

**A babaváró kölcsön figyelembevétele a lakossági jelzáloghitelekhez szükséges önerő pénzügyi intézmények általi értékelésével kapcsolatos elvárásokról szóló vezetői körlevél szerinti bővített kitétséggel számított fedezeti arány meghatározásánál**

Az állásfoglalást kérő (**Bank**) állásfoglalás kiadása iránti kérelemmel fordult a Magyar Nemzeti Bankhoz (**MNB**) a lakossági jelzáloghitelekhez szükséges önerő pénzügyi intézmények általi értékelésével kapcsolatos elvárásokról szóló vezetői körlevél (**Vezetői Körlevél**) szerinti „személyi hitelre vonatkozó kockázati mutató” számításával kapcsolatos, alábbiakban részletezett jogkérdésben.

**I. A TÉNYÁLLÁS**

A Bank a beadványában többek között utalt az MNB-nek a Vezetői Körlevélben is megerősített azon álláspontjára, miszerint az MNB kifejezetten kockázatos gyakorlatnak, továbbá a lakóingatlanokhoz kapcsolódó fogyasztói hitelmegállapodásokról rendelkező jogszabályok szellemiségével- és a prudens hitelezői magatartással ellentétesnek ítéli meg azt, ha a hitelfelvevő által biztosított önerő a hitelnyújtó által folyósított személyi hitel formájában áll rendelkezésre. A Bank a beadványában előadta, hogy a Vezetői Körlevél és a jövedeleमारányos törlesztőrészlet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról szóló 32/2014. (IX. 10.) MNB rendelet (**Adósságfék Rendelet**) babaváró hitelre (**Babaváró Kölcsön**) vonatkozó speciális rendelkezései értelmében a „jelzálogkölcsönrel egyidejűleg igényelt Babaváró Kölcsön 75%-a önerőként is elfogadható a hitelbiztosítéki érték (LTV arány) számítása során”. A Bank ezzel összefüggésben hivatkozott a Vezetői Körlevélben foglalt azon elvárára, hogy a babaváró támogatásról szóló 44/2019. (III. 12.) Korm. rendelet (**Babaváró Támogatás Rendelet**) alapján állami kezességvállalás mellett folyósított, a törlesztés szüneteltetésének lehetőségével és vissza nem térítendő támogatással kombinált hitelek legfeljebb 75%-ban önerőként való beszámítását az MNB elfogadható gyakorlatnak tartja az Adósságfék Rendeletnek megfelelően.

**II. A JOGKÉRDÉS**

A Bank a tényállás alapján azon álláspontjának megerősítését kérte az MNB-től, hogy a Vezetői Körlevél szerinti „személyi hitelre vonatkozó kockázati mutató” számítása során a Babaváró Kölcsönt nem kell figyelembe vennie.

**III. A BANK ÁLLÁSPONTJA**

A Bank álláspontja szerint a Babaváró Támogatás Rendelet szerinti Babaváró Kölcsön speciális, állami kezességgel biztosított és állami kamattámogatású szabad felhasználású kölcsön, a Vezetői Körlevél és az Adósságfék Rendelet önerőbe történő beszámítást lehetővé tevő rendelkezései alapján nem kizárt annak jelzáloghitellel való egyidejű igénybevétele az Adósságfék Rendelet szabályainak betartása mellett, így a kockázatosabbnak tekinthető lakáscélú jelzáloghitelek arányát mérő mutatóba a Babaváró Kölcsönöket nem szükséges beszámítani.

**IV. AZ MNB ÁLLÁSPONTJA**

Az MNB a jogkérdés vizsgálata során a Vezetői Körlevél idevonatkozó általános elvárásainak és az Adósságfék Rendelet alábbi – a jelen esetben forinthitelekre vonatkoztatott – előírásaiból indult ki, az alábbiak szerint.

A Vezetői Körlevél értelmében elvárt, hogy a pénzügyi intézmények a lakáscélú jelzáloghitel-igénnyel kapcsolatos hitelképesség vizsgálati folyamataik részét képező KHR lekérdezés alapján mérjék fel, hogy a hitelbírálatot megelőző 90 napban a hitelígyénylők vettek-e igénybe személyi hitelt, és ha igen, milyen összegben. Ezzel összefüggésben elvárt, hogy az intézmény azonosítsa azokat a lakáscélú jelzáloghitel ügyleteket, amelyek esetén a lakáscélú jelzáloghitelígyénlyéről szóló hitelbírálati döntést megelőző 90 napon belül az ügylet hitelígyénylői részére személyi hitel(ek) folyósítására is sor került. Ezen ügyletek tekintetében pedig az intézmény állapítsa meg, hogy az igényelt lakáscélú jelzáloghitel és a lakáscélú jelzáloghitelígyénlyéről szóló hitelbírálati döntést megelőző 90 napon belül a hitelígyénylők részére folyósított személyi hitel(ek) együttes összegének az ingatlan forgalmi értékéhez viszonyított aránya (**Bővített Kitétséggel Számított Fedezeti Arány**) meghaladja-e az Adósságfék Rendeletben az adott ügylethez meghatározott hitelfedezeti korlát értékét (így forint lakáscélú jelzáloghitel esetén 80%-ot).

A Vezetői Körlevél értelmében az MNB elvárja, hogy a pénzügyi intézmények korlátozzák azon kockázatosabbnak tekinthető lakáscélú jelzáloghitelek arányát, amelyek esetén

1. a fentiek szerint meghatározott Bővített Kitétséggel Számított Fedezeti Arány a hitelbírálatkor meghaladja a jelzett mértéket,

2. a lakáscélú jelzálog-hiteligénylésről szóló hitelbírálati döntést követő 20. munkanapon az állapítható meg, hogy az intézmény a lakáscélú jelzáloghitel elbírálását követően jóváhagyott személyi hitelt a hiteligénylők tekintetében, és a jóváhagyott összeg figyelembevételével ismételten meghatározott Bővített Kitettséggel Számított Fedezeti Arány meghaladja az adott lakáscélú jelzáloghitel ügyletre vonatkozó hitelfedezeti korlát Adósságfék Rendeletben meghatározott értékét.

A Vezetői Körlevél beadványban is hivatkozott elvárása értelmében a pénzügyi intézmény az előzőekben érintett, kockázatosabbnak tekinthető ügyletek tekintetében először 2021. július hónapban (2021. június 30.-ra vonatkozóan), ezt követően pedig negyedéves vagy annál gyakoribb rendszerességgel állapítsa meg, hogy a megelőző 12 hónapra összesített szerződött volumene milyen arányban áll az általa a megelőző 12 hónapban szerződött lakossági lakáscélú jelzáloghitelek hitelösszegével. Az MNB elvárja, hogy az intézmény a kockázati hajlandóságával összhangban állapítson meg egy limitet az előző bekezdés szerinti arányszámra, ami nem érheti el az 5%-ot (**Kockázati Limit**).

Az Adósságfék Rendelet 3. § – jelen esetben forinthitelekre vonatkozó – (1) bekezdése értelmében az ingatlanra alapított jelzálogjog fedezete mellett nyújtott forinthiteleknél a kitettség hitelkérelem elbíráláskori értéke nem haladhatja meg az ingatlan forgalmi értékének 80%-át.

Az Adósságfék Rendelet 3. § (6) bekezdése értelmében az (1)-(3) bekezdésben foglalt limitek alkalmazása során, amennyiben az ügyfél a Babaváró Támogatás Rendelet szerinti, a gyermekvállalás és a gyermeknevelés támogatása érdekében nyújtott Babaváró Kölcsönön kívül ugyanazon lakás vásárlása céljából a Babaváró Kölcsönre vonatkozó kölcsönszerződés megkötésétől számított 90 napon belül ingatlanra alapított jelzálogjog fedezete mellett nyújtott hitelt is igényel, a hitelnyújtó a Babaváró Kölcsönből eredő – akár saját, akár más hitelnyújtó – kitettségének legalább 25%-át az ingatlanra alapított jelzálogjog fedezete mellett nyújtott hitel kitettségéhez hozzáadja, legfeljebb 75%-át az ingatlan forgalmi értéke és az ingatlanra alapított jelzálogjog fedezete mellett nyújtott hitel jelen bekezdés szerint meghatározott kitettsége közötti különbözet részeként figyelembe veszi.

A Vezetői Körlevél nem tartalmazta azt, hogy a Babaváró Kölcsönt figyelmen kívül lehet hagyni a kockázatosabbnak tekinthető jelzáloghitel portfólió meghatározásánál. Bár a Vezetői Körlevél utalt arra, hogy a Babaváró Kölcsön legfeljebb 75%-ban önerőként való beszámítását az MNB elfogadható gyakorlatnak tartja az Adósságfék Rendeletnek megfelelően, viszont azt nem részletezte, hogy a Vezetői Körlevél elvárásrendszerében a Bővített Kitettséggel Számított Fedezeti Arány meghatározásánál hogyan kell számításba venni a Babaváró Kölcsön összegét. Ezt a kérdést az MNB a Bank által kifejtettektől eltérően ítélte meg, az alábbiak szerint.

Az MNB álláspontja szerint a Vezetői Körlevél elvárásainak alkalmazása során az intézménynek a Bővített Kitettséggel Számított Fedezeti Arány megállapításánál – a személyi hitelek kezelésével egyezően – minden olyan esetet figyelembe kell vennie, amikor

- a lakossági lakáscélú jelzáloghitelt (**Lakáshitel**) igénylő a Lakáshitel hitelbírálatát megelőző 90 napban kötött szerződést Babaváró Kölcsön felvételére, illetve
- a Lakáshittel kapcsolatos hitelbírálati döntést követő 20. munkanapon belül a Lakáshitelt igénylő részére Babaváró Kölcsön került jóváhagyásra az adott intézménynél.

A Vezetői Körlevél szerinti bővített kitettséget az intézménynek oly módon kell megállapítania, hogy – az Adósságfék Rendeletben meghatározott 25%-os kitettség-növelési kalkulációs módszer mintájára – a Babaváró Kölcsön legalább 25%-ával növelni kell a Lakáshitel összegét.

Amennyiben az így meghatározott Bővített Kitettséggel Számított Fedezeti Arány meghaladja az Adósságfék Rendelet szerinti hitelfedezeti korlátot, akkor az érintett Lakáshitel összege terheli a Kockázati Limitet. Vagyis ezen kockázatosabbnak tekinthető Lakáshiteleket figyelembe kell venni a Vezetői Körlevél szerinti Kockázati Limit számításakor is.

Az MNB megjegyzi, hogy az Adósságfék Rendelet hivatkozott 3. § (6) bekezdése szerinti deklaráltan lakáscélú Babaváró Kölcsön esetében, azaz olyan esetben, amikor ugyanazon lakás vásárlása céljából a Babaváró Kölcsönre vonatkozó kölcsönszerződés megkötésétől számított 90 napon belül Lakáshitelt is igényel az ügyfél, akkor az Adósságfék Rendelet szabályainak betartásával számított összegű Lakáshitel jóváhagyása értelemszerűen nem terheli a Kockázati Limitet.

A fentiekre tekintettel a Vezetői Körlevél várhatóan kiegészítésre fog kerülni az MNB-nek a Bővített Kitettséggel Számított Fedezeti Arány meghatározásánál a Babaváró Kölcsön figyelembevételére vonatkozó álláspontjával.

Az MNB a fenti véleményét kizárólag az állásfoglalás kérelmben rendelkezésre bocsátott információk alapján alakította ki, így az abban foglalt egyedi jogértelmezés csak a Bank által előadott tényállásra vonatkozik. Az MNB véleménye

nem tekinthető kötelező erejű állásfoglalásnak, a benne foglaltaknak más hatóságra, illetve a bíróságra nézve nincs kötelező tartalma. A jelen állásfoglalás kizárólag a Bank tájékoztatása céljából készült, a benne foglaltak egyéb célok (például marketing) érdekében, továbbá harmadik személyekkel szemben nem használhatóak fel, illetve jogvita eldöntésére nem alkalmazhatóak.

2020. december 4.