

GONDOLJA VÉGIG HIGGADTAN

A bankja módosíthatja-e egyoldalúan a szerződését?

Az általános polgári jogi szabályok szerint a szerződés a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre. Ha jogszabály kivételt nem tesz, a szerződés tartalmát a felek közös megegyezéssel módosíthatják.

Ilyen kivételről rendelkezik például a **hitelintézeti törvény** is, amely **meghatározott feltételekkel lehetővé teszi a bankok számára az egyoldalú szerződésmódosítást**.

Általánosan igaz, hogy a pénzügyi intézmény az ügyfél számára nem kedvezőtlenül egyoldalúan módosíthatja a szerződés feltételeit.

A szerződés típusától független előírás szerint a szerződés egyoldalúan **nem módosítható új díj vagy költség bevezetésével**, valamint az egyes **kamat, díj vagy költségelemek** szerződésben meghatározott **számítási módja sem módosítható egyoldalúan**, az ügyfél számára **kedvezőtlenül**.

Milyen esetekben lehet a szerződési feltételeket az ügyfél számára kedvezőtlenül módosítani?

A fogyasztóval kötött **kölcsönszerződés vagy pénzügyi lízingszerződés kivételével** kamatot, díjat vagy egyéb szerződési feltételt csak akkor lehet egyoldalúan, az ügyfél számára kedvezőtlenül módosítani, ha a szerződés ezt a pénzügyi intézmény számára egyértelműen meghatározott feltételek, illetve körülmények esetére lehetővé teszi.

A fogyasztóval kötött kölcsönszerződések vagy pénzügyi lízingszerződések a pénzügyi intézmény által egyoldalúan, az ügyfél számára kedvezőtlenül kizárólag a kamatok, díjak, költségek vonatkozásában módosíthatóak.

Egyéb feltétel, ideértve az egyoldalú módosításra okot adó körülmények felsorolását is, egyoldalúan nem módosítható az ügyfél számára kedvezőtlenül. Az egyoldalú módosítás jogát a pénzügyi intézmények akkor jogosultak gyakorolni, ha a módosításra okot adó objektív körülmények tételes meghatározását a szerződés tartalmazza, valamint a hitelező az árazási elveit írásban rögzítette.

Az **árazási elvek**, mivel üzleti titkot tartalmazhatnak, nem nyilvánosak, azonban azt a Magyar Nemzeti Bank (MNB) kérésére annak rendelkezésére kell bocsátani. Az árazási elvek megfelelőségét, valamint azok alkalmazásának gyakorlatát az MNB ellenőrzi.

Mit kell tartalmaznia az árazási elveknek?

- valamely kamat, díj vagy költség módosítása a szerződésekben foglalt és az adott kamat, díj vagy költség mértékére ténylegesen hatást gyakorló ok alapján történhet;
- ha valamely feltétel változása a kamat-, díj- vagy költségelem csökkentését teszi indokolttá, azt is érvényesíteni kell;
- az adott kamat-, díj- vagy költségelemre kihatással bíró ok-okozati feltételeket együttesen, tényleges hatásuk arányában kell figyelembe venni;

- díjat vagy költséget évente legfeljebb a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett előző évi éves fogyasztói árindex mértékében lehet emelni.

Milyen módon kell közzétenni a módosítások tényét?

Az ügyfelek számára kedvezőtlen módosítást annak hatálybalépését megelőzően legalább 60 nappal hirdetményben közzé kell tenni és az ügyfelet közvetlenül, postai úton vagy más, a szerződésben meghatározott tartós adathordozón is tájékoztatni kell a módosításról és a törlesztőrészlet ebből adódó változásáról. Továbbá elektronikus kereskedelmi szolgáltatás nyújtása esetén a módosítással kapcsolatos tájékoztatást az ügyfelek számára elektronikus úton is elérhetővé kell tenni.

A fenti értesítési szabályokat nem kell alkalmazni a referencia-kamatlábbhoz kötött kamatnál a referencia-kamatláb változásából eredő kamatváltozás, valamint az állami kamattámogatással nyújtott lakáskölcsönök esetén. Állami kamattámogatással nyújtott lakáskölcsön esetén ugyanis kamatot, díjat vagy költséget érintő, egyoldalú, az ügyfél számára kedvezőtlen módosítást a módosítás hatálybalépését megelőzően legalább 15 nappal hirdetményben kell közzétenni.

A fogyasztóval kötött kölcsönszerződéseknél vagy pénzügyi lízingszerződéseknél kamat, díj, vagy költség ügyfél számára kedvezőtlen, egyoldalú módosítása esetén **az ügyfél a módosítás hatálybalépése előtt jogosult a szerződés díjmentes felmondására.**

Ez alól kivétel a jelzáloglevéllel finanszírozott kölcsönszerződés felmondásának esete, ugyanis ekkor a hitelintézet jogosult a lejárat előtti visszafizetéssel járó költségeit érvényesíteni. Fenti szabály nem alkalmazandó továbbá a referencia kamatlábhoz kötött kamatozású kölcsön tekintetében a referencia-kamatláb változásából eredő kamatváltozás esetén sem.

Milyen rendelkezések vonatkoznak a lakáscélú hitel- és kölcsönszerződések, valamint pénzügyi lízingszerződések esetében a fogyasztó számára kedvezőtlen egyoldalú szerződésmódosításra?

Ezek a szerződések a pénzügyi intézmény által az ügyfél számára kedvezőtlenül kizárólag a kamat tekintetében, jogszabályban meghatározott esetekben, feltételekkel és módon módosíthatóak. Amennyiben a feltételek változása a kamat csökkentését teszi indokolttá, azt is érvényesíteni kell.

A pénzügyi intézmény a fogyasztóval kötött, lakáscélú hitel- és kölcsönszerződés vagy pénzügyi lízingszerződés kamatát az ügyfél számára kedvezőtlenül kizárólag a **kamat mértékére tényleges hatást gyakorló**, az alábbi feltételek bekövetkezése esetén módosíthatja:

- a hitelező forrásköltségeinek, forrásszerzési lehetőségeinek kedvezőtlen változása,
- a hitelkockázat változása,
- a hitelező adott tevékenységének költségeit növelő, a hitel-, kölcsön- és pénzügyi lízingszerződés szerinti jogviszonyokat szorosan és közvetlenül érintő jogszabályváltozás.

Abban az esetben beszélhetünk a forrásköltségek, forrásszerkezeti lehetőségek kedvezőtlen változásáról, ha az alábbi események közül legalább egy bekövetkezik:

- jegybanki alapkamat emelkedése,
- bankközi pénzügyi kamatlábak emelkedése,
- a hitelező lekötött ügyfélbetétei kamatának emelkedése,
- a refinanszírozást biztosító, nyilvánosan kibocsátott értékpapír kamatának emelkedése,
- a pénzügyi intézmény hitelezési vagy lízingtevékenysége refinanszírozásul szolgáló hitel-, kölcsönszerződések költségének bizonyítható növekedése.

A **hitelkockázati változások** esetén kedvezőtlen módosítás lehetséges amennyiben az adóst/adóstársat, vagy a hitelügyletet a bank magasabb kockázati kategóriába sorolja, mert a kölcsön összege növekszik legalább 10%-kal (az ügyfél nem fizetése miatt), vagy a fedezetül szolgáló ingatlan értéke csökken legalább 10%-kal, és e változások a kölcsön visszafizetését jelentős mértékben veszélyeztetik.

A fenti esetekben **sem módosíthatja a devizában nyújtott és forintban törlesztett hitel kamatának mértékét** az ügyfél számára kedvezőtlenül a pénzügyi intézmény, ha a kölcsön forintban meghatározott összege a forint/deviza árfolyamának változása miatt emelkedik. Ez tehát azt jelenti, hogy amennyiben az ügyfél a lakáscélú hitelét devizában vette fel, és a forintba átszámított tartozása az árfolyamváltozás következtében emelkedik 10%-kal, vagy azt meghaladó mértékben, abban az esetben a bank nem emelhet kamatot.

A banknak még abban az esetben van lehetősége kamatot emelni, ha annak a kockázati csoportnak a kockázata növekszik, amelybe az ügyfél ügyletét besorolták. E körben azonban, ha az ügyfél nem esett 30 napon túli fizetési késedelembe, a pénzügyi intézmény nem módosíthatja a kamat mértékét az ügyfél számára kedvezőtlenül.

2012. április 1. után kötött jelzáloghitel-szerződés esetén, amennyiben a fogyasztó szerződésszerűen teljesít, úgy a szerződésben rögzített kamatokon felül a pénzügyi intézmény nem számíthat fel rendszeresen fizetendő kamat jellegű díjat vagy költséget.

A pénzügyi intézmények a kamat változását 2012. április 1-jét követően jelzáloghitel-szerződések megkötésekor az alábbi két módszer valamelyikével kötelesek meghatározni:

1. Referencia kamatláb változásához kötve: Ebben az esetben az ügyfél által fizetendő kamatláb a referencia kamatlábból és a megadott kamatfelárból tevődik össze.
2. Fix kamatozás esetén a kamat mértékét a kölcsönszerződésben meghatározott 3 éves, 5 éves vagy 10 éves kamatperiódus alatt rögzítik, azaz a kamatláb az adott periódusra vonatkozóan fix.

Amennyiben a kamatváltozás referencia kamatlábhoz kötve határozták meg, úgy a pénzügyi intézmény a fogyasztó által fizetendő kamatfelárat – vagyis a referencia kamaton felül fizetendő kamatrészt egyoldalúan a fogyasztó számára kedvezőtlenül kizárólag az alábbi esetekben módosíthatja:

- a) a fogyasztó egyhavi törlesztőrészlettel 45 napot meghaladó fizetési késedelembe esik, vagy

b) a fogyasztó a fedezetül szolgáló ingatlanra kötött vagyonszámvetést a pénzügyi szolgáltató értesítése ellenére legalább két hónapon keresztül nem fizeti.

A változás kamatfelárakra gyakorolt hatását a pénzügyi intézmény a belső szabályzatában köteles rögzíteni.

A kamatperiódus alatt rögzített kamatlábak esetén a hitelt nyújtó pénzügyi intézmény 3, 5 vagy 10 évente változtathat az alkalmazott kamatláb mértékén, összhangban a kamatperiódus hosszával.

Amennyiben jelzáloghitel-szerződés megkötésekor a kamat változásának meghatározása kamatperiódusokban történik, úgy az új kamatperiódusokban alkalmazott kamatláb mértékét, annak hatálybalépését megelőzően legalább 90 nappal hirdetményben közzé kell tenni. A módosításról és a várhatóan fizetendő új törlesztőrészletről az érintett ügyfeleket postai úton vagy más, a szerződésben meghatározott, közvetlen módon is értesíteni kell. A közvetlen értesítés elküldésének legalább 90 nappal meg kell előznie a módosítás hatálybalépését.

Az ügyfél ez idő alatt jogosult a szerződés felmondására és díjmentes, egyösszegű előtörlesztésre. Ehhez azonban a kamatperiódus végéig a felmondással érintett szerződésből eredő tartozás teljes összegét a hitelező részére meg kell fizetnie.

Az állami kamattámogatással nyújtott lakáskölcsön esetén a kamatot, díjat vagy költséget érintő, egyoldalú, az ügyfél számára kedvezőtlen módosítást a módosítás hatálybalépését megelőzően legalább 15 nappal hirdetményben kell közzétenni.

A nem szerződésszerűen (pl. késedelmesen) teljesített lakáscélú hitel- vagy pénzügyi lízingszerződés esetében a szerződés felmondását követő 90. nap után a pénzügyi intézmény késedelmi kamatot, költséget, díjat vagy jutalékot nem számíthat fel a felmondás napját megelőző napon érvényes ügyleti kamatot és kezelési költséget meghaladó összegben.

Az olyan deviza alapú lakáscélú hitel- vagy pénzügyi lízingszerződések felmondása esetén, amelyben a fennálló tartozás összegét forintban határozzák meg, a szerződés felmondását követő 90. naptól kezdve a pénzügyi intézmény, a fogyasztó nem teljesítése miatt, a felmondás napján érvényes ügyleti kamatot és kezelési költséget meghaladó mértékű késedelmi kamatot, költséget, díjat vagy jutalékot nem számíthat fel.¹

Budapest, 2012. március 7.

¹ A 2012. április 1. után hatályos szabályozásra vonatkozó tájékoztatás forrása: https://www.mnb.hu/archivum/Felugyelet/root/fooldal/fogyasztoknak/kiemelt_fogyaszto/egyoldal_u_szerzodsemod_110615