

## Állásfoglalás a jövedelemarányos törlesztőrészlet-számítás mellőzéséhez előírt hitelcél-azonosság tárgyában

Egy pénzügyi intézmény (**Kérelmező**) állásfoglalás iránti kérelemmel (**Beadvány**) fordult a Magyar Nemzeti Bankhoz (**MNB**) az egyes fogyasztói kölcsönszerződések devizanemének módosulásával és a kamatszabályokkal kapcsolatos kérdések rendezéséről szóló 2014. évi LXXVII. törvény (**Konverziós törvény**) 13. § (1) bekezdésének cb) pontjával összefüggésben.

### I. A BEADVÁNY

A Kérelmező abban kérte az MNB állásfoglalását, hogy a Konverziós törvény 13. § (3) bekezdése c) pont cb) alpontja értelmezhető-e akként, hogy nem kell megfelelni az MNB rendelet követelményeinek, amennyiben:

- a Törvény 13. § (1) bekezdése szerint felmondott hitel célja is „lejárt tartozás visszafizetése”,
- a Törvény 13. § (1) bekezdése szerint felmondott hitel célja egy korábbi kölcsönszerződés alapján fennálló tartozás előtörlesztése volt, vagy
- a Törvény 13. § (1) bekezdése szerint felmondott hitel az Fhtv. 3. § 2. pont a.) alpontja szerint közvetlen lakáscélú hitel volt tekintettel arra, hogy ezen esetekben a jogszabály által kívánt „célazonosság” megvalósul.

### II. A KÉRELMEZŐ BEADVÁNYBAN KIFEJTETT JOGI ÁLLÁSPONTJA

A Beadványban kifejtettek szerint a Konverziós törvény 13. § (1) bekezdésének megfelelően felmondott szerződés alapján fennálló tartozás visszafizetéséhez felvételre kerülő újabb kölcsön célja a felmondás alapján „lejárt tartozás visszafizetése” lesz, így a Törvény 13. § (3) c) pont cb) alpontja szerinti feltétel – a jogszabály szűk értelmezése esetében – csak akkor teljesül, ha a felmondott hitel célja ezzel azonos volt, azaz ha a felmondott hitelt is „lejárt tartozás visszafizetésére” nyújtották.

A Kérelmező álláspontja szerint „figyelembe véve a piaci gyakorlatot a fenti célazonosság nagyon ritkán fordulhat elő, így a jogalkotó által elért határ érdekében a 13. § (3) c) pont cb) alpontja által megkövetelt „célazonosságot” a fentieknél tágabban kell értelmezni.”

E tágabb értelmezés szerint a célazonosság megállapítható akkor is, ha a Törvény 13. § (1) bekezdésének megfelelően felmondott szerződés célja egy korábbi kölcsönszerződés alapján fennálló tartozás előtörlesztése volt, hiszen ez esetben mindkét szerződés egy korábbi kölcsönszerződés alapján fennálló tartozás visszafizetését szolgálja (függetlenül attól, hogy a korábbi tartozás már esedékessé vált vagy sem).

Az Fhtv. „lakáscélú jelzáloghitel” fogalma szerint a közvetlen lakáscélú (az a.) pont alatti) hitel kiváltására nyújtott hitel (a b.) pont alatti hitel) is lakáscélú jelzáloghitelnek minősül, azaz ilyen esetekben is megvalósul a Törvény 13. § (3) c) pont cb) alpontja szerinti „célazonosság”.

A Kérelmező érvelése szerint a tágabb értelmezés felel meg a jogalkotói szándéknak, hiszen ez a fogyasztók szélesebb köre számára – köztük a közvetlen lakáscélú hitellel rendelkező fogyasztók számára – biztosítja a 13. § (3) bekezdésében írt kedvező szabályok melletti hitelfelvételt, elősegítve a piaci verseny kialakulását.

### III. A JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

A Beadványban feltett jogkérdés megválaszolása céljából az MNB áttekintette a Konverziós törvény és a kapcsolódó jogszabályok adott kérdésben releváns, jogi álláspont kialakításának megalapozásául szolgáló rendelkezéseit.

A Konverziós törvény 13. §-a az alábbi rendelkezéseket rögzíti:

(1) Ha a deviza vagy devizaalapú fogyasztói jelzálogkölcsön-szerződés e törvény szerint forintalapú fogyasztói jelzálogkölcsön-szerződésre módosul, a fogyasztó a módosulást követő 60 napon belül a fogyasztói jelzálogkölcsön-szerződést felmondhatja.

(2) Az (1) bekezdés szerinti felmondás esetén a fogyasztónak a felmondást követő 90 napon belül meg kell fizetnie a pénzügyi intézmény részére a felmondott szerződés alapján fennálló valamennyi tartozását.

(3) Ha a fogyasztó a (2) bekezdés szerinti fizetési kötelezettség teljesítése érdekében a pénzügyi intézménnyel vagy másik pénzügyi intézménnyel új fogyasztói jelzálogkölcsön-szerződést köt,

a) a fizetési kötelezettség teljesítésével összefüggésben a felmondással érintett pénzügyi intézmény a fogyasztó terhére semmilyen díjat, költséget, jutalékot nem számíthat fel,

b) az új fogyasztói jelzálogkölcsön-szerződés biztosítékaul szolgáló jelzálogjog - az új fogyasztói jelzálogkölcsön-szerződésből legfeljebb a (2) bekezdésben meghatározott fizetési kötelezettség teljesítésére fordított összeg erejéig - az eredeti fogyasztói jelzálogkölcsön-szerződés alapján bejegyzett jelzálogjog ranghelyén áll fenn, és

c) az új fogyasztói jelzálogkölcsön-szerződésnek nem kell megfelelnie a jövedelemarányos törlesztőrészlet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról szóló jogszabályban foglalt feltételeknek, ha

ca) az új fogyasztói jelzálogkölcsön-szerződés forintalapú,

cb) az új fogyasztói jelzálogkölcsön-szerződés hitelcélja megegyezik az eredeti fogyasztói jelzálogkölcsön-szerződés hitelcéljával, és

cc) az új fogyasztói jelzálogkölcsön-szerződés kölcsönösszege nem haladja meg a (2) bekezdés szerinti fizetési kötelezettség összegét.

A jövedelemarányos törlesztőrészlet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról szóló 32/2014. (IX. 10.) MNB rendelet **(MNB rendelet)** 1. § (4) bekezdése szerint e rendeletet - a havi adósságszolgálatnak az 5. §-ban foglaltak szerinti megállapítása során történő beszámítás kivételével - nem kell alkalmazni a fennálló hitelek más hittel vagy pénzügyi lízingsel történő kiváltására, ha

a) ezáltal a hiteltartozás összege nem növekszik a kiváltott hitel, illetve hitelek együttes összegéhez viszonyítva és

b) az új hitel

ba) forinthitel,

bb) kizárólag euróhitel, euró alapú hitel, ha valamennyi eredeti hitel euró alapú hitel, euróhitel vagy más devizahitel,

bc) kizárólag svájci frank hitel vagy svájci frank alapú hitel, ha valamennyi eredeti hitel svájci frank hitel vagy svájci frank alapú hitel.

A fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény 3. § 22. pontja szerint lakáscélú jelzáloghitel: olyan jelzáloghitel,

a) amelyben a felek által okiratban rögzített hitelcél lakóingatlan vásárlása, építése, bővítése, korszerűsítése, felújítása vagy

b) amit igazoltan az a) pontban meghatározott célokra nyújtott jelzáloghitel kiváltására használtak fel és ennek összege kizárólag a hitelnyújtók közötti árfolyamkülönbség miatt, valamint az eredeti hiteltartozás lezárásához és az új hitel folyósításához kapcsolódó igazolt díjakkal és költségekkel haladhatja meg az eredeti hiteltartozás kiváltásakor fennálló összeget.

#### **IV. AZ MNB ÁLLÁSPONTJA**

Az MNB szerint a Kérelmező álláspontja az alábbiak szerint helytálló.

Amennyiben a fogyasztó a Konverziós törvény alapján módosult kölcsön-szerződést azért mondja fel, hogy ahelyett egy másik, számára kedvezőbb kondíciókkal rendelkező kölcsön-szerződést kössön, akkor az eredeti hitel kiváltása történik meg egy új, kedvezőbb hittel. A Konverziós törvény 13. § (3) bekezdés c) pontjában foglalt feltételek fennállása esetén az új hitel megkötése során nem kell alkalmazni a jövedelemarányos törlesztőrészlet mutatóból **(JTM)** eredő korlátozásokat. Az MNB rendelet hatálya is csak részlegesen terjed ki a hitelkiváltásokra, és ezért nem kell alkalmazni a JTM számítását, ha az 1. § (4) bekezdésben foglalt feltételek fennállnak. A JTM mellőzéséhez előírt feltételek a Konverziós törvényben és az MNB rendeletben számos tekintetben azonosak.

Az idézett jogszabályi előírások mögött az a jogalkotói felismerés húzódik meg, hogy egyfelől a korábbi hitelt kiváltó – a fogyasztó oldaláról mintegy annak folytatását jelentő – hitelek esetén a fogyasztó törlesztési képességének vizsgálata – mintegy utólagosan – indokolatlan, másfelől a Konverziós törvény által lehetővé tett hitelkiváltás elsődleges célja éppen a kedvezőbb törlesztési feltételek elérése.

A JTM célja a fogyasztók védelme, annak megelőzése, hogy a fogyasztók olyan hitelt vegyenek fel, amelynek törlesztése meghaladja gazdasági erejüket. Ezen szempont érvényesítése, illetve vizsgálata nem szükséges azokban az esetekben, amikor a fenti jogszabályi feltételeknek megfelelő hitelkiváltás történik. Ilyenkor ugyanis a fogyasztó gazdasági-vagyoni helyzete szempontjából szemlélve nem egy új pénzügyi teher vállalása történik, hanem egy korábbi fizetési kötelezettség kedvezőbb feltételekkel való további törlesztése.

A törvényi indokolás szerint „a szerződésmódosítás kapcsán a jogalkotó lehetővé kívánja tenni, hogy a pénzügyi intézmények között a felár megállapítása tekintetében verseny alakuljon ki, és ezáltal a fogyasztók az e törvény szerinti kamatplafonnál alacsonyabb kamatozású fogyasztói kölcsönszerződéssel válthassák ki korábbi fogyasztói kölcsönszerződésüket.” A hitelkiváltás lényegi következménye tehát, hogy a fogyasztó törlesztési terhei csökkennek, ezért az új hitelszerződés megkötése számára előnyös akkor is, ha egyébként a JTM szerint nem lenne jogosult a hitelre.

Mindebből következően a Konverziós törvény 13. §-ában szabályozott hitelkiváltás során a hitelcélok egyezőségét tágan kell értelmezni, úgy, hogy a fenti jogalkotói cél megfelelően érvényre jusson. Ez a jogalkotói megközelítés jut érvényre a Kérelmező által is hivatkozott törvényi fogalomból, miszerint lakáscélú hitelnek kell tekinteni azt a hitelt is, amely az okiratban rögzített lakáscéllal felvett hitel kiváltására szolgál. Analógia módján ez az értelmezés alkalmazandó az egyéb hitelcélok tekintetében is. A Konverziós törvény 13. §-a ugyanis nem csak a lakáscélú, hanem a nem lakáscélú forintosított fogyasztói jelzálogszerződésekre is vonatkozik.

Budapest, 2015. április 22.