



Tájékoztató az életjáradéki szerződésekkel kapcsolatos legfontosabb tudnivalókról

Egyre több olyan hirdetés jelent meg az elmúlt időszakban, amely a lakásért életjáradék programot népszerűsíti. A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete megvizsgált több ilyen konstrukciót, s ezzel kapcsolatosan az alábbi tájékoztatást adjuk:

A jelenlegi jogszabályi környezetben e szerződések nem minősülnek biztosítási szerződésnek, amennyiben az ügyfelek meggyőződnek arról, hogy

- szerződésükben egyértelműen rögzítették annak feltételeit, hogy a szolgáltató esetleges nemfizetése miatt meghíusuló ügylet után csakis az eredeti tulajdonosokat illeti meg a lakás tulajdonjoga;
- a szerződésből egyértelműen és világosan kiderül, hogy milyen feltételek fennállása esetén tekinthető szerződésszegésnek az, ha a szolgáltató nem teljesíti fizetési kötelezettségeit;
- a szolgáltató nem követelheti vissza a korábban vételárként, járadékként kifizetett összegeket, illetve ha el kell számolni a folyósított járadékkal, mi tekinthető tényleges elszámolásnak úgy, hogy az ne jelentsen teljesíthetetlen kötelezettséget a korábban járadékot kapó félnek, amennyiben visszakapja lakása eredeti tulajdonjogát.

Az, hogy a fentieknek megfelelő szerződések nem biztosítási szerződések azzal is jár, hogy az ilyen szolgáltatást nyújtó szervezetekre, az így kialakuló szerződéses kapcsolatokra a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének felügyeleti tevékenysége nem terjed ki. A leendő ügyfelek ennek tudatában

- tanulmányozzák át alaposan a szerződés azon pontjait, amelyben arról esik szó, hogy milyen egyéb következményei lehetnek annak, ha a szolgáltató nem fizet;
- figyeljenek arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásban szerepeljen, hogy az eredeti tulajdonost haláláig használati jog és életjáradéki jog illeti meg. A tulajdoni lapon a szerződő feleken kívül harmadik fél neve nem szerepelhet.

Tekintettel azonban arra, hogy a lakásért-életjáradék tevékenység üzletszerű végzése tartalmaz bizonyos jelzálog- és biztosítási elemeket is, a Felügyelet kívánatosnak tartja a az egyértelmű szabályozást és ellenőrzést biztosító jogszabályi háttér kialakítását. Ezért kezdeményezni fogja a hatályos jogszabályok olyan módosítását, hogy az életjáradéki szerződést kötő szolgáltatók tevékenységéhez a személyi és tárgyi feltételek, a minimálisan szükséges fedezeti- és tőketartalékok meghatározottak legyenek.

A Felügyelet a szerződési feltételek világos megfogalmazásának szükségességére a járadékszolgáltatók figyelmét is felhívta.

Budapest, 2006. február 10.