

Dr. Deák Ferenc:

Alaposan átgúrta az unió a pénzügyi közvetítői szabályokat

Nagyobb átláthatóságot akar az EU és a magyar Országgyűlés is a tőke- és pénzügyi közvetítők-nél. Idén januártól júliusig ezért több lépésben szigorítják működésük játékszabályait, többek közt kizárják a piacról a megbízó nélküli – ám korábban olykor jogosulatlan megbízóknak dolgozó – tőkepiaci közvetítőket. Az eddigénél jóval több adatot kell adniuk a fogyasztóknak (például saját díjazásukról) a lakossági hitelpiaci közvetítőknek, akik közt új csoportként megjelentek a kifejezetten a jelzáloghitelre szakosodott közvetítők, s a hiteltanácsadók is.

Komoly biztonsági fék a tőkepiacon, hogy az Országgyűlés döntése alapján 2016. július 1-jétől – a befektetési vállalkozásokról szóló törvény módosításával – a Magyar Nemzeti Banknak (MNB) ki kell vezetnie nyilvántartásából az itthon megbízó nélkül tevékenykedő tőkepiaci közvetítőket (függő ügynököket vagy további közvetítőket). Utóbbiak kizárólag akkor maradhatnak továbbra is a piacon, ha az idei első félévben a közvetítésre irányuló megbízási szerződést nyújtanak be a jegybanknak, természetesen megnevezve megbízójukat is. Tavaly júliustól egyébként az újonnan piacra lépő tőkepiaci közvetítőknek is mindenkor igazolniuk kell megbízójuk személyét ahhoz, hogy regisztrálják őket.

Nyilvánvaló cél, hogy csak a legális megbízóval rendelkező közvetítők szerepeljenek a felügyeleti nyilvántartásban, azaz tevékenykedhessenek legálisan itthon. A „gazdátlan” tőkepiaci közvetítők egy részéről ugyanis korábban kiderült: jogosulatlan (gyakorta külföldi) megbízóknak dolgoztak, olykor azzal takarózva ügyfeleik előtt, hogy ők szerepelnek a legális felügyeleti nyilvántartásban.

A befektetési vállalkozásokról szóló törvény módosítása a közvetítésre irányuló megbízási szerződés bejelentési kötelezettségét – amit a szerződés megkötését követő 5 munkanapon belül kell megtenni a Magyar Nemzeti Banknak (MNB) – a megbízó befektetési vállalkozásról a közvetítőre ruházta át. Nekik kell a megbízási szerződést is megküldeni a jegybanknak, szintén 5 munkanapon belül.

Tilos a kötelező hiteltájékoztatásba „csomagolt” reklám

Ami a pénzügyi piacot illeti, egy uniós irányelv előírása nyomán a fogyasztóknak szóló kereskedelmi kommunikációban jelezni kell, hogy a közvetítő vagy alvállalkozója és kinek a képviseletében veszi fel a kapcsolatot a (jövendőbeli) ügyféllel. Az ügyfelek tisztánlátását segíti az is, hogy pénzügyi intézmény, jelzáloghitel közvetítői tevékenységet végző függő közvetítő és közvetítői alvállalkozó a kereskedelmi kommunikációjában nem használhatja „hiteltanácsadás”, a „tanácsadás”, a „független tanácsadás”, a „hiteltanácsadó”, a „tanácsadó”, a „független tanácsadó” és más hasonló kifejezéseket.

A jegybanki engedély birtokában nyújtható hiteltanácsadás ugyanis – szintén az uniós direktíva hatálya alá lépése nyomán – önálló új kiegészítő pénzügyi szolgáltatásként jelent meg a hazai hitelintézeti törvényben. Ez kifejezetten a lakossági jelzáloghitelhez vagy pénzügyi lízinghez kötődő –

de a közvetítői működéstől elkülönülő – személyre szabott ajánlások nyújtását jelenti a fogyasztók számára.

Ennek megfelelően csak jelzáloghitel vagy fogyasztónak nyújtott, ingatlanra vonatkozó pénzügyi lízing nyújtására engedéllyel rendelkező pénzügyi intézmények vagy jelzáloghitel-közvetítők foglalkozhatnak e tevékenységgel, kaphatnak engedélyt e kiegészítő pénzügyi szolgáltatás végzésére. Amennyiben a hiteltanácsadást pénzügyi intézmény végzi, a tanácsadás - logikus módon - saját termékkörére terjedhet ki, közvetítő esetében pedig vagy az őt megbízó intézmények ajánlataira, vagy a fogyasztó céljainak elérésére alkalmas, a piacon hozzáférhető minden lehetséges konstrukcióra.

Arról, hogy a hiteltanácsadási tevékenységnek pontosan milyen ajánlatok alapján történik, a pénzügyi intézmény, vagy a jelzáloghitel-közvetítő köteles a vonatkozó szerződés megkötését megelőzően tájékoztatni a fogyasztót. A hiteltanácsadási folyamat kezdő lépéseként az azt végző pénzügyi intézmény vagy jelzáloghitel-közvetítő bekéri a fogyasztótól annak személyes körülményeire, pénzügyi helyzetére, céljaira és az általa előnyben részesített feltételekre vonatkozó naprakész adatokat.

Ennél is fontosabb változás, hogy itthon (és szerte az EU-ban) megjelenhet egy új pénzügyi közvetítői csoport: a jelzáloghitel-közvetítők. Az uniós jogalkotók a magas szintű fogyasztóvédelem, s a biztonságosan működő piac érdekében hivatkozva tehát „kiemelték” e közvetítői kategóriát a többi közül, s (részben) önálló szabályokat alkottak rájuk.

A jelzáloghitel-közvetítők – akik nevükhöz méltóan fogyasztói jelzáloghitelekkel, illetve fogyasztónak nyújtott, ingatlanra vonatkozó pénzügyi lízing közvetítésével foglalkozhatnak – jogállásuk szerint lehetnek függő, vagy többes ügynökök, kiemelt közvetítők, többes kiemelt közvetítők vagy alkuszok is. Tehát valamennyi, korábban is létező és szabályozott közvetítői kategóriában „felbukkanhatnak”, a jelentős különbség az általuk végzett tevékenységben van.

Fogyasztói hitelszerződés megkötése előtti tájékoztatás során már nemcsak a hitelközvetítők, hanem a közvetítői alvállalkozók is kötelesek a fogyasztó részére előzetes felvilágosítást adni. Ha hiteltanácsadást is nyújtanak, a hitelezőknek, illetve a jelzáloghitel-közvetítőknek a fogyasztók rendelkezésére kell bocsátaniuk a szolgáltatások összehasonlításához szükséges ajánlatokat. Ha bármelyikük kapcsolódó szolgáltatást is nyújt, a felvilágosításnak arra, s az azzal kapcsolatos szerződés felmondásának körülményeire is ki kell térnie

Fogyasztóknak nyújtott hitel esetében – megint csak természetesen – nemcsak a hitelező, hanem a hitelközvetítő, vagy alvállalkozója is köteles általános, illetve személyre szóló tájékoztatást is nyújtani (ennek részletes feltételeit is miniszteri rendeletbe foglalták). A bújtatott reklámot gátló új szabály, hogy a személyre szabott, kötelező tartalmú tájékoztatáson túli további esetleges információkat kizárólag attól elkülönítetten adhat a hitelező, hitelközvetítő, vagy az alvállalkozó.

Kormányrendeletben állapították meg a hiteltanácsadás nyújtásának részletes szabályait, s – a fogyasztónak nyújtott jelzáloghitel és ingatlanra vonatkozó pénzügyi lízing nyújtása vagy közvetítése esetén – a hitelező, a hitelközvetítő és a közvetítői alvállalkozó eljárására, az általuk foglalkoztatott személyek végzettségére, szakképzésére, belső képzésére és díjazására vonatkozó

külön előírásokat. Általános követelmény, hogy tisztességesen, becsületesen, átlátható módon, a szakmai elvárásoknak megfelelően, a fogyasztók érdekeit figyelembe véve, ésszerű feltételezésekkel kell eljárni.

Ingatlanos közvetítők: több százmilliós felelősségbiztosítás

Több ponton is változtak a hitelintézeti törvény közvetítőkre vonatkozó szabályai. Ezentúl a közvetítőkre is vonatkozik az a – magától értetődő – szabály, hogy főirodájuk ott van, ahol közvetítő főtevékenységüket végzik, s központi döntéseiket meghozzák. A jövőben a közvetítők vezető állású személyének engedélyezési feltételeként szabják meg (hasonlóan a pénzügyi intézmények vezető állású személyeihez), hogy igazolniuk kell jó üzleti hírnevüket. Részükre az MNB a honlapjáról letölthető formanyomtatvány rendelkezésére bocsátásával nyújt segítséget, amelyet kitöltve csatolni szükséges az egyéb engedélyezési dokumentációhoz.

A jelzáloghitel-közvetítők új szabályozása elsősorban a függő – vagyis alapesetben jegybanki engedély nélküli – közvetítők táborát érintheti, mivel a hitelintézeti törvény 2016. március 21-től élő előírása szerint ettől a dátumtól az újonnan piacra lépő függő jelzáloghitel-közvetítők saját jogon kötelesek engedélyt szerezni tevékenységük végzéséhez a jegybanktól. (Az engedélyt a már piacon lévő, ilyen tevékenységet végző függő szereplőknek is be kell szerezniük 2017. március 21-ig, különben nem működhetnek tovább). További új szabály, hogy függő közvetítőnek minősül az olyan jelzáloghitel közvetítő is, aki több pénzügyi intézmény (csoport) megbízásából közvetít jelzáloghitelt, ingatlanlízinget, amennyiben az őt megbízó pénzügyi intézmények a jelzáloghitel és a fogyasztónak nyújtott, ingatlanra vonatkozó pénzügyi lízing nyújtása tekintetében a rendelkezésre álló állományi adatok alapján nem teszik ki a magyarországi piac többségét.

Ezen túlmenően független közvetítők vezető állású személyeire vonatkozó szakmai követelmények (kiegészülve a jó üzleti hírnév igazolásának kötelezettségével) a továbbiakban vonatkoznak a jelzáloghitel-közvetítő függő közvetítőkre is. A jövőben tehát függő jelzáloghitel-közvetítői tevékenységet, vagy más típusú, de független közvetítőként végzett közvetítői tevékenységet – csak olyan jogi személyek, egyéni cégek vagy egyéni vállalkozók végezhetnek, amelyek vezető állású személyének legalább 3 év szakirányú szakmai gyakorlata, jó üzleti hírneve s a közvetítőkre előírt szakmai végzettsége van. Arra is felhívjuk a figyelmet, hogy a jogszabályok 2016. március 21-től a korábbiaktól eltérő, szűkebb körben állapítják meg a jelzáloghitel-közvetítők vonatkozásában elfogadható végzettségeket.

A jelzáloghitel-közvetítő függő közvetítő engedélyét vissza kell vonni, ha nem felel meg az előírt működési feltételek bármelyikének. Ilyen eset, ha nyilvántartása, éves beszámolója valótlan, az engedély megadásától számított 1 éven belül nem kezdte meg tevékenységét vagy azt 6 hónapon túl szünetelteti, visszaadta engedélyét, esetleg a tevékenysége felfüggesztése ideje alatt a jogsértő helyzet megszüntetése érdekében tett felügyeleti intézkedések eredménytelenek voltak. (Az MNB egyébként akkor vonhatja vissza a jelzáloghitel-közvetítő engedélyét, ha annak működése súlyosan vagy ismétlődően megsérti az ügyfelek érdekeit, s a vonatkozó jogszabályokat.)

Az új jelzáloghitel-közvetítők számára egy uniós rendelet magas, uniós szinten egységesített – és az eddigi itthoni közvetítőket jócskán meghaladó – felelősségbiztosítás megkötését is előírja a

tevékenységükből eredő esetleges károk fedezésére. Ennek összege káreseményenként 460 ezer, naptári évenként pedig az összes követelésre 750 ezer euró (mintegy 143 millió, illetve 234 millió forint). Összehasonlításképp: a nem jelzáloghitel-közvetítő többes kiemelt közvetítőnél és többes ügynöknél legalább káreseményenként 5 millió, évente együttesen legalább 50 millió forint, alkusznál káreseményenként 10 millió forint, illetve évi 100 millió forint jelenleg ez a mérték.

Jó, jó, de ki fizeti a révészt?

Új szabályok vonatkoznak arra is, hogy „ki fizeti a révészt” a közvetítés fejében. Ilyen, hogy hiteltanácsadási tevékenységéért díjat a független közvetítő, vagy a jelzáloghitel-közvetítő függő közvetítő kizárólag akkor jogosult kérni az ügyféltől, ha az általa ajánlott jelzáloghitel/fogyasztónak nyújtott, ingatlanra vonatkozó pénzügyi lízingtermék után az érintett pénzügyi intézménytől nem kap közvetítői díjat. Ügyfélvédelmi szempontból kiemelten indokolt a közvetítői díj korlátozása jelzáloghitel és ingatlanra vonatkozó pénzügyi lízing esetén.

Az a már meglévő szabály továbbra is él, hogy alapesetben a közvetítők (mind a függő, mind a független típusúak, ide nem érte azonban az alkuszt) a pénzügyi szolgáltatás közvetítéséért közvetítői díjat kizárólag a pénzügyi intézményi megbízójuktól fogadhatnak el, az ügyféltől nem. Ehhez kapcsolódó új előírás, hogy a pénzügyi intézménytől díjat kapó független közvetítőknek tájékoztatniuk kell a fogyasztókat arról is: mennyiben tér el egymástól a különböző pénzügyi intézmények számukra fizetendő díjazásának mértéke.

A függő vagy független közvetítő megbízó pénzügyi intézményének közvetítői díjat kizárólag az egyedi jelzáloghitelek és lízingszerződések alapján számíthat fel, más módon (például a folyósított állomány alapján) nem kérhet további javadalmazást. A pénzügyi intézménytől kapott közvetítői díjuk – amely összességében nem haladhatja meg a tőketartozás 2 százalékát – kifizetését a közvetített pénzügyi szolgáltatás futamidejével, valamint szerződészerű teljesítésével arányosan kell ütemezni.

A közvetítőknek a szolgáltatását igénybe venni szándékozó ügyfeleket előzetesen írásban vagy más tartós adathordozón egyértelműen tájékoztatniuk kell arról (ha nem alkuszok, a velük kapcsolatban álló pénzügyi intézmények nevét is megadva), hogy mondjuk többes kiemelt közvetítőként, többes ügynökként pénzügyi intézmények, vagy alkuszként az ügyfél megbízásából járhatnak-e el. Számot kell adniuk arról is, hogy nyújtanak-e hiteltanácsadást, és – többes kiemelt közvetítőként vagy többes ügynökként – kapnak-e közvetítői díjat a megbízó pénzügyi intézménytől. Ha kapnak, le kell írni, hogy mennyit, vagy ez az általános tájékoztatáskor nem ismert, jelzáloghitel közvetítésekor a személyre szóló tájékoztatásban kell számot adni erről. Alkuszként pedig a fogyasztó által fizetendő közvetítői díjról, vagy ha ez másképp nem adható meg, a díjszámítási módról kell információt nyújtani.

Fontos szabály, hogy az Európai Gazdasági Térség (EGT) más tagállamában engedéllyel rendelkező jelzáloghitel-közvetítő hazai fióktelepének felügyelése során az MNB-nek ellenőriznie kell, hogy a fióktelep megfelel-e a fogyasztói hitelről szóló törvényben, s végrehajtására kiadott jogszabályokban foglaltaknak.

Ami a pénzügyi közvetítők és alvállalkozók felügyeleti nyilvántartását illeti, az MNB – a korábbi adatokon túl – immár a jelzáloghitel közvetítői tevékenységet végző függő közvetítőnél a vezető állású személyek nevét és tisztségét is megjelenti honlapján. A nyilvántartás külön tartalmazza azon EGT-államok felsorolását, amelyben a jelzáloghitel közvetítői tevékenységet végző fióktelepet létesített vagy határon átnyúló szolgáltatást végez.

Végül, de egyáltalán nem utolsó sorban a közvetítők kötelezettsége a fogyasztók felé, hogy az esetleges, velük kapcsolatos panaszok kezeléséről, illetve az anyagi viták esetén bíróságon kívüli alternatív vitarendezési fórumnak számító Pénzügyi Békéltető Testület eljárásának lehetőségéről tájékoztassák az ügyfeleket.

„Szerkesztett formában megjelent a Napi.hu oldalon 2016. május 21-én.”