

**A Magyar Nemzeti Bank 9/2019. (IV.15.) számú ajánlása
a változó kamatozású jelzáloghitelek kamatkockázatáról, valamint az annak kezeléséről való
tájékoztatás elősegítéséről**

I. Az ajánlás célja és hatálya

Az ajánlás célja a Magyar Nemzeti Bank (a továbbiakban: MNB) változó vagy legfeljebb egy évre rögzített hitelkamattal (a továbbiakban együtt: változó kamatozású) fogyasztónak nyújtott jelzáloghitelek kamatkockázatáról, valamint az annak kezeléséről való tájékoztatással kapcsolatos felügyeleti elvárásainak megfogalmazása a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény 85. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel. A változó kamatozású jelzáloghitelek kamatának esetleges növekedésével kapcsolatos kockázatok bemutatása elősegíti az ilyen hitellel rendelkező fogyasztók tájékozott döntéshozatalát a szerződés kamatkockázatát meghatározó jellemzőinek a felülvizsgálata, valamint a hitelezővel együttműködésben történő esetleges módosítása tekintetében. Az MNB célja, hogy az ajánlásban foglalt elvárásoknak való intézményi megfelelésen keresztül növelje a változó kamatozású jelzáloghitellel rendelkező fogyasztók körében a pénzügyi tudatosságot.

Az ajánlás címzettjei a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MNB tv.) 39. §-ában meghatározott ágazati jogszabályok hatálya alá tartozó, fogyasztóval kötött változó kamatozású jelzáloghitel-szerződéssel rendelkező pénzügyi intézmények (a továbbiakban: pénzügyi intézmények).

Az MNB jelen ajánlásban azon tájékoztatási elvárásokat fogalmazza meg, amelyek széles körű érvényesülése hozzájárulhat ahhoz, hogy a fogyasztók a változó kamatozású jelzáloghiteleiknél ne csupán az aktuális kamatmértékeket és törlesztőrészleteket mérlegeljék, hanem a változó kamatozású hitelre vonatkozó kamatkockázat hosszútávú lehetséges következményeit is értékeljék.

Fentiek alapján az ajánlás rögzíti a változó kamatozású jelzáloghitelek kamatkockázatáról szóló tájékoztatással, valamint a pénzügyi intézmények által kínált hosszabb kamatperiódusokban vagy futamidő végéig rögzített hitelkamattal nyújtott jelzáloghitelre történő szerződésmódosítással kapcsolatos felügyeleti elvárásokat, továbbá az erre vonatkozó tájékoztatás tartalmi követelményeit.

II. Kamatkockázatra és szerződésmódosítási lehetőségre vonatkozó tájékoztatás a fogyasztók részére

1. Az MNB elvárja, hogy a pénzügyi intézmény naptári évente legalább egy alkalommal nyújtson tájékoztatást a jelzáloghitelek átárazódásának kockázatáról a jelen ajánlás Melléklete szerinti formanyomtatvány (a továbbiakban: Tájékoztató) aktualizált tartalmú megküldésével azon fogyasztók számára, akik 2015. február 1. napja előtt kötött, az aktualizált tartalmú Tájékoztató kiküldését megelőző év december 31-én legalább 10 éves hátralévő futamidejű, változó kamatozású forint jelzáloghitel-szerződéssel rendelkeznek, amennyiben a szerződésben foglalt törlesztőrészlet-fizetési kötelezettségüknek eleget tesznek, vagy – fennálló késedelem esetén – a

késedelem mértéke nem haladja meg az e pont szerinti jelzáloghitel-szerződés esetén a 90 napot. A tájékoztatás más, nem kereskedelmi célú küldemény egyidejű megküldésével is teljesíthető. Az MNB elvárja, hogy az e pont szerinti tájékoztatás céljából a pénzügyi intézmény első alkalommal legkésőbb 2020. január 31-ig küldje meg a Tájékoztatót a 2015. február 1. napja előtt kötött, az ajánlás alkalmazásának kezdőnapjától számítva legalább 10 éves hátralévő futamidejű, változó kamatozású forint jelzáloghitel-szerződéssel rendelkező fogyasztók részére. Az MNB jó gyakorlatnak tartja, ha a Tájékoztatók megküldésével több körben érintett fogyasztók esetében az egyes Tájékoztatók megküldése között legalább 270 nap eltelik.

2. Az MNB elvárja, hogy a pénzügyi intézmény a 9. pont szerint a Tájékoztató megküldése útján nyújtson tájékoztatást a jelzáloghitelek átárazódásának kockázatáról azon 2015. február 1. napja előtt kötött, változó kamatozású, az ajánlás alkalmazásának kezdőnapjától számítva 15 évet meghaladó hátralévő futamidejű, fennálló forint jelzáloghitel-szerződéssel rendelkező fogyasztók részére, akik a szerződésben foglalt törlesztőrészlet-fizetési kötelezettségüknek eleget tesznek, vagy fennálló késedelem esetén a késedelem mértéke nem haladja meg az e pont szerinti jelzáloghitel-szerződés esetén a 90 napot.
3. Az ajánlás nem terjed ki az állami kamattámogatás igénybevételével érintett kölcsönszerződésre, a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló 2011. évi LXXV. törvény szerinti gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződésre, valamint azon átmeneti időszakra szóló fizetéskönnyítést jelentő konstrukciókra, amelyeknél a fizetéskönnyítési időszak lejáratára meghaladja a jelen ajánlás 1. pontja szerinti hitelek esetében a Tájékoztató megküldésének az időpontját, továbbá a jelen ajánlás 2. pontja szerinti hitelek esetében a jelen ajánlás 9. pontja szerinti határidőt.
4. Az MNB elvárja, hogy a pénzügyi intézmény a Tájékoztatóban egyidejűleg mutasson be – a pénzügyi intézmény választása szerint – az 5 éves vagy 10 éves kamatperiódusban, vagy a futamidő végéig rögzített hitelkamatra történő szerződésmódosítási lehetőség közül legalább kettőt – a kamatrögzítés időszaka szerint növekvő sorrendben – az érintett fogyasztók számára.
5. Amennyiben a pénzügyi intézménynél a Tájékoztatóban feltüntetendő jelzáloghitelnek megfelelő kamatperiódusú vagy futamidő végéig fix kamatozású és hitelcélú Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel (a továbbiakban: MFL) konstrukció is elérhető, úgy az MNB jó gyakorlatnak tartja, ha a pénzügyi intézmény a Tájékoztató alapján történő személyes megjelenés esetén a fogyasztót a vonatkozó MFL konstrukcióval való hitelkiváltás lehetőségéről is tájékoztatja.
6. Az MNB elvárja, hogy a pénzügyi intézmény a Tájékoztatónak megfelelően, a fogyasztó jelzáloghitelére szabottan, összehasonlítható módon nyújtson tájékoztatást a Tájékoztató megküldésének alapjául szolgáló jelzáloghitel aktuális kamatáról, törlesztőrészletéről, valamint kamatkockázatáról, illetve a bemutatásra kerülő, hosszabb kamatperiódusra vagy futamidő végéig rögzített kamatozásra vonatkozó szerződésmódosítási lehetőségek kamatáról és törlesztőrészletéről. Az MNB jó gyakorlatnak tartja, ha a fogyasztónak bemutatásra kerülő kamatláb legfeljebb az adott kamatrögzítéshez tartozó kamatváltoztatási mutató alapjául szolgáló referenciakamatnak és a fennálló jelzáloghitel-szerződésben meghatározott referenciakamatnak

a Tájékoztató megküldését megelőző hónap utolsó munkanapja előtti 2. munkanapon érvényes értéke közötti különbséggel haladja meg a fennálló jelzáloghitel-szerződésre vonatkozó, a Tájékoztató megküldését megelőző hónapban érvényes kamatlábat.

7. Az MNB elvárja, hogy a pénzügyi intézmény a Tájékoztatót a változó kamatozású jelzáloghitel-szerződés adósának igazolható módon küldje meg. Az MNB a megküldést teljesítettnek tekinti, ha a pénzügyi intézmény a Tájékoztatót a kapcsolattartásra kialakított elektronikus csatornán (pl. netbank felületen, e-mailen) keresztül, egyidejű SMS értesítéssel küldi meg az érintett fogyasztók részére.
8. A Tájékoztató tartalma és a benne foglaltak sorrendje nem módosítható, ugyanakkor annak formája a pénzügyi intézmény arculati elemeihez igazítható.
9. Az MNB elvárja, hogy a 2. pont szerinti fogyasztóknak szóló Tájékoztató 2019. szeptember 30. napjáig valamennyi érintett fogyasztó részére megküldésre kerüljön. Az MNB jó gyakorlatnak tartja a tájékoztatás szakaszos, több időpontban, időszakonként arányosan történő teljesítését. Az MNB jó gyakorlatnak tartja azt is, ha a pénzügyi intézmény – kapacitásaitól függően – a tájékoztatások kiküldését az előzőekben megfogalmazottak helyett rövid idő alatt, nagyobb számban végzi, feltéve, hogy az a kiküldésre szolgáló időintervallum első felében megtörténik. Az MNB elvárja, hogy a pénzügyi intézmény a 2. pont szerinti fogyasztóknak szóló Tájékoztatókat a fogyasztók hiteltörlesztési képességére tekintettel, az érintett fogyasztók kamatkockázatnak leginkább kitett 30 százalékának az ajánlás alkalmazásának kezdőnapjától számított 90 napon belül megküldje.
10. Elvárt, hogy a pénzügyi intézmény dolgozzon ki intézkedési tervet azon fogyasztók részére is, akik a bemutatott szerződésmódosítási lehetőséget a törlesztőrészlet növekedésére tekintettel nem tudják elfogadni, ugyanakkor jelzik a pénzügyi intézmény felé, hogy szeretnének élni szerződésmódosítási lehetőséggel a kamatkockázat csökkentése érdekében.
11. Az MNB elvárja, hogy a pénzügyi intézmény az MNB felhívására számoljon be az ajánlásban foglaltak teljesítéséről.
12. Az MNB által elvárt követendő gyakorlat, hogy a pénzügyi intézmény a honlapján figyelemfelkeltésre alkalmas módon elhelyezze az MNB kamatkockázatról szóló weboldalára való hivatkozást, a szerződésmódosítással érintett jelzáloghitel termékekre vonatkozó szerződésmódosítási kondíciókat, valamint a szerződésmódosítás folyamatára vonatkozó tájékoztatást azon elérhetőségek megjelölésével, ahol a fogyasztó bővebb információt, ügyintézését kérhet.
13. A pénzügyi intézmény a szerződésmódosítási lehetőséget a Tájékoztató megküldését követően legalább 30 napig biztosítja az érintett fogyasztó számára. Az MNB elvárja, hogy a pénzügyi intézmény a szerződésmódosítás végrehajtását ne kösse a módosítást megelőző szerződéses feltételekhez képest további szerződéses feltétel teljesítéséhez.

14. Az MNB elvárja, hogy a szerződésmódosítás során legfeljebb csak a szerződésmódosításhoz közvetlenül kapcsolódó, esetlegesen felmerült és objektíven indokolható díjak kikötésére és költségek érintett fogyasztóra való áthárítására kerüljön sor.

III. Záró rendelkezések

15. Az ajánlás az MNB tv. 13. § (2) bekezdés i) pontja szerint kiadott, a felügyelt pénzügyi intézményekre kötelező erővel nem rendelkező szabályozó eszköz. Az MNB által kiadott ajánlás tartalma kifejezi a jogszabályok által támasztott követelményeken túlmutató tájékoztatói elvárásokat, valamint az MNB jogalkalmazási gyakorlata alapján alkalmazni javasolt elveket, illetve módszereket, a piaci szabványokat és szokványokat tartalmazza.
16. Az ajánlásnak való megfelelést az MNB az általa felügyelt pénzügyi intézmények körében az ellenőrzési és monitoring tevékenysége során figyelemmel kíséri és értékeli, összhangban az általános európai felügyeleti gyakorlattal.
17. Az MNB felhívja a figyelmet arra, hogy a pénzügyi intézmény az ajánlás tartalmát szabályzatai részévé teheti. Ebben az esetben a pénzügyi intézmény jogosult feltüntetni, hogy vonatkozó szabályzatában foglaltak megfelelnek az MNB által kiadott vonatkozó számú ajánlásnak. Amennyiben a pénzügyi intézmény csupán az ajánlás egyes részeit kívánja szabályzataiban megjeleníteni, úgy az ajánlásra való hivatkozást kerülje, illetve csak az ajánlásból átemelt részek tekintetében alkalmazza.
18. Az MNB a jelen ajánlás alkalmazását a közzétételt követő munkanaptól várja el az érintett pénzügyi intézményektől.

Dr. Matolcsy György sk.
a Magyar Nemzeti Bank elnöke

Tájékoztató a jelzáloghitel-szerződés kamatozásának módosítási lehetőségéről

Tisztelt Ügyfelünk!

E levelet a Magyar Nemzeti Bank ajánlása alapján állítottuk össze és küldtük meg az Ön részére. A levélben **felhívjuk figyelmét** a <szereződésazonosító> számú **jelzáloghitel-szerződése** lehetséges kamatváltozásával kapcsolatos kockázatokra, amelyek a jövőben hatással lehetnek a törlesztőrészletére. A **kamatkockázat mérséklése és a jövőbeni törlesztőrészlete kiszámíthatósága érdekében szerződésmódosítási lehetőséget biztosítunk Önnek!**

Annak érdekében, hogy felelős döntést tudjon hozni, kérjük, figyelmesen olvassa el ezt a tájékoztatót!

A kamatok változása az Ön számára akár jelentős kockázatot is jelenthet, mert ezeket nem lehet előre kiszámítani: a jövőben ezek nőhetnek és csökkenhetnek is. Ha csökkennek a kamatok, mérséklődik a törlesztőrészlet, ám ha a kamatok nőnek, az Ön által fizetendő törlesztőrészlet is emelkedik. **Minél hosszabb ideig rögzített a kamat, az Ön törlesztőrészlete is annál tovább marad változatlan.** Ha **Önnek hosszú távon fontos a törlesztőrészlet változatlansága, kiszámíthatósága, akkor érdemes megfontolnia, hogy hitele kamatát szerződésmódosítással hosszabb távra rögzítse!** Bár a hosszabb távra rögzített kamatozású hitelek kamata jellemzően magasabb, cserébe azonban hosszabb időre védelmet nyújtanak a törlesztőrészletek esetleges emelkedése ellen.

Módosítási javaslatunk átgondolása során kérjük, vegye figyelembe, hogy **egy esetleges kamatemelkedés utáni szerződésmódosításra** az e levélben foglaltaknál valószínűleg **csak kedvezőtlenebb feltételekkel lesz lehetősége.** **Ezért – ha Önnek fontos a törlesztőrészlet hosszú távú változatlansága, kiszámíthatósága – még egy esetleges kamatemelkedést megelőzően érdemes minél hosszabb időszakra fixált kamatozásúra módosítani a hitelszerződést!**

Kérjük, vegye figyelembe, hogy a jelenlegi szerződése szerinti változó kamat mértéke és törlesztőrészlete a jövőben akár kedvezőbbben is alakulhat, mint a szerződésmódosítással elérhető kamat mértéke és törlesztőrészlete.

A kamatkockázatról további információkat talál az Magyar Nemzeti Bank alábbi weboldalán:

www.mnb.hu/letoltes/tajekoztato-a-kamatkockazatrol.pdf

A kamatváltozások hatása

Az alábbi táblázatban bemutatjuk Önnek, hogy jelenlegi hitelének törlesztőrészlete miként változhat a kamatváltozások hatására. E tájékoztató nem utal a jövőbeni kamatokkal kapcsolatos várakozásokra, valószínűségekre, kizárólag azt jelzi, hogy a múltban már korábban előfordult változás milyen hatással lenne az Ön hitelének törlesztőrészletére. A kamatmozgások iránya és nagysága előre nem kiszámítható. Ugyanakkor tény, hogy az elmúlt két évtizedben a kamatok az alábbiakban bemutatott értékekhez képest lényegesen magasabbak is voltak.

	< Intézmény által meghatározott dátum > napjára számított értékek	Kamatváltozás mértéke a < Intézmény által meghatározott dátum > napjára számított értékekhez képest			
		-1%	+1%	+3%	+5%
Ügyleti kamat mértéke					
Fizetendő törlesztőrészlet <kezelési költséggel együtt számított összege>					

Milyen szerződésmódosítási lehetőséget kínálunk az Ön számára?

A fenti kockázatokra tekintettel olyan szerződésmódosítási lehetőséget teszünk elérhetővé az Ön számára, amellyel hitelének kamatát <elérhető szerződésmódosítási lehetőségek kamatozásának típusa, kamatperiódus hossza> kamatperiódusokra/futamidő végéig rögzítheti.

A jelenlegi és a felkínált szerződésmódosítást követő kiemelt kondíciókat az alábbi táblázat mutatja. A bemutatott szerződésmódosítási lehetőség a <hirdetmény megnevezése> alapján készült, és a <időpont megjelölése> napján érvényes kondíciókat tartalmazza.

A törlesztőrészlet összegére vonatkozó adatok tájékoztató jellegűek, pontos összegét a Szerződésmódosítási megállapodás fogja tartalmazni.

<Intézmény által meghatározott dátum> napjára számított értékek	A jelenlegi szerződése szerint	<5 éves/10 éves> kamatrögzítés esetén	<10 éves/végig fix> kamatrögzítés esetén
Éves ügyleti kamat %-os mértéke			
A lehetséges kamatváltozás gyakorisága			
Havi törlesztőrészlet összege <kezelési költséggel együtt számított összege>			

<Amennyiben a pénzügyi intézmény a szerződés kapcsán lejárt tartozást tart nyilván, az alábbi tájékoztatás feltüntetendő>

Tájékoztatjuk, hogy e levél kiállításának a napján az Ön szerződésén lejárt tartozást tartunk nyilván, amelyet jelen levél nem tartalmaz, azonban annak összege a szerződésmódosítás lehetőségének vizsgálata során figyelembevételre kerül.

Felhívjuk figyelmét, hogy szerződésének fentiek szerinti módosítása nem feltétlenül jelenti azt, hogy az Ön kamata és törlesztőrészlete a futamidő végéig változatlan lesz. A kamatperiódusokban rögzített hitelkammattal nyújtott hitelek

esetén a kamatrögzítés lejáratakor (az Ön választásától függően <kamatperiódusokban rögzített hitelkamattal nyújtott hitel esetén a felajánlott kamatperiódusok hossza> év után) a módosított szerződésben meghatározottak szerint a kamat és ezzel együtt a havi törlesztőrészlet is módosulhat, a kamat módosulása esetén a havi törlesztőrészlet is változhat.

Ha pénzügyi lehetőségei nem teszik lehetővé a magasabb törlesztőrészlet vállalását, de szeretné a kamatkockázatot csökkenteni, akkor a megfelelő megoldás megtalálása érdekében kérjük vegye fel velünk a kapcsolatot!

Hogyan kérheti a szerződése módosítását? – Szerződésmódosítással kapcsolatos egyéb tájékoztatás

<Röviden és közérthetően tartalmazza a tájékoztatás a szerződésmódosítással kapcsolatos tudnivalókat, elérhetőségeket (legalább egy telefonos elérhetőség megadása szükséges), a szerződésmódosítás legalább 30 napos határidejének a megjelölését.>

Tájékoztatjuk, hogy jelen Tájékoztató nem minősül ajánlattételnek.

Tájékoztatásunkkal kapcsolatban számítunk megkeresésére!

Kelt: <Tájékoztató készítésének helye, ideje>

Melléklet <A pénzügyi intézmény a Tájékoztatóhoz csatolhat az ajánlással összhangban álló nyomtatványokat, mellékleteket.>