

Novela zákona o spotřebitelském úvěru - konec hypoteční turistiky?

22.8.2024 - Lucie Korbeliusová | DTest

Úroková sazba úvěru může být variabilní, nebo fixovaná. Úvěr s variabilní úrokovou sazbou lze splatit kdykoliv a zcela zdarma.

Předčasné splacení spotřebitelského úvěru na bydlení

„V životě mohou nastat situace, kdy chtějí spotřebitelé úvěr na bydlení předčasně splatit,“ uvádí Eduarda Hekšová, ředitelka spotřebitelské organizace dTest, a dodává: „Mezi úvěry na bydlení patří zejména hypotéka či úvěr ze stavebního spoření.“

Úroková sazba úvěru může být variabilní, nebo fixovaná. Úvěr s variabilní úrokovou sazbou lze splatit kdykoliv a zcela zdarma. *„V případě fixované úrokové sazby banka garantuje spotřebiteli úrokovou sazbu po celou dobu fixace,“ sděluje Eduarda Hekšová a doplňuje: „Pokud by chtěl spotřebitel splatit úvěr v průběhu fixace a nevztahují se na něj jiné případy předčasného splacení zdarma, pak je s tímto právem za určitých okolností spojena i sankce, kterou banka v takové situaci spotřebiteli naúčtuje, protože smluvní vztah skončil dříve, než byla sjednaná fixace.“*

Dle dosavadní praxe byly administrativní náklady při předčasném splacení úvěru na bydlení výkladově nejednoznačné a pohybovaly se v řádech sta korun až několika jednotek tisíc.

Po nabytí účinnosti zákona o spotřebitelském úvěru však spotřebitelé bankám od září zaplatí i desetitisíce navíc, a to u nových nebo refinancovaných úvěrů na bydlení. Podle nových pravidel je banka oprávněna požadovat náhradu za nezbytné administrativní náklady související s předčasným splacením, ovšem v maximální výši jeden tisíc korun.

Zákon však vedle toho dává nově bankám a jiným poskytovatelům úvěru na bydlení možnost požadovat i další náklady spojené s předčasným splacením, čili rozdíl mezi úrokem sjednaným s bankou, který by měl klient zaplatit za období ode dne předčasného splacení do konce fixace, a referenčním úrokem, daným průměrem zápůjčních úrokových sazeb uveřejňovaných k danému období Českou národní bankou. Tyto další náklady však nesmí přesáhnout 0,25 procenta z předčasně splacené výše spotřebitelského úvěru za každý započatý rok zbývající do konce období, na které byla sjednána fixace, maximálně však 1 procento z předčasně splacené části celkové výše jistiny. Nová pravidla se uplatní pouze v případě, kdy se klient rozhodne porušit smlouvu a odejít ze závazku v průběhu fixace. A to vše s cílem omezit hypoteční turistiku, tedy přesuny klientů mezi bankami podle toho, kde získají levnější hypotéku.

Spotřebitelů, kteří již nyní mají hypotéku sjednanou a běží jim fixace, se nová pravidla zatím netýkají. *„Nová pravidla platí od září 2024 jen na úvěry poskytnuté po účinnosti novely a u úvěrů, u kterých po termínu účinnosti došlo ke změně fixace,“ vysvětluje Eduarda Hekšová.*

Spotřebitelé mohou však i nadále za určitých okolností splatit hypotéku bez sankce ke konci sjednané fixace. Stejně tak mohou každý rok splatit až 25 procent z jistiny k výročí podpisu úvěrové smlouvy bez jakéhokoliv poplatku. Novela vedle stávajících výjimek zavádí i další možnosti, jak hypotéku splatit v předstihu, a přesto se pokutě vyhnout, například vypořádání společného jmění manželů, které zahrnuje i nemovitost s úvěrem na bydlení, nebo prodej nemovitosti, ale za

předpokladu, že ji klient vlastní alespoň dva roky.

Zákonná úprava práva poskytovatele na náhradu nákladů za předčasné splacení uvádí možnosti, jaké náklady a v jaké maximální výši může poskytovatel v souvislosti s předčasným splacením požadovat, nicméně pro vznik nároku je nutné, aby bylo toto právo se spotřebitelem výslovně smluvně sjednáno. V rámci konkurenčního boje mezi poskytovateli úvěrů by toto mohlo být jedním z kritérií spotřebitelů při volbě poskytovatele jejich hypotečního úvěru.

Po nabytí účinnosti zákona o spotřebitelském úvěru by omezení hypoteční turistiky pod vyšší sankcí mohlo výhledově vést i ke snížení stávajících úrokových sazeb.

„V případě, že chcete, aby se vás nová pravidla zatím netýkala, tak můžete do konce srpna 2024 ještě uzavřít hypoteční úvěr za stávajících podmínek a po dobu první fixace refinancovat úvěr za starých, výhodnějších podmínek,“ uzavírá Eduarda Hekšová.

Pokud mají spotřebitelé otázky k tomuto tématu, mohou se obrátit na bezplatnou spotřebitelskou poradnu dTestu, a to elektronicky na www.dtest.cz/spotrebitelska-poradna nebo telefonicky na číslo 299 149 009.

dTest, o.p.s. je největší českou spotřebitelskou organizací, která v ČR působí již od roku 1992. Je vydavatelem spotřebitelského časopisu dTest, na jehož stránkách jsou publikovány výsledky nezávislých a objektivních testů produktů, varování před nebezpečnými a zdravotně závadnými výrobky, informace o spotřebitelských právech a rady, jak tato práva účinně uplatňovat. dTest je součástí mezinárodní organizace International Consumer Research and Testing (ICRT) a evropské spotřebitelské organizace BEUC.

Poradenská linka časopisu dTest – 299 149 009 – je v provozu každý pracovní den od 9 do 17 hodin a spotřebitelé na ní mohou konzultovat s právními poradci časopisu dTest nejrůznější spotřebitelské problémy, a to za cenu běžného tarifu volání. Od spuštění v roce 2010 této možnosti využily již statisíce spotřebitelů a poradenská linka časopisu dTest se tak stala první a nejvyhledávanější cestou k řešení potíží, se kterými se zákazníci na trhu setkávají.

<https://www.dtest.cz/clanek-11081/dtest-novela-zakona-o-spotrebitelskem-uveru-konec-hypotecni-turistiky>