

K právní úpravě poskytování zpětných hypoték včetně souvisejících rizik

Předpis	<ul style="list-style-type: none"> • Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/17/EU ze dne 4. února 2014 o smlouvách o spotřebitelském úvěru na nemovitosti určené k bydlení a o změně směrnic 2008/48/ES a 2013/36/EU a nařízení (EU) č. 1093/2010 (MCD) • zákon č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru (ZSÚ) • zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (OZ)
Ustanovení	<ul style="list-style-type: none"> • čl. 3 odst. 2 písm. a) směrnice MCD • § 2 odst. 2 písm. a), § 6 odst. 4 a § 86 ZSÚ • § 2701 a násl. a § 2758 a násl. OZ
Otázka	Jaký je základní právní rámec pro podnikatelské poskytování zpětné hypotéky a obdobných produktů spotřebitelům?
Odpověď	<u>Obecně</u>

Zpětná hypotéka představuje jeden ze způsobů, jimiž lze získat finanční prostředky vázané v nemovitosti, při kterém zároveň na počátku smluvního vztahu nedochází k převodu vlastnického práva k této nemovitosti. Druhým způsobem uvolnění takto vázaného kapitálu (equity release) je úplatný převod vlastnického práva k dotčené nemovitosti na počátku smluvního vztahu zároveň se zřízením práva prodejci ji nadále užívat (dále jako „uvolnění kapitálu prodejem“). V rámci evropského práva je uvolnění kapitálu popsáno v bodě 16 preambule MCD tak, že jde o „smlouvy o úvěru, u nichž věřitel vyplácí úvěr formou jednorázové částky nebo pravidelných plateb nebo jiným způsobem a výměnou získá určitou částku plynoucí z výnosu z prodeje nemovitosti a jejichž hlavním cílem je podpořit spotřebu, jako jsou produkty financování založené na jistění nemovitostí“ a „další produkty, jako je odprodej obytné nemovitosti jejím vlastníkem, jenž si ponechává právo v ní doživotně bydlet“.

V českém právním řádu legální definice termínu zpětná či reverzní hypotéka neexistuje, není proto v praxi používán jednotně a může zahrnovat řadu různých obchodních modelů. Hypotéka tradičně představuje zajišťovací institut,¹ proto zpětnou hypotékou rozumíme v tomto stanovisku pouze uvolnění kapitálu získaného čerpáním úvěru zajištěného nemovitostí, nicméně s ohledem na její podobnost s jinými obchodními modely se zde zabýváme i souvisejícími službami, které v souhrnu poskytují likviditu spotřebiteli, souvisejí s rezidenční nemovitostí, zahrnují převod nebo přechod vlastnického práva k ní a přitom umožňují spotřebiteli v ní nadále bydlet.

V případě uvolnění kapitálu prodejem prodá vlastník nemovitost, přičemž má ale právo ji i nadále užívat. Naopak u zpětné hypotéky si vlastník ponechává vlastnické právo k nemovitosti po dobu, kdy v ní žije, a nemovitost slouží pouze jako zajištění dluhu z poskytnutého úvěru. Jeho poskytovatel dává vlastníkově k dispozici úvěr, který je obvykle splacen z výtěžku z prodeje nemovitosti, který nastane tehdy, nastane-li u vlastníka dohodnutá událost (např. zemře). Výplata peněžních prostředků spotřebiteli může být provedena buď jednorázovou platbou, nebo postupně.

Od zpětných hypoték můžeme odlišit neúčelový hypoteční úvěr (tzv. americkou hypotéku), který představuje úvěr zajištěný nemovitostí, u něhož použití peněžních prostředků není účelově vázáno a mohou tak být použity na cokoliv. U americké hypotéky slouží nemovitost taktéž jako zajištění dluhu, ale předpokládá se, že úvěr bude spotřebitelem splacen pravidelnými splátkami, nikoli zpeněžením nemovitosti.

¹ Srovnej § 28 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech

Relevantní veřejnoprávní předpisy

Pokud jde o to, jakými právními předpisy se řídí právní poměry vzniklé v souvislosti s poskytováním služby uvolnění kapitálu, zejména pak jaké veřejnoprávní oprávnění musí jejich poskytovatel získat, kritériem je zejména to, kdo má být vlastníkem dané nemovitosti (spotřebitel, nebo poskytovatel).

V nejjednodušší podobě ve formě uvolnění kapitálu prodejem jde o prodej nemovitosti s tím, že je původnímu vlastníku umožněno nadále ji užívat. Poskytovatel zaplatí spotřebiteli kupní cenu za nemovitosti buď jednorázově, nebo v pravidelných platbách, přičemž tato cena bude zpravidla podstatně nižší než aktuální tržní cena dané nemovitosti. Pokud je tento model provozován podnikatelským způsobem, postačí pro něj získat živnostenské oprávnění. Tento druh uvolnění kapitálu nepodléhá dohledu ČNB.

Ve variantě, kdy nemovitost slouží pouze jako zajištění poskytovaného úvěru, si vlastník vlastnické právo k ní ponechává a v dohodnutém okamžiku musí poskytnuté peněžní prostředky vrátit, jde o úvěrový produkt. Je-li příjemcem spotřebitel a poskytovatelem podnikatel, spadá tento model do působnosti ZSÚ jako spotřebitelský úvěr na bydlení. Ačkoliv ho MCD vylučuje v čl. 3 odst. 2 písm. a) ze své působnosti, český zákonodárce ho podřadil pod pojem spotřebitelský úvěr, jak vyplývá z ustanovení § 6 odst. 4 ZSÚ.² Jako podnikatel smí tímto způsobem poskytovat zpětnou hypotéku pouze ten, kdo je oprávněn poskytovat spotřebitelský úvěr podle § 7 ZSÚ. V souvislosti se zpětnou hypotékou upozorňujeme na ustanovení § 113 odst. 2 ZSÚ, podle něhož je-li k zajištění spotřebitelského úvěru užitá nemovitost nebo věcné právo k nemovitosti, může mít toto zajištění pouze formu zástavního práva.

Rizika pro spotřebitele

Se zpětnou hypotékou souvisí řada rizik, která by spotřebitelé měli zvážit před tím, než se pro ni rozhodnou. Důležité je uvážit konkrétní způsob splacení jistiny, úroků a dalších úplat, tedy kdy, kdo a v jaké výši bude muset úvěr splatit. Za zásadní faktor lze považovat to, zda je celková částka, kterou má spotřebitel zaplatit, omezena výší výtěžku z prodeje zástavy, nebo nikoliv. Taktéž je zásadní, kdo bude muset úvěr splatit. To znamená, jestli může být ke splacení spotřebitel vyzván ještě v průběhu života, anebo jestli budou ke splacení povinni jeho dědicové. V případě neomezené celkové částky může dojít i k předlužení dědictví, což bude mít zásadní dopad na spotřebitelovy dědice. Naopak pokud je možné, že spotřebitel bude muset splatit úvěr během života, je nutné uvážit, jaké okolnosti mohou tuto povinnost vyvolat (např. pro případ dlouhodobého pobytu ve zdravotnickém zařízení).

Spotřebitelé by také měli vzít v úvahu to, že budou i nadále vlastníky nemovitosti, a proto o ni budou muset nadále pečovat a platit s tím související náklady. V této souvislosti by si měli rozmyslet, jakým způsobem bude úvěr případně splacen, jestliže dojde k znehodnocení nemovitosti (např. požárem, povodní atp.).

Zároveň je nutné uvážit způsob výplaty úvěru spotřebiteli, tedy jestli spotřebitel získá jednorázovou částku, nebo nárok na pravidelné platby, případně kombinaci obou. Spotřebitelé by si měli uvědomit, že celková částka, která jim bude dána k dispozici, bude zpravidla mnohem nižší než tržní hodnota nemovitosti. Je proto

² § 6 odst. 4 ZSÚ zní: Na spotřebitelský úvěr na bydlení podle § 2 odst. 2 písm. a) se nepoužije povinnost uvádět roční procentní sazbu nákladů, jestliže

- a) odměnou poskytovatele za poskytnutí spotřebitelského úvěru je určitá částka plynoucí z výnosu z budoucího prodeje práva k této nemovité věci a
- b) úplné splacení spotřebitelského úvěru je podmíněno určitou právní skutečností.

vhodné vždy porovnat aktuální tržní hodnotu nemovitosti s částkou nabízenou v rámci zpětné hypotéky a zvážit výhodnost i jiných možností, které trh nabízí.

Dále je nutné zvážit způsob placení úroků a jiných poplatků. Konkrétně tedy jestli jsou úroky splaceny až na konci, nebo jsou placeny průběžně, anebo zda je namísto úroků stanovena pevná částka, kterou má spotřebitel zaplatit.

Při jednání s poskytovatelem by si spotřebitelé měli ověřit, jak funguje jeho obchodní model, tedy zda jde opravdu o zpětnou hypotéku (tzn. úvěr), nebo o jiný způsob uvolnění kapitálu. Na této skutečnosti například závisí to, jestli musí poskytovatel disponovat oprávněním od ČNB a podléhá jejímu dohledu, či nikoliv. U uvolnění kapitálu prodejem nemovitosti, který je v praxi někdy též nepřesně označován jako zpětná hypotéka a který nepodléhá dohledu ČNB, by se spotřebitelé měli mimo jiné ujistit, jakým způsobem je zajištěno, že nemovitost budou moci i nadále obývat (zda dojde ke zřízení věcného práva, nebo zda jde pouze o právo obligační povahy). Dále je nutné si uvědomit, že pokud spotřebiteli poskytovatel vyplácí kupní cenu postupně, může spotřebitel o nevyplacenou část kupní ceny v případě úpadku poskytovatele přijít.

Úvěruschopnost podle ZSÚ

Ustanovení § 86 odst. 1 ZSÚ vyžaduje, aby poskytovatel před uzavřením smlouvy o spotřebitelském úvěru posoudil schopnost spotřebitele splácet spotřebitelský úvěr. U zpětných hypoték proto musí poskytovatel dostát i tomuto zákonnému požadavku.

Rozhodujícím faktorem ohledně toho, jaké informace a v jakém rozsahu musí poskytovatel posoudit, bude konkrétní nastavení obchodního modelu, mimo jiné i ve vztahu k výše zmíněným rizikovým aspektům. Poskytovatel tak bude muset vzít v úvahu to, zda prodej nemovitosti postačí ke splacení spotřebitelského úvěru vždy, anebo jestli bude muset spotřebitel splácet i z jiných zdrojů, zda bude muset spotřebitel v průběhu trvání úvěru pravidelně platit úroky nebo jiné náklady, zda může dojít k zesplatnění úvěru a s jakou pravděpodobností atp. Taktéž bude muset zohlednit, že spotřebitel bude mít výdaje jakožto vlastník nemovitosti, jako např. udržovací náklady či daň z nemovitosti.

Podle § 86 odst. 2 ZSÚ posuzuje poskytovatel schopnost spotřebitele splácet sjednané pravidelné splátky porovnáním příjmů a výdajů a způsobu plnění dosavadních dluhů a hodnotu majetku zohledňuje tehdy, jestliže ze smlouvy o spotřebitelském úvěru vyplývá, že spotřebitelský úvěr má být částečně nebo úplně splacen výnosem z prodeje majetku spotřebitele, nikoli pravidelnými splátkami.

Z uvedeného ustanovení vyplývá, že pokud má spotřebitel platit částku nad rámec utržené ceny za prodej nemovitosti, pokud má splácet pravidelné splátky, nebo pokud lze předpokládat, že bude muset splatit spotřebitelský úvěr jinak než z výnosu prodeje nemovité věci, musí poskytovatel provést posouzení úvěruschopnosti porovnáním příjmů a výdajů a zohledněním způsobu plnění dosavadních dluhů. Zohlednit pouze hodnotu nemovitosti může poskytovatel jen tehdy, nebude-li spotřebitel nad rámec výtěžku z prodeje povinen platit žádnou jinou částku.

Povaha odpovědi: Tato odpověď vyjadřuje názor pracovníků České národní banky. Soud a případně i bankovní rada České národní banky mohou zaujmout odlišný názor.

Kontaktní osoba: Tomáš Špaček, Tomas.Spacek@cnb.cz
Datum: 26. 3. 2020