



LIETUVOS RESPUBLIKOS
SEIMAS

LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KANCELIARIJOS
INFORMACIJOS IR KOMUNIKACIJOS DEPARTAMENTO
TYRIMŲ SKYRIUS

Gedimino pr. 53, 01109 Vilnius Tel.: (0 5) 209 6170 / (0 5) 209 6185
El. p.: tyrimai@lrs.lt; info@lrs.lt; ikd@lrs.lt www.lrs.lt/info

Analitinė apžvalga
26/12

2026-01-30

**Atvirkštinės hipotekos teisinio reguliavimo ir praktiniai ypatumai
Jungtinėse Amerikos Valstijose, Jungtinėje Karalystėje ir Lenkijoje**

Atvirkštinė hipoteka – tai nekilnojamojo turto (būsto) užtikrinta paskola, kurios sumą kredito įstaiga dažniausiai periodiškai moka būsto savininkui iki gyvenimo pabaigos. Atvirkštinės hipotekos suma nustatoma remiantis būsto verte. Šios paskolos paprastai skiriamos vyresnio amžiaus būsto savininkams, kurie nėra įpareigojami grąžinti gautų lėšų. Dažniausiai būsto savininkui mirus paveldėtojai grąžina paskolą pardavę būstą, o likutį (jeigu jis lieka padengus kreditą ir palūkanas) paveldi. Taip pat būstas po jo savininko mirties gali būti perleidžiamas banko nuosavybėn. Atvirkštinės hipotekos gavėjas turi teisę gyventi būste iki mirties, tačiau atsako už turto mokesčius, draudimo įmokas ir tinkamos būsto būklės palaikymą.

Atvirkštinės hipotekos modelis populiariausias anglosaksų šalyse. Jungtinėse Amerikos Valstijose (JAV) 2023 m. buvo išduota apie 33 tūkst. naujų paskolų pagal atvirkštinės hipotekos sutartis. Iš viso tais metais apie 1,2 mln. amerikiečių turėjo aktyvias atvirkštinės hipotekos paskolas, kurių bendra vertė siekė apie 30 mlrd. USD¹.

Europoje atvirkštinė hipoteka populiariausia Jungtinėje Karalystėje (JK). Šioje šalyje 2023 m. buvo išduota virš 2 mlrd. GBP vertės paskolų pagal tokias sutartis. Kitose Europos šalyse atvirkštinė hipoteka nėra populiarius finansinis produktas – daugeliu atvejų jo rinka arba visai neegzistuoja, arba tėra simbolinė (tiek pagal pasiūlą, tiek pagal paklausą). Vis dėlto, pastebėtina, kad kaimyninėje Lenkijoje taip pat egzistuoja gana išsamus atvirkštinės hipotekos įstatyminis reguliavimas (nors iš esmės atvirkštinės hipotekos rinka šalyje neegzistuoja).

Todėl šiame darbe pasirinkta detaliau išnagrinėti JAV ir JK atvejus, apžvelgiant tiek atvirkštinės hipotekos teisinį reguliavimą, tiek ir praktinius aspektus, bei išanalizuoti Lenkijoje galiojantį Atvirkštinės hipotekos įstatymą.

Nagrinėjant pasirinktas valstybes daugiausia dėmesio skiriama aiškinantis:

- kokie reikalavimai keliami atvirkštinės hipotekos gavėjams bei jų turtui;
- kokios taikomos vartotojų apsaugos priemonės atvirkštinės hipotekos gavėjams;
- kokios valstybės institucijos atsakingos už šių finansinių produktų priežiūrą;
- kokie yra įkeičiamo turto vertinimo ypatumai;
- kokia atvirkštinės hipotekos išmokų įtaka skolininko gaunamoms socialinėms išmokoms;
- kokie subjektai teikia atvirkštinės hipotekos produktus;
- kokios yra atvirkštinės hipotekos rizikos ir kokios teisinės problemos kyla dėl šio produkto.

Situacija Lietuvoje. Nors Lietuvoje neegzistuoja atvirkštinės hipotekos teisinis reguliavimas, Civiliniame kodekse (CK) galima rasti tam tikrų panašumų turinčių institutų. Pavyzdžiui, CK 6.439²

¹ „Ketvirtoji“ pensijų pakopa: kai būstas virsta kas mėnesinėmis išmokomis jo savininkui“:

<https://www.vz.lt/finansai/2025/07/28/ketvirtoji-pensiju-pakopa-kai-bustas-virsta-kasmenesinemis-ismokomis-jo-savininkui-570973>

² 6.439 straipsnis. Rentos sutarties samprata: <https://www.infolex.lt/ta/12755:str6.439>

straipsnyje apibrėžta rentos sutartis, pagal kurią rentos mokėtojas (skolininkas) įsipareigoja neatlygintinai arba mainais už kapitalo perdavimą jam nuosavybės teise periodiškai mokėti kitai šaliai – rentos gavėjui sutartyje numatytą pinigų sumą (rentą) arba kitaip išlaikyti rentos gavėją.

Lietuvos banko atstovų teigimu, užsienio praktika rodo, kad net ir egzistuojant atvirkštinės hipotekos teisiniam reguliavimui, jos paklausa praktikoje dažniausiai būna maža, kadangi vartotojai atvirkštinę hipoteką laiko sudėtingu produktu ir nepasitiki tiek juo, tiek jį siūlančiais rinkos dalyviais³. Be to, dėl kultūrinių faktorių, nemažai gyventojų savo būstą vertina kaip nelikvidų šeimos turtą, kurį norėtų palikti paveldėtojams. Kita vertus, daugelis gyventojų Lietuvoje turi nuosavą būstą, o pajamų pakeitimo norma išėjus į pensiją yra viena mažesnių Europos Sąjungoje – tai vertinama kaip faktorius, kuris galėtų skatinti vyresnio amžiaus gyventojus naudotis atvirkštine hipoteka⁴.

Svarstant atvirkštinės hipotekos įgyvendinimo perspektyvas Lietuvoje, kitų šalių patirtis rodo, jog tokiomis priemonėmis žmonės dažnai naudojami tik tuomet, kai tai tampa paskutine išeitimi pajamoms gauti. Tyrimai rodo, kad atvirkštinės hipotekos produkto paklausa yra didžiausia brandžioje rinkose, kuriose jis siūlomas jau daugiau nei 30 metų (JAV, JK)⁵.

Jungtinės Amerikos Valstijos (JAV)

JAV buvo pirmoji pasaulyje valstybė sukūrusi išsamų nacionaliniu lygmeniu taikomą atvirkštinės hipotekos reguliavimą. Šio finansinio produkto reguliavimas pirmą kartą JAV teisėje įtvirtintas 1988 m. vasario 5 d. Prezidentui Ronaldui Reaganui pasirašius 1987 m. Būstų ir bendruomenių plėtros įstatymą.

Teisinis reguliavimas ir jo įgyvendinimas

Šiuo metu federaliniu lygiu atvirkštinę hipoteką (angl. *home equity conversion mortgage*) reglamentuoja:

- 1) 12-ojo JAV kodekso 1715z-20 skirsnis „Atvirkštinės hipotekos draudimas vyresnio amžiaus būstų savininkams“⁶;
- 2) Federalinių reglamentų kodekso 24 antraštinės dalies 206 dalis „Atvirkštinės hipotekos draudimas“⁷.

Už šių teisė aktų įgyvendinimą – nustatant atvirkštinės hipotekos taisykles, draudimo sąlygas ir reikalavimus gavėjams – atsako JAV Būstų ir miestų plėtros departamentas bei Federalinė būsto administracija. Vartotojų apsauga atvirkštinės hipotekos santykiuose rūpinasi JAV vartotojų finansinės apsaugos biuras.

Atvirkštinės hipotekos sąlygos

Dauguma JAV išduodamų atvirkštinių hipotekų yra Federalinės būsto administracijos apdraustos paskolos. Todėl įstatymų leidėjas teisiniame reguliavime įtvirtino ir pagrindinius kriterijus, taikomus šių paskolų gavėjams ir jų įkeičiamam turtui.

³ „Ketvirtoji“ pensijų pakopa: kai būstas virsta kasmėnesinėmis išmokomis jo savininkui“:

<https://www.vz.lt/finansai/2025/07/28/ketvirtoji-pensiju-pakopa-kai-bustas-virsta-kasmenesinemis-ismokomis-jo-savininkui-570973>

⁴ „Senjorai sėdi ant pinigų patys to nežinodami“: <https://kauno.diena.lt/naujienos/verslas/ekonomika/senjorai-sedi-ant-pinigu-patys-nezinodami-1727950>

⁵ Atvirkštinės hipotekos verslo plėtros galimybių vertinimas: Lietuvos atvejis:

<https://share.google/hTtKYB0DwuS2in3KY>

⁶ 12 U.S. Code § 1715z-20 - Insurance of home equity conversion mortgages for elderly homeowners:

<https://www.law.cornell.edu/uscode/text/12/1715z-20>

⁷ 24 CFR Part 206 - HOME EQUITY CONVERSION MORTGAGE INSURANCE:

<https://www.law.cornell.edu/cfr/text/24/part-206>

Svarbiausiųjų kriterijų apibendrinimas pateikiamas JAV vartotojų finansinės apsaugos biuro tinklalapyje⁸:

- 1) atvirkštinės hipotekos gavėjas turi būti ne jaunesnis nei 62 m. amžiaus;
- 2) būstas turi būti atvirkštinės hipotekos gavėjo pagrindinė gyvenamoji vieta, t.y. joje privaloma gyventi didžiąją metų dalį;
- 3) būstas turi priklausyti gavėjui nuosavybės teise ir nebūti įkeistas, arba gavėjo jau turimos hipoteka užtikrintos būsto paskolos likutis privalo būti mažas. Tai reiškia, kad turimą paskolą įmanoma išmokėti iki atvirkštinės hipotekos pabaigos (lėšas, gautas iš atvirkštinės hipotekos, galima naudoti, kad padengti turimą būsto paskolą);
- 4) atvirkštinės hipotekos gavėjas negali turėti jokių skolų, tokių kaip nesumokėti pajamų mokesčiai ar studentų paskolos, tačiau, jeigu įmanoma, galima panaudoti iš atvirkštinės hipotekos gautas lėšas, kad padengti šias skolas;
- 5) atvirkštinės hipotekos gavėjas privalo turėti pakankamai nuosavų lėšų arba sutikti atidėti dalį atvirkštinės hipotekos sandoriu gaunamų lėšų, kad padengti turimas paskolas, taip pat kad sumokėti nekilnojamojo turto mokesčius, draudimo įmokas, taip pat būsto priežiūros ir remonto išlaidas;
- 6) atvirkštinės hipotekos gavėjo būstas turi būti geros būklės. Jei būstas neatitinka reikiamų standartų, skoliniojas gali nurodyti, kokius remonto darbus reikia atlikti, kad gauti atvirkštinės hipotekos paskolą;
- 7) atvirkštinės hipotekos gavėjas, prieš sudarydamas šį sandorį, privalo gauti konsultaciją iš JAV Būstų ir miestų plėtros departamento patvirtintos atvirkštinės hipotekos konsultavimo agentūros, kad įsitikintų, jog šis finansinis produktas jam tinkamas, suprastų jo finansines pasekmes ir įvertintų alternatyvius finansinius produktus.

Vartotojų apsaugos standartai

Pastarasis reikalavimas yra glaudžiai susijęs ir su vartotojų, ketinančių sudaryti atvirkštinės hipotekos sandorį, apsauga. Nepriklausomai konsultacijai keliami reikalavimai nustatyti Federalinių reglamentų kodekso 24 antraštinės dalies 206 dalies 206.41 straipsnyje⁹. Numatoma, kad licencijuotas konsultantas atvirkštinę hipoteką gauti norinčiam asmeniui po privalomos konsultacijos turi išduoti sertifikatą, kurį pastarasis turi pristatyti atvirkštinės hipotekos teikėjui.

Teisės aktuose numatytos ir kitos vartotojų apsaugos priemonės¹⁰:

- 1) atvirkštinės hipotekos sandoriams dažniausiai taikomas Federalinės būsto administracijos draudimas, kuris apsaugo vartotoją nuo kreditoriaus nemokumo (net jeigu atvirkštinės hipotekos teikėjas bankrutuotų, gavėjas vis viena gaus įmokas), taip pat garantuoja, kad tiek skolininkas, tiek jo įpėdiniai nebus skolingi daugiau, nei būsto vertė pardavimo metu. Norėdamas gauti šią apsaugą, paskolos gavėjas turi sumokėti išankstinę hipotekos draudimo įmoką paskolos sudarymo metu ir vėliau mokėti metines draudimo įmokas nuo paskolos likučio per visą paskolos laikotarpį. Be to, kreditorius negali skolos reikalavimo nukreipti į jokią kitą turtą, išskyrus atvirkštine hipoteka įkeistą būstą;
- 2) nuo 2015 m. JAV Būstų ir miestų plėtros departamentas, bendradarbiaudamas su atvirkštinės hipotekos teikėju, atlieka atvirkštinės hipotekos gavėjo finansinį vertinimą, kurio tikslas – apsaugoti skolininką nuo nemokumo ir turto arešto bei užtikrinti, kad jis galės vykdyti savo įsipareigojimus, susijusius su atvirkštine hipoteka – mokėti nekilnojamojo turto mokesčius, draudimo įmokas ir prižiūrėti būstą. Šis procesas apima ir kreditingumo vertinimą;

⁸ Can anyone take out a reverse mortgage loan?

<https://www.consumerfinance.gov/ask-cfpb/can-anyone-take-out-a-reverse-mortgage-loan-en-227/>

⁹ Title 24 SECTION 206.41:

<https://ecfr.io/Title-24/Section-206.41>

¹⁰ Is a Reverse Mortgage Safe? Consumer Protections You Should Know:

<https://longbridge-financial.com/blog/reverse-mortgages/is-a-reverse-mortgage-safe-consumer-protections-you-should-know/>

3) nuo 2014 m. atvirkštinės hipotekos gavėjo kartu gyvenančiam sutuoktiniui taip pat užtikrinama teisė gyventi būste, net jeigu jam nėra sukakę 62 m. (ir todėl jis negali būti bendraskolis atvirkštinės hipotekos sandoryje). Jeigu toks sutuoktinis gyvena šiame būste kaip pagrindinėje gyvenamojoje vietoje, jis toliau gali jame gyventi net ir sutuoktiniui (skolininkui) išsikrausčius ar mirus, atidedant paskolos grąžinimą. Tačiau jam bus taikomi tokie pat reikalavimai kaip ir skolininkui (mokesčių ir draudimo įmokų mokėjimas, būsto priežiūra).

Turto vertinimas

Atvirkštinės hipotekos sandoriui sudaryti būtina atlikti turto vertinimą. Jį atlikti privalo kvalifikuotas vertintojas. Vertinimo metu nustatoma būsto rinkos vertė ir patikrinama, ar jis atitinka JAV Būstų ir miestų plėtros departamento nustatytus minimalius standartus. Jeigu reikia, vertintojas nustato visus remonto darbus, kuriuos būtina atlikti, kad būstas atitiktų nustatytus standartus. Nustatyta būsto vertė (greta skolininko amžiaus ir palūkanų normos) lemia atvirkštinės hipotekos paskolos sumą, į kurią gavėjas gali pretenduoti. Būsto draudimo metu draudikas įvertina, ar turto vertinimo ataskaitoje nurodyti būtini remonto darbai (nepriklausomai nuo paskolos sumos) turi būti atlikti iki atvirkštinės hipotekos išdavimo, ar juos galima atlikti po jos išdavimo¹¹.

Atvirkštinės hipotekos įtaka socialinėms išmokoms

Iš atvirkštinės hipotekos sandorio gaunamos lėšos JAV nėra laikomos pajamomis, o verčiau „paskolos įplaukais“ (angl. *loan proceeds*). Šios lėšos neturi įtakos asmens gaunamoms socialinio draudimo išmokoms (pvz., senatvės pensijai) ir kitoms socialinėms priemonėms (pvz., *Medicare*), kurios pagrįstos asmens sumokėtomis socialinio draudimo įmokomis. Kita vertus, atvirkštinė hipoteka gali paveikti asmens teisę gauti socialines išmokas, pagrįstas ne draudimo įmokomis, o asmens turtine padėtimi. JAV atveju tai aktualiausia papildomos apsaugos pajamos¹² (angl. *Supplemental Security Income*) gaunantiems ir *Medicaid* (sveikatos apsauga neapdraustiems asmenims) paslaugomis besinaudojantiems asmenims¹³.

Rizikos ir teisinės problemos

2012 m. Vartotojų finansinės apsaugos biuro Kongresui parengtoje ataskaitoje¹⁴ išskiriamos pagrindinės su atvirkštine hipoteka susijusios rizikos. Atvirkštinė hipoteka apibūdinama kaip „sudėtingas produktas, kurį vartotojams sunku suprasti“, ypač atsižvelgiant į „klaidinančią reklamą“, žemos kokybės konsultacijas ir „sukčiavimo bei kitų aferų riziką“. Be to, Biuras pastebi, kad daugelis vartotojų atvirkštine hipoteka gaunamų lėšų nenaudoja sąmoningam vartojimui, kurį siūlo ekonomistai. Kaip viena svarbiausių rizikų įvardijama ir tai, kad atvirkštinės hipotekos paskolų gavėjai gali susidurti su turto areštu, jei neprižiūri savo būsto, nemoka būsto draudimo įmokų ir turto mokesčių.

Viena vertus, istoriškai vertinant, atvirkštinė hipoteka JAV sukeldavo nemažai teisinių problemų. 2015 m. paskelbtame tyrime¹⁵ nustatyta, kad apie 12 % JAV valstybės draudžiamų atvirkštinės hipotekos paskolų gavėjų (2006–2011 m. laikotarpiu) „nevykdė turto mokesčių ar būsto draudimo įsipareigojimų“. Tai įvardinta kaip „palyginti didelis nevykdymo rodiklis“. Minėtoje Vartotojų finansinės apsaugos biuro Kongresui parengtoje ataskaitoje nurodyta kad 2012 m. 9,4%

¹¹ *Reverse Mortgage Loans and Home Repairs: Key Insights*: <https://fairwayreverse.com/blog/reverse-mortgage-loans-and-home-repairs/>

¹² Tai laikytina socialinės pašalpos ir senatvės šalpos pensijos analogu: <https://www.ssa.gov/ssi>

¹³ *Does a Reverse Mortgage Affect Social Security and Medicare?*

<https://www.bondstreetloans.com/blog/reverse-mortgage/does-a-reverse-mortgage-affect-social-security-and-medicare/>

¹⁴ *Reverse Mortgages: Report to Congress*:

https://files.consumerfinance.gov/a/assets/documents/201206_cfpb_Reverse_Mortgage_Report.pdf

¹⁵ *An analysis of default risk in the Home Equity Conversion Mortgage (HECM) program*:

<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0094119015000509?via%3Dihub>

atvirkštinės hipotekos gavėjų nevykdė savo įsipareigojimų. Ši situacija lėmė atvirkštinės hipotekos reguliavimo reformą 2013 m., kurios vienas pagrindinių pokyčių – būsto savininkai pirmaisiais metais galėjo atsiimti ne daugiau nei 60 % atvirkštine hipoteka užtikrintos paskolos lėšų.

Kita vertus, pastaraisiais metais pastebimas sąlyginai aukštas vartotojų pasitenkinimas atvirkštinės hipotekos produktais. 2018 m. atlikto tyrimo duomenimis, atvirkštinės hipotekos paskolų gavėjai yra gerokai labiau patenkinti savo finansine ir būsto padėtimi, palyginti su atvirkštinės hipotekos neturinčiais asmenimis¹⁶. Taip pat pastebima, kad dėl atvirkštinės hipotekos sulaukiama mažiau skundų nei dėl bet kurio kito hipoteka užtikrinto finansinio produkto: iš 32 000 vartotojų skundų, kuriuos Vartotojų finansinės apsaugos biuras gavo 2021 m., tik maždaug 300 (mažiau nei 1 %) buvo susiję su atvirkštinės hipotekos paskolomis¹⁷.

Pagrindiniai atvirkštinės hipotekos teikėjai

2025 m. daugiausiai atvirkštinių hipotekų JAV išdavė¹⁸:

- 1) *Mutual of Omaha* – Nebraskoje įsikūrusi JAV bendrovė, patenkanti tarp 500 didžiausių pagal bendrąsias pajamas šalies korporacijų, teikianti savitarpio draudimo ir finansines paslaugas;
- 2) *Finance of America* – pensijų ir su būsto nuosavybe susijusiuose finansiniuose sprendimuose besispecializuojanti įmonė;
- 3) *Longbridge Financial* – atvirkštinės hipotekos skolinimo ir administravimo paslaugose besispecializuojanti įmonė.

Jungtinė Karalystė (JK)

Teisinis reguliavimas ir jo įgyvendinimas

Įstatymai nepateikia detalaus šio produkto reguliavimo, todėl jam taikytinas 2000 m. Finansinių paslaugų ir rinkų įstatymas¹⁹, kurio 61 straipsnyje įtvirtinti bendrieji reikalavimai reguliuojamoms hipotekos sutartims.

Pagal šio įstatymo 1A straipsnį finansų rinkos dalyvių veiklos prižiūrą, įskaitant vartotojų apsaugos užtikrinimą, vykdo Finansinės veiklos tarnyba. Kai kurios detalesnės atvirkštinės hipotekos reguliavimo nuostatos pateikiamos šios tarnybos išleistame vadove „MCOB 8 Atvirkštinė hipoteka: konsultavimo ir pardavimo standartas“²⁰ (angl. *MCOB 8 Equity release: advising and selling standard*).

Pagal Finansinių paslaugų ir rinkų įstatymo 2A straipsnį finansų rinkos dalyvių prudencinę priežiūrą (kapitalo pakankamumo, rizikingumo, likvidumo kontrolė ir kt.) vykdo Anglijos bankas. Vartotojų ir finansų įstaigų ginčus neteisminiu būdu nagrinėja Finansų kontrolieriaus tarnyba (angl. *Financial Ombudsman Service*)²¹.

Atvirkštinės hipotekos sąlygos

¹⁶ *The Relationship Between Reverse Mortgage Borrowing, Domain and Life Satisfaction*:

<https://academic.oup.com/psychsocgerontology/article-abstract/75/4/869/5076324?redirectedFrom=fulltext&login=false>

¹⁷ *CFPB consumer response report details low instances of reverse mortgage complaints*:

<https://www.housingwire.com/articles/cfpb-consumer-response-report-details-low-instances-of-reverse-mortgage-complaints/>

¹⁸ *In a flat year for HECMs, Mutual of Omaha topped the 2025 leaderboard*:

<https://www.housingwire.com/articles/hecm-endorsements-2025-leader/>

¹⁹ *The Financial Services and Markets Act 2000 (Regulated Activities) Order 2001*:

<https://www.legislation.gov.uk/ukxi/2001/544/article/61>

²⁰ *MCOB 8 Equity release: advising and selling standard*: <https://handbook.fca.org.uk/handbook/mcob8>

²¹ *Equity release*:

<https://www.financial-ombudsman.org.uk/consumers/complaints-can-help/mortgages/equity-release>

Konkrečių amžiaus ir kitų sąlygų, kurias turi atitikti atvirkštinės hipotekos gavėjas bei jo turtas, teisinis reguliavimas nepateikia. Tai turi teisę nustatyti atvirkštinės hipotekos teikėjas. Pagalbą pagyvenusiems žmonėms teikianti nevyriausybinė organizacija *AGE UK* nurodo²², jog šalyje paprastai siūlomi dviejų rūšių atvirkštinėje hipotekos produktai:

1) viso gyvenimo hipoteka (angl. *lifetime mortgage*) – tai labiausiai paplitęs atvirkštinės hipotekos modelis, kuris, kaip ir tradicinė hipoteka, yra būsto įkeitimu užtikrinta paskola, kurios paprastai nereikia grąžinti iki skolininko mirties arba iki jam persikeliant gyventi į nuolatinės globos įstaigą;

2) būsto grąžinimo planas (angl. *home reversion plan*) – tai modelis, kuris leidžia parduoti dalį (arba visą) savo būstą jame tebegyvenant, o atvirkštinę hipoteką suteikianti bendrovė gauna pajamas paprastai po to, kai skolininkas miršta arba persikelia gyventi į nuolatinės globos įstaigą.

Pirmuoju atveju (norint gauti viso gyvenimo hipoteką) skolininkai (arba bendraskoliai) paprastai turi būti bent 55 m. amžiaus (kai kurios bendrovės viso gyvenimo hipotekos produktus siūlo ir nuo 50 m. amžiaus). Antruoju atveju, norint pasinaudoti būsto grąžinimo planu, skolininkai turi būti ne jaunesni nei 60 m. amžiaus.

Be skolininko amžiaus, atvirkštinei hipotekai keliamos ir kitos sąlygos, susijusios su įkeičiamu turtu.

Pirma, įkeičiamas būstas turi būti JK teritorijoje ir būti pagrindinė skolininko gyvenamoji vieta.

Antra, įkeičiamas turtas turi būti tinkamos būklės ir ne mažesnės negu tam tikros – atvirkštinės hipotekos davėjo nustatytos – vertės. Priklausomai nuo finansinį produktą teikiančios bendrovės, minimali turto vertė varijuoja tarp 70 – 75 tūkst. Didžiosios Britanijos svarų (toliau – GBP)^{23 24}.

Trečia, jeigu būsto įsigijimas buvo finansuotas paskola, ji turi būti išmokėta, arba neišmokėtos paskolos likutis turi būti toks, kad jam padengti užtektų atvirkštinės hipotekos sandoriu gautų lėšų.

Vartotojų apsaugos standartai

Finansinės veiklos tarnybos išleistas vadovas (MCOB 8) nustato pagrindinius vartotojų apsaugos standartus, kurių atvirkštinės hipotekos teikėjai privalo laikytis teikdami šį produktą vartotojams. Nustatyta bendra taisyklė, kad prieš sudarant atvirkštinės hipotekos sandorį, šį finansinį produktą siūlanti įmonė privalo suteikti klientui tinkamą konsultaciją. Jeigu įmonė rekomenduoja klientui sudaryti atvirkštinės hipotekos sandorį, ji turi dėti pastangas, kad sandoris būtų tinkamas konkrečiam klientui (MCOB 8.5A.2). Tai reiškia, kad (MCOB 8.5A.5):

1) atvirkštinės hipotekos sandoris klientui nėra tinkamas, jeigu jis nesuderinamas su kliento poreikiais ir aplinkybėmis;

2) įmonė, nustatydamą, ar atvirkštinės hipotekos sandoris atitinka kliento poreikius ir aplinkybes, turi remtis kliento atskleista informacija ir kitais svarbiais faktais apie klientą, apie kuriuos įmonė žino arba turėtų žinoti;

3) draudžiama klientui rekomenduoti sudaryti atvirkštinės hipotekos sandorį, jei tarp įmonės siūlomų finansinių produktų nėra jam tinkamo atvirkštinės hipotekos varianto;

4) jei įmonė jau yra išdavusi hipoteką užtikrintą kreditą klientui, jis vėluoja mokėti įmokas, ir įmonė padarė išvadą, kad ji neturi klientui tinkamo atvirkštinės hipotekos produkto, ji vis tiek privalo su klientu elgtis sąžiningai.

Vadove taip pat numatyta, kad įmonė be konsultacijos gali sudaryti atvirkštinės hipotekos sandorį su klientu arba organizuoti tokį sandorį, jei egzistuoja šios sąlygos (MCOB 8.6A.1):

1) klientas atmetė konsultacijos pasiūlymą;

2) jis nurodė konkretų finansinį produktą, kurį nori įsigyti;

²² What is equity release and how does it work: <https://www.ageuk.org.uk/information-advice/money-legal/income-tax/equity-release/>

²³ What is equity release: <https://www.aviva.co.uk/retirement/equity-release/>

²⁴ Am I eligible for Equity Release: <https://www.moneyrelease.co.uk/Equity-Release/Eligibility/>

3) klientas buvo aiškiai informuotas, jog jis negalės pasinaudoti ta apsauga, kurią suteikia konsultavimo atveju įmonės prisiimta atsakomybė užtikrinti atvirkštinės hipotekos tinkamumą konkrečiam klientui;

4) jis raštu išreiškė valią sudaryti atvirkštinės hipotekos sandorį be konsultacijos, suvokdamas savo sprendimo pasekmes.

Už šių sąlygų įvykdymą sudarant atvirkštinės hipotekos sandorį be konsultacijos atsako produktą teikianti įmonė.

Pastebėtina, kad JK taip pat veikia Atvirkštinė hipotekos taryba (toliau – Taryba) – organizacija, vienijanti dalį šalyje veikiančių ši finansinį produktą siūlančių įmonių. Tarybai priklausančios organizacijos įsipareigoja laikytis aukštesnių nei privaloma vartotojų apsaugos standartų. Vienas iš jų – reikalavimas vartotojui suteikti nepriklausomą teisinę konsultaciją prieš apsisprendžiant dėl atvirkštinės hipotekos sandorio sudarymo²⁵. Kiti standartai susiję su teisės į būstą užtikrinimu iki gyvenimo pabaigos, maksimalių palūkanų nustatymu, garantija, kad bendra skola netaps didesnė nei parduotas būstas. Todėl, pavyzdžiui, nevyriausybinė organizacija *AGE UK* rekomenduoja vartotojams rinktis atvirkštinės hipotekos teikėjus tik iš Tarybai priklausančių įmonių. Taryba savo interneto svetainėje pateikia jai priklausančių atvirkštinės hipotekos teikėjų, konsultantų, teisininkų ir kitų su šiuo finansiniu produktu susijusias paslaugas teikiančių asmenų katalogą.

Teisės aktai nenumato atvirkštinės hipotekos sandoriu įkeisto turto naudojimo ar disponavimo apribojimų – šalims paliekama laisvė dėl to susitarti. Vis dėlto, Atvirkštinė hipotekos tarybos standartuose ypatingai akcentuojama kliento teisė gyventi įkeistame būste iki gyvenimo pabaigos arba, su atvirkštinės hipotekos teikėjo sutikimu, pakeisti būstą ir, atitinkamai, hipotekos objektą.

Turto vertinimas

Teisinis reguliavimas nepateikia specialių turto vertinimo taisyklių, tai daugiausia paliekama atvirkštinės hipotekos teikėjo nuožiūrai. Finansinės veiklos tarnyba nustato tik bendrąsias taisykles turto vertinimui hipoteka užtikrinto kredito santykiuose (angl. *MIPRU 1.3 Remuneration and property valuation requirements for MCD creditors*)²⁶: turto vertinimas turi būti atliekamas pagal patikimus standartus (MIPRU 1.3.2), vertinimas privalo būti pagrįstas ir dokumentuotas (MIPRU 1.3.3A), o turto vertintojas turi būti kompetentingas ir nepriklausomas (MIPRU 1.3.4).

Atvirkštinės hipotekos įtaka socialinėms išmokoms

Atvirkštinė hipoteka gali paveikti asmens teisę gauti pajamomis ir turtu pagrįstas socialines išmokas, tokias kaip pensijos išmoka (angl. *Pension Credit*)²⁷, universali išmoka (angl. *Universal Credit*)²⁸, būsto išmoka (angl. *Housing Benefit*) ir savivaldybės mokesčių parama (angl. *Council Tax Support*). Pavyzdžiui, pilna šalpos senatvės pensija gali būti skiriama asmenims, kurių turimos santaupos nesiekia 10 tūkst. GBP. Asmens santaupoms varijuojant nuo 10 tūkst. iki 16 tūkst. GBP šalpos senatvės pensija palaipsniui mažinama. Turint daugiau nei 16 tūkst. GBP santaupų šalpos senatvės pensija nebemokama. Universalios pašalpos atveju analogiškai taikomos 6 tūkst. ir 16 tūkst. GBP santaupų ribos.

Rizikos ir teisinės problemos

JK dažniausiai išskiriamos atvirkštinės hipotekos rizikos susijusios su:

²⁵ *Our Standards*: <https://www.equityreleasecouncil.com/wp-content/uploads/2022/03/Standards-V12-Part-A.pdf>

²⁶ *MIPRU 1.3 Remuneration and property valuation requirements for MCD creditors*: <https://handbook.fca.org.uk/handbook/mipru1/mipru1s3#p34414>

²⁷ Lietuvoje mokamos šalpos senatvės pensijos analogas JK. Socialinio draudimo pensija (angl. *State Pension*) nėra paveikiama atvirkštinės hipotekos.

²⁸ Mokama darbingo amžiaus nepasiturintiems asmenims arba namų ūkiams.

1) netinkama konsultacija ir, atitinkamai, kliento poreikio neatitinkančio finansinio produkto parinkimu (pvz., neįvertinti alternatyvūs produktai, paveldėjimo aspektai, turto priežiūros poreikiai)²⁹;

2) skolos didėjimu (dėl sudėtinių palūkanų), paveldimo turto vertės mažėjimu ir baudomis už išankstinį paskolos grąžinimą³⁰;

3) klientų pažeidžiamumu (nepakankamas finansų supratimas, trečiųjų asmenų įtaka jų sprendimų priėmimui)³¹.

Šioms rizikoms suvaldyti ypatingai akcentuojama nepriklausomos teisinės konsultacijos reikšmė³².

Pagrindiniai atvirkštinės hipotekos teikėjai

2025 m. atvirkštinės hipotekos rinkos lyderėmis JK buvo įvardijamos šios kompanijos³³:

- 1) Aviva – didžiausia JK draudimo bei pensijų finansinių paslaugų teikėja;
- 2) Canada Life – Kanados draudimo ir finansinių paslaugų bendrovė;
- 3) Just – britų įmonė, kuri specializuojasi pensijų finansinių produktų ir paslaugų srityje.

Lenkija

Šiuo metu Lenkija įvardijama kaip šalis, kurioje atvirkštinės hipotekos finansinio produkto rinka yra labai maža, tačiau ateityje prognozuojamas jos augimas³⁴. Tai artimiausia Lietuvai jurisdikcija, kurioje veikia specialus atvirkštinės hipotekos reguliavimas. Jis įtvirtintas 2014 m. spalio 23 d. atvirkštinės hipotekos įstatyme³⁵.

Pagal šio įstatymo 4 straipsnį atvirkštinės hipotekos gavėju gali būti fizinis asmuo (vienas ar keli), kuris yra nekilnojamojo turto (būsto) savininkas arba turi kooperatinės nuosavybės teisę į būstą, arba turi teisę iki savo mirties gyventi būste ir juo naudotis (civilinėje teisėje vadinamą užufrukto teisę). Gavėjais gali būti ir turto bendrasavininkiai (ar bendrą kooperatinės nuosavybės ar užufrukto teisę turintys asmenys).

Pagal 9 straipsnį bankas (atvirkštinės hipotekos teikėjas) prieš sudarydamas atvirkštinės hipotekos sutartį privalo įvertinti atvirkštinės hipotekos gavėjo turimus finansinius įsipareigojimus, kredito istoriją bei įkeičiamo būsto teisinę būklę (pvz., ar nėra kitų suvaržymų).

Pagal 16 straipsnį atvirkštinės hipotekos gavėjas privalo:

- 1) apdrausti būstą (jei bankas reikalauja);
- 2) nepabloginti turto būklės, atlikti būtinus einamuosius remontus ir renovacijas;
- 3) laiku mokėti turto mokesčius ir kitas privalomas įmokas, susijusias su turtu.

²⁹ The equity release sales and advice process: key findings:

<https://www.fca.org.uk/publications/multi-firm-reviews/equity-release-sales-and-advice-process-key-findings>

³⁰ Equity release:

<https://www.financial-ombudsman.org.uk/consumers/complaints-can-help/mortgages/equity-release>

³¹ Guidance for firms on the fair treatment of vulnerable customers: <https://www.fca.org.uk/publications/finalised-guidance/guidance-firms-fair-treatment-vulnerable-customers>

³² FAQs: <https://www.equityreleasecouncil.com/what-is-equity-release/faq/do-i-need-to-take-legal-advice/>

³³ 7 of the best equity release providers (and rates) in the UK:

<https://www.unbiased.co.uk/discover/mortgages-property/equity-release/7-of-the-best-equity-release-providers-and-rates-in-the-uk>

³⁴ Robert Majkowski: Poland is a country with great opportunities and potential for equity release:

<https://epparg.org/news/robert-majkowski-poland-is-a-country-with-great-opportunities-and-potential-for-equity-release/>

³⁵ Ustawa z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym:

<https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/odwrocony-kredyt-hipoteczny-18139712>

Pastebėtina, kad įstatyme nėra įtvirtinti minimalūs atvirkštinės hipotekos gavėjo amžiaus reikalavimai. Vienuose šaltiniuose pateikiama, kad praktikoje šis amžius yra 60 m.³⁶, kituose – 65 m.³⁷

Įstatymas įtvirtina ir keletą vartotojų apsaugos nuostatų. Pirma, ne vėliau kaip prieš 14 dienų iki sutarties sudarymo klientui privaloma pateikti informaciją apie atvirkštinės hipotekos pasiūlymą (8 str.). Ši informacija, be kita ko, turi apimti:

- 1) atvirkštinės hipotekos paskolos sumą, jos nustatymo būdą, įskaitant šios sumos santykį su įkeičiamo nekilnojamojo turto verte;
- 2) atvirkštinės hipotekos paskolos grąžinimo datą ir būdą;
- 3) palūkanų normą, jos nustatymo ir keitimo sąlygas;
- 4) kitų išlaidų dydį ir mokėjimo būdą (komisinį mokestį, mokesčius už paskolos paraiškos parengimą ir tvarkymą, nekilnojamojo turto vertinimo ir vertės stebėjimo išlaidas);
- 5) šalies, atsakingos už nekilnojamojo turto vertinimo ir vertės stebėjimo išlaidas, nurodymą;
- 6) nekilnojamojo turto vertės stebėjimo dažnumą ir metodą;
- 7) skolininko teises ir pareigas;
- 8) kitą informaciją, būtiną klientui priimti sprendimą dėl atvirkštinės hipotekos sutarties sudarymo.

Antra, įtvirtintas draudimas reikalauti iš kliento įsigyti kitus finansiniu produktus, susietus su atvirkštinės hipotekos sutartimi, išskyrus turto draudimą nuo nelaimingų atsitikimų (5 str. 3 d.).

Trečia, įtvirtinta 30 dienų kliento teisė atsisakyti atvirkštinės hipotekos sutarties be priežasties (12 str.).

Ketvirta, numatyta teisė bet kada grąžinti visą paskolos sumą ar jos dalį. Bankas už tai negali reikalauti mokesčio ar baudos (13 str.). Taip pat bankas negali reikalauti iš atvirkštinės hipotekos gavėjo išankstinio pranešimo apie paskolos grąžinimą.

Penkta, jei bankas neįvykdo pareigos pateikti informaciją apie atvirkštinės hipotekos pasiūlymą (kaip nurodyta 8 str.) arba sudaro sutartį nesilaikydamas privalomų reikalavimų tokiai sutarčiai (šie reikalavimai apibrėžti 10 str.), atvirkštinės hipotekos gavėjas įgyja teisę:

- 1) reikalauti, kad bankas padengtų dešimtadalį palūkanų ir kitų išlaidų, priklausančių nuo išmokėtos atvirkštinės hipotekos paskolos dalies, arba
- 2) nutraukti atvirkštinės hipotekos sutartį ir grąžinti visą mokėtiną sumą be dešimtadalio palūkanų ir kitų išlaidų (15 str.).

Įstatyme įtvirtinta, kad kredito sumos nustatymo pagrindas yra įkeičiamo turto rinkos vertė, kuri nustatoma atliekant turto vertinimą pagal Nekilnojamojo turto valdymo įstatymo nuostatas (6 str.). Atvirkštinės hipotekos įstatymo 10 straipsnyje taip pat numatyta, kad sutartyje turi būti sutarta dėl turto vertės stebėjimo dažnumo ir būdo. Vis dėlto, praktikoje atvirkštinės hipotekos kredito limitas paprastai tvirtinamas pagal pirminį turto vertinimą, o turto vertės stebėjimas labiau skirtas rizikoms, valdyti (pvz., turto būklės prastėjimui), o ne gavėjui išmokamų lėšų perskaičiavimui.

Po atvirkštinės hipotekos gavėjo mirties, kai bankui perleidžiamas įkeistas turtas, bankas per 30 dienų turi užsakyti nepriklausomą turto vertinimą ir, jei rinkos vertė viršija mokėtiną kredito sumą, per 30 dienų nuo turto vertinimo ataskaitos gavimo skirtumą grąžinti paveldėtojams (28 str.).

Atvirkštinė hipotekos įstatyme įtvirtinta, kad šį finansinį produktą gali teikti tik bankai ir kredito unijos (2 str. 2 d.).

Parengė

Informacijos ir komunikacijos departamento Tyrimų skyriaus

Patarėjas Šarūnas Legatas

Tel. (0 5) 209 6174, el. p. sarunas.legatas@lrs.lt

³⁶ 2020 Global Equity Release Roundtable Survey:

<https://epparg.org/wp-content/uploads/2021/01/2020-Global-Equity-Release-Roundtable-Survey.pdf>

³⁷ What is a reverse mortgage, and whom does it benefit?

<https://codozasady.pl/en/p/what-is-a-reverse-mortgage-and-whom-does-it-benefit>

Seimo kanceliarijos Informacijos ir komunikacijos departamento Tyrimų skyriaus parengti analitiniai ir informaciniai darbai skirti Seimo narių parlamentinei ir Seimo kanceliarijos veiklai. Šiuose darbuose pateikta informacija nėra oficiali Lietuvos Respublikos Seimo pozicija. Šį darbą atgaminti, išleisti, platinti, versti, perdirbti, viešai skelbti, išskyrus įstatymų nustatytas išimtis, galima tik gavus Seimo kanceliarijos leidimą.

Visais atvejais naudojant šį darbą privaloma nurodyti šaltinį.

© Lietuvos Respublikos Seimo kanceliarija, 2026