# 462/2015. (XII. 29.) Korm. rendelet

**a jelzáloghitel nyújtásával, közvetítéssel kapcsolatos eljárásra, a hiteltanácsadásra és a foglalkoztatottak szakmai ismereteire vonatkozó szabályokról**

A Kormány a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény 30.

§ *c)* és *d)* pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 15. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

## 1. A rendelet alkalmazási köre

1. **§** (1) E rendelet előírásait a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény (a továbbiakban: Fhtv.) hatálya alá tartozó jelzáloghitel és ingatlanra vonatkozó pénzügyi lízing (a továbbiakban együtt: jelzáloghitel) nyújtása, közvetítése, továbbá a hiteltanácsadás esetén kell alkalmazni.

(2) E rendeletben használt fogalmak értelmezése tekintetében az Fhtv., valamint a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

## Általános követelmények jelzáloghitel nyújtása és közvetítése, valamint hiteltanácsadás esetén

1. **§** (1) A hitelező, a hitelközvetítő és a közvetítői alvállalkozó a jelzáloghitelek feltételeinek kialakításakor, a hiteltanácsadás, valamint a hitelszerződés megkötése során és kapcsolódó szolgáltatások nyújtása vagy közvetítése esetén tisztességesen, becsületesen, átlátható módon, a szakmai elvárásoknak megfelelően, a fogyasztók érdekeit figyelembe véve jár el. A hitelszerződés megkötése során, a hiteltanácsadás során és kapcsolódó szolgáltatások nyújtása vagy közvetítése esetén a fogyasztó által közölt információk - ideértve a pénzügyi helyzetére vonatkozó információkat is -, igények, továbbá a fogyasztó személyes körülményei alapján a tervezett futamidő vonatkozásában alkotott ésszerű feltételezésekkel kell élni.
2. A foglalkoztatottak és a hitelközvetítők díjazása során a hitelezőnek, továbbá a foglalkoztatottak és a közvetítői alvállalkozók díjazása során a hitelközvetítőnek olyan javadalmazási politikát kell kialakítania, amely biztosítja az (1) bekezdésben meghatározott eljárást.
3. A hitelképesség vizsgálatáért felelős, a hiteldöntéseket meghozó foglalkoztatottakra vonatkozó javadalmazási politikának - figyelembe véve a hitelező méretét és szervezeti felépítését - az alábbi elveknek kell megfelelnie:
4. összhangban van a hatékony és eredményes kockázatkezeléssel, és nem ösztönözhet a hitelező kockázatvállalási limitjeit meghaladó kockázatok vállalására,
5. összhangban van a hitelező üzleti stratégiájával, célkitűzéseivel, értékeivel és hosszú távú érdekeivel és
6. az érdekkonfliktus elkerülését célzó intézkedéseket tartalmaz, ideértve annak előírását, hogy a javadalmazás nem függhet az elfogadott hitelkérelmek számától vagy arányától.
7. Az Fhtv. 3. § 29. pont *c)* alpontjában meghatározott foglalkoztatott esetén a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló törvény és az e rendeletben meghatározott javadalmazási szabályok közül a szigorúbbat kell alkalmazni.
8. Ha a hitelező, a hitelközvetítő és a közvetítői alvállalkozó hiteltanácsadást nyújt a fogyasztó részére, az ebben részt vevő foglalkoztatott személy javadalmazása nem befolyásolhatja a fogyasztó érdekeit szem előtt tartó eljárást, nem függhet a jelzáloghitel szerződések tervezett számától és a szerződött összegtől.

## Hiteltanácsadás

1. **§** (1) A hitelező, a hitelközvetítő vagy a közvetítői alvállalkozó egyértelműen tájékoztatja a fogyasztót, ha a hitelnyújtással kapcsolatban hiteltanácsadást nyújt.
2. A hiteltanácsadás előtt vagy a hiteltanácsadásra vonatkozó szerződés megkötése előtt a hitelező, a hitelközvetítő vagy a közvetítői alvállalkozó papíron vagy más tartós adathordozón tájékoztatja a fogyasztót:
3. arról, hogy a hiteltanácsadás alapja

*aa)* kizárólag a hitelező saját termékköre vagy

*ab)* hitelközvetítő, közvetítői alvállalkozó esetén a megbízó hitelező termékkörére vonatkozó ajánlatok, vagy a fogyasztó céljainak elérésére alkalmas, a piacon hozzáférhető minden lehetséges ajánlat,

1. ha a hiteltanácsadásért díjat számít fel, a fizetendő díj összegéről vagy - ha annak összege a tájékoztatás nyújtásakor még nem határozható meg - a díj kiszámításának közérthető, egyértelmű módjáról.
2. Hiteltanácsadás esetén a hitelező, a hitelközvetítő vagy a közvetítői alvállalkozó bekéri a fogyasztótól a személyes körülményeire, pénzügyi helyzetére, céljaira és az általa előnyben részesített feltételekre vonatkozó naprakész információkat. A hiteltanácsadás során a hitelezőnek, a hitelközvetítőnek vagy a közvetítői alvállalkozónak a hitelszerződés tervezett futamideje alatt felmerülő esetleges kockázatok tekintetében ésszerű feltételezésekkel kell élnie.
3. Hiteltanácsadás esetén a hitelező saját termékkörére vonatkozóan, a jelzáloghitel közvetítői tevékenységet végző függő közvetítő vagy a közvetítői alvállalkozója a közvetített termékkörre vonatkozóan kellően nagy számú ajánlatot vesz figyelembe és ebből a (3) bekezdésben meghatározott információk alapján egy vagy több hitelt ajánl a fogyasztó részére.
4. Hiteltanácsadás esetén a független hitelközvetítő vagy közvetítői alvállalkozója a fogyasztó céljainak elérésére alkalmas, a piacon hozzáférhető minden lehetséges ajánlatot figyelembe vesz és ebből a (3) bekezdésben meghatározott információk alapján egy vagy több hitelt ajánl a fogyasztó részére.
5. Hiteltanácsadás esetén a hitelező, a hitelközvetítő vagy a közvetítői alvállalkozó a fogyasztó igényeinek és körülményeinek mérlegelése alapján az annak megfelelő hiteleket ajánlja. Az ajánlatot papíron vagy más tartós adathordozón kell a fogyasztó rendelkezésére bocsátani.

## A foglalkoztatottak szakmai ismereteire vonatkozó követelmények jelzáloghitel nyújtása és közvetítése, valamint hiteltanácsadás esetén

1. **§** (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
2. szakirányú felsőfokú iskolai végzettséggel, vagy
3. 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

1. jogszabályban meghatározott, a Felügyelet által kiadott közvetítői hatósági vizsga letételét igazoló tanúsítvánnyal

rendelkezik.

(2) Az (1) bekezdés *a)* pontja alkalmazásában szakirányú felsőfokú végzettségnek minősülnek:

1. a felsőoktatásról szóló törvény szerint a közgazdasági felsőoktatásban egyetemi vagy főiskolai szintű szakképzettség, vagy a felsőoktatásról szóló törvény szerint a gazdaságtudományok képzési területen alapképzésben vagy mesterképzésben közgazdász szakképzettség,
2. jogász szakképzettség,
3. könyvvizsgálói képesítés,
4. felsőfokú vagy posztgraduális bankszakmai képesítés,
5. a főiskolai vagy egyetemi szintű, illetve mesterképzésben szerezhető gazdasági agrármérnök szakképzettség vagy műszaki menedzser alapképzési szakon, vagy gazdasági és vidékfejlesztési agrármérnök alapképzési szakon szerezhető szakképzettség, és
6. a felsőfokú végzettség birtokában szakirányú továbbképzésben, szakosító továbbképzésben a közgazdasági felsőoktatásban szerzett bankszakmai szakképzettség vagy gazdasági, közgazdasági szakképzettség.
7. **§** (1) Jelzáloghitel nyújtása vagy közvetítése, valamint hiteltanácsadás esetén a hitelező, a hitelközvetítő és a közvetítői alvállalkozó az általa foglalkoztatott személyeknek a (3) bekezdésben meghatározott gyakorisággal belső képzést biztosít, amelynek tartalmi követelményeit az 1. melléklet határozza meg.
8. A hitelezőnek, a hitelközvetítőnek és a közvetítői alvállalkozónak biztosítania kell, hogy a belső képzés naprakész legyen mind a hatályos szabályozás, mind a kínált jelzáloghitelek és a kapcsolódó szolgáltatások feltételeinek tekintetében.
9. Az Fhtv. 3. § 29. pont *a)* és *b)* alpontjában meghatározott foglalkoztatottnak legalább évente, az Fhtv. 3. § 29. pont *c)* alpontjában meghatározott foglalkoztatottnak legalább kétévente kell belső képzésen részt vennie és a szakmai ismeretek elsajátításáról számot adnia.
10. A belső képzésre vonatkozó dokumentumokat és az annak teljesítését igazoló dokumentumokat a hitelező, a hitelközvetítő és a közvetítői alvállalkozó a személyi feltételek meglétének igazolása céljából öt évig megőrzi.
11. **§** (1) Jelzáloghitel közvetítői tevékenységet végző függő közvetítő esetén a
12. és az 5. §-ban foglalt rendelkezések betartásáért a vele jogviszonyban álló hitelező felel. Közvetítői alvállalkozó esetén a 4. és az 5. §-ban foglalt rendelkezések betartásáért a vele jogviszonyban álló közvetítő felel.

(2) A 4. és az 5. §-ban foglalt rendelkezések alkalmazandók

1. másik EGT-államban székhellyel rendelkező hitelező és jelzáloghitel közvetítői tevékenységet végző közvetítő Magyarországon bejegyzett fióktelepének foglalkoztatottaira,
2. a Magyarország területén székhellyel rendelkező hitelező és jelzáloghitel közvetítői tevékenységet végző közvetítő által foglalkoztatottakra másik EGT-államban nyújtott pénzügyi szolgáltatás esetén.
   1. **§** (1) A Felügyelet a 4. és az 5. §-ban foglalt rendelkezések betartásának ellenőrzése érdekében bekérheti a hitelezőtől, a hitelközvetítőtől és a közvetítői alvállalkozótól a belső képzés keretében a foglalkoztatottak részére nyújtott szakmai ismeretekre vonatkozó dokumentumokat.

(2) A határon átnyúló szolgáltatást végző hitelezők, jelzáloghitel közvetítői tevékenységet végző közvetítő és közvetítői alvállalkozók által foglalkoztatottak szakmai ismereteire vonatkozó követelmények ellenőrzése érdekében a Felügyelet együttműködik az érintett EGT-államok illetékes szervezeteivel.

## 5. Záró rendelkezések

* 1. **§** Ez a rendelet 2016. március 21-én lép hatályba.
  2. **§** (1) E rendelet 4. §-ában meghatározott szakmai követelményeknek a hitelező, a hitelközvetítő és a közvetítői alvállalkozó által foglalkoztatott személynek 2019. március 21-éig nem kell megfelelnie, ha hitelezőnél, hitelközvetítőnél, közvetítői alvállalkozónál, e rendelet hatálybalépéséig vagy azt követően legalább másfél éves jelzáloghitelezéssel kapcsolatos szakmai tapasztalatot szerzett.

(2) E rendelet 4-6. §-ában meghatározott követelményeknek a 2014. március 20-án már jelzáloghitelezéssel kapcsolatos tevékenységet végző hitelezőnek, hitelközvetítőnek és közvetítői alvállalkozónak 2017. március 21-éig kell megfelelnie.

* 1. **§** Ez a rendelet a lakóingatlanokhoz kapcsolódó fogyasztói hitelmegállapodásokról, valamint a 2008/48/EK és a 2013/36/EU irányelv és az 1093/2010/EU rendelet módosításáról szóló 2014. február 4-i 2014/17/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvnek való megfelelést szolgálja.

1. *melléklet a 462/2015. (XII. 29.) Korm. rendelethez*

## A belső képzés tartalmi minimumkövetelményei

* 1. A jelzáloghitel termékek és az ilyen termékekkel szokásosan együtt nyújtott kapcsolódó szolgáltatások megfelelő ismerete:
     1. hitelezési alapfogalmak, különösen: a kölcsönügyletek alanyai, hitelkötelembe bevonandó személyek köre, adósminősítés, hitelkamat, kamatszámítás, kamatláb, referencia-kamatláb, kamatperiódus, kamatozás módja, kamattámogatás, kezelési költség, a hitel teljes díja, a hitel teljes összege, teljes hiteldíj mutató (THM), idegen pénznemben felvett hitel, árfolyamkockázat, kamatkockázat, előzetes tájékoztatás, gondolkodási idő, értékbecslés, hitelfedezet, fedezetcsere, forgalmi érték, hitelbiztosítéki érték, futamidő, hiteltörlesztés, törlesztőrészlet, közjegyzői okirat, tulajdoni lap, tulajdonjog fenntartás, zálogjog, zálogkötelezett, jelzálogjog bejegyzése és törlése;
     2. hiteltípusok és alkalmazásuk;
     3. adott hitelező termékeinek ismerete, különösen: a hitelnyújtás részletes feltételei, díjai, a hiteltermékek előnyei, hátrányai, kockázatai, a hitelszerződés általános szerződési feltételei;
     4. a hitelkérelemhez szükséges formanyomtatványok, alapdokumentumok, és benyújtásuk rendje;
     5. a hitelszerződés megkötését megelőző tájékoztatás;
     6. a hitelszerződés formai és tartalmi elemei;
     7. ingatlanfedezetekre vonatkozó szabályok, a hitelszerződések biztosítékai, jelzálogjog alapítás, vagyonbiztosítás, életbiztosítás;
     8. hitelajánlatok összehasonlítása, átjárhatóság a hiteltermékek között, hitelkiváltás, elő- és végtörlesztés;
     9. a hiteltermékekkel csomagban értékesített fizetési számlákhoz, illetve megtakarítási termékekhez kapcsolódó szolgáltatások feltételei, díjai;
     10. a hiteltermékekkel együtt nyújtott egyéb kapcsolódó szolgáltatások feltételei, díjai (például: fedezeti ingatlanra kötött vagyonbiztosítás, törlesztési biztosítás);
     11. a hiteltermékekhez kapcsolódó állami támogatás nyújtásának feltételei, mértéke, az állami kezességvállalás feltételei;
     12. a hiteltörlesztés késedelmes teljesítésének/elmulasztásának következményei, különösen a késedelmi kamat, a hitelszerződés felmondása, a hitelbiztosítékok érvényesítése;
     13. rendszer- és folyamatismeretek: előzetes tájékoztatás, hitelbírálat, hitelfolyósítás, utógondozás, kockázatkövetés, szerződésmódosítás, prolongálás, felmondás;
     14. a fizetési nehézségekkel küzdő fogyasztók körében alkalmazandó eljárások, alternatív megoldások, fizetéskönnyítő lehetőségek, hitelkiváltás;
     15. a hitellel összefüggő fogyasztói panaszok, jogviták kezelési, megoldási folyamatai;
     16. a Központi Hitelinformációs Rendszerbe kerülés feltételei, tájékoztatási kötelezettség, jogorvoslati lehetőségek.
  2. A fogyasztónak nyújtott hitelekre - különösen a fogyasztóvédelemre - vonatkozó jogszabályok megfelelő ismerete:
     1. a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló törvény vonatkozó rendelkezései;
     2. a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló törvény;
     3. a körültekintő lakossági hitelezés feltételeiről és a hitelképesség vizsgálatáról szóló kormányrendelet;
     4. a fogyasztónak nyújtott jelzáloghitelre vonatkozó általános és személyre szóló tájékoztatókkal kapcsolatos szabályokról szóló NGM rendelet;
     5. a jövedelemarányos törlesztőrészlet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról szóló MNB rendelet;
     6. a teljes hiteldíj mutató meghatározásáról, számításáról és közzétételéről szóló kormányrendelet;
     7. az adott pénzügyi intézményre irányadó pénzügyi ágazati jogszabályok;
     8. adatvédelemről, banktitokról, továbbá a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló jogszabályok vonatkozó rendelkezései;
     9. fogyasztóvédelemre vonatkozó előírások, jogsérelem orvoslásának lehetőségei: belső panaszkezelés, a Magyar Nemzeti Bank és a Pénzügyi Békéltető Testület szerepe, jogköre, valamint a Központi Hitelinformációs Rendszerrel kapcsolatos jogorvoslati lehetőségek, határidők.
  3. Az ingatlan-adásvételi folyamat megfelelő és értő ismerete:
     1. az adásvételi szerződés alapvető formai és tartalmi követelményei;
     2. általános ismeretek a tulajdonjogról, a jogi kötelmekről, valamint a tulajdonjog átruházásról;
     3. meghatalmazásokra vonatkozó alapvető ismeretek.
  4. A biztosítékok értékbecslésének megfelelő ismerete ingatlanvagyon értékelést felhasználók esetében:
     1. értékbecsléssel kapcsolatos alapfogalmak;
     2. értékelési módszerek;
     3. az értékbecslés megrendelésének folyamata;
     4. az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei, vizsgálandó adatok, körülmények;
     5. értékbecsléssel kapcsolatos reklamációk kezelése;
     6. értékbecslés felülvizsgálatának kezdeményezése.
  5. Az ingatlan-nyilvántartás felépítésének és működésének megfelelő ismerete:
     1. általános ismeretek az ingatlan-nyilvántartásról, különös tekintettel az ingatlan-nyilvántartás tárgyára és tartalmára, az ingatlan, valamint a jogosultak adataira, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető, hitelezéssel kapcsolatos egyes jogokra, az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezhető egyes tényekre, a bejegyzés, feljegyzés és az adatváltozás átvezetésére, valamint a tulajdoni lap felépítésére;
     2. az ingatlan-nyilvántartási eljárás folyamatának alapszintű ismerete, különösen az eljárás megindítása, jogok bejegyzése és tények feljegyzése alapjául szolgáló okiratok, az okiratok kellékei, bejegyzéshez szükséges igazolások, hiánypótlás, a függőben tartásra, széljegyzésre, továbbá a rangsor elvére vonatkozó rendelkezések;
     3. jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzés, törlés, módosítás folyamatának/feltételeinek ismerete;
     4. fedezetként elfogadható ingatlanok köre;
     5. a hitelező által elfogadható jogok, terhek, tiltott bejegyzések;
     6. az ingatlanügyi hatóság szerepe, illetékessége, a TakarNet rendszer használata;
     7. ingatlan-nyilvántartáshoz kapcsolódó díjak, költségek, illetve ezek megfizetésének módja.
  6. Az érintett tagállam piacának megfelelő ismerete:
     1. általános ismeretek a hazai pénzügyi szektor felépítéséről és szereplőiről;
     2. a pénzügyi szektor szabályozói környezetére és hatósági felügyeletére vonatkozó általános ismeretek;
     3. az ingatlanpiacot érintő alapvető ismeretek, jogszabályok;
     4. a hazai piacon jelenlévő alapvető pénzügyi termékek és fő jellemzőik.
  7. Az üzleti etikai normák megfelelő ismerete:
     1. a hitelintézetekre és pénzügyi vállalkozásokra vonatkozó etikai, magatartási szabályok, különösen a lakosság részére hitelt nyújtó pénzügyi szervezetek ügyfelekkel szembeni tisztességes magatartásáról szóló Magatartási Kódex;
     2. a hitelező belső üzleti etikai normái;
     3. a hitelező panaszkezelési szabályzatának irányelvei.
  8. A fogyasztói hitelképesség-vizsgálat folyamatának megfelelő ismerete, illetve adott esetben a fogyasztók hitelképességének vizsgálatában való jártasság:
     1. elfogadható jövedelmek, jövedelemigazolással kapcsolatos dokumentumok, azok formai és tartalmi követelményei;
     2. hamis adatok, dokumentumok felismerése;
     3. a Központi Hitel-információs Rendszer használata;
     4. a fogyasztó jövedelmének és kiadásainak, fizetési képességének, valamint a hitelszerződésben előírt egyéb feltételeknek a vizsgálata, értékelése;
     5. fedezeti ingatlannal kapcsolatos ismeretek, fedezetként elfogadható ingatlantípusok, besorolások;
     6. fedezetszámítási módszerek, a fedezetként felajánlott ingatlan maximális terhelhetősége, és a terhek joghatásai;
     7. egyéb zálogtárgy bevonásának módja, fedezetként való értékelése;
     8. a hitelképesség előminősítésének folyamata;
     9. kötelező elutasítás, hiánypótlások esetei, tartalmi és technikai követelményei;
     10. ügyfél-tájékoztatás a kérelem jóváhagyása, valamint a kérelem elutasítása esetén;
     11. a hitelfolyósítás feltételeire vonatkozó belső szabályok ismerete.
  9. Megfelelő szintű pénzügyi és közgazdasági jártasság:
     1. pénzügyi és banki alapismeretek, gazdasági alapfogalmak;
     2. hitelezéssel kapcsolatos jogszabályok ismerete, alkalmazása;
     3. a piaci változások értelmezése, azok hatása az adott hitelező működésére.

TARTALOMJEGYZÉK

462/2015. (XII. 29.) Korm. rendelet 1 a jelzáloghitel nyújtásával, közvetítéssel kapcsolatos

eljárásra, a hiteltanácsadásra és a foglalkoztatottak

szakmai ismereteire vonatkozó szabályokról 1

1. A rendelet alkalmazási köre 1
2. Általános követelmények jelzáloghitel nyújtása és

közvetítése, valamint hiteltanácsadás esetén 1

1. Hiteltanácsadás 2
2. A foglalkoztatottak szakmai ismereteire vonatkozó követelmények jelzáloghitel nyújtása és közvetítése,

valamint hiteltanácsadás esetén 2

1. Záró rendelkezések 4

1. melléklet a 462/2015. (XII. 29.) Korm. rendelethez 4 A belső képzés tartalmi minimumkövetelményei 4