

## A DEVIZAHITEL-ADÓSOKNAK NYÚJTOTT ÁLLAMI MENTŐÖV LÉNYEGES ELEMEI ÉS EGYES TÁRSADALMI, GAZDASÁGI KÖVETKEZMÉNYEI\*

VERES Zoltán  
doktorandusz (PPKE JÁK)

### 1. Bevezetés, problémafelvetés

„2003-tól kezdődően gyorsuló ütemben terjedni kezdett a deviza és deviza alapú hitelezés Magyarországon: 2011 elején már a bankok eszközeinek 55%-a, azon belül a lakossági ingatlan jelzáloghitelek 70%-a deviza eszköz volt, a lakossági ingatlan jelzáloghitelek többsége esetében CHF elszámolással. A válságot követően részben a munkahelyek megszűnése, részben a forint árfolyamának gyengülése miatt az adósok egyre növekvő rétegei nem tudták a törlesztőrészeket fizetni.” – válaszolja a devizahitelezés kapcsán kialakult és napjainkban számos fórumon gyakran elemzett probléma lényegét röviden a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete 2011 decemberében készített Kockázati Jelentésében.<sup>1</sup>

A kialakult helyzetre a kormányzatnak is reagálnia kellett; annál is inkább, mivel egyre nyilvánvalóbb, hogy az állam és a felügyeleti szervek is felelősek a probléma kialakulásáért,<sup>2</sup> ezért intenzív jogalkotás indult meg. Ennek során 2009-től napja-

\* A tanulmány a TÁMOP-4.2.1.B-11/2/KMR-2011-0002 támogatásával készült. Jelen írás a Pázmány Péter Katolikus Egyetem Jog- és Államtudományi Kara, Heller Farkas Közgazdaságtudományi Intézetének szervezésében megrendezett *Hatékony-e a magyar jog?* című konferencián elhangzott előadás, valamint az annak írott változatát jelentő alábbi tanulmány aktualizált, bővített és lektori vélemény alapján átdolgozott változata: VERES Zoltán: A jogalkotás hatékonysága a pénzügyi fogyasztóvédelem aktuális problémái kapcsán – A „devizahitel kérdés” megoldására tett jogalkotói erőfeszítések és azok hatásai az adósok helyzetére. *Pázmány Law Working Papers*, 2012/10.

<sup>1</sup> PSZÁF: *Kockázati jelentés* (2011. december). Elérhető: [http://www.pszaf.hu/hirek\\_ujdonsagok/11\\_12\\_19-Kockazati\\_Jel\\_2.html](http://www.pszaf.hu/hirek_ujdonsagok/11_12_19-Kockazati_Jel_2.html). (2012-02-14). Továbbiakban: *Kockázati jelentés* (2011. dec.)

<sup>2</sup> A felelősségi kérdéseket részletesen elemzi például *Az Országgyűlés Alkotmányügyi, igazságügyi és ügyrendi bizottságának 2002-2010 közötti lakossági deviza-eladósodás okainak feltárását, vala-*

inkig számos új jogszabály és módosítás látott napvilágot, már-már átláthatatlan viszonyokat teremtve. Jelen írásunkban ennek a munkának a legfontosabb termékeit tekintjük át röviden, majd kísérletet teszünk az így kialakult szabályozás hatásainak, illetve várható hatásainak feltérképezésére is. Előrebocsátjuk, hogy ezek bemutatása nem lehet teljes körű, mivel láthatóan a szabályozást kiváltó tényezők – mindenekelőtt a gazdasági válság, illetve annak a PSZÁF Kockázati Jelentése által diagnosztizált tünetei<sup>3</sup> – továbbra is fennállnak, valamint feltehetőleg a témakörben folyó jogalkotás sem tekinthető lezártnak. Továbbá arra is figyelemmel kell lenni, hogy a már elfogadott jogszabályok hatálybalépése óta többnyire meglehetősen rövid idő telt el, így a kiváltott következmények lehetséges fokmérőiként szolgáló statisztikai adatokban – ha egyáltalán rendelkezésre állnak – még többnyire nem tükröződnek a szabályozás által kiváltott hatások. A tisztánlátást az is nehezíti, hogy gyakran nehéz éles határvonalat húzni a változásokat kiváltó tényezők közé. Mindazonáltal az elmúlt időszak jogalkotói lépései – a kedvezőtlen gazdasági körülményekkel párosulva – folytán kialakult helyzet röviden a következőképpen írható le:

A hitelkereslet már a válság begyűrűzésével párhuzamosan jelentős mértékben visszaesett, azonban az utóbbi időszakban mindehhez a *hitelezési képesség* (és minden bizonnyal a hajlandóság is) erőteljes *csökkenése* társult azzal, hogy a meglévő *hitelállomány minősége is folyamatosan romlik*. Ezekre a jórészt a gazdasági helyzet által kiváltott folyamatokra egyes kormányzati intézkedések (melyek közül mindek előtt a végtörlesztést okolják) számos esetben rá is erősítettek.

Jelen tanulmány keretei között nem vállalkozunk arra, hogy a kérdés valamennyi aspektusát teljes körűen megvizsgáljuk, ezért önkényesen kiemelve, az alábbi, általunk alapvető jelentőségűnek tekintett kérdésekre koncentrálnak:

- az otthonvédelem – mely a Felügyelet által is deklaráltan<sup>4</sup> az intézkedések egyik alapvető célkitűzése – érdekében bevezetett jogszabályok eddigi hatásainak vizsgálata;
- az egyik legtöbb vitát kiváltó intézkedés, a végtörlesztés lényege és következményei;
- milyen egyéb, az eddigi intézkedésektől eltérő megoldási javaslatok jöhetnek-nek szóba a devizahitelezés és a gazdasági válság által kiváltott problémák kezelése érdekében.

Mielőtt a fenti kérdéseket részletesebben megvizsgálánk, fontosnak tartjuk röviden áttekinteni a devizahitel-adósok helyzetének megsegítésére megalkotott jogszabályokat, hiszen ezek a felvetett problémák tágabb kontextusát képezik, másrészt

---

*mint az esetleges kormányzati felelősséget vizsgáló albizottság összefoglaló jelentése* (továbbiakban: *Eladósodási jelentés*), ld. különösen a 61–69. oldalakon írtakat. Elérhető: [http://www.parlament.hu/biz/aib/jelentes/a412\\_01.pdf](http://www.parlament.hu/biz/aib/jelentes/a412_01.pdf). (2012-04-07).

<sup>3</sup> Mint például szuverén adósság, a bankrendszer tőke- és finanszírozási nehézségei, a magas nemzetlisítő hitelportfólió és az emiatt kötelező nagyarányú tartalékképzés, mely rontja a hitelintézetek jövedelmezőségét. Ld. *Kockázati jelentés* (2011. dec.) i. m. 5.

<sup>4</sup> Ld. PSZÁF: *A Felügyelet 2011. évi II. féléves fogyasztóvédelmi kockázati jelentése*. Budapest, 2012. május. 7.

nem alkothatunk megalapozott véleményt az e körben végzett jogalkotási munkáról, ha azt nem összességében, hanem csupán egyes elemeit kiemelve vizsgáljuk.

## 2. A 2009-2012 áprilisa közötti legfontosabb jogalkotói lépések összefoglalása

A jogalkotás 2009-től tett érdemi lépéseket az egyre súlyosbodó helyzet megoldására, enyhítésére. Bár számos tudományos igényű<sup>5</sup> és még több tájékoztató jellegű írás született ebben a témában, ezek többnyire mellőzik a vonatkozó jogszabályok pontos beazonosítását, ezért úgy véljük, hasznos összegyűjteni ezeket és röviden bemutatni fontosabb rendelkezéseiket. Előjáróban rögzítjük, hogy az egyes jogszabályok ismertetése során azok közlőnyállapotából indulunk ki, egyrészt azért, hogy a joganyag fejlődését kronológiai szempontból érzékeltessük, másrészt azért, mert a változások jó részét a későbbi időszakban megalkotott és általunk is vizsgált módosító jogszabályok tartalmazzák.

A 2009. évi jogalkotást a 2008/48/EK irányelv implementálást megvalósító Fhtv. (2009. évi CLXII. törvény a fogyasztónak nyújtott hitelről, mely jórészt csak 2010 márciusától, illetve júniusától lépett hatályba) és a körültekintő lakossági hitelezés feltételeiről és a hitelképesség vizsgálatáról szóló 361/2009 (XII. 30.) Kormányrendelet fémjelzik (ez ugyancsak 2010 márciusától, illetve részben júniusától hatályos). Az Fhtv. részletesen szabályozza a pénzügyi intézetek tájékoztatási kötelezettségét, a hitelszerződés tartalmi és formai követelményeit, a fogyasztó elállási és előtörlesztési jogát és az ez utóbbiakkal kapcsolatban a hitelezőt megillető díjakat, költségeket. A kormányrendelet talán legnagyobb visszhangot kapott rendelkezései hitelezhetőségi limiteket állapítanak meg egyes hitel-típusok vonatkozásában,<sup>6</sup> emellett az általános követelmények körében rögzítik például a devizahitelek legmagasabb lehetséges havi törlesztőrészleteit, melyek nem lehetnek magasabbak euró alapú hiteleknél és euróhiteleknél a hitelezhetőségi limit 80%-ánál; más devizahiteleknél a hitelezhetőségi limit 60%-ánál (kivéve, ha az adós a hitel devizanemében fennálló rendszeres

<sup>5</sup> Ld. pl. BALÁS Tamás – NAGY Márton: A devizahitelek átváltása forinthelekre. *Hitelintézet Szemle*, 2010/5. 416–430.; SCHEPP Zoltán: Néhány gondolat a változó kamatozású devizafinanszírozás kockázatairól. *Hitelintézet Szemle*, 2008/1. 67–90.; HUDECZ András: Párhuzamos történetek. A lakossági devizahitelezés kialakulása és kezelése Lengyelországban, Romániában és Magyarországon. *Közgazdasági Szemle*, LIX. évf., 2012. április, 349–411.

<sup>6</sup> A rendelet 6. § (1) bek. értelmében így az ingatlanra alapított jelzálogjog fedezete mellett nyújtott forintheleknél a kitettség hitelkérelem elbírálásakor megállapított értéke nem haladhatja meg az ingatlan forgalmi értékének 80%-át, a (2) bek. értelmében az ilyen euró alapú hiteleknél és euróhiteleknél a kitettség hitelkérelem elbírálásakor megállapított értéke nem haladhatja meg az ingatlan forgalmi értékének 60%-át, pénzügyi lízingnél 65%-át. Egyéb pénznemben meghatározott devizahitelek kitettségének hitelkérelem elbírálásakor megállapított értéke pedig a (3) bek. alapján nem haladhatja meg az ingatlan forgalmi értékének 45%-át, pénzügyi lízingnél 50%-át. A 7.§ ehhez hasonlóan lépcsőzetes sávokat határoz meg a gépjárművásárláshoz nyújtott hitelekre, némiképp eltérő számokkal (75, 60, 45%, ill. pénzügyi lízing esetén 80, 65, 50%).

jövedelemmel rendelkezik, és ezen jövedelme eléri legalább a természetes személy összes devizában fennálló hitele törlesztőrészeinek összegét).<sup>7</sup>

2010-ben fogadták el a számos jogszabályt módosító, 2010. évi XCVI. törvényt az egyes pénzügyi tárgyú törvényeknek a nehéz helyzetbe került lakáscélú hitelt felvevő fogyasztók megsegítése érdekében szükséges módosításáról (elfogadva: 2010. október 25., hatálybalépés: a kihirdetést – október 28. – követő 30. napon). Ez a Hpt.-t és az Fhtv.-t módosította, többek között bevezetve a középárfolyam kötelező alkalmazását,<sup>8</sup> maximálva az előtörlesztési díjak mértékét<sup>9</sup> és megtiltva a futamidő meghosszabbítás miatt a díjak, költségek felszámolását a hitelező által, amennyiben a meghosszabbításra öt éven belül nem került sor.<sup>10</sup> 2010 augusztusától a Ptk.-ba beiktatásra került szabály értelmében természetes személy részére devizában nyújtott/nyilvántartott hitelszerződésből eredő követelés biztosítására jelzálogjog nem alapítható a természetes személy tulajdonában álló ingatlanra.<sup>11</sup> Ezt a tilalmat az Inyvtv. 16/A.§ is rögzítette, nagy ellenkezést váltva ki a hitelintézetek körében, s még az is felmerült, hogy e rendelkezések az uniós jogba ütköznek.<sup>12</sup> E szabályozás felülvizsgálatának kezdeményezésére több indítvány is érkezett az Alkotmánybírósághoz, azonban a testület 1390/B/2010. sz. végzésével a vonatkozó eljárásokat megszüntette, tekintettel arra, hogy a Ptk. és az Inyvtv. fenti rendelkezéseit a 2011. évi LXXV. törvény július 1. napjával hatályon kívül helyezte, azonban a kérdést egyébként nem szabályozta. Irányadónak tekinthetjük viszont e körben a 361/2009 (XII.30.) Korm. rendelet azon szabályát, miszerint ingatlanra alapított jelzálogjog fedezete mellett nyújtott devizahitel olyan hitelképes természetes személy – ide nem értve az egyéni vállalkozót – részére nyújtható, akinek a hitelkérelem benyújtásakor érvényes, a Magyar Nemzeti Bank által közzétett hivatalos devizaárfolyamon forintra átszámított, a hitel devizanemében fennálló, dokumentálható rendszeres havi bruttó jövedelme meghaladja a hitelszerződés aláírásának időpontjában érvényes, a teljes munkaidőben foglalkoztatott munkavállaló részére megállapított személyi alaplábér kötelező legkisebb havi összegének tizenötszörösét.<sup>13</sup> Mindez gyakorlatilag a deviza- és devizalapú jelzáloghitelezés végét jelentette, de a jelzáloghitelezés egyébként is a korábbi töredékére esett vissza, mint azt a MNB adatai mutatják:

<sup>7</sup> Korm. rendelet 4.§ (2), (3) bek.

<sup>8</sup> Ld. a Hpt. 200/A.§ (1) bekezdését.

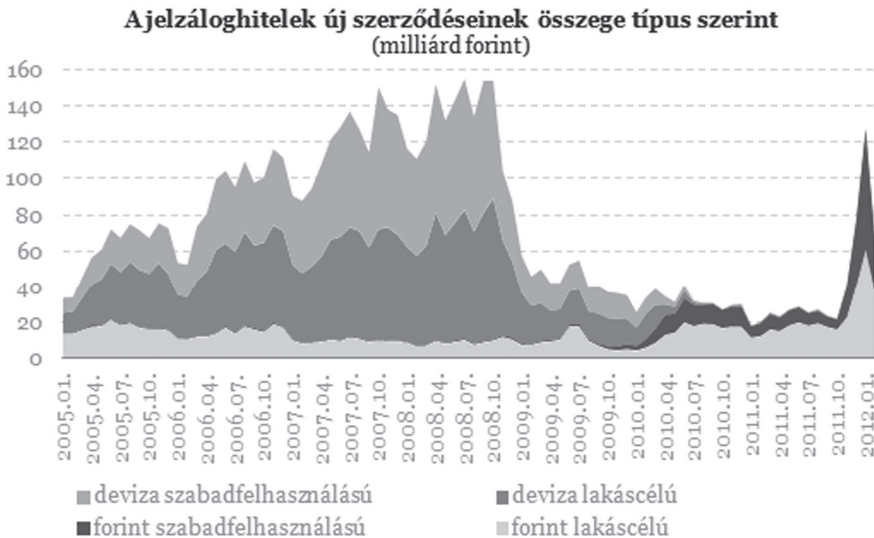
<sup>9</sup> Fhtv. 24–25.§ értelmében főszabályként e költségek nem haladhatják meg az előtörlesztett összeg egy, jelzáloghitel esetén két százalékát.

<sup>10</sup> Fhtv. 28.§ (3) bek.

<sup>11</sup> Ptk. 261.§ (4) bek.

<sup>12</sup> E vélekedés alapja, hogy a C-222/97 ügyben a Bíróság kimondta, hogy a más tagállam valutájában meghatározható jelzálogbiztosíték kizárása sérti a tőke szabad áramlását. Ld. bővebben: [http://index.hu/gazdasag/magyar/2010/06/28/unios\\_jogba\\_utkozhet\\_a\\_devizahitelek\\_korlatozasa/](http://index.hu/gazdasag/magyar/2010/06/28/unios_jogba_utkozhet_a_devizahitelek_korlatozasa/) (2012-04-14).

<sup>13</sup> 361/2009 (XII.30.) Korm. rendelet 6/A.§ (1) bek.



*Forrás: MNB, Portfolio.hu*

A 2011-ben született fontosabb jogszabályok a vizsgált téma vonatkozásában:

- a) 2011. évi LXXV. törvény a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről (a jogszabály több lépésben lépett hatályba: főszabály szerint 2011. július 1-jén, de a kezességvállalásra és a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó rendelkezések a kihirdetést követő 45. napon, míg a kényszerértékesítés egyes szabályai csak 2011. október 1-jén).
- b) 2011. évi CLXX. törvény a hitelszerződésből eredő kötelezettségeinek eleget tenni nem tudó személyek lakhatásának biztosításáról (ez a törvény gyakorlatilag a sokszor emlegetett Eszközkezelő jogállását, feladatait szabályozza). A törvény legnagyobb része 2012. január 1-jétől hatályos.
- c) 2011. évi CXXI. törvény az otthonvédelemmel összefüggő egyes törvények módosításáról (kihirdetve: 2011. szeptember 26., hatályos a kihirdetést követő 3. naptól).
- d) A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) módosításai a kilakoltatási moratórium kapcsán.

ad a) E törvény többek között az ún. gyűjtőszámlahitelek vonatkozásában fennálló állami kezességvállalást, az árfolyamrögzítést, valamint a lakóingatlanok kényszerértékesítési rendjét szabályozza. A kényszerértékesítésről a későbbiekben még szólunk, így itt most csak az előbbi két kérdést vizsgáljuk meg részletesebben. Ezek kapcsán azonban szükséges a gyűjtőszámlahitel fogalmának ismerete. Ez alatt olyan, a hitelező pénzintézet által az adósnak forintban folyósított kölcsönt kell érteni, mely a rögzített árfolyam alkalmazása miatt a hiteladós által meg nem fizetett törlesztőrészlet finanszírozására szolgál, a devizakölcsön során jelzálogba adott ingatlan fedezete

mellett.<sup>14</sup> Az állami kezességvállalás az említett gyűjtőszámlahitelből eredő tartozásokra vonatkozik. Az állam 100%-ban és készfizető kezesként felel az ilyen tartozásokért a rögzített árfolyam időszaka alatt, míg ezt követően 25%-ban és csupán egyszerű kezesként felel a rögzítési időszak záró időpontjában fennálló tartozások vonatkozásában.<sup>15</sup> A gyűjtőszámlahitel kapcsán annyit érdemes még rögzítenünk, hogy erre vonatkozó hitelkeret-szerződés megkötését a hiteladós 2011. év december hónap 31. napjáig írásban kezdeményezhette a devizakölcsönt hitelező pénzügyi intézménynél, ha legkésőbb a gyűjtőszámlahitel első folyósításáig megfelelt a törvényben meghatározott feltételeknek.

Az árfolyamrögzítés értelmében pénzügyi intézmény a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt svájci frank esetén 180 HUF/CHF, euró esetén 250 HUF/EUR, japán jen esetén 200 HUF/100 JPY árfolyamot alkalmaz. Az alkalmazási időszak 36 hónap, de legfeljebb 2014. december 31. napja, ha az adós ezalatt nem esik 90 napot meghaladó fizetési késedelembe.<sup>16</sup>

ad b) E törvény értelmében a Nemzeti Eszközkezelő egyszemélyes zrt. formájában működik, részvényei forgalomképtelenek.<sup>17</sup> Legfőbb feladata a hiteladós által megvételre felajánlott és az ő vagy a zálogkötelezett lakhatását biztosító lakóingatlan megvásárlása az állam nevében és javára, majd ezt követő hasznosítása.<sup>18</sup> A törvény szigorúan meghatározza, hogy milyen esetben kerülhet egy ingatlan az Eszközkezelő által megvásárlásra. Ennek érdekében a törvény a hiteladós, az ingatlan és a hitelező vonatkozásában is feltételeket határoz meg. Ezek közül a legfontosabbak a következők:<sup>19</sup>

- a hiteladós vagy a vele egy háztartásban élő házastársa/élettársa szociálisan rászoruló;
- a háztartásban legalább két gyermeket nevelnek;
- a hiteladósnak/zálogkötelezettnek nincs más megfelelő lakhatást biztosító ingatlana;
- az ingatlan forgalmi értéke Budapesten és a megyei jogú városokban nem haladja meg a 15 millió, egyéb településeken a 10 millió Ft-ot;
- a jelzáloghitel megkötésekor a kölcsön összege legfeljebb a forgalmi érték 80%-a volt;
- az ingatlant kényszerértékesítésre kijelölték;

<sup>14</sup> 2011. évi LXXV. tv. 1.§ (1) bek. 4. pont.

<sup>15</sup> Uo. 2.§ (1) bek.

<sup>16</sup> Uo. 1.§ (2) bek.

<sup>17</sup> 2011. évi CLXX. tv. 2.§ (1) bek.

<sup>18</sup> Uo. 3.§.

<sup>19</sup> Uo. 8.§ (1) bek. a)-i) pontok.

- a jelzálogjogosult hitelező(k) mindegyike) az ingatlan megvásárlásához hozzájárul és a törvény által meghatározott vételárat, illetve annak rá eső hányadát<sup>20</sup> elfogadja, továbbá lemond a hiteladóssal szembeni további követeléséről.

Fontos megjegyezni, hogy a törvény a hiteladósna és a zálogkötelezettnek visszavásárlási jogot biztosít az ingatlan elidegenítésétől számított hatodik és huszonegyedik hónap közötti időszakban, meghatározott vételáron. A bérleti jog megszűnésével a visszavásárlási jog is megszűnik.<sup>21</sup> Ezen kívül e törvény rendezi még a lakóingatlan hiteladós/zálogkötelezett általi bérletének egyes szabályait, számos korlátozást megfogalmazva a lakástörvényben foglaltakhoz képest.<sup>22</sup>

ad c) E törvény számos jogszabályt érint, így módosítja az (1) Illetéktörvény, (2) az SZJA-törvény, (3) az 1996. évi LXXXV. törvény (a földhivatali „Díjtv.”), (4) a Hitelintézet törvény (Hpt.), (5) a Jelzálog-hitelintézetéről és jelzáloglevélről szóló törvény, valamint (6) a 2011. évi LXXV. törvény egyes rendelkezéseit. Ezek közül témánkra tekintettel csak a Hpt. és a 2011. évi LXXV. törvény módosításait tekintjük át röviden. Ez utóbbi törvénynek mindössze egyetlen bekezdését érintette a módosítás, az elő- és végtörlesztés vonatkozásában. A Hpt.-be beépítésre került a rögzített árfolyamon történő végtörlesztés lehetősége, amennyiben annak feltételei teljesülnek. Ezek közül az egyik legfontosabb, hogy e megoldás meglehetősen rövid ideig volt alkalmazható, hiszen az adósna ilyen irányú igényét legkésőbb 2011. december 30-ig írásban be kellett nyújtania a hitelezőnek.<sup>23</sup>

ad d) A Vht-t több alkalommal is módosították az ún. *kilakoltatási moratórium* vonatkozásában. E moratórium alatt a végrehajtó a lakóingatlanok kiürítésének foganatosítását elhalasztja, ha a kötelezett magánszemély, nem önkényes fogláló és nincs más lakóingatlan használatára joga.<sup>24</sup> 2011-ben először április 15-ig, majd július 1-jéig, végül – bizonyos megszorításokkal – október 1-jéig meghosszabbították a kilakoltatási moratóriumot (ezt követően pedig a kényszerértékesítési kvóták szabályozzák az ingatlanok végrehajtását).<sup>25</sup> A jelenleg hatályos szabályok értelmében pedig december 1. és március 1. között áll fenn a tilalom. Ezt a jogintézményt számos bíráló érte nemcsak a bankszektor, hanem a Felügyelet részéről is. A PSZÁF

<sup>20</sup> A törvény pontosan meghatározza az ingatlanért az Eszközkezelő által fizetendő vételárat (ld. 9.§); eszerint a vételár a jelzálogszerződésben meghatározott forgalmi érték 55%-a Budapesten és megyei jogú városokban, 50% egyéb városban és 35% községben. E megoldást vitathatónak tartjuk, gondoljunk például arra az esetre, hogy egy Nógrád megyei kisvárosban a tényleges forgalmi érték jóval alacsonyabb lehet, mint egy nyugati határ menti kisközségben. A vételár felosztását a 20. § és az 1. melléklet rendezi több zálogjogosult esetén.

<sup>21</sup> 2011. évi CLXX. tv. 10.§ (1)–(7) bek.

<sup>22</sup> Ld. 2011. évi CLXX. tv. 22–24.§.

<sup>23</sup> Hpt. 200/B.§ (2) bek. c) pont.

<sup>24</sup> Vht. 182/A.§ (1)–(4) bek.

<sup>25</sup> [http://index.hu/gazdasag/magyar/2011/06/20/megszavaztak\\_az\\_otthonmentest/](http://index.hu/gazdasag/magyar/2011/06/20/megszavaztak_az_otthonmentest/) (2012-05-01).



elismerve a moratórium által teljesített lényeges szociálpolitikai célkitűzést, arra is rámutat, hogy az a „hitelpiac működőképességére nézve erősen negatív hatású volt, mert a hitelbiztosítékok érvényesíthetőségének korlátozása miatt alapjaiban kérdőjelezi meg a jelzáloghitelezés intézményét és egyben a jelzáloglevelek értékesíthetőségét is. Az intézkedésnek továbbá jelentős *erkölcsi kockázata* is volt, amennyiben az adósok egy részének fizetési készségét aláásta.”<sup>26</sup>

2012 áprilisáig a 2012. évi XVI. törvény a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló 2011. évi LXXV. törvény módosításáról (elfogadva: 2012. március 19., hatályos: április 1-jétől, továbbiakban: Módtv.) érdemel említést. E jogszabály többletgaranciákat határoz meg a fogyasztók védelmében és biztosítja a devizahitelek forintosításának lehetőségét, valamint azt, hogy a devizahitelesek újra igénybe vehessék az árfolyamrögzítést.<sup>27</sup> Új rendelkezések találhatók az állami kezességvállalásra vonatkozóan is, ennek kapcsán meghatározásra került a mentesített követelésrész fogalma. Ez alatt azt a kamattellegű díjat vagy költség jogcímén számítható követelésrészt kell érteni, amely a devizakölcsön aktuális törlesztő-részletének a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt a rögzített árfolyam feletti – de legfeljebb a legmagasabb árfolyammal<sup>28</sup> számolt – összegéből az aktuális törlesztőrészlet kamat- és kamattellegű díj vagy költség arányával megegyező mértékben kerül ügyleti kamatként, vagy bármilyen más kamattellegű díjként, vagy költség jogcímén felszámításra.<sup>29</sup> Az állami szerepvállalás körében a Magyar Állam naptári negyedévenként utólag megtéríti a pénzügyi intézmény részére a hiteladóssal szemben nem érvényesíthető mentesített követelésrészt.<sup>30</sup> A pénzügyi intézmény 2012. augusztus 31-ig köteles a még fel nem mondott devizakölcsön-szerződés alapján fennálló, vagy abból eredő teljes követelést, illetve még fel nem mondott pénzügyi lízingszerződés esetén a teljes fennálló finanszírozási összeget és maradványértéket a Magyar Nemzeti Bank által meghirdetett, 2012. május 15. és 2012. június 15. között irányadó középárfolyamok átlagán forintban fennálló követelésre átváltani, ha a hiteladós megfelel a jogszabályban rögzített feltételeknek.<sup>31</sup>

<sup>26</sup> PSZÁF: *Kockázati jelentés*. 2011. június. 13.

<sup>27</sup> <http://www.bekeltet.bkik.hu/1-Hirek/87-Mi-az-az-arfolyamgat-mire-jo-agyujtoszamlala?showPollResults=1> (2012-04-08).

<sup>28</sup> A jogszabály 1.§ (4) bek. értelmében: 9a. legmagasabb árfolyam: svájci frank esetén a 270 HUF/CHF, euró esetén a 340 HUF/EUR, japán jen esetén a 3,3 HUF/JPY.

<sup>29</sup> Módtv. 1.§ (4) bek. 9b.

<sup>30</sup> Módtv. 4.§.

<sup>31</sup> Ld. Módtv. 7.§ a) a forintban fennálló követelésre történő átváltásra korábban még nem került sor, b) a devizakölcsön-szerződés megkötésekor a fedezetül szolgáló (a kölcsönszerződés alapján jelzáloggal terhelt), illetve a pénzügyi lízingszerződés tárgyát képező ingatlan, több ingatlan esetén az ingatlanok együttes értéke nem haladta meg a 20 millió forintot, c) a követelésből legalább 78 ezer forint összegű esedékessé vált rész tekintetében a hiteladós késedelme 2011. szeptember 30-án már meghaladta a kilencven napot, és azóta is folyamatosan fennáll, d) a devizakölcsön-szerződés alapján jelzáloggal terhelt ingatlanra, több ingatlan esetén egyik ingatlanra sincs az ingatlan-nyilvántartásban végrehajtási jog bejegyezve, és e) a hiteladós a pénzügyi intézmény részére 2012.



„A közsférában dolgozók számára a Magyar Állam [...] egyszeri, vissza nem térítendő támogatást nyújt, amelynek mértéke 2012. február elseje és a rögzített árfolyam alkalmazási időszakának kezdete – de legkésőbb a 2012 júliusában fizetendő törlesztőrészlet esedékessége – közötti időszak alatti ténylegesen megfizetett törlesztőrészlet és a rögzített árfolyam alapján fizetendő törlesztőrészlet közötti különbség.”<sup>32</sup> A támogatást a fennálló devizakölcsön-tartozás előtörlesztésére kell a pénzügyi intézmény részére átutalni, amely ezért előtörlesztési díjat nem számolhat fel. A közsférában dolgozók számára e kedvezmény igénybevétele akkor biztosított, ha 2011. december 30-án jogosultak voltak a végtörlesztésre a kapcsolódó feltételek alapján, és erre vonatkozóan 2011. december 30-ig írásbeli igénybejelentést tettek, továbbá az igényről munkáltatójukat is tájékoztatták. A kedvezmény további feltétele, hogy a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés megkötésére sor kerüljön legkésőbb 2012. július elsejéig.<sup>33</sup>

### 3. Otthonvédelem az adatok tükrében: a szabályozás hatása a lakóingatlanok végrehajtására

#### 3.1. A rendelkezésre álló statisztikák korlátozott alkalmazhatósága az intézkedések megítélése során

Az eljárás alá vont, illetve az értékesített lakóingatlanok számáról a Felügyelet 2011. decemberi, majd 2012. évi első (májusban közreadott) *Kockázati jelentésének* melléklete tartalmaz adatokat. Az ezekben foglalt számok azonban esetünkben csak fenntartásokkal alkalmasak következtetések levonására, minimálisan az alábbi okok miatt:

- egyrészt mert a lakóingatlanok végrehajtását nagyban befolyásoló 2011. évi LXXV. törvény (melynek épp a kényszerértékesítést és a *kényszerértékesítési kvótákat szabályozó rendelkezései csak 2011 októberében léptek hatályba*) hatásai a statisztikában már nem, illetve csak a 2011. évi utolsó negyedévben jelennek meg;
- másrészt pedig az eljárás alá vont, illetőleg értékesített ingatlanok esetében nem minden esetben (csak) a devizahitel árfolyam-emelkedés miatti „bedőlése” az ok.

Az említett korlátokat azzal próbáltuk mérsékelni, hogy az adatsorokat megbontottuk: a 2011. decemberi *Kockázati jelentés* csak a 2011. I–III. negyedév adatait tartalmazza, míg a 2012-es I. *Kockázati jelentés* már a teljes 2011. év vonatkozásában

---

május 15-ig írásban nyilatkozik arról, hogy a késedelembe esésének oka a fizetőképességében beállott jelentős, igazolható romlás volt.

(2) A pénzügyi intézmény a forintra történő átváltás napján köteles a fennálló, értékvesztés, illetve céltartalék figyelembe vétele nélkül megállapított követelése – ideértve különösen a már esedékessé vált kamatot, költséget és díjat is – értékének 25%-át elengedni.

<sup>32</sup> <http://www.bekeltet.bkik.hu/1-Hirek/87-Mi-az-az-arfolyamgat-mire-jo-a-gyujtoszamla?showPollResults=1> (2012-04-08).

<sup>33</sup> Módtv. 10.§.

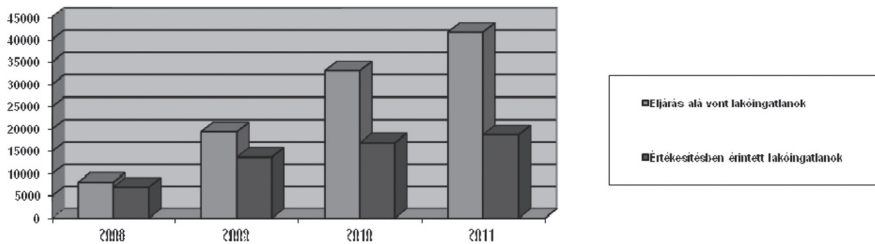
közli ezeket az értékeket, így valamelyest látható, hogy az októbertől hatályos rendelkezések milyen hatást gyakoroltak a vizsgált folyamatokra.

### 3.2. A statisztikai adatok elemzése

A fenti korlátok ellenére megkíséreljük a statisztikai adatok elemzésével az eddigi jogszabályi rendelkezések hatásainak vizsgálatát. A PSZÁF *Kockázati jelentésének* mellékletében foglaltak szerint<sup>34</sup> az eljárás alá vont, illetve értékesített lakóingatlanok száma az alábbiak szerint alakult:

	2008	2009	2010	2011. I–III. negyedév	2011. IV. negyedév	2011 teljes év
<i>Eljárás alá vont lakóingatlanok (db)</i>	<b>8.073</b>	<b>19.358</b>	<b>33.044</b>	31.147	10.483	<b>41.630</b>
<i>Értékesítésben érintett lakóingatlanok (db)</i>	<b>6.977</b>	<b>13.675</b>	<b>16.896</b>	13.501	5.174	<b>18.675</b>

A fenti adatokat szemléletesebben érzékelteti az alábbi oszlop diagram:



Ezekből a számokból az alábbi következtetéseket vonhatjuk le:

- Mindenekelőtt szembeötlő mind az eljárás alá vont, mind az értékesített lakóingatlanok számának meredek növekedése, bár ez utóbbi esetében a növekedés mértéke jóval alatta marad az eljárás alá vont lakóingatlanok esetében tapasztalható volumennek.
- „A 2011 első félévében még hatályos árverezési és *kilakoltatási moratórium ellenére* időarányosan több hitelbiztosítéki ingatlan került értékesítésre, mint előző évben.” – mutat rá a Felügyelet.<sup>35</sup> E jelenség okai összetettek: egyrészt szerepet játszhat benne, hogy a kilakoltatási moratórium alkalmazhatóságát a jogalkotó a korábban említett feltételekhez (magánszemély, nem önkényes foglaló kötelezett, akinek nincs más lakóingatlan használatára joga) kötötte,

<sup>34</sup> Ld. PSZÁF: *Kockázati jelentés*. 2012. május. M5. Táblázat, 76.

<sup>35</sup> *Kockázati jelentés* (2011. dec.) i. m. 20.

így ezek hiányában a moratórium nem alkalmazható. Másrészt a moratórium csak a fedezeti ingatlanból történő kiköltöztetést halasztja el, nem tiltja azonban, hogy az adós maga vagy a bankkal együttműködve próbálja meg értékesíteni ingatlanát. Így azok az adósok, akiknek van hova „visszavonulniuk”, sok esetben maguk kezdeményezik az ingatlan értékesítését a hitelből való szabadulásuk reményében.

- A kilakoltatási moratórium megszűnése 2012 márciusától azonban – bár ez első ránézésre az egyik legkeményebb korlátnak tűnik – várhatóan nem fogja jelentősen növelni a lakóingatlanok értékesítését, azt ugyanis számos egyéb körülmény nehezíti (így az elhúzódó válság, az alacsony hitelkínálat, az időközben hatályba lépett kényszerértékesítési kvóták). A kényszerértékesítési kvótákkal kapcsolatban érdekes adalék, hogy 2011 harmadik negyedévére vonatkozóan a kényszerértékesítésre kijelölt fedezeti lakóingatlanok száma nem egészen 2 300 (a teljes állomány kb. 1,6%-a, tehát még a jogszabályban előírt 2%-ot sem éri el). Mindebből az következik, hogy a nyomott ingatlanpiaci árak és az értékesítési nehézségek miatt a bankok megkísérlik egyéb módon érvényesíteni követeléseiket az adósokkal szemben.<sup>36</sup>

Nehéz tehát értékelni a jogszabályok eredményességét a lakóingatlanok elvesztésének megakadályozását illetően. Az adatok alapján azonban az látszik, hogy amíg a 90 napon túli fizetési késedelemmel bíró lakossági jelzáloghitelek aránya a vizsgált időszakban 3%-ról 12,8%-ra nőtt, addig az értékesítésben érintett lakóingatlanok arányának növekedése ennél kisebb mértékű volt (2008-ban: 6 977 db, míg 2011 első három negyedévében 13 501 db, 2010-ben 16 896 db).<sup>37</sup> Ennek kapcsán ismételt hangsúlyozzuk, hogy a gazdasági helyzet miatt az ingatlanárak nyomottak, az értékesítés nehézkes, ezért azt a hitelezők sem forszírozzák. Ami a közeljövőt illeti, a kényszerértékesítési kvóták alapvetően meghatározzák az értékesíthető ingatlanok számát. 2012 első negyedévében 2 952 ingatlan került kijelölésre kényszerértékesítésre,<sup>38</sup> ez alapján megközelítőleg évi 12.000 ingatlanal lehet számolni, ami a 2010-ben értékesített ingatlanok számának kb. 75%-a. Az ingatlanok egy része azonban az Eszközkezelőhöz kerül, így az adós bérlőként bennük maradhat.

#### **4. Viták kereszttüzében: a rögzített árfolyamon történő végtörlesztés lényege, kritikája és következményei**

##### **4.1. Bevezetés**

A végtörlesztés fogalmilag a hitelnek a futamidő lejáratára előtti teljes visszafizetését jelenti, vagy másként, a jogszabály szóhasználatával élve, azt is mondhatjuk, hogy

<sup>36</sup> Uo.

<sup>37</sup> *Kockázati jelentés* (2011. dec.) i. m. M4 és M5 táblázat, 79–80.

<sup>38</sup> Az adat forrása: <http://www.origo.hu/gazdasag/20120313-otezernel-tobb-ingatlant-jeloltek-kenyszerertesre.html> (2012-04-14).

az gyakorlatilag teljes előtörlesztésnek felel meg.<sup>39</sup> Valójában nem is maga a végtörlesztés az újdonság, hiszen erre korábban már a Fht. is lehetőséget biztosított, hanem annak *rögzített árfolyamon történő lehetővé tétele*. Ebben a konstrukcióban ugyanis a pénzügyi intézet köteles a svájci frank alapú kölcsönök esetében 180 HUF/CHF, euró alapú esetén 250 HUF/EUR, illetve japán jen esetében 200 HUF/JPY árfolyamot alkalmazni. Mint azt a 2. pontban röviden már érintettük, a rögzített árfolyamon történő végtörlesztés lehetőségét formailag az otthonvédelemmel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXI. törvény iktatta be a Hpt-be, 2011. szeptember 29-i hatállyal. Tekintve, hogy e lehetőség *igénybevételét a jogalkotó időben korlátozta* (erre vonatkozó igénybejelentést 2011. december 30-ig kellett a fogyasztónak írásban előterjesznie, majd ezt követő 60 napon belül végtörlesztést eszközölnie), ezek a szabályok jelen cikk megírásakor már ki is kerültek a Hitelintézeti törvényből. Az időbeli megkötések mellett a végtörlesztést további feltételekhez kötötte a jogalkotó. Először is erre csak olyan, a fogyasztóval kötött deviza alapú kölcsönszerződés alapján volt lehetőség, melynek biztosítóka Magyarország területén fekvő lakóingatlanon alapított jelzálog vagy a 2005. évre vonatkozó költségvetésről szóló 2004. évi CXXXV. törvény alapján vállalt állami készfizető kezesség volt.<sup>40</sup> A további törvényi feltételek a következők voltak:

- a végtörlesztéssel érintett kölcsön folyósításakor alkalmazott devizaárfolyam nem haladta meg a törvényileg rögzített árfolyamot;
- a kölcsönszerződést a pénzügyi intézmény a 2011. évi LXXV. törvény hatálybalépéséig nem mondta fel;
- ha a végtörlesztéssel érintett kölcsönhöz közvetlenül kapcsolódik áthidaló vagy gyűjtőszámlahitelből eredő tartozás, annak végtörlesztését az adós egyidejűleg vállalja.<sup>41</sup>

#### 4.2. A végtörlesztéssel szembeni néhány ellenérv

A devizahitelek megmentése érdekében foganatosított kormányzati lépések közül a legtöbbet vitatott intézkedés talán a rögzített árfolyamon történő végtörlesztés lehetővé tétele volt, ezért az alábbiakban megkíséreljük összefoglalni a leggyakrabban hangoztatott kritikákat.

Az egyik elterjedt ellenérv, hogy csak az adósok azon kisebb hányada tud élni ezzel a lehetőséggel, akik a záros határidőn belül (lényegében 2012. február végéig) össze tudják gyűjteni a szükséges forrásokat. Az igazán nehéz helyzetben lévő adósokon tehát nem segít, ráadásul a bankok az őket ért *veszteségeket nyilván igényeznek áthárítani megmaradt ügyfeleikre*, akiknek ráadásul a végtörlesztés által generált devizakereslet miatt további forint-gyengüléssel is számolniuk kell. Ezen aggóalmakra is tekintettel lényeges kérdés, hogy a végtörlesztéssel az adósok mek-

<sup>39</sup> <http://berkalkulator.com/hirfolyam/20213-vegtorlesztes-fogalma.html> (2012-09-15).

<sup>40</sup> Hpt. 200/B. § (1).

<sup>41</sup> Hpt. 200/B.§ (2).

kora hányada tudott élni. Korábban az erre vonatkozó becslések meglehetősen nagy szórást mutattak (általában az adósok 20-40%-áról gondolták, hogy élni fog e lehetőséggel), ma már rendelkezésre állnak végleges adatok a programban részt vevők számáról. Ezek szerint 2012. február végéig 169 256 db deviza alapú kölcsön került végtörlesztésre 1 354 milliárd Ft összegben. Ez a 2011. szeptember 30-i jelzálog-fedezetű háztartási devizahitel-állomány 5 611 milliárd Ft értékű állományát tekintve azt jelenti, hogy *az adósok mintegy 24%-a szabadult meg ily módon adósságától.*<sup>42</sup>

A fenti gondolatokhoz kapcsolódnak olyan vélekedések is, hogy a jó adósoknak a hiteleikből a végtörlesztés útján való szabadulásával *hitelintézeti portfóliókban tovább nő a nem teljesítő adósok hányada*, és ezáltal a hitelállomány minősége tovább romlik.<sup>43</sup>

Tekintve, hogy a végtörlesztéshez szükséges forrásokat nagy részben az adósok (és/vagy családtagjaik, rokonaik) megtakarításai jelentik, így ezek kivonása hátrányosan érinti a pénzügyi szektort, melynek szereplői források híján – mivel tulajdonosaik a számukra kedvezőtlen gazdasági és politikai környezet miatt további tőkét nem kívánnak rendelkezésre bocsátani – hitelezési tevékenységüket drasztikusan csökkenteni kényszerülnek. Márpedig „bizonyosság és hitel nélkül hiába törekszik az ember jól bírni magát.”<sup>44</sup>

Az is problémát jelent, hogy a végtörlesztés lehetővé tétele során *nem tettek különbséget a befektetési céllal és a lakhatási céllal felvett devizahitel-adósok között.* Bár kétségtelen, hogy ez az elhatárolás olykor nehézségekbe ütközhet, a jelen helyzetben azonban visszás, hogy a takarékoskodó adófizetőkkel fizettetik meg annak a végtörlesztésnek a nagy részét, „amelynek kedvezményezettje sok esetben azért került bajba, mert üzleti célból – de meggondolatlanul! – fogott lakásberuházásba.”<sup>45</sup> Ez ráadásul felveti az *erkölcsi kockázat* kérdését, mivel a „megmentett” adósok egy része azt a következtetést fogja levonni, hogy nincs túl nagy kockázat a költségekben, mert a kormányzat végső esetben úgyis a segítségére siet. Ez pedig az újra-eladósodás irányába hat.

Fentiek mellett számolni kell az alábbi hatásokkal is:

1. A végtörlesztés *költség- és árfolyam-kockázati transzfert* valósít meg. Ami az előbbit illeti, a deviza és a forint kamatkülönbözetéből, illetve a piacinál kedvezőbb árfolyamból eredő költségeket valakinek át kell vállalnia; hazánkban ezt a pénzügyi szektorra terheltek. Az árfolyam-kockázat kapcsán

<sup>42</sup> Ld. a Statisztikai Hivatal és a Felügyelet adatait: KSH: Lakossági lakáshitelezés, 2011. II. félév. *Statisztikai Tükör*, 2012/24. 1., 1. tábla. Elérhető: <http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/lakashitel/lakashitel1112.pdf>. (2012-04-28), valamint PSZÁF: *A Felügyelet 2011. évi II. féléves fogyasztóvédelmi kockázati jelentése*. Budapest, 2012. május. 17.

<sup>43</sup> Ld. pl. MNB: *Jelentés a pénzügyi stabilitásról*. 2011. november. Különösen 7. és 10. Elérhető: [http://www.mnb.hu/Kiadvanyok/mnbhu\\_stabil/mnbhu-stab-jel-201111](http://www.mnb.hu/Kiadvanyok/mnbhu_stabil/mnbhu-stab-jel-201111). (2012-02-15).

<sup>44</sup> SZÉCHENYI István: *Hitel*. Budapest, Neumann Kht., 2002. <http://mek.niif.hu/06100/06132/html/hitel0006.html> (2012-02-14).

<sup>45</sup> KORNAI János: *Találkozás Széchenyivel*. 4. Az előadás a Széchenyi Irodalmi és Művészeti Akadémia Széchenyi István emlékére rendezett ünnepi estjén, 2012. április 12-én hangzott el. Írott formában elérhető: [www.kornai-janos.hu/Kornai2012\\_Talalkozas\\_Szechenyivel.pdf](http://www.kornai-janos.hu/Kornai2012_Talalkozas_Szechenyivel.pdf) (2012-05-03).

pedig látni kell, hogy az a végtörlesztéssel nem szűnik meg, így valakinek át kell vállalni azt a háztartásoktól. A devizahitelek végtörlesztéséhez, illetve forinthitelekkel való kiváltásához ugyanis forint ellenében devizát kell vásárolni a devizapiacra, mivel „a háztartások nyitott devizapozíciójától nem lehet megszabadulni, a háztartás nyitott devizapozíciójának záródása mértékéig azt deviza eladásával át kell vennie valamelyik másik szektornak” – mutat rá a MNB. Devizát azonban a külföld csak magasabb kamat vagy gyengébb árfolyam mellett bocsát rendelkezésre, ami nyomás alá helyezi a forint árfolyamát.<sup>46</sup>

2. Az árfolyamra a végtörlesztés miatt előálló *negatív piaci hangulat* is kedvezőtlen hatást gyakorolt. Amint azt a Bankszövetség 2011 szeptemberében megjósolta,<sup>47</sup> a romló árfolyam miatt kamatemelés következett be (a 2011 szeptemberében érvényes 6%-ról november 30-ával 6,50, december 21-étől pedig 7%-ra emelte a MNB a jegybanki alapkamatot).<sup>48</sup> Ez egyrészt *növeli az államadósság finanszírozási költségeit, másrészt a vállalati és lakossági kamatokat*. Ezzel negatívan érinti mindazon adósságokat, akik forintban vették fel hitelüket, vagy akik a végtörlesztéssel nem tudnak élni.
3. A bankok az elszemvedett veszteségek, a romló piaci hangulat, a kiszámíthatatlanság és a végtörlesztés miatti hitelportfólió romlás miatt szűkítik hitelezési tevékenységüket. *A hitelezési tevékenység szűkülése gyengébb gazdasági növekedéshez vezet; a gazdasági fejlődés alapját ugyanis a beruházások képezik, amelyekhez a szükséges forrásokat – mivel hazánkban alacsony a megtakarítások aránya – többnyire hitelekből teremtik elő. Ezek híján tehát a gazdasági növekedés beindulása sem várható.*

A végtörlesztést az IMF is kritikával fogadta *Világgazdasági kilátások* c. elemzésében, a szervezet ellenvetéseit az alábbiak szerint foglalhatjuk össze:

- a végtörlesztés csak a jómódú adósság tekintetében célravezető;
- a veszteségek teljes terhét a bankokra hárítja (ezzel kapcsolatban elismerik ugyanakkor, hogy a kormányzat azóta lépéseket tett a terhek megosztása érdekében);
- a magánszerződésekre való, visszamenőleges beavatkozás aláássa a befektetői bizalmat.<sup>49</sup>

#### 4.3. A végtörlesztés negatív hatásainak enyhítése és az abból kimaradó adósság lehetőségei

Az előző pontban bemutatott megállapításokat árnyalja, hogy a bankok számára a végtörlesztés – a pillanatnyi veszteségeken túl – lehetőséget is hordoz, hiszen így a

<sup>46</sup> MNB: *Jelentés a pénzügyi stabilitásról*. 2011. november. 26.

<sup>47</sup> Ld. a Magyar Bankszövetség 2011. szeptember 21-én kelt Sajtóközleményét.

<sup>48</sup> Ld. [http://www.mnb.hu/Jegybanki\\_alapkamat\\_alakulasa](http://www.mnb.hu/Jegybanki_alapkamat_alakulasa) (2012-05-02).

<sup>49</sup> Az elemzés magyar nyelvű összefoglalója alapján. Ld. pl.: [http://index.hu/gazdasag/magyar/2012/04/10/az\\_imf\\_kemenyen\\_leszolta\\_a\\_vegtorlestest/](http://index.hu/gazdasag/magyar/2012/04/10/az_imf_kemenyen_leszolta_a_vegtorlestest/) (2012-04-11).

hirtelen beáramló forrásokból új, jobb ügyfélkörre tehetnek szert.<sup>50</sup> Emellett a negatív hatásokat tompítja a MNB azon intézkedése, melynek során a jegybanki tartalék terhére rendelkezésre bocsátja a szükséges devizamennyiséget. E megoldás előnye, hogy egyrészt mérsékli a növekvő piaci devizakeresletet (és így gátolja a forint árfolyamának gyengülését), másrészt a jegybanki devizaforrást igénybe vevő pénzügyintézeteknek vállalniuk kellett, hogy amennyiben a végtörlesztések következtében külföldi forrást fizetnek vissza, akkor elsőként az éven belül lejáró forrásokat törlesztik, csökkentve ezzel az eszközök és források lejáratá közötti eltérést.<sup>51</sup>

*A végtörlesztésből kimaradó adósok helyzete tehát a pénzügyi fogyasztóvédelmi szabályozás egyik legégetőbb kérdése lesz az elkövetkező időszakban. Az eddigi intézkedések alapján ezeket a személyeket az árfolyamgyengüléstől időlegesen az árfolyamrögzítés, véglegesen a devizahitelek forintosítása (és az ezzel ex lege együtt járó 25%-os tartozás elengedés) által kívánja megvédeni a jogalkotó. Azzal az érveléssel szemben pedig, hogy a végtörlesztés a jobb anyagi helyzetben lévő adósokon segít, közgazdasági nézőpontból arra lehet hivatkozni, hogy az állam ezzel is az aggregált kereslet növekedését kívánja elősegíteni.<sup>52</sup> Itt jegyezzük meg, hogy az adósok vagyónán kívül számos más lehetőség is befolyásolta, hogy ki tudott részt venni a végtörlesztésben, így például a hitel nagysága, az adós hitelképessége vagy éppen a családi, baráti segítség lehetősége. Ezek a körülmények árnyalják azokat a megállapításokat, miszerint a végtörlesztés csak a jómódú adósokon segít.*

A Felügyelet számításai szerint a kormányzat által kidolgozott különféle megoldások (végtörlesztés, árfolyamrögzítés, forintosítás, Eszközkezelő) összességükben a devizahitel-adósok csaknem teljes körének, mintegy 70-90%-ának jelenthetnek valamiféle megoldást, kiutat az adósságcsapdából.<sup>53</sup> Ugyanakkor a forintosítás kapcsán maga a Felügyelet is elismeri, hogy ez az opció nem feltétlenül eredményezi a törlesztőrészek tényleges csökkenését, sőt az új forinthelek devizahitelekhez képest magasabb hiteldíja önmagában a törlesztőrészek növekedéséhez vezethet.

## 5. Alternatív lehetőségek a jogalkotás számára

Első ránézésre kézenfekvő lehetőségnek tűnik a teljes devizahitel állomány forintosítása (ez részben meg is történt, ld. a Módtv. 7. § és a 4. pont alatt írtakat), ám ennek meglehetősen magasak (lennének) a költségei, és emellett csupán árfolyam- és

<sup>50</sup> Ld. [http://www.bestbankar.hu/index.php?option=com\\_content&view=article&id=439:nincs-mibl-vegtoerleszteni&catid=3:penzuegyi-hirek&Itemid=13](http://www.bestbankar.hu/index.php?option=com_content&view=article&id=439:nincs-mibl-vegtoerleszteni&catid=3:penzuegyi-hirek&Itemid=13) (2012-05-01).

<sup>51</sup> <http://www.szakszervezetek.hu/index.php/hirek/4896-ketel-fegyvernek-bizonyulhat-a-vegtoerlesztes> (2012-05-02). A jegybanki beavatkozás kérdéseivel, szükségességével, lehetőségeivel kapcsolatban részletesen ld. PULAI György – REPPA Zoltán: A végtörlesztésekhez kapcsolódóan bevezetett jegybanki euró eladási program kialakítása és megvalósítása. *MNB-SZEMLE*, 2012. június. 31–40.

<sup>52</sup> BOD Péter Ákos: Lakossági devizahitelezési problémáink. *Fogyasztóvédelmi Szemle*, 2012/1. Elérhető: [http://www.fvszemle.hu/aktualis\\_szam/2012\\_marc/gazdasag\\_fogyaszto/lakossagi\\_devizahitelezes/](http://www.fvszemle.hu/aktualis_szam/2012_marc/gazdasag_fogyaszto/lakossagi_devizahitelezes/) (2012-05-03).

<sup>53</sup> PSZÁF: *A Felügyelet 2011. évi II. féléves fogyasztóvédelmi kockázati jelentése*. Budapest, 2012. május. 21.



költségtranszfert valósítana meg, de nem eredményezné a tartozás állomány csökkenését.<sup>54</sup> Vizsgáljuk meg, hogy milyen, eddig még nem alkalmazott alternatívák jöhetnek/jöhettek volna szóba az adósok megsegítésére.

Szociális szempontból és a pénzügyi szektor felé tett gesztusként is érdemes lett volna megfontolni, hogy az „árfolyam kedvezményeket” (azaz a 180 HUF/CHF, 250 HUF/EUR, illetve 200 HUF/100 JPY) sávosan alkalmazzák, például oly módon, hogy 10 millió Ft-os hitelösszegig ez az árfolyam, 20 milliós összegig mondjuk 200 HUF/CHF (és ugyanígy a többi deviza esetében), 30 millió Ft-ig 220 HUF/CHF árfolyamon lehetne végtörleszteni.<sup>55</sup> Akár az előbbi módszerrel kombinálva, akár anélkül, lehetővé lehetne tenni, hogy ne csak a végtörlesztés, hanem a résztörlesztés is kedvezményes árfolyamon történjen, ezáltal azok helyzetén is könnyítve, akik a végtörlesztéshez szükséges tőkét nem tudják előteremteni.

Megfontolandó ezek mellett egy olyan korlát előírása, melynek értelmében az adós mindenkori hiteltartozása nem lehet nagyobb, mint a fedezetül felkínált ingatlan értéke (tehát a *fedezeti ingatlan értéke, mint tartozási maximum* definiálása). A szabályt esetleg lehetne csak a lakóingatlanokra korlátozni. Ily módon az adós úgy is szabadulhatna a hitelétől, hogy átadja a lakását a banknak, természetesen a már befizetett összegek elszámolása mellett, esetleges visszavásárlási jog kikötésével. Ennek magyarázata, hogy a bankok felelősek azért, hogy megfelelő nagyságú hitelt – és megfelelő terméket – adjanak az ügyfélnek, ezért viseljék ennek következményeit, és ez bizonyos védelmet is nyújtana az árfolyam-ingadozások ellen.<sup>56</sup> Emellett a jelenlegi intézkedések sem jelentenek segítséget azon súlyos helyzetbe került adósok számára, akik ellen már megindult a végrehajtás, így esetükben az eljárás ideje alatt a kamatok is tovább halmozódnak (növelve a végrehajtás nem csekély költségeivel).<sup>57</sup> Az ilyen helyzetbe került adósok számára különösen indokolt lenne azt biztosítani, hogy ha már az ingatlanukat is elvesztik, legalább ezt követően tiszta lappal indulhassanak, és ne essenek ismét adósságcsapdába.<sup>58</sup> Egy civil szervezet időközben (2012. július 5. – augusztus 5. között) aláírásgyűjtésbe kezdett többek között ez utóbbi célkitűzés megvalósítása érdekében.<sup>59</sup> Egy ilyen megoldás *ugyanakkor oda ve-*

<sup>54</sup> E megoldás problémáit részletesen bemutatja BALÁS Tamás – NAGY Márton: A devizahitelek átváltása forintHITELEKRE. *Hitelintézet*, 2010/5. 416–430.

<sup>55</sup> Ld. BANYÁR József, a Budapesti Corvinus Egyetem c. egyetemi docensének *Devizahitel-javaslat 2011. szeptember 27. c.* kéziratát.

<sup>56</sup> BANYÁR i. m. alapján.

<sup>57</sup> A fizetési késedelem kapcsán felmerülő, adóst terhelő költségek a Felügyelet is felhívja a figyelmet, ld. PSZÁF: *Tájékoztató a fizetési késedelemmel és a hitelszerződések felmondásával kapcsolatban*. Elérhető: [http://www.pszaf.hu/fogyasztoknak/hitelek/fizetesi\\_nehezsegek/fizetesi\\_kesedelem\\_120312.html#A%20k%C3%A9sedelmes%20fizet%C3%A9ssel%20kapcsolatos%20k%C3%B6lts%C3%A9gek,%20d%C3%ADjak](http://www.pszaf.hu/fogyasztoknak/hitelek/fizetesi_nehezsegek/fizetesi_kesedelem_120312.html#A%20k%C3%A9sedelmes%20fizet%C3%A9ssel%20kapcsolatos%20k%C3%B6lts%C3%A9gek,%20d%C3%ADjak) (2012-07-15).

<sup>58</sup> Banki és Végrehajtási Károsultak Fogyasztóvédelmi Egyesülete: *Százötvenezer adósrabszolga az intézkedések eredménye* c. írás alapján. Elérhető: <http://www.kanizsahir.hu/kanizsahir/web/?menu=cikk&id=3607> (2012-07-15).

<sup>59</sup> [http://bankkarosultak.hu/index.php?option=com\\_content&view=article&id=183:alairas-gyjtesi-program](http://bankkarosultak.hu/index.php?option=com_content&view=article&id=183:alairas-gyjtesi-program) (2012-07-15).

*zethet, hogy a bankok számára ily módon megnövekedett kockázat beárazása miatt a hitelek túlságosan megdrágulnak, ezáltal épp az alacsonyabb jövedelmű rétegek esnének el attól, hogy lakáshitelhez juthassanak. Így e rövid távon indokoltnak tűnő megoldás bevezetése a hosszabb távú kihatásaira tekintettel alapos körültekintést, megfontolást igényelne.*

## **6. Összegzés**

Írásunkban a deviza- és deviza alapú hitelekkel kapcsolatos „adósmentő” intézkedéseket és ezek (várható) gazdasági hatásait kíséreltük meg röviden bemutatni, a korábban említett korlátok között (kevés eltelt idő, le nem zárult folyamatok, stb.). Kiemelten foglalkoztunk a kormányzati lépések közül a talán legtöbb vitát kiváltó végtörlesztéssel, bemutatta annak árnyoldalait és előnyeit is. Összességében az a meglátásunk, hogy az intézkedések mögött meghúzódó szándékok alapvetően helyesek, hiszen az adósok mellett a pénzügyi szektornak és az államnak is részt kell vállalni a probléma kezelésében. Az eddigi lépések azonban egyrészt csak részleges, az adósok kisebb része számára igénybe vehető (végtörlesztés, forintosítás) és gyakran ideiglenes (árfolyamrögzítés) jellegű megoldást nyújtanak, másrészt a jogalkotás üteme és az egyeztetés hiánya nehezen átlátható helyzetet teremtett, megingatva a jogbiztonságot. Egyetértünk Bod Péter Ákossal<sup>60</sup> abban, hogy tökéletes megoldás nincs a kialakult helyzetre, ennek ellenére és ennek ismeretében néhány alternatív javaslatot igyekeztünk bemutatni, rámutatva néhány, még rendezésre váró problémára is (így különösen a végrehajtási eljárás alatt álló adósok helyzete).

---

<sup>60</sup> Ld. Bod i. m.

