

Javul a lakáshitelek helyzete

2010. október 28-án kihirdetésre került az „Egyes pénzügyi tárgyú törvényeknek a nehéz helyzetbe került lakáscélú hitelt felvevő fogyasztók megsegítése érdekében szükséges módosításáról szóló” 2010. évi XCVI. törvény (a továbbiakban: Törvény).

E jogszabály a hitelfelvétellel érintett fogyasztók helyzetének javítását tűzte ki célul a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Hpt.) valamint a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény (a továbbiakban: Fht.) módosítása révén. A módosítások a magánszemélyek által felvett, ingatlanra alapított jelzálogjog fedezete mellett megkötött lakáscélú hitel- és kölcsönszerződésekre, valamint lakóingatlan tulajdonának megszerzésére irányuló pénzügyi lízingszerződések vonatkozásában állapítanak meg eltérő szabályokat.

A módosító törvény elfogadásának indoka, hatálybalépése

A Törvény elfogadásának oka az előterjesztők indokolása szerint röviden az, hogy családok százezreinek életét tehetné tönkre, ha az állam nem avatkozna be a lakáscélú hitelt felvevők védelme védelmében. Az érintettek széles körére tekintettel a Törvény rendelkezései már november, illetve december folyamán hatályba lépnek.

A jogalkotói szándék

Az indoklás hangsúlyos eleme, hogy a hitelezésnek a gazdasági körülményekkel összefüggésben álló kockázatát a hitelt felvevő fogyasztóknak és a hitelt nyújtó pénzügyi intézményeknek együtt kell viselnie.

A Törvény legfőbb elemei röviden

1. A deviza alapú, de forintban törlesztett hitel-, kölcsön- és pénzügyi lízingszerződések esetén mind a kölcsön, mind a törlesztőrészlet, mind a különböző költségek átszámítása során az érintett deviza (akár az adott pénzügyi intézmény által megállapított, akár az MNB hivatalos) középárfolyamát kell alapul venni.
2. Igaz ugyan, hogy főszabályként az ügyfél számára kedvezőtlenül nem lehet a jövőben a hitelszerződést, illetve az üzletszabályzatot egyoldalúan módosítani, azonban a kamatokat illetően erre a pénzügyi intézményeknek jövőben is viszonylag széles körben lesz lehetőségük, amennyiben ezt a Törvényben felsorolt lehetséges indokokkal alá tudják majd támasztani.
3. Jelentős javulás a fogyasztók számára, hogy az előtörlesztési díjak széles körben (2-2,5%-ról) 1-1,5%-ra csökkentésre kerülnek, és rendkívül szűk keretek között ingyenessé is válnak. Lényeges, hogy az a fogyasztó továbbra is viselni köteles lesz eme költséget, aki rossz hitelét más pénzügyi intézmény jobb konstrukciójú hitelével akarja kiváltani.
4. Hasonlóan szűk keretek között, de bizonyos esetekben a végtörlesztés is ingyenessé válik.
5. Kedvező a hitelt felvevőknek, hogy 5 éven belül egy alkalommal ingyenesen jogosultak lesznek futamidő-hosszabbítást kérni. Mivel ennek a hitelezők számára is vannak előnyei, így a jelenlegi gyakorlat szerint is előfordul, hogy ilyen tárgyú szerződésmódosításhoz hozzájárulnak.
6. Gyakorlatilag automatikus – ám a fenti feltétel nem teljesülése esetén nem feltétlenül ingyenes – esete lesz a futamidő meghosszabbításának, ha a legalább 90 napos fizetési késedelemben lévő fogyasztó ezt legfeljebb 5 évre, írásban kérelmezi.
7. A Törvény címének megfelelően a „nehéz helyzetbe került” személyeknek – vagyis azoknak, akik a törlesztőrészletek fizetésével jelentős késedelembe estek vagy esni fognak – egy kedvező, ámbár piaci szempontból szokatlan rendelkezéssel is segíteni kíván. Abban az esetben ugyanis, ha késedelmük miatt a szerződés felmondásra kerül, ettől az időponttól kezdve késedelmi kamatot (vagy költséget, jutalékot és díjat) a jövőben csak a késedelem első 90 napjára számíthat fel velük szemben a hitelt nyújtó pénzügyi intézmény.

Nem került be a Törvénybe azon korábban tervezett rendelkezés, amely szerint az adóssal szembeni követelés nem haladhatta volna meg a jelzáloggal terhelt ingatlan aktuális értékének száz százalékát.