</sup>, które znajdują się w kompetencji Ministerstwa Sprawiedliwości. W modelu sprzedażowym beneficjent usługi w zamian za rentę lub umowę dożywocia przekazuje własność nieruchomości wraz z zawarciem umowy z podmiotem niebankowym, co odróżnia go od rozwiązań modelu kredytowego, zgodnie z którymi osoba zaciągająca w banku odwrócony kredyt hipoteczny pozostaje właścicielem swojej nieruchomości i może mieszkać w niej do śmierci.

Do zakresu Ministerstwa Finansów należą przepisy odnoszące się do modelu kredytowego - odwróconego kredytu hipotecznego - uregulowanego w ustawie z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, z późn. zm.)

<sup>2</sup> Dz. U. z 2023 r. poz. 152 oraz z 2025 r. poz. 146

Pragnę zauważyć, że na podstawie ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym do oferowania odwróconego kredytu hipotecznego uprawnione są podmioty podlegające, co do zasady, nadzorowi sprawowanemu przez Komisję Nadzoru Finansowego lub przez organy nadzoru w kraju macierzystym, tj. banki, oddziały banków zagranicznych, instytucje kredytowe prowadzące działalność transgraniczną w Polsce, a także oddziały instytucji kredytowych. Należy również podkreślić, że udzielanie odwróconego kredytu hipotecznego podlega restrykcyjnym regulacjom i wymogom kalkulacji ryzyka kredytowego, do czego banki zobowiązane są w prowadzonej działalności bankowej.

Wejście w życie tej ustawy wprowadziło mechanizmy umożliwiające bankom działającym na polskim rynku oferowanie szczególnego rodzaju produktów kredytowych, jakimi są odwrócone kredyty hipoteczne. Specyfika odwróconego kredytu hipotecznego polega na tym, że kredytobiorca będący właścicielem nieruchomości zawiera z bankiem umowę, na mocy której do chwili śmierci uzyskuje comiesięczną wypłatę środków lub jednorazową kwotę pieniędzy, w zamian za ustanowienie hipoteki na nieruchomości na rzecz banku. Umowa odwróconego kredytu hipotecznego jest umową o zindywidualizowanym charakterze, na który składa się wartość nieruchomości, wiek kredytobiorcy oraz uwarunkowania rynkowe i przewidywania co do ich zmian w przyszłości.

Spłata kredytu, co do zasady, następuje po śmierci kredytobiorcy. Ważne jest, że spadkobiercy nie tracą prawa do nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu, gdyż mają możliwość dokonania spłaty powstałego zadłużenia. W przypadku natomiast gdy nie wyrażą takiej woli, będą zobowiązani do przeniesienia własności nieruchomości na bank, który zaspokoi swoje roszczenie z kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości. Spadkobiercy kredytobiorcy będą uczestniczyć w rozliczeniu odwróconego kredytu hipotecznego nawet w sytuacji, gdy nie zdecydują się na spłatę zobowiązania – bank będzie obowiązany zwrócić im kwotę, o jaką wartość nieruchomości przewyższa jego należność z tytułu umowy odwróconego kredytu hipotecznego.

Taka konstrukcja umowy odwróconego kredytu hipotecznego stanowi odpowiednie zabezpieczenie zarówno dla kredytobiorcy, jak również jego spadkobierców, którzy nie zostają pozbawieni prawa decydowania o losie nieruchomości oraz uczestniczą w rozliczeniu zobowiązania.

Jednocześnie należy wyraźnie wskazać, że osoba korzystająca z takiego kredytu pozostaje do końca swojego życia właścicielem nieruchomości, co wypełnia podstawowe założenie regulacji, którym jest jak najpełniejsze zabezpieczenie interesów osób starszych będących z założenia adresatami tego produktu.

W przypadku odwróconego kredytu hipotecznego wypłata kredytu nie wymaga dokonywania przez kredytobiorcę spłaty odsetek i kapitału w odróżnieniu od klasycznej umowy kredytowej, w której w miarę spłat rat kapitałowo-odsetkowych zmniejsza się zadłużenie kredytobiorcy.

Ponadto w ramach rozwiązań regulacyjnych ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym wprowadzono szereg obowiązków informacyjnych dla banków, które mają przyczynić się do tego, aby kredytobiorcy, w szczególności osoby starsze, były świadome zasad działania tego produktu oraz miały zagwarantowaną możliwość zrezygnowania z niego, tzn. przysługuje im prawo do odstąpienia od umowy o odwrócony kredyt hipoteczny. I tak np. każda osoba zainteresowana zawarciem umowy odwróconego kredytu hipotecznego powinna otrzymać od banku formularz informacyjny, w którym znajdują się wszystkie istotne informacje na temat przewidywanej kwoty kredytu, terminu i sposobu jej wypłaty, kosztów, które w związku z tym kredytem będzie zobowiązana ponieść, sposobu zapłaty tych kosztów, jak również jej praw i obowiązków wynikających z umowy. Taki formularz bank zobowiązany jest przekazać na co najmniej 14 dni przed zawarciem umowy.

Ponadto ustawa określa wszystkie najważniejsze elementy, które muszą być wskazane w umowie. Jeżeli po zawarciu umowy senior zdecyduje, że jednak nie jest ona dla niego korzystna lub z innych względów będzie chciał z niej zrezygnować, ma prawo odstąpić od umowy, bez ponoszenia jakichkolwiek dodatkowych kosztów, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia oraz spłacić zaciągnięty kredyt, zachowując prawo do nieruchomości.

Z wyrazami szacunku

Z upoważnienia Ministra Finansów

**Jurand Drop**

podsekretarz stanu