

Árfolyamgáttal kapcsolatos hasznos tudnivalók

A konstrukcióról részletes információk olvashatók a **PSZÁF honlapján**

www.pszaf.hu/fogyasztoknak/hitelek/fizetesi_nehezsegek/arfolyamrogzites.html ,

valamint a pénzüintézetek fiókhálózatában is elérhető alábbi **felügyeleti kiadványban**:

www.pszaf.hu/data/cms2370495/12_4_oldal_LA4_Devizahitel_web.pdf

A PSZÁF az alábbiakban az árfolyamgát II.-vel kapcsolatos leggyakoribb kérdéseket és az arra adható válaszokat foglalta össze.

- 1. A törvény által az árfolyamgát igénybe vételére előírt minimum 3 éves futamidő alatt eladható-e az árfolyamgát II.-vel kiegészített hitelszerződéssel fedezett lakás, avagy „röghöz kötik” a fogyasztót az ingatlan értékesítése vonatkozásában?**

Válasz: A teljes előtörlesztést nem zárja ki a törvény, az abban az esetben tehető meg, ha az adós a devizakölcsönből még fennálló állományt (aktuális piaci árfolyamon), valamint a gyűjtőszámlahitelt is teljes összegben visszafizeti.

- 2. Húsz millió forint alatti vagy e fölötti kölcsönnek számít-e, ha a kölcsönt több részletben, szakaszosan folyósították, különböző árfolyamokon úgy, hogy az első részlet folyósításakor számított árfolyamon számítva a kölcsön 20 millió forint alatti lenne, a továbbiak figyelembe vételével viszont e fölötti?**

Válasz: A szakaszos folyósításnál alkalmazandó eljárást külön nem nevesít az árfolyamgát II. szabályait meghatározó 2011. évi LXXV. törvény. A törvény szerinti általános szabály ugyanakkor ez esetben is követendő, amelynek értelmében szakaszos folyósítás esetén az **egyresztletes hitelrészletek folyósításakor alkalmazott árfolyamokat** kell figyelembe venni, és ez alapján kell meghatározni a kölcsön teljes összegét. Az így számított összeg az irányadó a 20 millió forint felső határ figyelembe vételénél.

Példával szemléltetve: az első példa esetében bemutatott árfolyam-alakulás esetén a kölcsönösszeg nagysága alapján lehetőség van igényelni az árfolyamrögzítést, míg a második esetben nem.

1. példa

	Folyósított részlet CHF-ben	Folyósításkori árfolyam (HUF/CHF)	Folyósított részlet forintban
	35 000	155	5 425 000
	35 000	160	5 600 000
	50 000	175	8 750 000
Összesen:	120 000	-	19 775 000

2. példa

	Folyósított részlet CHF-ben	Folyósításkori árfolyam (HUF/CHF)	Folyósított részlet forintban
	35 000	155	5 425 000
	35 000	160	5 600 000
	50 000	180	9 000 000
Összesen:	120 000	-	20 025 000

3. Fizetéskönnyítő programnak (s így az árfolyamgát II.-ből való kizárásnak) számít-e, ha a fogyasztóval szerződő hitelintézet:

a) korábban, a fogyasztóval történt egyeztetés alapján meghosszabbította a hitel futamidejét;

b) a fogyasztó számára a deviza alapú hitelt fix törlesztő részlet megfizetésének előírásával nyújtotta (ez azzal jár együtt, hogy a futamidő lejártával fennálló tartozást a fogyasztónak egy összegben kell megfizetnie)?

Válasz:

- *a) esetben:* a 2011. évi LXXV. törvény 1. § (1) bekezdés 3. pontja határozza meg, hogy az árfolyamrögzítés igénybevétele szempontjából mi tekinthető fizetés könnyítő programnak. E felsorolásban a futamidő-hosszabbítás nem szerepel, vagyis az nem számít fizetéskönnyítő programnak. Ebből következően **a futamidő hosszabbítást igényelt fogyasztók is részt vehetnek** az árfolyamgát II. programban.

- *b) esetben:* A törvény szerint fizetéskönnyítő program a fennálló fizetési kötelezettség átmeneti csökkentése érdekében létrejött olyan megállapodás, mely alapján a hitelező a hátralévő futamidő meghatározott időtartamára kisebb havi törlesztési kötelezettséget biztosít a megállapodás előtt fennálló havi törlesztési kötelezettséghez képest, azaz a szerződés futamideje közben átmeneti időre biztosít az intézmény kisebb havi törlesztési lehetőségét,

fizetéskönnyítő program keretében. Ebből következően, amennyiben a hitelszerződés alapvetően fix törlesztő részlet fizetési kötelezettséget állapított meg, úgy az nem minősül olyan konstrukciónak, amelyet a törvény fizetéskönnyítő programként határoz meg. Az e pont szerinti szerződéssel rendelkező fogyasztók is **részt vehetnek** az árfolyamgát II. programban.

A fentiekén túlmenően fontos kiemelni, hogy a törvény a fizetéskönnyítő konstrukció lehetőségeit igénybe vevő fogyasztókat nem zárja ki az árfolyamgát II. programból, ugyanakkor az árfolyamgát II. lehetőségével e fogyasztók csak akkor élhetnek, ha megszüntetésre kerül a korábban igénybe vett egyéb fizetéskönnyítési megoldás.

4. Miért kerül pénzbe a tulajdoni lap kiváltása a fogyasztónak, ha a törvény úgy fogalmaz, hogy a pénzügyi intézmény nem érvényesíthet vele szemben költségeket az árfolyamgát II.-be való belépésért? Kerül-e pénzbe a fogyasztónak a hitelintézettel szemben a szerződésmódosítás/gyűjtőszámlahitel-szerződés megkötése? Hány forintra rúgnak átlagosan ezek a külső félnek vagy a hitelintézetnek fizetett járulékos költségek?

Válasz: A vonatkozó törvény szerint **a pénzügyi intézmény** a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés megkötésére tekintettel a devizakölcsön-szerződés módosításáért **nem érvényesíthet semmiféle költséget a fogyasztóval szemben** [4. § (2) bekezdés]. Továbbá a közjegyzői díjszabásról szóló 14/1991. (XI. 26.) IM. rendelet tartalmazza, hogy a gyűjtőszámlahitelhez kapcsolódóan az adós által tett egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat **közjegyzői okiratba foglalásáért fizetendő díj megfizetésére a pénzügyi intézmény köteles** [30/E. §]. Azonban a törvény azt nem tartalmazza, hogy harmadik fél (pl. Földhivatal) nem érvényesítheti a költségeket a fogyasztóval szemben, így a **hiteles (teljes) tulajdoni lap kiváltásának költsége a fogyasztót terhelheti**, melynek költsége 6.250 Ft.

5. Mi garantálja, hogy a gyűjtőszámlahitel-szerződés lejártá után nem hárul jelentős anyagi teher a fogyasztóra a gyűjtőszámlán felhalmozott tartozás miatt? Vannak-e a gyűjtőszámlán felgyűlt tartozás fokozatos rendezésére irányadó (jog)szabályi előírások?

Válasz: A törvény előírja, hogy a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés futamidejét - a hiteladós életkorát is figyelembe véve - úgy kell meghatározni, hogy annak visszafizetése a devizakölcsön törlesztőrészletét is figyelembe véve ne jelentsen aránytalanul magas havi törlesztési terhet a hiteladós számára. Az aránytalanul magas havi törlesztési teher mértékével kapcsolatos részletes szabályokat a 163/2011. (VIII. 22.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) határozza meg.

A Korm. rendelet szabályai szerint a gyűjtőszámla hitel után fizetendő törlesztőrészlet mértékének meghatározásánál a hitelező intézménynek az alábbiakra kell figyelemmel lennie:

- A gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés alapján a hiteladós által havonta fizetendő törlesztő részlet összegét a hitelt nyújtó pénzügyi intézmény úgy köteles megállapítani, hogy a gyűjtőszámlahitel után fizetendő törlesztőrészlet – a kamattal és egyéb költségekkel együtt – **nem haladhatja meg a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatti utolsó törlesztési kötelezettség összegének 15%-át.**
- A **gyűjtőszámlahitel futamidejét** a törlesztési korlátok figyelembevételével határozzák meg, de nem lehet hosszabb, mint az **eredeti devizakölcsön futamideje +30 év.**
- További, a két hitel (a devizahitel és a gyűjtőszámlahitel) törlesztésére együtt érvényes korlát, hogy a törlesztés futamideje legfeljebb a **hiteladós 75. életévének betöltéséig** terjedhet. A hiteladós 75. életévét abban az esetben haladhatja meg a gyűjtőszámlahitel futamideje, ha több hiteladós van az eredeti devizaalapú hitelszerződésben, és legalább egy hiteladós nem tölti be a 75. életévét a gyűjtőszámlahitel futamideje alatt.
- E két futamidő-korlát a gyűjtőszámlahitel-szerződés mértékére meghatározott 15%-os plafonnál is erősebb, így amennyiben e két határidő másként nem lenne betartható, akkor a hitelező jogosult a **15%-ot meghaladó mértékben megállapítani** a gyűjtőszámlahitel után fennálló fizetési kötelezettséget.
- Abban az esetben, ha a hiteladós a rögzítés időszaka után biztonsággal tudja magasabb összeg fizetését is vállalni, akkor az adós kérheti hitelezőjétől, hogy a gyűjtőszámlán felhalmozódott összeg törlesztésére a fentebb meghatározott mértéket (15%) meghaladó mértékben kerüljön sor, melyről írásban kell értesítenie hitelezőjét a rögzítés záró időpontját megelőző legalább 60 nappal. Erre irányuló kérelmében meg kell, hogy határozza azt is, milyen mértékű magasabb összeg törlesztését vállalja.

6. A rögzített árfolyamú végtörlesztésről szóló jogszabály az üdülő megjelölésű ingatlanoknál is lehetővé tette a végtörlesztést. Az árfolyamgát II. esetében is lehetőség van az üdülőre vonatkozóan a programba történő belépésre, vagy ha nem, miért nem?

Válasz: Az árfolyamgát II. lehetősége **nem vonatkozik az üdülő megjelölésű ingatlanokra, kizárólag lakóingatlanokra** vehető igénybe. A 2011. évi LXXV. törvény 1. § (1) bekezdés 9. pontja határozza meg, hogy mit tekint lakóingatlannak, azaz mely ingatlanok esetében vehető igénybe az árfolyamrögzítés lehetősége. A törvény szerint lakóingatlannak minősül a lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott (vagy ilyenként feltüntetésre váró) ingatlan a hozzá tartozó földrészlettel, továbbá az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként feltüntetett lakó-, illetőleg gazdasági épület és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó föld együttese.

7. A kamatelengedés a gyűjtőszámlára kerülő törlesztő részletre vonatkozó kamathányad elengedését jelenti-e, avagy az odakerült összeg nem kamatozik egyáltalán a továbbiakban?

Válasz: A kamatelengedés a gyűjtőszámlára kerülő törlesztő részletre vonatkozó kamathányad elengedését jelenti. A gyűjtőszámlára került összeg esetében az **ügyleti kamat a 3 havi budapesti bankközi kamatlábnak (BUBOR) megfelelő mértékű**, továbbá a gyűjtőszámlahitel esetében a kamat **háromhavonta tőkésíthető**.