

**Dr. Fülöp Szilvia:**  
**Lakáshitelek közérthetően**

*A pénzügyi válság az Európa-szerte rámutatott arra: egy lakossági hitelválság súlyos társadalmi- gazdasági krízishez vezethet. Nálunk ez a devizahitelek időszakát jelentette, az akkori szabályozási hiányosságok mellett a kedvezőtlen gazdasági helyzet és a 2000-es években jellemző fegyelmetlen költségvetési politika is hozzájárult a bajhoz. Magyarország után az EU is leszűrte a tanulságokat: pár hete – Magyarországon és minden tagállamban alkalmazandó – újabb ügyfélvédelmi szabályozó rendelkezések léptek életbe a jelzáloghitel-piacon.*

Jócskán módosultak a fogyasztóknak nyújtott hiteltörvény passzusai március végétől. Kiegészültek – többek között – a reklámokra, az ügyfél tájékoztatásra, a fedezeti értékbecslésre, s az előtörlesztésre vonatkozó részletes előírásokkal. Ezen kívül, új rendelkezés az árukapcsolás tilalma, valamint a hitelintézeti törvényben új kategóriaként megjelenő jelzáloghitel közvetítői tevékenység, illetve hiteltanácsadás.

### **De mi legyen a reklámban?**

Egy uniós irányelv előírása nyomán szigorodtak a pénzügyi intézmények jelzáloghitelt népszerűsítő reklámjaira és marketing anyagaira vonatkozó szabályok. A jelzáloghiteles reklámoknak a továbbiakban több információt kell tartalmazniuk az egyéb kölcsönöket népszerűsítő hirdetésekhez képest, így például a hitelező/közvetítő nevét, a törlesztő-részletek számát, és figyelmeztetni kell, hogy a bank fedezetként az ingatlanra jelzálogjogot jegyeztet be. Fel kell tüntetni immár jelzáloghitelek esetében is a teljes hiteldíj-mutatót (THM) – és ha a THM mellett kamatot, vagy más költséget is megjelölnek – további információkat (például futamidőt, a kamat mértékét, típusát) is közzé kell tenni.

### **Tizenöt napig kőbe vésett hitelajánlat**

A jelzáloghitel-szerződések megkötése előtt minden eddiginél szélesebb körű, példákkal, magyarázó, s figyelemfelhívó mondatokkal kiegészített, általános és személyre szóló – kötött táblázatos formájú – írásbeli tájékoztatást kell nyújtani a fogyasztóknak.

A hitelezési folyamatok megértéséről végzett fogyasztói felmérések rámutattak arra, hogy milyen fontos a közérthető megfogalmazás. Ezért az új szabályok alapján az írásbeli ügyfél-tájékoztatónak – a kötött tartalom mellett – minden esetben egyszerű és érthető nyelvezetűnek kell lennie.

Az általános írásbeli tájékoztatónak tartalmaznia kell a jelzáloghitellel kapcsolatos főbb adatokat, s a fizetés elmulasztásának lehetséges következményeit. A pénzügyi intézménynek a fogyasztó által – igényeiről és pénzügyi helyzetéről – megadott információk alapján személyre szóló tájékoztatót kell készíteni. Ennek szintén tartalmaznia kell a hitel főbb jellemzőit (hitel típusa, futamidő, THM mértéke, kamatláb, költségek, törlesztések száma, gyakorisága), a fogyasztói jogokat és kötelezettségeket, a felmerülő panasz esetén követendő eljárást, illetve a kapcsolódó szolgáltatásokra vonatkozó tudnivalókat.

A jelzáloghitelre és ingatlanlízingre vonatkozó szerződés tervezetét az ajánlat megtételekor, de legalább 3 nappal a szerződés tervezett megkötése előtt külön kérés nélkül át kell adni a fogyasztó-

nak. Kifejezetten rögzítésre került, hogy e 3 nap alatt semmiképp sem írhatja alá a szerződést: ez számára így kötelező gondolkodási időt jelent, amely során mérlegelheti a hitelfelvétel következményeit.

Ezt egészíti ki az a szabály, amely szerint a pénzügyi intézmény a szerződéstervezet átadását követő 15 napig nem változtathatja meg a szerződéses feltételeket, vagyis eddig ajánlati kötöttsége áll fenn. A kötelező gondolkodási idő és „kőbe vésett” ajánlat nyilvánvalóan kedvez a fogyasztóknak, hiszen ezekkel elegendő felkészülési időt kapnak, mielőtt meghoznának egy igen jelentős pénzügyi döntést.

### **Árukapcsolás kizárt**

Az elmúlt időszakban bevett gyakorlattá vált egyes pénzügyi intézményeknél, hogy a hitelszerződéseket – mintegy akcióként – olyan csomagban ajánlották az ügyfeleknek, ahol a kölcsön mellett egyéb szolgáltatást is kötelezően igénybe kellett venni. Erre tekintettel az EU-irányelv – s így a hazai szabályozás is – megtiltotta az árukapcsolást, vagyis az olyan hitelajánlatokat, ahol a fogyasztó jelzáloghitel-szerződést külön nem köthet, csak más szolgáltatással vagy pénzügyi termékkel együtt. Nem korlátozzák viszont a jogszabályok a fogyasztó számára előnyös csomagban való értékesítést. Magyarul azt, ha a csomag elemei külön-külön is igénybe vehetők, de esetleg kedvezőtlenebb feltételekkel, mint a kapcsolódó szolgáltatásokkal egy csomagban kínált hitelszerződésnél.

Az árukapcsolás tilalma alól két kivételt enged a szabályozás. Egyrészt a pénzügyi intézmény előírhatja, hogy a fogyasztó nála vezessen kizárólag a hiteltörlesztést szolgáló fizetési számlát (ennél viszont a hitelező nem számíthat fel díjat a számlavezetésért). Másrészt megkövetelheti, hogy az ügyfél rendelkezzen a hitelhez kapcsolódó életbiztosítással vagy az ingatlanfedezetre vonatkozó vagyonbiztosítással is. Ez utóbbit viszont nemcsak az adott hitelezőnél, hanem bármely szolgáltatónál igénybe lehet venni.

Az árukapcsolás tilalmába ütköző szerződést a fogyasztók megtámadhatják a bíróságon. Fontos azonban, hogy ha nekik ad igazat a bíróság, akkor nem a jelzáloghitel-szerződés lesz érvénytelen, hanem csak az ahhoz kapcsolódó termék/szolgáltatás nyújtására vonatkozó megállapodás.

### **Egységes előtörlesztési szabályok**

Megszűnt az előtörlesztésnél a jelzáloghitelek (eddig alkalmazott) hitelcél szerinti megkülönböztetése az előtörlesztési díjakban. Az ezután felvett lakáscélú és a szabad felhasználású jelzáloghitelek előtörlesztésénél így egységes felső korlátot – az előtörlesztett összeg 1,5 százaléka, jelzáloglevéllel finanszírozott hiteleknél 2 százaléka – szabott meg a hazai törvény (is). A másik jelentős változás, hogy ha az adós szeretne előtörleszteni, akkor a pénzügyi intézmény köteles az előtörlesztésre vonatkozó információkról, következményekről (azaz a fogyasztót terhelő előtörlesztési költségekről) írásban részletes tájékoztatást nyújtani neki.

### **Szigorodó értékbecslési szabályok**

Szigorodtak a jelzáloghitel fedezetéül szolgáló ingatlanok értékbecslési szabályai is. A hitelintézetek kizárólag megfelelő szakképzettséggel rendelkező értékbecslőt alkalmazhatnak, kötelesek belső szabályzatban rögzíteni a jelzáloghitelvezetési elveket, nyilvántartást kell vezetniük a fedezeti ingatlanok típusáról, s azok hitelbiztosítéki értékét külön jogszabály szerint kell megállapítaniuk.

## **Jönnek a jelzáloghitel-közvetítők**

Új közvetítői kategóriaként megjelent a jelzáloghitelhez (vagy ingatlanlízinghez) kapcsolódó jelzáloghitel-közvetítői tevékenység, melyet kiemelt közvetítőként, ügynökként, illetve alkuszként is lehet végezni.

A függő jelzáloghitel közvetítő speciális kategóriának számít ezentúl, mivel több tekintetben is eltérő szabályok vonatkoznak rá. Egyrészt tevékenységének megkezdése nemcsak bejelentéshez, hanem jegybanki engedélyhez is kötött, másrészt a jelzáloghitel-közvetítőnek – a független közvetítőkéhez hasonló – felelősségbiztosítással is rendelkeznie kell, ugyanakkor végezhet határon átnyúló tevékenységet, sőt akár fióktelepet is nyithat az Európai Gazdasági Térség bármely más tagállamában.

## **Hiteltanácsadás: személyre szabott ajánlatok**

Az EU-irányelv nyomán bővült a kiegészítő pénzügyi szolgáltatások köre, és a hiteltanácsadás immár kiegészítő szolgáltatásként jelenik meg. Ez is a jelzáloghitelekhez, ingatlanlízinghez kapcsolódik, de nem a finanszírozás nyújtását vagy közvetítését, hanem személyre szabott ajánlatok elkészítését jelenti. E tevékenységet csak jelzáloghitel vagy ingatlanlízing nyújtására engedéllyel rendelkező pénzügyi intézmény, valamint jelzáloghitel-közvetítő végezhet.

A hiteltanácsadás esetében a fogyasztó számára egyik legfontosabb kérdés, hogy a tanácsadó kinek a termékeit ajánlja. A szabályozás e tekintetben megengedő: így hiteltanácsadó lehet az is, aki kizárólag saját vagy megbízója termékkörét ajánlja, de az is, aki a piacon hozzáférhető minden terméket figyelembe vesz. Utóbbi körülményről a hiteltanácsadást megelőzően a fogyasztót tájékoztatni szükséges.

Mint látható, az uniós irányelv előírásai itthon sok szempontból tovább „érlelték” az eddig is létező szabályokat, ám több új rendelkezést is hoztak. Utóbbiak elsősorban a fogyasztók felelős pénzügyi döntéseinek előkészítését, s a hitelfelvétel következményeinek könnyebb megértését segítik. Hangsúlyozni kell ugyanakkor, hogy a szigorú fogyasztóvédelmi szabályok csak akkor vezetnek felelős hitelezéshez, ha azok körültekintő fogyasztói magatartással is párosulnak.

## **Keretes:**

A lakóingatlanokhoz kapcsolódó fogyasztói hitel-megállapodásokról szóló uniós irányelv (Mortgage Credit Directive) átültetésével – Magyarországon 2016. március 21-én – életbe lépett új szabályok két pénzügyi tárgyú törvényben, továbbá néhány kapcsolódó rendeletben kaptak helyet.

*„Szerkesztett formában megjelent az Origo.hu oldalon 2016. május 25-én.”*

*A szerző az MNB egykori munkatársa*