

Tájékoztató az Európai Parlament és a Tanács 2014. február4-i 2014/17/EU irányelvének (MCD Direktíva) implementálásáról és az ezzel összefüggő változásokról

2016. március 21. napjától a magyar pénzügyi közvetítói rendszerben két fontos új elem jelent meg. Egyrészt ettől az időponttól engedélyköteles az új közvetítói típus: a **függő jelzáloghitelközvetítő**, másrészt pedig a jogszabály által meghatározott intézményi körnek lehetővé vált tevékenységei közé felvenni a **hiteltanácsadási tevékenységet** is.

A fenti változások annak a következményei, hogy a 2015. évi CCXV. törvénnyel a jogalkotó tett eleget a lakóingatlanokhoz kapcsolódó fogyasztói hitel-megállapodásokról valamint a 2008/48/EK rendelet és a 2013/36/EU Irányelv és az 1093/2010/EU rendelet módosításáról szóló 2014/17/EU Irányelv (MCD Direktíva) magyar jogszabályokba történő átültetésére vonatkozó kötelezettségének. Ennek során 2016. március 21-i hatállyal módosításra került a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvényt (Hpt.), a fogyasztóknak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény (Fht.), továbbá új rendeletek is születtek.¹

Fentiekén túlmenően – figyelemmel az MCD Direktíva által teremtett lehetőségre – az Európai Bankfelügyeleti Hatóság (EBA) is elkészítette az MCD Direktíva alapján a hitelközvetítőkre vonatkozó uniós szintű engedélyről szóló értesítésre vonatkozó iránymutatását, valamint emellett több iránymutatást is kiadott az MCD Direktívához kapcsolódó egyes kérdéskörök tekintetében.²

Az MCD Direktíva kiadását az alábbi cél vezérelte: „Annak elősegítése érdekében, hogy az ingatlanokhoz kapcsolódó hitelmegállapodások területén magas szintű fogyasztóvédelmet biztosító, zökkenőmentesen működő belső piac alakulhasson ki, valamint annak biztosítása érdekében, hogy az ilyen hitelmegállapodást megkötni igyekvő fogyasztók annak biztos tudatában tehesék ezt meg, hogy az általuk felkeresett intézmények magas szakmai színvonalon és felelősségteljesen járnak el, több területen megfelelően harmonizált uniós jogi keretet kell létrehozni, figyelembe véve a hitelmegállapodások közötti - elsősorban a nemzeti és regionális ingatlanpiacok különbözőségeiből adódó - eltéréseket.” (MCD Direktíva, Preambulum (5)).

A fenti célok megvalósítása érdekében - figyelemmel a hatályos magyar pénzügyi közvetítói szabályozásra -, a jövőben a jelzáloghitel-közvetítói tevékenység engedélyezése a Magyar Nemzeti Bank (MNB), mint felügyeleti hatóság kiemelt fókuszába kerül azzal, hogy a jelenleg már akár engedéllyel, akár engedély nélküli függő ügynökként e körbe tartozó tevékenységet végzők részére átmeneti megfelelési határidőt biztosítanak a jogszabályok az alábbi 5-6. pontban foglaltak szerint.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy az átmeneti határidők kiterjednek egyrészt a tevékenységre vonatkozó engedélyek megszerzésére, másrészt pedig a szakmai előírásoknak való megfelelésre, ugyanakkor nem terjednek ki sem a jelzáloghitelekre vonatkozó tájékoztatási kötelezettségek teljesítésére, sem pedig a jelzáloghitelezési tevékenységet végző közvetítők részére fizetendő díjazásra.

¹ Lásd: jelzáloghitel nyújtásával, közvetítésével kapcsolatos eljárásra, a hiteltanácsadásra és a foglalkoztatottak szakmai ismereteire vonatkozó szabályokról szóló 462/2015. (XII. 29) Korm. rendelet, a független pénzügyi szolgáltatás közvetítói, valamint függő jelzáloghitel közvetítói felelősségbiztosítási szerződés tartalmi követelményeiről szóló 463/2015. (XII. 29.) Korm. rendelet, továbbá a jelzáloghitelre vonatkozó tájékoztatás szabályairól szóló 3/2016 (I. 7.) NGM rendelet.

² https://www.eba.europa.eu/documents/10180/1234355/EBA-GL-2015-19_HU_GL+on+passport+notifications+under+MCD.pdf/4bf9ebf0-fbaf-4405-acf1-0cd717c9fbf9

Az EBA a hitelképességi vizsgálatról (EBA/GL/2015/11)

http://www.eba.europa.eu/documents/10180/1162894/EBA-GL-2015-11_HU_GL+on+creditworthiness.pdf/41e1f882-a22d-476c-861a-7f0982ea6d1b

A fizetési késedelemről és a kényszerértékesítésről (EBA/GL/2015/12)

http://www.eba.europa.eu/documents/10180/1163130/EBA-GL-2015-12_HU_GL+on+arrears+and+foreclosure.pdf/02a2a373-063f-4210-8a7b-8d676ee52304

Opinion of the European Banking Authority on good practices for mortgage creditworthiness assessments and arrears and foreclosure, including expected mortgage payment difficulties (EBA/Op/2015/09)

<http://www.eba.europa.eu/documents/10180/983359/EBA-Op-2015-09+Opinion+on+good+practices+for+mortgages.pdf>

A hitelközvetítők számára előírt szakmai felelősségbiztosítás vagy hasonló biztosíték minimális összegére vonatkozó bizottsági rendelet (1125/2014)

[http://eur-](http://eur-lex.europa.eu/search.html?DTN=1125&SUBDOM_INIT=ALL_ALL&DTS_DOM=ALL&CASE_LAW_SUMMARY=false&type=advanced&DTS_SUBDOM=ALL_ALL&excConsLeg=true&typeOfActStatus=REGULATION&qid=1456307443806&DB_TYPE_OF_ACT=regulation&DTA=2014&locale=hu)

[lex.europa.eu/search.html?DTN=1125&SUBDOM_INIT=ALL_ALL&DTS_DOM=ALL&CASE_LAW_SUMMARY=false&type=advanced&DTS_SUBDOM=ALL_ALL&excConsLeg=true&typeOfActStatus=REGULATION&qid=1456307443806&DB_TYPE_OF_ACT=regulation&DTA=2014&locale=hu](http://eur-lex.europa.eu/search.html?DTN=1125&SUBDOM_INIT=ALL_ALL&DTS_DOM=ALL&CASE_LAW_SUMMARY=false&type=advanced&DTS_SUBDOM=ALL_ALL&excConsLeg=true&typeOfActStatus=REGULATION&qid=1456307443806&DB_TYPE_OF_ACT=regulation&DTA=2014&locale=hu)

2. Az újonnan piacra lépő jelzáloghitel-közvetítők

A Hpt. 6. § (1) bekezdés 90. pont e) alpontja alapján **jelzáloghitel-közvetítői tevékenység** a kiemelt közvetítői, az ügynöki, vagy az alkuszi tevékenységeknek **a jelzáloghitelhez vagy a fogyasztónak nyújtott ingatlanra vonatkozó pénzügyi lízinghez** kapcsolódó végzése. A Hpt. 6. § (1) bekezdés 50. pontja értelmében a jelzáloghitel a fogyasztó részére alapított jelzálogjog – ideértve az önálló jelzálogjogként alapított jelzálogjogot is – fedezete mellett nyújtott hitel vagy kölcsön.

2016. március 21. napjáig a függő közvetítő főszabály szerint egy közvetítő számára (vagy több pénzügyi intézmény számára, de nem versengő szolgáltatások tekintetében) végezte tevékenységét és ehhez nem volt szüksége az MNB engedélyére. A 2016. március 21. után függő közvetítőnek minősül az a jelzáloghitel közvetítői tevékenységet végző közvetítő is, aki több független pénzügyi intézmény (vagy egy csoport) megbízásából közvetít jelzáloghitelt vagy fogyasztónak nyújtott ingatlanra vonatkozó pénzügyi lízinget abban az esetben, ha a megbízó pénzügyi intézmények e szolgáltatások tekintetében együttesen nem teszik ki a magyarországi piac többségét. 2016. március 21-től továbbá a jelzáloghitel-közvetítői tevékenység minden formája engedély-köteles lett.

Így a **piacra új szereplőként belépő jelzáloghitel közvetítői tevékenységet végezni kívánó függő közvetítő** a 2016. március 21-től hatályos szabályok alapján köteles kérni az MNB engedélyét a tevékenység végzéséhez. A jelzáloghitel közvetítői tevékenységet végezni kívánó függő kiemelt közvetítők a jövőben ugyancsak kötelesek saját jogon tevékenységi engedélyt kérni, majd - a korábban hatályos szabályok szerint – az őket megbízó intézményeknek is engedélyt kell kérniük a függő kiemelt jelzáloghitel-közvetítők igénybe vételéhez az MNB-től.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a Hpt. jelen módosítása nem érintette a Hpt. 21. § (2) bekezdését, ami szerint a pénzügyi intézmény az általa megbízott függő ügynök, többes ügynök és közvetítői alvállalkozó személyét, valamint az alkusz az általa megbízott közvetítői alvállalkozó személyét az MNB által meghatározott módon és gyakorisággal bejelenti az MNB-nek. Ebből következően tehát a megbízó pénzügyi intézményeknek a jövőben is be kell jelenteniük az MNB részére az engedéllyel rendelkező függő jelzáloghitel ügynökeiket (miután azok megszerezték a tevékenység végzéséhez az MNB engedélyét) és ugyanígy kell eljárnia a pénzügyi intézményeknek a többes ügynökök, illetve valamennyi közvetítőtípus alvállalkozójának igénybe vételekor.

3. Új tevékenység: a hiteltanácsadás

Az MCD Direktíva hatályba lépésével a fentiekben túlmenően bekerült a Hpt-be egy új kiegészítő pénzügyi szolgáltatási tevékenység is, a hiteltanácsadás.

A Hpt. 6. § (1) bekezdésének új 42a) pontja értelmében hiteltanácsadás: a jelzáloghitelhez vagy a fogyasztónak nyújtott ingatlanra vonatkozó pénzügyi lízinghez kapcsolódó - a hitel és pénzkölcsön, valamint pénzügyi lízing nyújtásától, továbbá a pénzügyi szolgáltatás közvetítésétől elkülönülő - személyre szabott ajánlások adása. A Hpt. új szövegéből az következik, hogy ez a tevékenység egy önálló, új kiegészítő pénzügyi szolgáltatás, amely – figyelemmel a jelzáloghitel nyújtásával, közvetítésével kapcsolatos eljárásra, a hiteltanácsadásra és a foglalkoztatottak szakmai ismereteire vonatkozó szabályokról szóló 462/2015. (XII. 29) Korm. rendelet (**Rendelet**) 3. §-ában foglaltakra –, kiterjedhet az intézmény saját termékkörére, közvetítő esetében pedig vagy kizárólag az őt megbízó intézmények termékkörére, vagy a fogyasztó céljainak elérésére alkalmas, a piacon hozzáférhető minden lehetséges ajánlatra. A hiteltanácsadást nyújtó hitelező, vagy közvetítő köteles a fogyasztót egyértelműen tájékoztatni arról, ha hiteltanácsadást nyújt, továbbá arról is, hogy a hiteltanácsadásnak mi képezi az alapját (Hpt. 70. § (1) bekezdés e) pont, 72. § (4) bekezdés e) pont, valamint a Rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontok).

Felhívjuk a figyelmet azonban arra is, hogy a Hpt. új 76/A. §-a értelmében hitel-tanácsadási tevékenység végzésére **csak jelzáloghitel vagy fogyasztónak nyújtott ingatlanra vonatkozó pénzügyi lízing nyújtására engedéllyel rendelkező pénzügyi intézmény, valamint jelzáloghitel közvetítői tevékenységet végző közvetítő kaphat engedélyt.**

A tevékenység felvétele a meglévő tevékenységi kör bővítésének minősül és ilyen módon engedélyköteles. A hiteltanácsadás vonatkozásában a jogalkotó nem alkotott átmeneti szabályokat, így az e tevékenységet végezni kívánó pénzügyi intézmények, közvetítők 2016. március 21-ét követően csak az MNB engedélyével végezhetik ezt a tevékenységet.

4. Közvetítői díj, tájékoztatási kötelezettség

Felhívjuk a figyelmet arra is, hogy a közvetítői díj fizetésének szabályai – többek között a hiteltanácsadási tevékenységre tekintettel – jelentősen átalakultak (milyen szolgáltatásokért és kitől kaphat díjat a közvetítő, illetve mennyi lehet a jelzáloghitel-közvetítői tevékenységet végző közvetítő részére fizetett díj felső határa, Hpt. 69. § (3)-(4) bekezdés, Hpt. 72. § (2)-(3) bekezdés). Erre tekintettel kérjük az intézményeket, hogy az új díjstruktúrák kialakításánál szenteljének fokozott figyelmet a megváltozott szabályoknak, mivel az alábbi 5. és 6. pontban ismertetett átmeneti rendelkezések kizárólag az engedély megkérésére, az engedélyezési feltételekre, valamint a szakmai feltételeknek való megfelelésre vonatkoznak.

Ugyancsak nem kerültek kialakításra átmeneti rendelkezések az Fht. vonatkozásában, így a fogyasztók részére nyújtandó tájékoztatásra vonatkozó új szabályokat a jelzáloghitelek nyújtása és közvetítése során 2016. március 21. napjától alkalmazni kell.

Az MNB a módosuló engedélyezési követelményekről az engedélyezési útmutatóban fog tájékoztatást nyújtani, amelynek elektronikus elérhetősége az alábbi:

<http://www.mnb.hu/felugyelet/engedelyezes-es-intezmenyfelugyeles/engedelyezes/engedelyezesi-utmutatok>

5. A tevékenység végzésére vonatkozó átmeneti szabályok

A Hpt. és az Fht. módosított rendelkezései 2016. március 21. napján léptek hatályba azzal, hogy a Hpt. 304/C. § (7) bekezdése értelmében a jelzáloghitel közvetítői tevékenységet 2016. március 21-én

a) a **Felügyelet felé történő bejelentéssel végző közvetítő ezen tevékenységét a Felügyelet engedélye nélkül 2017. március 21-ig folytathatja,**

b) a **Felügyelet engedélyével végző közvetítő legkésőbb 2017. március 21-ig végezheti ezen tevékenységét a 2016. március 20. napján hatályos engedélyezési feltételekkel.**

Mindebből az következik, hogy a 2016. március 21. napját megelőzően a piacon függő közvetítőként engedély nélkül tevékenykedők legkésőbb 2017. március 20. napjáig kötelesek beszerezni az MNB engedélyét, ellenkező esetben 2017. március 21. napjától jelzáloghitel közvetítői tevékenység végzésére nem jogosultak. A felügyeleti engedéllyel már rendelkező független közvetítők (többes ügynökök, alkuszok és többes kiemelt közvetítők), amennyiben jelenleg jelzáloghitel közvetítői tevékenységet is végeznek, úgy 2017. március 20. napjáig kötelesek megfelelni a módosított engedélyezési feltételeknek és igazolni azt az MNB felé.

6. A végzettséggel kapcsolatos átmeneti szabályok

A jelzáloghitel közvetítők végzettségére vonatkozó új szabályokat a Rendelet 4. §-a tartalmazza. Felhívjuk figyelmüket arra, hogy a Rendelet hivatkozott szakaszában található, elfogadható végzettségek köre a Hpt. 74. §-ában foglalt, általános, a közvetítők vonatkozásában elfogadható végzettségekhez képest szűkebb körben került megállapításra. A Rendelet 9. §-ában foglaltak szerint továbbá a 4. §-ban meghatározott szakmai követelményeknek³ a **hitelező, a hitelközvetítő és a közvetítői alvállalkozó által foglalkoztatott személynek 2019. március 21-éig nem kell megfelelnie, ha hitelezőnél, hitelközvetítőnél, közvetítői alvállalkozónál, a Rendelet hatálybalépéséig vagy azt követően legalább másfél éves jelzáloghitelezéssel kapcsolatos szakmai tapasztalatot szerzett.**

³ **Rendelet 4. § (1)** Jelzáloghitel nyújtása vagy közvetítése, valamint hiteltanácsadás esetén a hitelező, a hitelközvetítő és a közvetítői alvállalkozó által foglalkoztatott személy csak olyan természetes személy lehet, aki

a) szakirányú felsőfokú iskolai végzettséggel, vagy

b) középiskolai végzettséggel és

ba) banki, befektetési termékértékesítő szakképesítéssel,

bb) pénzügyi termékértékesítő (bank, befektetés, biztosítás) szakképesítéssel,

bc) banki szakügyintézői szakképesítéssel,

bd) szakképesített bankreferens szakképesítéssel,

be) a Magyar Bankszövetség Felsőfokú Bankszakmai Oklevelével,

bf) a ba)-be) alpontban foglaltakkal egyenértékű szakképesítéssel vagy

c) jogszabályban meghatározott, a Felügyelet által kiadott közvetítői hatósági vizsga letételét igazoló tanúsítvánnyal rendelkezik.

A Rendelet 4-6. §-ában meghatározott követelményeknek a **2014. március 20-án már jelzáloghitelezéssel kapcsolatos tevékenységet végző hitelezőknek, hitelközvetítőnek és közvetítői alvállalkozónak 2017. március 21-éig kell megfelelnie.**

A fentiek alapján tehát felhívjuk szíves figyelmüket arra, hogy a hosszabb és kizárólag a végzettségekre vonatkozó átmeneti határidő csak abban az esetben él, ha az érintett foglalkoztatott személy a Rendelet hatálybalépéséig vagy azt követően legalább másfél éves jelzáloghitelezéssel kapcsolatos szakmai tapasztalatot szerzett. A 2014. március 20-át megelőzően már jelzáloghitelezéssel foglalkozó **hitelezők, hitelközvetítők és közvetítői alvállalkozók számára** a szakmai követelményeknek, illetve az oktatási és nyilvántartási kötelezettségnek való megfelelésre vonatkozó átmeneti idő is csak 2017. március 21. napjáig tart.