

INDOKOLÁS

A rendelet célja egyrészt az ingatlanforgalom biztonságának, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényben foglalt alapelvek érvényesülésének biztosítása, másrészt az Otthon Start lakásprogram elindulása óta szerzett tapasztalatok birtokában a FIX 3%-os lakáshitel igénybevételéhez kapcsolódó egyes jogszabályi feltételeknek a felmerülő igényekhez igazítása.

A módosítás célja továbbá, hogy az építés esetére vonatkozó igénylések terén egyértelműsítse, hogy nem csupán a 2022. január 1-jét követően kiadott engedélyek fogadhatók el az igénylés során, hanem azok is, amelyek az igénylés pillanatában rendelkeznek a véglegesség kötőerejével és amelyek birtokában az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet alapján építés folytatható.

Gyakorlati tapasztalatok alapján felmerültek olyan esetek, ahol az igénylő a FIX3%-os kölcsön igénylését megelőzően családi ház építése céljából vásárolt építési telket, ám azon egy lakhatásra nem alkalmas épület állt, amelyet az igénylő le kívánt bontani. Miután így az ingatlan összesített értéke meghaladta a 15 millió forintot, ezért a kölcsön igénylésre nem volt mód. A rendelet új módosítása erre az élethelyzetre egyszerűsített, ügyfélbarát megoldást nyújt.

Annak elkerülése érdekében, hogy a FIX 3%-os hitel igénylése annak okán legyen sikertelen, hogy a korábbi és az új lakóingatlan tulajdonjoga technikailag rövid ideig egyidejűleg szerepel az ingatlan-nyilvántartásban, a módosítás egyértelműen kimondja: nem állapítható meg egyidejűség, ha az új ingatlan megszerzésétől számítva a régi lakás tulajdonjogának törlésére legfeljebb 180 napon belül sor kerül.

A FIX 3%-os lakáshitelre vonatkozó szabályozás alapján a kölcsön folyósítása otthon építése esetében a készülségi fokkal arányosan, utólagosan történik azzal, hogy a kölcsön utolsó részletének folyósítására a használatbavételi engedély hitelintézet részére történő bemutatását követően kerülhet sor azzal a feltétellel, hogy a hitelintézet a lakhatási igények kielégítésére alkalmasnak találta. A módosítás alapján, a fentiekől eltérően – az igénylő hitelintézethez intézett kérelme és megfelelő pótfedezet bevonása esetén – a készülségi fok eléréséhez a kölcsön összege előzetesen is folyósítható, azzal, hogy a kölcsön első részleteként folyósított összeg nem haladhatja meg a kölcsön összegének 30 százalékát.