

Állásfoglalás a jelzáloghitel közvetítése tevékenység engedélyezését illetően a lakás-takarékpénztári termékek vonatkozásában.

I. A TÉNYÁLLÁS

A Hpt. 2016. március 21. napján hatályba lépett módosítása bevezetett egy új közvetítői kategóriát, a jelzáloghitel közvetítőt, amely közvetítői típus 2017. március 21. napját követően kizárólag az MNB által kiadott tevékenységi engedély birtokában végezheti a tevékenységét. A Hpt. 10. § (1) bekezdése értelmében ugyanis a független közvetítő, valamint a jelzáloghitel közvetítői tevékenységet végző függő közvetítő a pénzügyi szolgáltatás közvetítését kizárólag az MNB engedélyével végezheti.

A fenti tevékenységet számos közvetítő lakás-takarékpénztárakkal létesített megbízási jogviszony alapján a szabályozás változását megelőzően is végezte.

II. A JOGKÉRDÉS

A 2017. március 21. napra figyelemmel lefolytatott engedélyezési eljárások során merült fel azon kérdés miszerint, a lakás-takarékpénztári tevékenység esetén elkülöníthetőek-e a betétgyűjtéssel és a kölcsönnyújtással kapcsolatos közvetítői feladatok, valamint engedélyköteles-e azon közvetítők tevékenysége, akik csak a lakás-lakástakarékpénztári termék betétoldalának közvetítésével foglalkozhatnak.

III. A HITELINTÉZET ÁLLÁSPONTJA

A lakás-előtakarékosági szerződés a lakástakarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvény (**Ltp.tv.**) definíciója értelmében betét- és hitelszerződés sajátos kombinációja.

A szerződés megkötését követően azonban időben elkülönül a betét elhelyezés és a kölcsönfelvétel időpontja, ugyanis először a megtakarítási időszakban a betétek elhelyezése történik meg, ez a betéti, megtakarítási szakasz.

Ezt követően a kiutalási feltételek teljesítése esetén megnyílik az ügyfél joga a lakáskölcsön igénylésére. A kölcsön igénylésének joga több, részben időbeni, részben a vállalt megtakarítás teljesítésétől, mint feltételtől függ.

A Hitelintézet utalt arra, hogy az Ltp.tv. 7. § (7) bekezdésében foglaltak alapján a lakás-takarékpénztár a szerződéses összeg kiutalása előtt nem vállalhat kötelezettséget, miszerint a lakáskölcsönt mely előre meghatározott időpontban folyósítja, fizeti ki.

A Hitelintézett hivatkozott továbbá arra, hogy a lakás-előtakarékosági szerződés megkötésekor a szerződő félnek nincs finanszírozási igénye, a szerződő fél a lakás-előtakarékosági szerződés létrejöttékor nem igényel kölcsönt és nem köt hitel- vagy kölcsönszerződést.

A lakás-előtakarékosági szerződés létesítésekor a kapcsolódó lakáskölcsönnek mindössze egyetlen jellemzője: a kamat kerül rögzítésre, azonban a további paraméterei – kölcsönösszeg, futamidő, törlesztőrészlet összege, lakáscél – nem állapíthatók meg, mivel a szerződés megkötésének időpontjában ezek a jellemzők nem ismertek.

Fentiekből következően a Hitelintézet álláspontja szerint, a lakás-előtakarékosági szerződés megkötését megelőzően nem lehetséges a hitelközvetítés során elvárt ügyféltájékoztatás teljesítése, illetve a lakás-előtakarékosági szerződés létrejöttékor a szükséges feltételek hiánya okán nem is kerülhet sor a Hpt. fogalomrendszere szerinti hitelszerződés megkötésére.

Fent részletezettek miatt az a következtetés vonható le, hogy

- a lakás-előtakarékosági szerződés közvetítése a Hpt. és az Ltp.tv. értelmezése alapján nem minősül jelzáloghitel közvetítésnek,
- a kiutalási feltételeket teljesítő és lakáskölcsönt igénylő, továbbá a megkötött lakás-előtakarékosági szerződés alapján áthidaló kölcsönt igénylő ügyfél részére a kölcsön közvetítése jelzáloghitel közvetítésnek minősül.

A Hitelintézet kifejtette, hogy a fenti jogértelmezés egységes az Európai Unió azon országaiban, ahol jelen van a lakás-takarékpénztári rendszer.

A Hitelintézet a vele szerződéses jogviszonyban álló közvetítők tevékenységével kapcsolatban beadványában hangsúlyozta, hogy a gyakorlatban élesen elkülönülnek a betétgyűjtéssel és a hitelnyújtással (állományápolással) kapcsolatos közvetítői feladatok.

IV. Az MNB ÁLLÁSPONTJA

Az MNB állásfoglalásának kiadására jellemzően jogszabályi rendelkezések értelmezése, vagy keretjellegű normatív rendelkezések tartalommal való feltöltése vonatkozásában kerül sor. Az MNB célja az állásfoglalások kiadásával az, hogy jogi normák által nem szabályozott kérdésekben, vagy többféleképpen értelmezhető, adott esetben egymásnak ellentmondó jogi szabályozás esetén saját álláspontját ismertesse az állásfoglalást kérő személy részére annak érdekében, hogy ezen állásfoglalást kérő személy az MNB – nem kötelező erejű – állásfoglalása ismeretében kialakíthassa saját jogi álláspontját.

Az MNB az állásfoglalását kizárólag az állásfoglalást kérő személy által az MNB rendelkezésére bocsátott információk alapján alakítja ki. Az állásfoglalásban foglalt egyedi jogértelmezés kizárólag az állásfoglalás alapját képező tényállásra vonatkozik. Az MNB állásfoglalása nem tekinthető kötelező erejűnek, a benne foglaltaknak más hatóságra, bíróságra nézve nincs kötelező ereje.

A Hpt. 6. § (1) bekezdés 90. pont e) alpontja értelmében jelzáloghitel közvetítői tevékenység a kiemelt közvetítői-, függő ügynöki-, valamint alkuszi tevékenységeknek a jelzáloghitelhez vagy a fogyasztónak nyújtott ingatlanra vonatkozó pénzügyi lízinghez kapcsolódó végzése.

Az Ltp.tv. 7. § (1) bekezdése értelmében a lakás-előtakarékossági szerződés olyan betét- és hitelszerződés, amelyben a lakás-előtakarékoskodó arra kötelezi magát, hogy – a szerződés módozata szerint – a szerződéskötéskor egy összegben vagy a megtakarítási idő alatt előre meghatározott rendszerességgel egyenlő részletekben történő befizetésekkel meghatározott összeget a lakás-takarékpénztárnál betétként leköt, illetve elhelyez, a lakás-takarékpénztár pedig kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződésben meghatározott feltételek teljesülése és a lakás-előtakarékoskodó, illetve a kedvezményezett hitelképessége esetén az üzletszabályzatban rögzített módszer szerint a szerződésben meghatározott módon kiszámított összegű lakáscélú kölcsönt nyújt a lakás-előtakarékoskodó, illetve a cselekvőképes kedvezményezett kérésére.

Az Ltp. tv. hivatkozott definíciójából egyértelműen következik, hogy a lakás-takarékpénztári termék egy speciális „termék”, amely egyrészt áll a szerződő megtakarításából (betét), másrészt a lakás-takarékpénztár által folyósított kölcsönből.

A lakás-előtakarékossági szerződés megkötésével az ügyfél vállalja a betéti összeg elhelyezését a meghatározott futamidő során, amelynek elteltével jogosulttá válik hiteligénylésre. A hitel igénylése egy lehetőség a szerződő ügyfél számára, amely azonban nem automatikus következménye a lakás-előtakarékossági szerződés lejáratának.

Az MNB egyetért a Hitelintézet azon álláspontjával, miszerint a lakás-takarékpénztári termék esetében a megtakarítási szakasz (betételhelyezés), valamint a kölcsön igénylése és folyósítása időben egymástól elkülönül, mivel a lakás-előtakarékossági szerződés megkötésekor az ügyfélnek jellemzően nincs finanszírozási igénye, nem igényel kölcsönt és nem köt kölcsönszerződést.

Ebből is következik, hogy a lakás-előtakarékossági szerződés megkötésekor a kötelezően megállapítandó kamat mértékén túl a jelzáloghitel további paraméterei nem ismertek, arról az ügyfél számára teljes körű tájékoztatást nem adhat sem a közvetítő, sem a Hitelintézet.

A lakás-előtakarékossági szerződés jellegéből fakadóan a megtakarítási szakasz végén, amennyiben az ügyfél hiteligénnyel lép fel, akkor abban az aktuális időpontban kerülhet sor az ügyfél által teljesítendő követelmények vizsgálatára, majd a hitelszerződés kritériumainak megállapítására.

Amennyiben a Hitelintézet által megbízott közvetítő jogköre kizárólag betéti termék közvetítésére terjedhet ki, és a közvetítői megbízást tartalmazó szerződésben a Hitelintézet mindezt kellő mértékben és részletességgel, a szükséges garanciák feltüntetésével szabályozza, továbbá kizárja annak lehetőségét, hogy a közvetítő hitel/kölcsön termék közvetítésére irányuló tevékenységet folytathasson, abban az esetben a közvetítő tevékenységét az MNB jelzáloghitel közvetítői tevékenység végzéséhez szükséges engedélye nélkül is folytathatja.

Vizsgálandó ugyanakkor, hogy a közvetítő pontosan miért kap jutalékot a Hitelintézettől. Abban az esetben, ha a közvetítő nemcsak a betét elhelyezésért, hanem a megtakarítási időszakot követően felvett lakáskölcsön, vagy az áthidaló kölcsön után is kap jutalékot a Hitelintézettől, akkor indokolt a jelzáloghitel közvetítői engedély megszerzésének felülvizsgálata.

Mindemellett felhívom a Hitelintézet figyelmét, hogy a Hpt. 10. § (1) bekezdés a) pontban meghatározott kiemelt közvetítő és függő ügynök tevékenységéért a megbízó pénzügyi intézmény felelős, tehát jelen esetben a Hitelintézet felelőssége, hogy az általa megbízott közvetítők a Hpt. szabályainak megfelelően folytassák tevékenységüket.

Budapest, 2017. április