

EURÓPAI MEGÁLLAPODÁS A LAKÁSHITELEKRE VONATKOZÓ SZERZŐDÉSKÖTÉS ELŐTTI INFORMÁCIÓRÓL SZÓLÓ ÖNKÉNTES MAGATARTÁSI KÓDEXRŐL („MEGÁLLAPODÁS”)

A megállapodás az európai fogyasztóvédelmi szervezetek és a lakáshiteleket kínáló európai hitelintézeti szövetségek között jött létre és általuk került elfogadásra (lásd lent). A megállapodás biztosítja a fogyasztók számára lakáshiteleket kínáló intézmények által alkalmazandó önkéntes magatartási kódex (a továbbiakban: kódex) hátterét.

A megállapodás aláíróinak jegyzékét a megállapodáshoz mellékeltek.

A megállapodás két részre oszlik:

- I. rész: Az önkéntes kódex végrehajtásának és figyelemmel kísérésének feltételei;
- II. rész: az önkéntes kódexnek a fogyasztók számára nyújtandó szerződéskötést megelőző tájékoztatásra vonatkozó tartalma, úgy mint:
 - a kínált lakáshitelekről szóló általános információk;
 - a szerződéskötést megelőző szakaszban az „európai szabványosított információs adatlap” formájában nyújtott személyre szabott információk.

A kódex célja az információk átláthatóságának és az összehasonlíthatóságának biztosítása.

Az önkéntes kódex érvényesülési területe

A kódex a belföldi és nemzetközi lakáshitelekkel kapcsolatos fogyasztói adatokra terjed ki.

A lakáshitel meghatározása a kódex alkalmazásában

A lakáshitel a fogyasztónak az általa megvásárolni kívánt vagy a már birtokában lévő lakáscélú ingatlan megvásárlására vagy átalakítására nyújtott hitel, amelynek biztosítéka vagy ingatlanjelzálog, vagy valamely tagállamban e célra általánosan használt hitelfedezet.

A fogyasztói hitelről szóló (87/102) irányelv hatálya alá tartozó lakáshitelek kivételt képeznek a kódex alól.

I. RÉSZ: A VÉGREHAJTÁS FELTÉTELEI

Az önkéntes kódex végrehajtásának folyamata a következő:

1. A kódexet aláíró európai hitelintézeti szövetségek hivatalos bejelentést tesznek a kódex iránti elkötelezettségükről.
2. Minden egyes európai hitelintézeti szövetség hivatalos ajánlást küld nemzeti tagjai számára, felkérve őket, hogy:
 - 2.1. tegyenek hivatalos bejelentést a kódex aláírásáról;
 - 2.2. tegyenek meg minden szükséges lépést a kódex hatékony végrehajtása érdekében, ami többet között azt jelenti, hogy a kódexhez csatlakozó intézményeket arra ösztönzik, hogy:
 - 2.2.1. a megállapodás elfogadásától számított 6 hónapon belül bejelentésük elkötelezettségüket a kódex iránt; és
 - 2.2.2. nyilvánosságra hozzák csatlakozásukat a kódexhez; továbbá
 - 2.2.3. a kódex alkalmazása iránti elkötelezettségüket a végrehajtás időpontjával együtt bejelentik a központi nyilvántartásnak (lásd 7.2).

A kódex végrehajtási dátumának a kódex alkalmazására vonatkozó szándéknyilatkozat napjától számított 12 hónapos időszakba kell esnie.

3. A kódexet nyilvánosságra hozzák, valamint példányai hozzáférhetőek lesznek a kódexet aláíró intézmények minden fiókjában.
4. A kódex elérhető példányai minden esetben tartalmazni fogják annak az illetékes szervnek a nevét, címét és telefonszámát, amelyhez a fogyasztók a kódex alkalmazásával kapcsolatos gondjaikkal fordulhatnak.
5. A fogyasztókat a kódex létezéséről és hozzáférhetőségéről az európai szabványosított információs adatlapon található külön megjegyzésben értesítik.
6. Az európai hitelintézeti szövetségek közzéteszik a kódex végrehajtásában elért haladásról szóló éves jelentést.
7. Az Európai Bizottság jelezte, hogy:
 - 7.1. nyomon követi a kódex alakulását és hatékonyságát; valamint
 - 7.2. biztosítani fogja egy központi nyilvántartás létrejöttét, amely tartalmazza a lakáshiteleket kínáló intézményeket, valamint hogy ezen intézmények közül melyek fogadták el, illetve nem fogadták el a kódexet;
 - 7.3. ajánlást tesz közzé, amely tartalmazza a 1999. május 11-i COM (1999) 232 dokumentumban célul kitűzött önkéntes kódexet;
 - 7.4. az ajánlást követő két éven belül felülvizsgálja a kódex működését a felügyeleti tevékenység eredményei, az európai hitelintézeti szövetségek haladásról szóló éves jelentése és a rendelkezésre álló további információk alapján.

Rögtön ezt követően a kódexet – az Európai Bizottság égíse alatt – a párbeszéd minden résztvevője felülvizsgálja a Bizottság vizsgálati eredményei alapján.

8. A kódexhez más intézmények is csatlakozhatnak, amelyek nem tagjai a kódexet elfogadó európai hitelintézeti szövetségeknek.

II: RÉSZ: ÖNKÉNTES MAGATARTÁSI KÓDEX A LAKÁSHITELEKRE VONATKOZÓ SZERZŐDÉSKÖTÉS ELŐTTI INFORMÁCIÓRÓL

Ez egy önkéntes magatartási kódex (a továbbiakban: kódex), amely a fogyasztóknak a lakáshitelek vonatkozásában nyújtandó, szerződés-kötés előtti információval foglalkozik. A kódex a lakáshitelekre vonatkozó, szerződés-kötés előtti információról szóló önkéntes magatartási kódexről szóló európai megállapodás alapját képezi, amely az európai fogyasztóvédelmi szervezetek és a lakáshiteleket kínáló európai hitelintézeti szövetségek között jött létre és általuk került elfogadásra.

A kódexet aláíró intézmények vállalják, hogy – a végrehajtás jóváhagyott feltételeivel összhangban és a lentiekben leírt módon – a fogyasztó számára biztosítják:

- a kínálatban szereplő lakáshitelekről szóló általános információkat;
- a szerződés-kötést megelőző szakaszban az európai szabványosított információs adatlapon benyújtandó személyre szóló információkat.

A hitelező által tett ajánlat elfogadására vonatkozó végső döntés a fogyasztóé.

1. A fogyasztónak nyújtandó általános információk

A lakáshitelekre vonatkozó előzetes információknak tartalmaznia kell – vagy ahhoz mellékelni kell – a következő információkat, az előzetes információéval megegyező formában:

A – Hitelező:

- A hitelező neve és címe;
- Szükség szerint a közvetítő neve és címe.

B – Lakáshitel:

1. Célok, melyekre a lakáshitel felhasználható;
2. A biztosíték formája;
3. A rendelkezésre álló lakáshitelek típusainak leírása a fix kamatozású és a változó kamatozású termékek közötti különbségek rövid leírásával, beleértve a fogyasztót érintő hatásokat;
4. A kamatláb típusai – fix, változó és ezek kombinációi;
5. A tipikus lakáshitel fogyasztóra háruló költségének feltüntetése;
6. A járulékos költségek jegyzéke, mint például az adminisztratív, biztosítási, jogi és közvetítői költségek...;
7. A törzstőke hitelezőnek való törlesztésének különféle lehetőségei (beleértve a részletfizetések számát, gyakoriságát és összegét);
8. Lehetőség van-e a lejárat előtti visszafizetésre (amennyiben igen, annak milyen feltételei vannak);
9. Szükség van-e a tulajdon értékbecslésére, és amennyiben igen, azt kinek kell elvégeznie;
10. A lakáshitelek kamataira vonatkozó adókedvezménnyel vagy más, közpénzből nyújtott támogatással kapcsolatos általános információk, illetve információ arra vonatkozóan, hol lehet további felvilágosításhoz jutni;
11. Ahol szükséges, a mérlegelési időszak tartama;
12. Annak igazolása, hogy az intézmény aláírta a kódexet, valamint annak feltüntetése, hogy a kódex példánya rendelkezésre áll az intézményben.

2. Az európai szabványosított információk adatlapon benyújtandó információk

Az európai szabványosított információk adatlap tartalmát a következőkben határozták meg.

EURÓPAI SZABVÁNYOSÍTOTT INFORMÁCIÓS ADATLAP

Ez a szabványosított információk adatlap szerves része a lakáshitelekre vonatkozó, szerződés-kötés előtti információkról szóló önkéntes magatartási kódexnek, melynek példányát a hitelezőtől szerezheti be

Elem	Leírás
Bevezető szöveg	<p>„Ez a dokumentum nem jogilag kötelező erejű ajánlat.</p> <p>Jóhiszeműen szolgáltat adatokat, amelyek pontosan reprezentálják a hitelező által a jelenlegi piaci feltételek mellett, a rendelkezésre álló információk alapján tett ajánlatot. Meg kell jegyezni azonban, hogy az adatok a piaci feltételekkel együtt változhatnak.</p> <p>Az információszolgáltatás nem kötelezi a hitelezőt a hitel jóváhagyására.”</p>
1 Hitelező	
2 A termék leírása	<p>Ez a szakasz a termék tömör, de érthető leírásával szolgál.</p> <p>Tisztázni kell, hogy ingatlan-jelzálogról, vagy más, rendszerint alkalmazott biztosítékról van-e szó.</p> <p>Tisztázni kell, hogy a felkínált termék türelmi idős lakáshitel-e (azaz az adósságot a lejáratú idő végén egy összegben kell kiegyenlíteni) vagy állandó törlesztőrészletű lakáshitel-e (azaz a lakáshitel lejáratú ideje alatt folyamatosan kell törleszteni a tőkét és a kamatokat).</p> <p>Egyértelművé kell tenni, hogy a lakáshitel feltételei függenek-e attól, hogy a fogyasztó rendelkezik-e bizonyos összegű saját tőkével (esetleg a ház értékének százalékában kifejezve).</p> <p>Amennyiben a lakáshitel feltételei függenek egy harmadik fél által vállalt kezességtől, azt egyértelműen fel kell tüntetni.</p>
3 Névleges kamatláb (megjelölve a kamatláb típusát és a rögzített időszak tartamát)	<p>Ez a szakasz a lakáshitel kulcsfontosságú feltételéről, a kamatlábról szolgál információval. Amennyiben szükséges, a leírásnak arra vonatkozó részleteket kell tartalmaznia, hogyan változik a kamatláb, beleértve például a felülvizsgálati időszakokat, azt az időszakot, amely alatt végtörlesztésre nem kerülhet sor, és az ehhez kapcsolódó bírságra vonatkozó záradékokat, a lebegő kamatlábakat és a felső határokat, stb.</p> <p>A leírásnak tartalmaznia kell:</p> <ul style="list-style-type: none">- a változó kamat indexált-e vagy sem; valamint- amennyiben szükséges, az indexálás részleteit.
4 A hitel – nemzeti rendelet alapján megállapított – éves, százalékban kifejezett hiteldíja, vagy adott esetben a reálkamat	<p>Amennyiben a hitel éves, százalékban kifejezett hiteldíjára vonatkozó nemzeti adatokat a törvény nem szabja meg, az egyenértékű reálkamatot kell alkalmazni.</p>

5 A hitelösszeg nagysága és pénzneme	
6 A lakáshitel-szerződés időtartama	
7 A részletfizetések száma és gyakorisága (változhat)	
8 Az állandó törlesztőrésztű lakáshitel (annuitás) esetében az egyes részletfizetések nagysága (változhat)	
9 A türelmi idős lakáshitel esetében: - a rendszeres kamattörlesztések összege; - a visszafizetési eszközbe fizetett minden egyes rendszeres kifizetés összege.	<p>A hitelezőnek – valós vagy szemléltető adatokkal – fel kell tüntetnie:</p> <p>a) minden egyes rendszeres kamattörlesztés összegét a visszafizetések gyakoriságával együtt (lásd 7. pont).</p> <p>b) a visszafizetési eszközbe fizetett minden egyes rendszeres kifizetés összegét, azok gyakoriságával együtt (lásd 7. pont).</p> <p>Szükség esetén figyelmeztetni kell az ügyfelet, hogy előfordulhat, a visszafizetési eszköz esetleg nem fedezi a kölcsön összegét.</p> <p>Ha a hitelező biztosítja a visszafizetési eszközt, és ezt az ajánlatba is belefoglalja, akkor tisztázni kell, függ-e az ajánlat attól, az ügyfél elfogadja-e a visszafizetési eszközt.</p>
10 Adott esetben a nem ismétlődő további költségek	<p>Ismertetni kell az ügyfél által a lakáshitel felvétele esetén kifizetendő elsődleges, nem ismétlődő költségek jegyzékét.</p> <p>Amennyiben ezek a költségek a hitelező közvetett vagy közvetlen ellenőrzése alá tartoznak, a becsült összegüket fel kell tüntetni.</p> <p>Ahol szükséges, tisztázni kell, hogy kifizetendő-e a költség függetlenül a lakáshitel-kérelem elbírálásnak eredményétől, vagy sem.</p> <p>Ilyen költségek lehetnek például:</p> <ul style="list-style-type: none"> - az ügyintézési költségek - a jogi díjak; - az értékmegállapítási díjak. <p>Amennyiben az ajánlat függ attól, hogy az ügyfél ezeket a szolgáltatásokat a hitelezőn keresztül veszi-e igénybe (feltéve, hogy ezt a nemzeti törvények megengedik), ezt egyértelműen fel kell tüntetni.</p>
11 További ismétlődő költségek (amelyeket a 8. pont nem foglal magában)	<p>A jegyzéknek tartalmaznia kell például:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hitelfedezeti biztosítást (munkanélküliség/halál esetén) - tűzkár elleni biztosítást; - lakás és ingóság biztosítást; <p>Amennyiben az ajánlat függ attól, hogy az ügyfél e szolgáltatásokat a hitelezőn keresztül veszi-e igénybe (feltéve, hogy ezt a nemzeti törvények megengedik), ezt egyértelműen fel kell tüntetni.</p>

12 Lejárat előtti visszafizetés	<p>A hitelezőnek fel kell tüntetnie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a lejárat előtti visszafizetés lehetőségét és feltételeit; - beleértve az esetleges felmerülő díjakat. <p>Amennyiben nem lehetséges ebben a szakaszban a díjakat megállapítani, fel kell tüntetni, hogy a hitelezőnek az ügylet felbontása során felmerülő költségei megtérítendőek.</p>
13 A panaszok kezelésének rendszere	<p>A kapcsolattartó neve, címe és telefonszáma</p>
14 A törlesztési táblázat szemléltetése	<p>A hitelezőnek biztosítania kell egy szemléltető és összefoglalt törlesztési táblázatot, mely legalább tartalmazza:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a havi, illetve negyedéves kifizetéseket (amennyiben ez az eset áll fenn) az első évre vonatkozóan; - továbbá a kölcsön teljes lejáratá alatti évenkénti összegeket. <p>A táblázatnak tartalmaznia kell a következőkre vonatkozó adatokat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - visszafizetett törzstőke; - a kamat összege; - a fennmaradó tőke összege; - az egyes részletfizetések összege; - a tőke és a kamatok összege. <p>Egyértelműen fel kell tüntetni, hogy a táblázat csak szemléltetésre szolgál, továbbá amennyiben a felajánlott lakáshitelnek változó kamata van, erre fel kell hívni a figyelmet.</p>
15 Arra irányuló kötelezettség, hogy az ügyfél a hitelt nyújtó banknál vezeti bankszámláját és azt a folyószámláját, amelyre a fizetését utalják	