

A lakás-előtakarékosági szerződés (LTP szerződés) azonosított elektronikus úton történő megkötése

Egy társaság (**Társaság**) állásfoglalás iránti kérelmében (**Beadvány**) a lakás-előtakarékosági szerződés (**LTP szerződés**) azonosított elektronikus úton történő megkötésével kapcsolatban fordult a Magyar Nemzeti Bankhoz (**MNB**).

I. A TÉNYÁLLÁS

A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény (**Hpt.**) 2017. július 1. napjával végrehajtott módosítása lényeges változást, illetve kiegészítő rendelkezést vezetett be a pénzügyi és kiegészítő pénzügyi szolgáltatásra irányuló szerződések megkötése, illetve szerződéskötés alakísága vonatkozásában.

A Beadvány idézi a Hpt. 279. § (1)-(2) bekezdéseit, illetve az azonosított elektronikus út Hpt. 6. § (1) bekezdés 4a. pontjában rögzített definícióját, amelyek alapján - a jogszabály előkészítő anyagokat, valamint a Hpt.-t módosító törvényhez fűzött miniszteri indokolást is alapul véve - egyértelműen azonosítható az a jogalkotói szándék, amely a pénzügyi szolgáltatásokra vonatkozó szerződések elektronikus úton történő megkötésének szélesebb körben történő megengedését célozza. Ugyanakkor sem a Hpt., sem egyéb jogszabályok nem adnak további eligazítást abban, hogy pontosan miként alkalmazhatóak a hivatkozott rendelkezések olyan összetett pénzügyi szolgáltatás(ok) vonatkozásában, amely(ek) több pénzügyi szolgáltatás kombinációjából áll(nak) össze.

Az LTP szerződés a lakástakarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvény (**Ltp.tv.**) 7. § (1) bekezdése értelmében betét- és hitelszerződés sajátos kombinációja. A Beadvány szerint az Ltp.tv. hivatkozott definíciójából egyértelműen következik, hogy a lakás-takarékpénztári termék egy olyan pénzügyi szolgáltatás, amely egyrészt áll a szerződő megtakarításából (betét), másrészt a lakás-takarékpénztár által folyósított kölcsönből.

A Beadvány emlékeztet arra is, hogy a Felügyelet a lakástakarékpénztári termékek vonatkozásában kiadott korábbi állásfoglalásában osztja a megkereső hitelintézet azon álláspontját, miszerint a lakás-takarékpénztári termék esetében a megtakarítási szakasz (betételhelyezés), valamint a kölcsön igénylése, folyósítása időben és szerződésben egymástól elkülönül. Ennek megfelelően az LTP 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, a hitelszerződés kritériumainak megállapítására, majd a hitelszerződés megkötésére.

II. JOGKÉRDÉS ÉS A TÁRSASÁG ÁLLÁSPONTJA

A Beadványban a Társaság azon álláspont megerősítését kérte az MNB-től, hogy amennyiben lakás-előtakarékosági szolgáltatás értékesítésére olyan folyamat kerül kidolgozásra, amelyben jól elkülönül a betételhelyezésre és a hitel-/kölcsönnyújtásra irányuló szerződéskötés, úgy nincs akadálya a Hpt. 279. § (1a) bekezdésében rögzített azonosított elektronikus úton történő szerződéskötésnek a lakás-előtakarékosági szolgáltatás vonatkozásában annak a megtakarítási szakaszát (betételhelyezést) szabályzó szerződésrész tekintetében.

III. A TÉNYÁLLÁS MEGÍTÉLÉSE SZEMPONTJÁBÓL RELEVÁNS JOGSZABÁLYI RENDELKEZÉSEK

Az Ltp.tv. „7. § (1) A 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 lakástakarékpénztárnál betétként leköt, illetve elhelyez, a lakástakarékpénztár 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 (a továbbiakban: lakáskölcsön) nyújt a lakás-előtakarékoskodó, illetve a cselekvőképes kedvezményezett kérésére.

[...]

(6) Lakáskölcsönt csak kiutalt szerződésre és akkor nyújthat a lakástakarékpénztár, ha a megtakarítási idő elérte a módozat szerinti minimális megtakarítási időt, de legalább a 4 évet és a szerződéses összeg lakáscélú felhasználásra kerül. [...]”

A Hpt. „279. § (1) A pénzügyi intézmény - az egyszeri fizetési megbízás kivételével, valamint az (1a) bekezdésben és a 285. §-ban meghatározott eltéréssel - pénzügyi és kiegészítő pénzügyi szolgáltatásra irányuló szerződést csak írásban - ideértve a legalább fokozott biztonságú elektronikus aláírással ellátott elektronikus okirati formát is - köthet. Az írásban kötött szerződés egy eredeti példányát a pénzügyi intézmény köteles az ügyfélnek átadni.

(1a) Az (1) bekezdéstől eltérően a hitelintézet pénzforgalmi szolgáltatási keretszerződést, valamint betét elfogadására vonatkozó szerződést azonosított elektronikus úton is köthet.

(2) A pénzügyi intézmény és az ügyfél az (1) és az (1a) bekezdés szerint megkötött szerződésben megállapodhat arról, hogy meghatározott körben azonosított elektronikus úton kötnék pénzügyi és kiegészítő pénzügyi szolgáltatásra irányuló szerződést. Az ilyen módon létrejött pénzügyi és kiegészítő pénzügyi szolgáltatásra irányuló szerződés e törvény alkalmazásában írásbeli szerződésnek minősül.”

A Hpt. 6. § 4a. „azonosított elektronikus út: olyan személyre szabott elektronikus eljárás, amely a nyilatkozattevő személyének és a nyilatkozat megtétele időpontjának egyértelmű azonosítására és a jognyilatkozat tartalmának változatlan visszaidézésére alkalmas formában teszi lehetővé a jognyilatkozat megtételét.”

A lakás-takarékpénztár általános szerződési feltételeiről szóló 47/1997. (III. 12.) Korm. rendelet **(Korm.rendelet)** Korm.rendelet „5. § (1) A szerződés megkötésére az ügyfélnek a lakás-takarékpénztár által kínált módok közötti választását és a szerződéses összeg nagyságára vonatkozó döntését tartalmazó ajánlatának a lakás-takarékpénztár által történő elfogadásával kerül sor. Az ajánlat megtételére a lakás-takarékpénztár formanyomtatványt bocsáthat az ügyfél rendelkezésére.

(2) Az ajánlattevőt az ajánlata 30 napig köti, a lakás-takarékpénztár ez időn belül írásban köteles nyilatkozni az ajánlat elfogadásáról.”

IV. Az MNB ÁLLÁSPONTJA

a) Az LTP szerződés sajátossága

Az LTP szerződés – ahogy a Beadvány is említi - olyan speciális jellegzetességekkel bíró betét- egyben hitelszerződés, amelyben a lakás-előtakarékoskodó arra kötelezi magát, hogy a lakás-takarékpénztárnál előre meghatározott rendszerességgel a szerződésben rögzített megtakarítási idő alatt meghatározott összeget betétként elhelyez és leköt, a lakás-takarékpénztár pedig arra vállal kötelezettséget, hogy a szerződésben – amelynek elválaszthatatlan részét képezik az Általános Szerződési Feltételek is - meghatározott feltételek teljesülése és a hitelképesség fennállása esetén lakáscélú kölcsönt nyújt a lakás-előtakarékoskodó, illetve az általa megjelölt kedvezményezett kérésére.

Az MNB megítélése szerint az LTP szerződés a betéti szerződés jellemzői mellett a lakás-takarékpénztárnak a szerződésben meghatározott hitelösszeg folyósítására vonatkozó kötelező erejű ígérvényét is tartalmazza, amely kötelezettségvállalás érvényesítésére - a kifejezetten a lakás-előtakarékoskodó kérésére - bizonyos feltételek teljesülése esetén kerülhet sor. Így a lakástakarékpénztári működési mechanizmus elsődleges és alapvető jellegzetessége a betétgyűjtés, amely adott szerződött ügyfél esetében nem feltétlenül jár együtt a lakáscélú kölcsön nyújtásával. Így az LTP szerződés elsődleges funkcióját tekintve olyan betéti szerződésnek tekinthető, amely bizonyos feltételek teljesülése esetén magában foglalja egy további pénzügyi szolgáltatás igénybe vételének, azaz a lakáscélú kölcsönszerződés megkötésének lehetőségét. A kölcsönszerződés megkötésének lehetősége ugyanakkor mind időben, mind feltételrendszerében elválik a megtakarítási, azaz a betétgyűjtési időszaktól, tekintettel arra, hogy a lakás-előtakarékoskodó részéről kölcsön igénylésére - többek között - csak akkor kerülhet sor, ha a megtakarítási idő elérte a szerződéses módoszat szerinti minimális megtakarítási időt és a szerződéses összeg lakáscélú felhasználásra kerül. A hitelképesség vizsgálatát követően pedig az LTP szerződés keretében a kölcsönszerződés megkötésére minden esetben külön aktuálisan kerül sor. Ezt az értelmezést támasztja alá a lakástakarékpénztárakról szóló törvény 11. § (1) bekezdése, mely egyértelműen kimondja, hogy a kölcsönszerződés külön szerződést jelent a betétszerződéstől.

A fentiek összességében arra utalnak, hogy a megtakarítási időszak leteltével nem feltétlenül kerül sor a kölcsönszerződés megkötésére egyrészt azért, mert az LTP szerződésben, illetve az Általános Szerződési Feltételekben meghatározott valamely feltétel nem teljesül vagy az előtakarékoskodó a kölcsönre nem tart igényt.

b) Szerződéskötés azonosított elektronikus úton

A Hpt. indokolása szerint az új Pmt.¹ kapcsán lehetőség nyílik arra, hogy a törvény hatálya alá tartozó szolgáltatók az ügyfél-átvilágítási intézkedéseiket az általuk üzemeltetett előzetesen auditált hírközlő eszköz útján is elvégezhessék. Mindezek alapján megfelelő garanciális feltételek teljesülése esetén a jelenleginél szélesebb körben indokolt megengedni a pénzügyi szolgáltatásokra vonatkozó szerződések elektronikus úton történő megkötését.

Az elektronikus úton történő szerződéskötésre a Hpt. 279. § (1a) bekezdése a következő körben nyújt lehetőséget: „az (1) bekezdéstől eltérően a hitelintézet *pénzforgalmi szolgáltatási keretszerződést*, valamint *betét elfogadására vonatkozó szerződést* azonosított elektronikus úton is köthet.”

A Hpt.-ben rögzített definíció szerint az *azonosított elektronikus út* olyan személyre szabott elektronikus eljárás, amely a jognyilatkozat megtételét

- a) a nyilatkozattevő személyének és
- b) a nyilatkozat megtétele időpontjának egyértelmű azonosítására, valamint
- c) a jognyilatkozat tartalmának változatlan visszaidézésére alkalmas formában teszi lehetővé.

A személyre szabott elektronikus eljárás fogalma alatt – figyelembe véve a banki gyakorlatot – olyan eljárások összessége értendő, amelyekhez a hozzáférést az ügyfél és a hitelintézet között létrejött jogviszony alapján a szolgáltató hitelintézet közvetlenül és az ügyfél személyét egyértelműen azonosító módon biztosítja a szolgáltatást igénybe vevő ügyfél részére az elektronikus ügyintézés és nyilatkozattétel elősegítése érdekében.

Az MNB álláspontja szerint, amennyiben a lakástakarékpénztár olyan személyre szabott ügyintézési felületet biztosít, ahol a fentiekben említett hármas feltétel megvalósul, azaz olyan elektronikus eljárást alkalmaz, amely a jognyilatkozat megtétele során biztosítja a nyilatkozattevő személyének és a nyilatkozat megtétele időpontjának egyértelmű azonosítását és a jognyilatkozat tartalmának változatlan visszaidézését, akkor a lakáseelőtakarékosági szerződés, mint a betéti szerződés speciális formája, azonosított elektronikus úton is megköthető.

A fentiekben túlmenően az MNB véleménye szerint megvizsgálandó a fentiekben megjelölt Korm.rendelet 5. §-ának azon rendelkezése is, hogy a lakástakarékpénztár az ajánlat elfogadásáról nyilatkozhat-e azonosított elektronikus úton, tekintettel arra, hogy írásbeli ajánlat-elfogadás előírásának megfelel az azonosított elektronikus úton történő elektronikus ajánlat-elfogadás is, mivel a Hpt. 279. § (2) bekezdése szerint az azonosított elektronikus úton kötött szerződés írásbeli szerződésnek minősül.

Eltérő értelmezés esetén az ügyfél elektronikusan tett ajánlata kapcsán a lakástakarékpénztárnak a kinyomtatott és aláírt elfogadó nyilatkozatát pl. postázni kellene vagy futárral kellene megküldenie az ügyfél részére, amely eljárás nyilvánvalóan nem felel meg azon jogalkotói szándéknak, amely a teljes szerződéskötési folyamatra - ajánlatra és annak elfogadására is - lehetővé kívánja tenni az elektronikus utat.

A Hpt. 279. § (2) bekezdés második mondata szerint az azonosított elektronikus úton létrejött pénzügyi és kiegészítő pénzügyi szolgáltatásra irányuló szerződés e törvény alkalmazásában írásbeli szerződésnek minősül. Az írásbeliség vonatkozásában a Korm.rendelet a Hpt.-ben rögzített fordulattal operálva gyakorlatilag megismétli az írásbeliségre vonatkozó elvárást, amely egyben megfeleltethető a Ptk. 6:7. §² [*Írásbeli alakhoz kötött jognyilatkozat*] követelményrendszerének, így az MNB álláspontja szerint a Lakástakarék kielégíti a Korm.rendelet fentiekben idézett 5. § (2) bekezdésének azon rendelkezését is, hogy a lakástakarékpénztár írásban köteles nyilatkozni az ajánlat elfogadásáról.

Összegezve a fentieket, az MNB álláspontja szerint a Hpt. 6. § (1) bekezdés 4a. pontjában leírt konjunktív feltételrendszer megvalósulása esetén a lakáseelőtakarékosági szerződés, mint a betéti szerződés speciális formája, azonosított elektronikus úton is megköthető.

Budapest, 2018. november 22.

¹ a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény

² 6:7. § [*Írásbeli alakhoz kötött jognyilatkozat*]

(1) Ha a jognyilatkozatot írásban kell megtenni, az akkor érvényes, ha legalább a lényeges tartalmát írásba foglalták.

(2) Ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a jognyilatkozat akkor minősül írásba foglaltnak, ha jognyilatkozatát a nyilatkozó fél aláírta.

(3) Írásba foglaltnak kell tekinteni a jognyilatkozatot akkor is, ha annak közlésére a jognyilatkozatban foglalt tartalom változatlan visszaidézésére, a nyilatkozattevő személyének és a nyilatkozat megtétele időpontjának azonosítására alkalmas formában kerül sor.