

A pénzügyi intézmények egyoldalú szerződésmódosítási lehetőségével kapcsolatos jogszabályi változásokról

1. Milyen esetben lehet a kölcsönszerződéseket, valamint a pénzügyi lízingszerződéseket egyoldalúan módosítani?

A fogyasztóval kötött kölcsönszerződések (pl. személyi kölcsön, áruhitel) 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.**

A hitelszerződést a pénzügyi intézmények akkor jogosultak egyoldalúan módosítani, ha az **erre okot adó körülményt az ügyféllel kötött hitelszerződésben, valamint az ún. árazási elveket** a belső szabályzatukban **rögzítették.**

Az **árazási elveknek** legalább a következőket kell tartalmazniuk:

- a) a módosítás csak a hitelszerződésben rögzített, ténylegesen hatást gyakorló ok** (pl. adós fizetőképességének megváltozása) **alapján történhet;**
- b) amennyiben valamely feltétel a kamatok, díjak, költségek csökkentését** teszik indokolttá azt is **érvényesíteni kell;**
- c) az adott kamat-, díj- vagy költségelemre kihatással bíró feltételeket együttesen, tényleges hatásuk arányában kell figyelembe venni;**

Jó, ha tudja, hogy...

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

Szerződés egyoldalúan nem módosítható új díj vagy költség bevezetésével sem. Az egyes kamatok, díjak vagy költségelemek szerződésben meghatározott **számítási módja sem változtatható az ügyfél számára kedvezőtlenül. Az ügyfél számára kedvezően azonban bármikor módosíthatja a szerződés feltételeit a pénzügyi intézmény.**

Az ügyfél értesítésének szabályai egyoldalú szerződésmódosítás esetén

Amennyiben a pénzügyi intézmény valamely okból a hitelszerződést az ügyfél számára kedvezőtlenül módosítja, a módosítást annak hatálybalépését megelőzően

- legalább **60 nappal** hirdetményben közzé kell tenni,
- és az ügyfelet közvetlenül, postai úton vagy más, a szerződésben meghatározott módon is tájékoztatni kell.

Elektronikus kereskedelmi szolgáltatás nyújtása esetén a módosítással kapcsolatos tájékoztatást az ügyfelek számára folyamatosan és könnyen hozzáférhető módon (internetes hirdetmény), elektronikus úton is elérhetővé kell tenni.

E fenti értesítési szabályokat **nem kell alkalmazni** a referencia kamatlábhoz kötött kamatnál

a referencia kamatláb változásából eredő kamatváltozás, valamint az állami kamattámogatással nyújtott lakáskölcsönök esetén. (A jelzáloghitelekre vonatkozó szabályokról lsd. később.)

Milyen esetben lehet a szerződést díjmentesen felmondani?

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 felmondására és díjmentes egy összegben történő előtörlesztésére.

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. (A jelzáloghitelekkel kapcsolatos speciális szabályokról részletesebben az alábbiakban olvashat.)

2. Az egyoldalú szerződésmódosítás szabályai a jelzáloghitel-szerződések esetén (speciális szabályok 2012. április 1-jét követően megkötött a jelzáloghitel-szerződésekre)

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.

Jó ha tudja, hogy...

a kamaton felül nem rendszeresen fizetendő egyéb díjat, költséget a pénzügyi intézmény már megkötött szerződések vonatkozásában évente legfeljebb a KSH által közzétett előző évi éves fogyasztói árindex mértékében emelhet.

A szerződés módosítása a jelzáloghitelek referencia kamatláb alapú, illetve kamatperiódushoz kötött fix árazása esetén

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 **vagyonbiztosítást** a pénzügyi szolgáltató értesítése ellenére legalább **két hónapon keresztül nem fizeti**.

A változás kamatfelárra 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.

Milyen értesítési szabályok vonatkoznak a lakossági jelzáloghitel-szerződésekre?

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 előtörlesztésére**. 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**.

Nem szerződésszerűen teljesített jelzáloghitel-szerződés felmondására vonatkozó szabályok

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. napot követően 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**.