

Miskolci Egyetem
Állam- és Jogtudományi Kar
Pénzügyi Jogi Szekció

A gazdasági válság hatása a lakossági hitelezés jogi szabályozására

Készítette: Kiss Dorottya
J-506

Konzulens: Dr. Nagy Zoltán
egyetemi docens
Pénzügyi Jogi Tanszék

Miskolc
2011.

Tartalomjegyzék

1. Bevezetés.....	3
2. A hitelezés, mint banki tevékenység	5
3. A lakosság társadalmi-, gazdasági- és szociális helyzete, valamint eladósodásának folyamata a rendszerváltástól napjainkig	8
4. A válság hatására szigorodó szabályozás bemutatása a hitelezési folyamat egyes lépésein keresztül	13
4.1. A kapcsolatfelvétel, tájékoztatás	14
4.2. Hitelkérelem	16
4.3. Adósminősítés	19
4.4. Hitelbírálat.....	20
4.5. Hiteldöntés, szerződéskötés, folyósítás, egyoldalú szerződésmódosítás	22
4.5.1. Hiteldöntés	22
4.5.2. Szerződéskötés	22
4.5.3. Folyósítás	23
4.5.4. Egyoldalú szerződésmódosítás.....	24
4.6. Monitoring és hiteltörlesztés	28
4.6.1. Monitoring.....	28
4.6.2. Hiteltörlesztés.....	28
4.6.3. Előtörlesztés	29
4.6.4. Fizetési nehézségek	31
4.7. A végrehajtási eljárás	44
5. Tervezetek, javaslatok a lakossági hitelek árazásának átláthatóbbá tételére	47
6. Összegzés.....	49
Felhasznált irodalom	53

1. Bevezetés

Dolgozatomban, amint azt a cím is mutatja, a gazdasági válság lakossági hitelezésre gyakorolt hatásaival fogok foglalkozni a jogi szabályozás vonatkozásában, különös tekintettel a felmerülő aktuális kérdésekre és az esetleges megoldási lehetőségekre.

Témaválasztásomat a gazdasági válság inspirálta, amely 2007-ben az Amerikai Egyesült Államokban a jelzálogpiac válságával kezdődött, majd az egész világon végigsöpört, Magyarországot sem kímélve. Kezdetben a szakemberek úgy ítélték meg, hogy hazánkat a válság elkerüli, hiszen a hazai hitelintézetek többsége nyugat-európai bankok tulajdonában van. Azonban ezek is likviditási nehézségekkel kerültek szembe, ami hátrányosan érintette a hazai leánybankokat is. A finanszírozás szűkülése a vállalkozásokat és a lakosságot egyaránt érintette. A problémák a hitelezés területén koncentráálódtak.¹

A globális pénzügyi és gazdasági válság hatása szinte minden magyar háztartásban érezhető, hiszen a rendszerváltozást követően a fogyasztói társadalom kialakulásának és a bankok azon stratégiájának következtében, miszerint egyre több és egyre kedvezőbb feltételekkel kínálnak egyre újabb és újabb hiteltermékeket, mára a lakosság igen jelentős hányadának van valamilyen, többnyire deviza alapú hitele.² A törlesztés azonban egyre nehezebbé válik, egyrészt a forint árfolyamának ingadozása és ez által a havi törlesztő-részletek emelkedése miatt, másrészt azért, mert a megélhetés is egyre nehezebb. Ennek okaként említhető többek között a bérek stagnálása, a munkanélküliség növekedése, az alapvető élelmiszerek és a gáz árának, valamint az adó- és járulékterheknek az emelkedése. Ebben az igen súlyossá váló helyzetben jelentős állami beavatkozásra volt szükség az adósok és a gazdaság védelme érdekében, amely jogszabályok hosszú sorával valósult meg. A dolgozatomban a – területi korlátozások miatt – a teljesség igénye nélkül kíséreltem meg ezeket elemezni, kitekintve a válság hatásait enyhíteni szándékozó állami beavatkozásnak a bankrendszerre érintő hatásaira is. Ennek során kitérek a megelőző időszak következményeit enyhítő adósvédelmi intézkedésekre és a bankrendszer korlátozását, valamint az adósok érdekében a jobb átláthatóságot biztosító tervezetekre.

¹ Dr. Nagy Zoltán: A gazdasági válság hatása a pénzügyi intézmények és szolgáltatások szabályozására, *Sectio Juridica et Politica*, Tomus XXVIII. (2010.), 229-243. o.

² Prugberger Tamás – Nagy Zoltán: A lakossági hitelezéssel kapcsolatos szabályozási problémák, *Competitio*, X. évfolyam, 1. szám, 2011. június, 44-51. o.

Az első fejezetben a hitelezés, mint banki tevékenység bemutatására kerül sor annak érdekében, hogy az olvasó átfogó képet kapjon magáról a hitelezésről és így a dolgozat témájáról.

A második fejezetben röviden áttekintem azokat a gazdasági, társadalmi és szociális folyamatokat, amelyek hozzájárultak a magyar lakosság eladósodásához és napjainkra kialakult nehéz pénzügyi helyzetéhez, valamint bemutatom a különböző hiteltípusok elterjedésének menetét.

A harmadik és egyben legfontosabb fejezetben kerül sor a válság hatására szigorodó jogi szabályozás bemutatására a hitelezési folyamat egyes lépésein keresztül. A legtöbb változás és szigorítás a lakossági hitelek reklámozásának és az egyoldalú szerződésmódosítás szabályozásának körében történt. Az új, a korábbiaknál szigorúbb szabályok szükségesek voltak annak érdekében, hogy a lakosság csakis átgondolt, felelős döntés alapján folyamodjon hitelfelvételhez, a bankok pedig ne élhessenek vissza erőfölényükkel a kiszolgáltatott helyzetben lévő adósok rovására. Szintén ezen fejezetben kerülnek ismertetésre a nehéz helyzetbe került adósok számára nyitva álló lehetőségek, illetve a Kormány adósmentő programja, mely számos kérdést vet fel. Többek között, hogy a bankok, illetve azok külföldi anyabankjai hogyan reagálnak majd a számukra nem minden esetben előnyös rendelkezésekre, vagy, hogy az intézkedések valóban elérik-e a céljaikat, valóban mentőövként szolgálhatnak-e a bajba jutott adósok számára. Ezekre a kérdésekre csak a jövőben fogunk választ kapni, hiszen napjainkban a legtöbb konstrukció még csak hangzatos terv.

Az utolsó fejezetben röviden bemutatom azokat a tervezeteket, illetve javaslatokat, amelyek célja a hitelezés átláthatóságának biztosítása a bankok hitelezési hajlandóságának megőrzése mellett.

2. A hitelezés, mint banki tevékenység

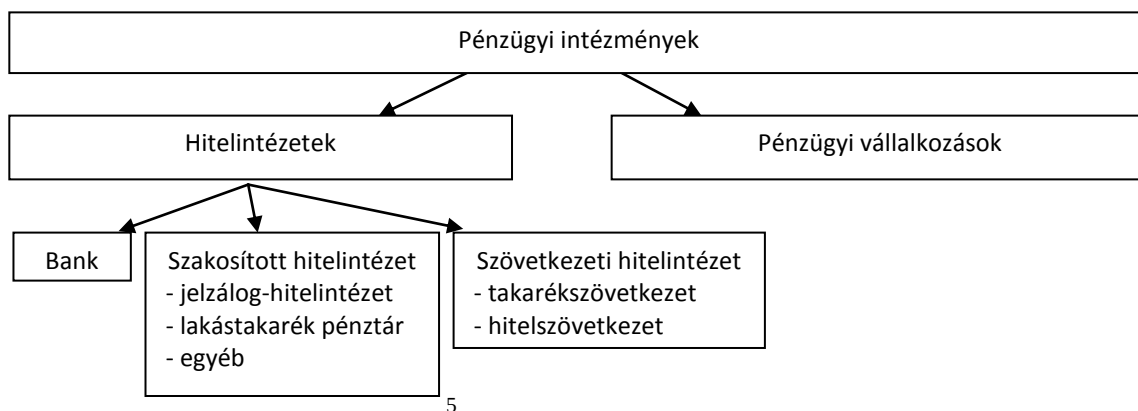
A bankok a modern államokban hatalmas jelentőséggel bírnak. A bankrendszer alkotja a pénzügyi szféra alapkövét. A gazdasági stabilitásnak és növekedésnek pedig alapvető feltétele a stabil pénzügyi rendszer, ezért igen fontos annak átfogó, gondos szabályozása és hatékony felügyelete.

A banki szabályozás legfontosabb jogforrását az 1996. évi CXII törvény, vagyis a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló törvény (továbbiakban: Hpt.) képezi a felhatalmazása alapján kibocsátott speciális előírásokat tartalmazó egyéb jogszabályokkal kiegészülve. Ez a törvény a pénzügyi szolgáltatásokra és kiegészítő pénzügyi szolgáltatásokra, valamint a pénzügyi intézményekre vonatkozó általánosan alkalmazandó, elvi jelentőségű szabályokat tartalmazza. Átfogóan szabályozza a különböző pénzügyi intézmények típusait és az általuk végezhető tevékenységeket, ezáltal meghatározva a magyar pénzügyi intézményrendszer struktúráját. A legszigorúbb szabályok természetesen a hitelintézetekre vonatkoznak, hiszen ezek gyűjthetnek a nyilvánosságtól megtakarításokat, hogy ezeket kikölcsönözhessék, illetve más banki műveletek során kihelyezhessék, leköthessék.³

A hitelintézeti törvény a pénzügyi intézményeket két típusra bontja: hitelintézetekre és pénzügyi vállalkozásokra. A két típust alapvetően az különbözteti meg egymástól, hogy kizárólag a hitelintézet fogadhat el, illetve gyűjthet betéteket, illetve más visszafizetendő pénzeszközöket – a nyilvánosságtól, a saját tőkéjét meghaladó mértékben – abból a célból, hogy ezen idegen forrásokat kihelyezhesse, illetve egyéb pénzügyi szolgáltatásokat végezzen. Szintén kizárólag a hitelintézet jogosult készpénz-helyettesítő fizetési eszközök kibocsátására, illetve ezzel kapcsolatos szolgáltatások nyújtására. A hitelintézeteknek három fajtája van: a bank, a szakosított hitelintézet és a szövetkezeti hitelintézet. A bank olyan hitelintézet, amely üzletszerűen végzi a betétgyűjtést, a hitelezést és a számlavezetést, valamint kizárólagosan jogosult a pénzügyi szolgáltatások teljes körének végzésére. A szakosított hitelintézet speciális finanszírozási cél érdekében jön létre, tevékenységi- és ügyfélköre behatárolt, alapításának és működésének szabályait, valamint az általa végezhető szolgáltatások körét külön törvény határozza meg. Szövetkezeti hitelintézet a takarékszövetkezet és a

³ Bankjog: Dr. Botos Katalin – Dr. Halustyik Anna – Dr. Kovács Erika – Dr. Petrik Ferenc – Dr. Rusznák Tamás – Dr. Tomori Erika, HVG-ORAC, Budapest, 2003., 36-37. o.

hitelszövetkezet, amelyeknél az alapvető különbség az, hogy a hitelszövetkezet kizárólag saját tagjai számára végezhet pénzügyi szolgáltatási tevékenységet – a pénzváltás kivételével –. Ezen két típusnál az eltérő szabályozás szükségességét a szövetkezeti formából származó sajátosságok alapozzák meg.⁴



A bankok háromféle műveletet végeznek: aktív, passzív és semleges bankműveletet. A passzív bankügyletek révén a bank pénzt szerez, ezáltal tartozása keletkezik. Ilyenek a betétgyűjtés, az értékpapír kibocsátás és a hitelfelvétel, melyek célja, hogy a bank később aktív műveleteket tudjon végezni. Az aktív bankügyletek révén történik a bank által összegyűjtött források hasznosítása, tehát pénzkihelyezést végez a bank, így követelése keletkezik. Ezen ügyletek a következők: pénzkölcsön nyújtás, pénzügyi lízing, követelést megtestesítő értékpapír vásárlása, tőkebefektetések, valamint a bankgarancia, bankkezeség vállalása. Az aktív banki műveletek közül a legfontosabbak a hitelműveletek. A hitel nem más, mint pénzeszközök ideiglenes átengedése, rendszerint ellenszolgáltatás fejében, melynek során a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás időben elválik egymástól. A semleges bankügyletek körébe pedig azok a szolgáltatási tevékenységek tartoznak, amelyek során a bankok nem vállalnak új kötelezettséget, de új követelést sem szereznek. Ilyenek például a pénzváltás és a banki tanácsadás.⁶

A hitelkihelyezések irányultságát és végső soron a hitelezés teljes folyamatát a bank üzletpolitikája határozza meg. Erre vonatkozó információkat a stratégiai terv tartalmaz, amely

⁴ Dr. Botos Katalin – Dr. Halustyik Anna – Dr. Kovács Erika – Dr. Petrik Ferenc – Dr. Rusznák Tamás – Dr. Tomori Erika: Bankjog, HVG-ORAC, Budapest, 2003., 38-39. o.

⁵ dr. Sági Judit: Bankügyletek gyakorlati ismeretei, SALDO, Budapest, 2010. 12.o.

⁶ dr. Sági Judit: Banktan, SALDO, Budapest, 2007., 85-89. o.

legalább háromévente készül a külső környezeti feltételek, a bank adottságai és lehetőségei alapján. Tartalmazza az üzleti célokat és azok megvalósítását, valamint a hitelezési irányelveket. A bank üzletpolitikája határozza meg azt is, hogy az adott időszakban milyen mértékű kockázatot hajlandó felvállalni a hitelkihelyezésekkel kapcsolatban. A belső szabályzatokban pedig rögzítésére kerül, hogy a bank milyen ügyfeleknek, ügyfélcsoportoknak és milyen típusú hitelt nyújt.

Tekintettel arra, hogy a bankok nyilvánvalóan nem rendelkeznek a hitelezéshez szükséges forrásokkal, ezeket a nemzetközi pénzpiacon kell beszerezniük. A pénzpiaci árakat és ennek következtében a lakossági termékek árát is nagymértékben befolyásolja pénzügyi stabilitás, a pénzügyi minősítők ítélete, valamint az országhoz tartozó kockázati besorolás.

A pénzügyi stabilitás napjaink közgazdasági szakirodalmának egyik legtöbbet elemzett kérdésköre. A pénzügyi stabilitásról szóló elemzések fontosságára elsőként a 90-es évek végének nemzetközi pénzügyi válságai hívták fel a figyelmet, amit megerősített a 2007-től bekövetkező pénzügyi és gazdasági válság is. Mindezek felkeltették az igényt, hogy a szakmai közvélemény mindenkor aktuális és megbízható képpel rendelkezzen egy adott ország pénzügyi szektorának állapotáról. Az elemzéseknek a kölcsönös függőségi viszonyok következtében – melyek mind vertikális, mind horizontális szinten értelmezhetők – az egész pénzügyi közvetítő rendszert át kell fogniuk, vagyis a bankrendszeren túl mindazon nem banki intézményeket is vizsgálni kell, amelyek valamilyen módon részt vesznek a pénzügyi közvetítésben. Ide tartozik a brókercégektől kezdve a befektetési alapokon át a biztosítókig és a különböző pénztárakig számos intézménytípus. Az intézményrendszer stabilitásának elemzésekor azt vizsgálják, hogy milyen mértékben képes ellenállni a rendszer egésze a külső és belső megrázkódtatásoknak, sokkoknak.

3. A lakosság társadalmi-, gazdasági- és szociális helyzete, valamint eladósodásának folyamata a rendszerváltástól napjainkig

A rendszerváltást megelőzően az eladósodás veszélye kevésbé fenyegette a magyar lakosságot, mint napjainkban. Ennek egyik nyilvánvaló oka maga a kínálat hiánya volt a különböző árucikkek tekintetében, hiszen a lakosság csak áhítozott azon nyugati termékek után, amelyek ma már a mindennapjaink részét képezik. Másik igen fontos okként említhető, hogy a rendszerváltást megelőzően a mára már szintén teljesen természetessé vált amerikai, illetve nyugat-európai hitelezési gyakorlat még ismeretlen és elérhetetlen volt hazánkban.⁷

A rendszerváltás nem csak a politikai rezsim átalakulást vonta maga után. Rendkívül gyorsan megjelentek Magyarországon a nyugati termékek, a nagy bevásárlóközpontok. A kínálat bővülésének hatására megváltoztak a vásárlási szokások, az emberek minél többet és minél hamarabb akartak. Jövedelmük keletkezés előtti elköltését pedig a hitelek tették számukra lehetővé.

Megtörtént a bankszektor modernizációja is. A bankrendszer privatizációja több lépcsőben zajlott, azonban a terjedelem korlátozottsága miatt csak a legmeghatározóbb momentumokat fogom ismertetni. A második világháborút követően kialakított monobanki struktúra lebontására tett első lépésre 1979-ben került sor, amikor is megalakult a CIB (off shore), habár a gondolat már az 1968-as évben felmerült. Ezt követően került sor különböző bankszerűen működtetett intézmények létrehozására, 1984-ben pedig megszületett a politikai döntés a kétszintű bankrendszerrel. 1985-ben a Magyar Nemzeti Bank létrehozta az Általános Vállalkozási Bankot. Az első vegyes tulajdonú pénzügyi intézetek 1985-86 folyamán jöttek létre, 1987. január 1-jével pedig formálisan is kétszintűvé vált a magyar bankrendszer.⁸ A rendszerváltást követően privatizációra került sor a bankszektorban, amelynek következtében a bankok többsége külföldi tulajdonba került. A bankok elsődleges célpontja azonban nem a retail szektor, hanem a nagyvállalati hitelezés volt. Ennek oka a belépési korlátokban, mint a

⁷ Bánfi Zoltán: Mértéktelenül – A lakossági hitelek növekedése a válság előtt. Hitelintézeti Szemle 2010 kilencedik évfolyam 4. szám, 349-360. o.

⁸ Dr. Botos Katalin – Dr. Halustyik Anna – Dr. Kovács Erika – Dr. Petrik Ferenc – Dr. Rusznák Tamás – Dr. Tomori Erika: Bankjog, HVG-ORAC, Budapest, 2003., 13-16. o.

fiókhálózat hiánya, és az adósokkal szembeni igényérvényesítés törvényi feltételeinek hiányában keresendő.⁹

Az 1990-es évek végére azonban telítődött a nagyvállalati piac, valamint ezzel egy időben megtörtént a gazdasági stabilizáció, ami azt eredményezte, hogy a bankok a kockázatosabb, de magasabb jövedelmezőségű retail hitelezés felé fordultak.¹⁰ Rendkívül kedvező feltételekkel kínálták a hitelek és természetesen az egyéb banki szolgáltatások széles skáláját. Az igen hatásos reklámoknak köszönhetően, és azért, mert a fogyasztási szokások megváltoztak, az emberek képtelenek a vásárlásaik elhalasztására és már a legkisebb összegű kéréseikkel is a bankokhoz fordulnak, szintén jelentős mértékben hozzájárult a lakosság eladósodásához.¹¹

Mindezekkel egy időben azonban a változás számos negatív hozadékkal is szembe kellett nézni, hiszen a politikai berendezkedés átalakulása maga után vonta a gazdasági és a társadalmi szerkezet átalakulását is.

A magyar gazdaságot igen nehéz helyzet elé állította a szocializmus idején felhalmozott hatalmas mértékű államadósság, amelyet valamilyen módon ki kellett termelni, és ami még napjainkra sem sikerült. A GDP is rendkívüli módon lecsökkent, melynek az oka a korábban is csak papíron létező állami jövedelmek kiesése volt. A megmaradt, csekélyke állami vagyon pedig a privatizáció során „tűnt el”.

A rendszerváltás a társadalom szerkezetét is jelentősen átalakította. Míg korábban létezett egy csekély számú „elit” és a többi társadalmi réteg, akik közel azonos életszínvonalon éltek, a rendszerváltást követően kialakult egy új társadalmi szerkezet, egy „felső”, egy „alsó” és egy közöttük elhelyezkedő középréteggel. Egyre több embert veszélyeztetett azonban a 90-es években a leszakadás lehetősége. Ennek oka volt többek között a szociális háló gyengülése, a jövedelmi egyenlőtlenségek növekedése, a munkanélküliség drasztikus emelkedése – amely ugyan korábban is létezett, de „rejtett munkanélküliségként” –, a foglalkoztatottság csökkenése, valamint a reálbérek alakulása, hiszen csak 2002-re sikerült elérni a

⁹ Bethlendi András- Bodnár Katalin: A hazai hitelpiac strukturális változása. A hitelezési felmérés tapasztalatai. Hitelintézeti Szemle 2005 negyedik évfolyam 3. szám, 1-21. o.

¹⁰ Bethlendi András- Bodnár Katalin: A hazai hitelpiac strukturális változása. A hitelezési felmérés tapasztalatai. Hitelintézeti Szemle 2005 negyedik évfolyam 3. szám, 1-21. o.

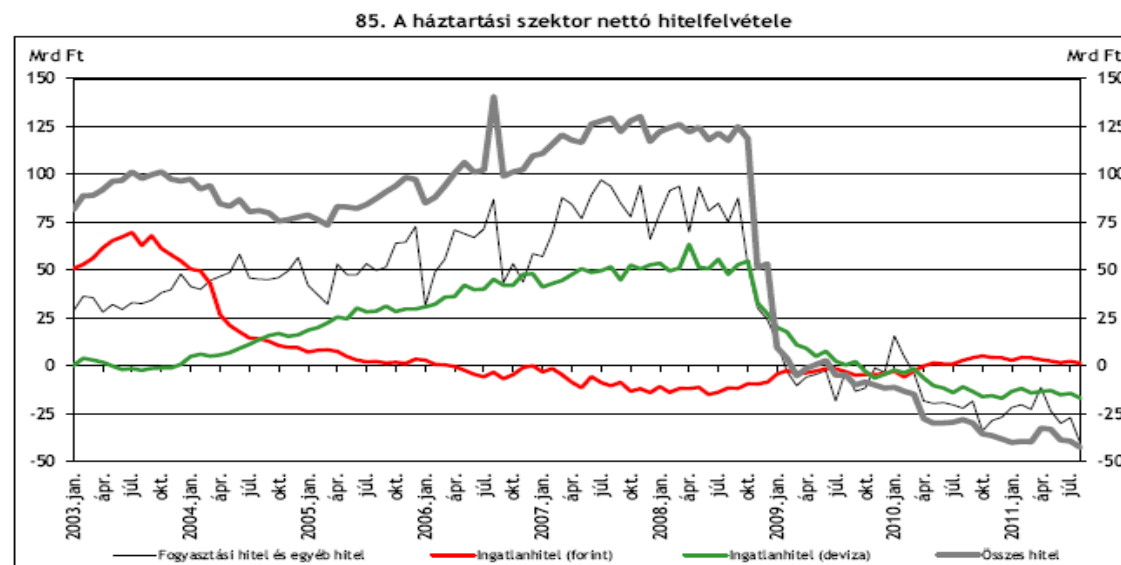
¹¹ Bánfi Zoltán: Mértéktelenül – A lakossági hitelek növekedése a válság előtt. Hitelintézeti Szemle 2010 kilencedik évfolyam 4. szám, 349-360. o.

rendszerátvitel előtti reálbérszintet, tehát mindaddig kevesebb pénz állt a lakosság rendelkezésére, mint a rendszerátvitel előtt. Mindez a megtakarítások feléléséhez és különböző hitelek felvételéhez vezetett, hiszen ezek tették lehetővé a korábbi életszínvonal fenntartását.

A rendszerátvitelt követően elsőként a lakáscélú hitelek szárnyalása kezdődött meg. Ennek oka egyrészt az, hogy a lakásépítés korábban is többnyire hitelfüggő volt, másrészt az állami kamattámogatás bevezetése is ösztönzőleg hatott a lakásépítési és lakásvásárlási hitelek felvétele tekintetében. Ezen hiteltípus elterjedését gyorsan követték az egyéb lakossági hitelek is.¹²

A devizahitelek 2000-ben jelentek meg Magyarország lakossági hitelpiacán, elsőként a gépjármű-finanszírozás területén. A lakáshitelezési szektorban 2004-től, az állami lakáshitel-támogatási program megszűnésével egyidejűleg nőtt meg jelentősen a devizahitelek száma. Nem sokkal ezután megjelentek a szabad felhasználású devizaalapú jelzáloghitelek is. A devizahitel állomány növekedése 2008-ig töretlen volt, a válság hatására azonban megállt és ugyan igen lassú ütemben, de csökkeni is kezdett.

Mindezt kiválóan szemlélteti a következő grafikon.



Forrás: MNB.

Megjegyzés: árfolyamhatástól tisztított havi állományváltozás, szezonálisan igazított adatok.

13

¹² Bánfi Zoltán: Mértéktelenül – A lakossági hitelek növekedése a válság előtt. Hitelintézeti Szemle 2010 kilencedik évfolyam 4. szám, 349-360. o.

¹³ MNB: Ábrakészlet a legfrissebb gazdasági és pénzügyi folyamatokról, 36.o., 85. ábra

A devizahitelek elterjedésének alapvető feltétele volt a szabad tőkeáramlás, ami a rendszerváltással valósult meg, majd az európai integrációs folyamatok során kiteljesedett. A devizahitelek elterjedésének legfőbb okát a témával foglalkozó tanulmányok a belföldi és külföldi kamatkülönbözetben látják.¹⁴

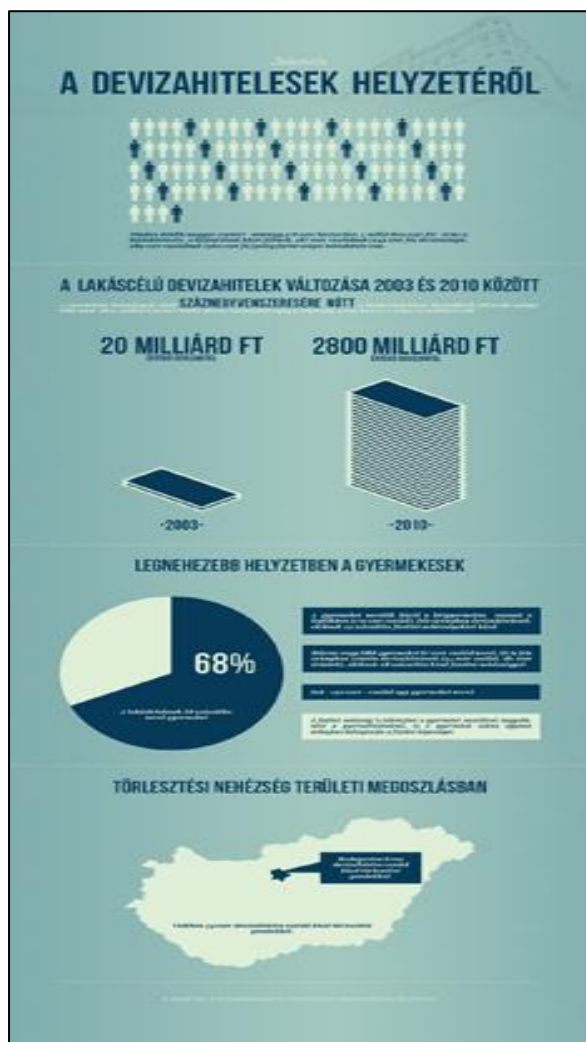
A háztartások jelentős részénél likviditási korlátokba ütközött a nagy összegű forintbitelek havi törlesztése, ami a nagyobb kockázatú, de alacsonyabb törlesztő-részletű devizahiteleket

juttatta előnyhöz, ám az adósok az alacsony kockázatterékenységgel miatt nem számoltak az árfolyam és kamatkockázattal.

A devizahitelek térnyeréséhez nagymértékben hozzájárult a bankok közötti verseny erősödése is. Egyes bankok csak a devizahitelezésen keresztül tudnak előnyös pozíciót kiharcolni, hiszen ez nagyobb hitelállomány kihelyezését teszi lehetővé. Egyrészt ugyanakkorra törlesztőrészlet mellett a devizahitel összege lényegesen nagyobb, másrészt az adott összeget a deviza konstrukció esetében több ügyfél képes felvenni, a likviditási korlát jobban oldódik.¹⁵

A devizahitelek helyzetéről a kormányzat számára készült 2011-es jelentés szerint a háztartások közel felének van devizaalapú lakáshitele, melynek összege több mint 2800 milliárd forint. A hitelek törlesztése egyre

nehezebbé válik a magyar családok számára. Az elmúlt évek során egyre nőtt a fizetési nehézségekkel küzdők száma – a devizahitelek egy ötöde küzd fizetési nehézségekkel –.



¹⁴ Bálás Tamás-Nagy Márton: A devizahitelek átváltása forintbitelekre, Hitelintézeti Szemle, 2010, kilencedik évfolyam, 5. szám, 416-430.o.

¹⁵ Bethlendi András – Czeti Tamás – Krekó Judit – Nagy Márton – Palotai Dániel: A magánszektor devizahitelezésének mozgatórugói, MNB háttérstudományok, 2005/2, http://www.mnb.hu/Root/Dokumentumtar/MNB/Kiadvanyok/mnbhu_mnbstanulmanyok/mnbhu_hattertanulmany/mnbhu_ht200502/ht2005_2v.pdf (2011. szeptember 20.)

Ennek legfőbb oka a gazdasági válság. Számtalan ember veszítette el a munkáját és vált ezáltal képtelenné hitelének törlesztésére – a fizetési nehézségekkel küzdő családok egy harmadában valamelyik családtag munkanélküli –. A másik fontos ok az, hogy a magyar lakosság hiteleinek nagy része devizában, ezen belül is főként svájci frankban van denominálva, ami pedig folyamatosan erősödik a forinttal szemben, ezáltal növelve a hitelek bedőlésének kockázatát.¹⁶

Fontos megjegyezni, hogy a fent említett okok miatt 2010. augusztus 14-től nem lehet devizaalapú jelzáloghitelt felvenni, mivel magánszemély tulajdonában álló ingatlanra nem jegyezhető be jelzálogjog devizában nyújtott hitel biztosítására. A rendelkezés azonban nem érinti a hitelkiváltó kölcsönöket, amennyiben az új hitel összege nem haladja meg a kiváltott tartozás mértékét. A hatályos törvények értelmében új jelzáloghitel csak forint alapon igényelhető. Fogyasztási hitelek – személyi hitel, áruhitel, gépjárműhitel – továbbra is igényelhetők devizában is.¹⁷

¹⁶ Jelentés a devizahitelek helyzetéről, <http://www.kormany.hu/hu/kozigazgatasi-es-igazsagugyi-miniszerium/kormanyzati-kommunikacioert-felelos-allamtitkarsag/hirek/jelentes-a-devizahitelek-helyzeterol> (2011. szeptember 23.)

¹⁷ Felvehetek-e devizahitelt? http://www.pszaf.hu/fogyasztoknak/hitelek/korultekinto_hitelfelvetel/deviza_alapon.html (2011. szeptember 23.)

4. A válság hatására szigorodó szabályozás bemutatása a hitelezési folyamat egyes lépésein keresztül

A gazdasági válság hatására felszínre kerültek a lakossági hitelezés és jogi szabályozása azon hiányosságai, hibái és kritikus pontjai, amelyekre a szakértők korábban már felhívták a figyelmet. A legsúlyosabb problémát a hitelezők, vagyis a bankok és a hitelt felvevők, vagyis az adósok közötti bizalom megrendülése jelentette. Ennek helyreállítása érdekében született meg a lakosság részére hitelt nyújtó pénzügyi szervezetek ügyfelekkel szembeni tisztességes magatartásáról szóló Magatartási Kódex, amely 2010. január 1. napján lépett hatályba. Aláírása önkéntes. A csatlakozó hitelintézetek kötelesek a hitelnyújtást megelőzően, a hitelek teljes futamideje alatt és az esetlegesen felmerülő fizetési nehézségek esetén is átlátható és felelős magatartást tanúsítani az ügyfeleikkel szemben. A Kódex létrehozásán túl számos jogszabály is született a válság és kedvezőtlen hatásainak enyhítésére. Ezek jelentős szigorodást jelentenek a korábbi szabályokhoz képest mind a bankok és azok hitelezési tevékenysége, mind a hitelfelvétel lehetősége tekintetében. Ezek a szigorítások azonban szükségesek voltak annak érdekében, hogy csökkentsék mind az ügyfelek, mind a bankok kockázatát a hitelek tekintetében, hiszen a napjainkra kialakult kilátástalan helyzet legfőbb oka az, hogy az emberek felelőtlenül vették fel az egyre nagyobb és nagyobb hiteleket, a bankok pedig kellő körültekintés nélkül hiteleztek.¹⁸

A következőkben a hitelezési folyamat egyes lépéseit fogom bemutatni és ezen keresztül a válság hatására bevezetett új szabályokat.



¹⁸ Muraközy Balázs – Muraközy László: „Mi változott és mi nem?” A lakossági devizahitelek és a hiteles politika, Hitelintézeti Szemle, 2008. hetedik évfolyam 6. szám, 630-646. o.

4.1. Kapcsolatfelvétel, tájékoztatás

Annak érdekében, hogy a bank az általa kínált szolgáltatásokat értékesíteni tudja, népszerűsíteni kell azokat, meg kell ismertetnie a lakossággal. Ennek legfőbb eszköze a médiareklám – TV, rádió, internet, sajtótermékek, plakátok –. A bank marketingeszközök felhasználásával kínálja a célcsoportoknak a nekik leginkább megfelelő hiteltermékeket. Például fiatal felnőtteknek a lakáscélú hiteleket. Fontos azonban, hogy a kereskedelmi kommunikáció során ismertetett információk teljes körűek legyenek az adott hitel vonatkozásában, ezért a 2009. évi CLXII. törvény a fogyasztónak nyújtott hitelről előírja, hogy a kereskedelmi kommunikáció során minden esetben meg kell adni a teljes hiteldíj mutató értékét, mégpedig feltűnően, egy tizedesjegy pontossággal. A THM tekintetében feltűnő módon jelezni kell azt is, hogy egyenlő törlesztésű-e a hitel vagy sem.¹⁹ Fel kell tüntetni továbbá a hitelkamat mértékét és típusát, a hitel teljes díját, a hitel teljes összegét, futamidejét, valamilyen termékhez kapcsolódó halasztott fizetés formájában nyújtott hitel esetén a termék készpénzárát és az önrészt, valamint a fizetendő teljes összeget és a törlesztőrészek összegét. Amennyiben járulékos szolgáltatás igénybevétele szükséges a hitelszerződés megkötéséhez, úgy azt is ismertetni kell.²⁰ (Megtévesztő reklám esetében, ha az adott ügy nem érinti a versenyt, általános hatáskörrel a Nemzeti Fogyasztóvédelmi Hatóság jár el, kivételesen pedig a PSZÁF. A gazdasági versenyt érintő ügyekben a GVH jár el. Abban az esetben azonban, ha az adott tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat megvalósítja a Magatartási Kódexben foglaltak megsértését is, a PSZÁF jár el.²¹)

Ha valamelyik hiteltermék a reklámok alapján felkeltette az ügyfél figyelmét, az adott bank bankfiókjában az ügyintézőtől további információkat kérhet. Amennyiben az ügyfél úgy dönt, hogy szeretné felvenni a hitelt, az ügyintéző általános termékismertetőt ad róla. A szerződés megkötését megelőzően – kellő időben – a fogyasztót a megalapozott döntéshozatal érdekében tájékoztatni kell a hitel típusáról, a hitelező nevéről és levelezési címéről, a hitel teljes összegéről – devizahitel esetében forintban is meghatározva – és lehívásának feltételeiről, a futamidőről, termék értékesítéséhez vagy szolgáltatás nyújtásához kapcsolódó halasztott fizetés formájában nyújtott hitel esetén a termék vagy szolgáltatás megnevezéséről

¹⁹ 83/2010. (III. 25.) Korm. rendelet a teljes hiteldíj mutató meghatározásáról, számításáról és közzétételéről, 9§ (1)-(2)

²⁰ 2009. évi CLXII. törvény a fogyasztóknak nyújtott hitelről, 4§

²¹ Bodzási Balázs: A fogyasztói hitelszerződések új szabályai, Hitelintézeti Szemle, 2011. tizedik évfolyam, 3. szám, 262-280. o.

és készpénzáráról, a hitelkamatról, annak feltételeiről, módosításának gyakoriságáról és feltételeiről, a referencia kamatlábról, a teljes hiteldíj mutatóról, a fogyasztó által fizetendő teljes összegről, a törlesztőrészek összegéről, számáról és a törlesztés gyakoriságáról.²² Az ügyféllel kötendő, devizahitel nyújtására irányuló, illetve ingatlanra kikötött vételi jogot tartalmazó szerződés esetében a bank köteles feltárni az ügyfél előtt az őt érintő kockázatot – árfolyamkockázat és annak hatása a törlesztésre –, valamint a vételi jog érvényesítésének szabályait. Ezek tudomásulvételét az ügyfél aláírásával igazolja.²³

Azt, hogy az ügyfél mekkora hitelösszeget kaphat, egy hitelkalkulátor segítségével számítják ki. A törlesztő részeket úgy kell megállapítani, hogy az ügyfél a bank üzletszabályzatában meghatározott kor elérése előtt visszatörlessze azt. Ez az életkor határ jellemzően 70 év. Ezen életkor felett csak adóstárs bevonásával válható kötelezettség, illetve kivételes esetben, például az adósvédelmi program keretében.

A tájékoztatás során az ügyintézőnek – 2010. június 11-től – át kell adnia a PSZÁF-MNB „Tájékoztató a túlzott eladósodottság kockázatairól” című kiadványt is, melynek átvételét az ügyfél szintén aláírásával igazolja.²⁴

A hitelező tájékoztatási kötelezettségére vonatkozó szabályok biztosítják, hogy a fogyasztó fel tudja mérni, hogy a hitel megfelel-e az igényeinek, illetve pénzügyi teljesítőképességének.²⁵

Amennyiben a hitelező a tájékoztatási kötelezettségének nem tesz eleget, az a Ptk. 339.§-a alapján a fogyasztó kártérítési igényét alapozhatja meg. Álláspontom szerint ennek hatékonysága megkérdőjelezhető. Az Fht. azonban megállapít egy ennél sokkal életszerűbb és könnyebben érvényesíthető szankciót. Ha a fogyasztó a tájékoztatást csak a szerződés megkötése után kapja kézhez, akkor 14 napon belül indoklás nélkül élhet elállási jogával, ha a hitel folyósítására még nem került sor.²⁶

²² 2009. évi CLXII. törvény a fogyasztóknak nyújtott hitelről, 5-6§

²³ 1996. évi CXII. törvény a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról, 203§ (4)-(5) bek.

²⁴ 361/2009. (XII.30.) Korm. rendelet a körütekintő lakossági hitelezés feltételeiről és a hitelképesség vizsgálatáról, 3§ (3) bek.

²⁵ Magatartási Kódex a lakosság részére hitelt nyújtó pénzügyi szervezetek ügyfelekkel szembeni tisztességes magatartásáról, http://www.pszaf.hu/data/cms2043084/magatartasi_kodex.pdf (2011. október 20.)

²⁶ 2009. évi CLXII. törvény a fogyasztóknak nyújtott hitelről, 21§ (2) bek.

4.2. Hitelkérelem

A hiteligénylés folyamata a hitelkérelem befogadásával kezdődik. A hitelkérelmezőnek ki kell töltenie a rendelkezésére bocsátott űrlapot – ez a bank hitelezési szabályzatának egyik mellékletét képezi –. A hitelkérelem tartalmi és formai követelményeit a bankok saját hatáskörben alakítják ki, de a kért információk nagyon hasonlóak. Ezek a hiteligénylő személyes adatain túl a munkabérre és egyéb bevételekre vonatkozó adatok, valamint a fizetési szokások megismerését lehetővé tevő információk. Ebben a fázisban a bankok célja annak felmérése, hogy az adós hiteligénye megalapozott-e, illetve, hogy számíthatnak-e a hitel visszafizetésére.²⁷

A hitelkérelem befogadását követően az ügyintézőnek elsőként azt kell megvizsgálnia, hogy az adott ügyfél szerepel-e a banki tiltólistán. Ez egy belső adatbázis, tulajdonképpen egy „feketelista”. Ebben a bankkal szembeni mulasztásokat tartják nyilván, így azok hitelkérelmét, akik ezen a listán szerepelnek, általában elutasítják. A hitelügyintézőnek kötelessége továbbá megvizsgálni, hogy a kérelmező szerepel-e a Központi Hitelinformációs Rendszerben. A KHR-be természetes személy, jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező társaság egyaránt bekerülhet, amennyiben hitelviszony alanyává válik hiteligénylőként. Természetes személy abban az esetben kerül fel a listára, ha a hitelszerződésben vállalt kötelezettségének nem tesz eleget, mégpedig olyan módon, hogy a lejárt és meg nem fizetett tartozásának összege meghaladja a késedelembe esés időpontjában érvényes legkisebb összegű havi minimálbért és ezen késedelem folyamatosan, több mint kilencven napon keresztül fennáll. A listára való felkerülés másik esete, ha az ügyfél a szerződési folyamat során valótlan adatot közöl, hamis vagy hamisított okiratot használ. Ebben az esetben késedelem nélkül is bekerül az adott személy a Rendszerbe.²⁸ A KHR-ben való szereplés az esetek döntő többségében egyet jelent a hitelkérelem elutasításával. Ha tehát a hitelező nem kíván a fogyasztóval szerződés kötni, köteles őt haladéktalanul és díjmentesen tájékoztatni a hitel-referencia szolgáltatás igénybevétele során történő adatátadás eredményéről.²⁹

²⁷ dr. Sági Judit: Banktan, SALDO, 2007., 160-162. o.

²⁸ 1996. évi CXII. törvény a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról, 130/C-D.§

²⁹ 2009. évi CLXII. törvény a fogyasztónak nyújtott hitelről, 14.§

A hitelkérelem befogadását követően az ügyintéző átnézi a kérelmet, hogy szabályszerűen lett-e kitöltve, valamint a fedezetekre vonatkozó dokumentumokat is megvizsgálja. Hiányosság esetén felszólítja az ügyfelet annak pótlására. Az elbírálás akkor kezdődik, amikor a szükséges dokumentumok, tehát a hitelkérelem és mellékletei, hiánytalanul rendelkezésre állnak.

Az alábbi táblázat a hitelek lehetséges fedezeteit szemlélteti:

I. Dologi biztosítékok	II. Személyi biztosítékok	III. Egyéb biztosítékok
1. Zálogjog dolgokon A, Jelzálogjog; - ingatlanon; - ingóságon; B, Kézizálogjog; - ingóságon;	1. Kezesség A, Egyszerű kezesség; B, Készfizető kezesség; C, Váltó- és csekk kezesség;	1. Engedményezés
2. Vagyont terhelő zálogjog	2. Bankgarancia és egyéb garancia	2. Biztosítások
3. Közraktárjegy	3. Külföldi bankári biztosítékok	3. Biztosítéki kikötések
4. Óvadék		
5. Opció (vételi jog)		

A jövedelem vizsgálatára is ebben a fázisban kerül sor. A jövedelem a hitelről való döntés szempontjából a bank számára kulcsfontosságú tényező. A 361/2009 (XII. 30.) kormányrendelet ki is mondja, hogy a hitelezhetőség vizsgálatának minden esetben a természetes személy vagy a természetes személy háztartása jövedelmi helyzetén és az ez alapján meghatározott hitelezhetőségi limiten kell alapulnia.³⁰ Ha a folyószámla alapján a

³⁰ 361/2009 (XII. 30.) Korm. rendelet a körültekintő lakossági hitelezés feltételeiről és a hitelképesség vizsgálatáról, 3.§ (1)-(2). bek

bank nem tudja ellenőrizni, akkor munkáltatói igazolásra van szükség. Amennyiben a jövedelem nem a munkabérből származik, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal igazolására van szükség. Ingatlanfedezetű hitel esetében a tulajdoni lap vizsgálatára is itt kerül sor. Az ingatlan értékbecslésének díját a fogyasztó fizeti meg, de azt a THM számításánál figyelembe kell vennie a banknak.³¹ Az értékbecslés üzleti titkot nem tartalmazó részének megismerését lehetővé kell tenni az ügyfél számára, illetve kérésére az értékbecslés egy példányát vagy kivonatát át kell adni számára.³² Mindezeket követően a hitelkérelmet a befogadó előterjeszti az illetékes munkatársnak bírálatra. Jellemzően minden bank sajátos formájú, tartalmú és terjedelmű hitel előterjesztéssel dolgozik, melyet a belső szabályzatok határoznak meg.

A hitel előterjesztésnek tartalmaznia kell:

- az adóssal kapcsolatos általános információkat;
- a kért hitel összegét;
- a kért hitel jellegét, típusát, jellemzőit;
- az önerő bemutatását;
- a biztosítékok felsorolását, értékét;
- a kockázat elemzés fő típusait.

Lakossági hitelszerződéseknél az alábbi adatokat kell a hitelintézeteknek nyilvántartania:

- szerződésazonosító;
- a szerződés típusa;
- a szerződés megkötési, lejáratí és megszűnési dátuma;
- a szerződés összege és devizaneme;
- a szerződésre vonatkozó megjegyzés;
- a fennálló tartozás, törlesztőrészlet összege;
- a hitelmulasztás bekövetkezésének dátuma;
- a hitelmulasztás bekövetkezésekor fennálló hátralék;
- a hitelmulasztásra vonatkozó megjegyzés;

³¹ 83/2010 Korm. rendelet a teljes hiteldíj mutató meghatározásáról, számításáról és közzétételéről, 3.§ (1) bek.

³² Magatartási kódex a lakosság részére hitelt nyújtó pénzügyi szervezetek ügyfelekkel szembeni tisztességes magatartásáról, http://www.pszaf.hu/data/cms2043084/magatartasi_kodex.pdf (2011. október 20.)

- a hitelmulasztás megszűnése esetén a megszűnés dátuma;
- a hitelmulasztás megszűnési módja;
- a megszűnésre vonatkozó megjegyzés, adatátruházásra, perre vonatkozó megjegyzés.

4.3. Adósminősítés

Az adósminősítés során a bank a hitelért hozzá forduló ügyfelekről egy értékelést készít. Ennek keretében feltárja a pénzkihelyezés kockázatát, megvizsgálja a leendő adós fizetőképességét és fizetőkészségét. Részben ez alapján a dokumentum alapján hozza meg a bank a hitelkérelemről való döntést. Ezzel az eljárással tehát a bank célja saját kockázatainak csökkentése.

Az adósminősítés során az ügyfelet meghatározott szempontok szerint besorolják egy adósminősítési kategóriába. A bankok lakossági ügyfélkörben egyszerűsített minősítési rendszerrel dolgoznak. A minősítési szempontokat a bankok nem hozzák nyilvánosságra. Az adósminősítési szabályzat objektív – például a fizetési képesség, a jövedelem, a fedezetek – és szubjektív – például nem, iskolázottság – paramétereket is tartalmaz. Természetesen az objektív tényezők bírnak nagyobb súllyal.³³

A minősítés során a minden bank vizsgálja:

- az ügyfél havi nettó rendszeres jövedelmét;
- vagyoni helyzetét;
- a bankkal való kapcsolatát, szokásait (számlamúlt, van-e vele szemben követelés, milyen banki szolgáltatásokat vesz igénybe);
- a bankkal vagy más bankokkal szemben fennálló adósság mértékét.

Az adósminősítési típusok:

- problémamentes;
- külön figyelendő;
- átlag alatti;
- kétes;
- rossz.

³³ dr. Sági Judit: Banktan, SALDO, Budapest, 2007., 163-167. o.

Az ügylet típusától, a biztosítékok fajtájától és egyéb tényezőktől függően többféle adósminősítési folyamat indítható. A minősítéshez szükséges adatokat a Scoring rendszer saját adatbázisában tárolja és dolgozza fel.

Az adósvédelmi program és az ingatlan végrehajtások felfüggesztése hatással lesz az adósminősítési rendszerekre is. Jelenleg a jelzálog hitelek – kivéve a harminc millió forint feletti értékű és az éves kvótában értékesíthető ingatlanokat – gyakorlatilag „fedezetlen” hitelnek tekinthetők. Ennek logikus következménye az adósminősítések szigorodása, a kockázati elemek drágulása és ezáltal a hitelek kamatának emelkedése.

Az előtörlesztés rögzített áron történő engedélyezését követően több bank kamatemelést jelentett be. Ezt követően Rogán Antal Fideszes képviselő hangot adott azon gyanújának, hogy a bankok esetleg árkartellel igyekeznek gátat vetni az előtörlesztéseknek.

A bankszövetség álláspontja szerint a bankok intézkedésére a magyar és a nemzetközi piaci helyzet adott okot, a bankszövetség működése pedig eleve kizárja a kartellezést.

4.4. Hitelbírálat

A hitelbírálat az ügyfél adatainak és a beküldött dokumentumok hitelességének vizsgálta annak érdekében, hogy a bank megállapítsa, hogy az ügyfél vissza tudja-e majd fizetni a kapott hitelt. A hitelbírálat során számítják ki az adott ügyfélnek folyósítható hitel maximális összegét is. Ez a limit nem más, mint a hitelintézet által adott ügyféllel szemben felvállalt kockázatok összességüként meghatározott felső határa.³⁴

A hitelkérelem elbírálásának módját a hitel típusa jelentősen befolyásolja. A hitelezhetőségi limit számításának módszerét az egyes hiteltípusoknál a bankok belső hitelezési szabályzata állapítja meg. A hitelezhetőségi limit meghatározása során a hitelnyújtónak figyelembe kell venni a természetes személy összes fennálló hiteltartozását.

Rendkívül fontos itt megemlíteni, hogy 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 MNB által közzétett hivatalos devizaárfolyamon forintra átszámított, a hitel devizanemében fennálló,

³⁴ dr. Sági Judit: Banktan, SALDO, Budapest, 2007., 162. o.

dokumentálható rendszeres havi bruttó jövedelme meghaladja a hitelszerződés aláírásának időpontjában érvényes, a teljes munkaidőben foglalkoztatott munkavállaló részére megállapított személyi alapbér kötelező legkisebb havi összegének tizenötszörösét.³⁵

Devizahitelek esetében a havi törlesztőrészlet a hitelkérelem elbírálásakor nem lehet magasabb a hitelezhetőségi limit 80%-ánál euró alapú és euróhiteleknel, illetve más devizahiteleknel a hitelezhetőségi limit 60%-ánál, kivéve, ha a természetes személy a hitel devizanemében fennálló rendszeres jövedelemmel rendelkezik és ez a jövedelem eléri a hitel törlesztőrészletének összegét.³⁶

A kitettség hitelkérelem elbírálásakor mértékére az egyes hiteltípusoknál eltérő szabályokat állapít meg a kormányrendelet. Például ingatlanra alapított forintban folyósított jelzáloghitel esetében a kitettség nem haladhatja meg az ingatlan forgalmi értékének 75%-át.³⁷

A hitelbírálat során vizsgált tényezők:

- a jövedelem megfelelése;
- hitelezhetőség;
- fedezetek megfelelése.

2010. június 11-től a hitelnyújtónak minden egyes hitelbírálatkor meg kell vizsgálnia az ügyfél hitelképességét, illetve hitelezhetőségét és nem nyújthat hitelt kizárólag a fedezet figyelembevételével. A hitelképesség vizsgálatának az ügyfél jövedelmi helyzetén kell alapulnia.³⁸

³⁵ 110/2011 (VI. 4.) Korm. rendelet a körültekintő lakossági hitelezés feltételeiről és a hitelképesség vizsgálatáról szóló 361/2009 (XII. 30.) Korm. rendelet módosításáról, 1.§ (1) bek.

³⁶ 361/2009 (XII. 30.) Korm. rendelet a körültekintő lakossági hitelezés feltételeiről és a hitelképesség vizsgálatáról, 4.§

³⁷ 361/2009 (XII. 30.) Korm. rendelet a körültekintő lakossági hitelezés feltételeiről és a hitelképesség vizsgálatáról, 6.§ (1) bek.

³⁸ Mennyi hitelt kaphatok?
http://www.pszaf.hu/fogyasztoknak/hitelek/korultekinto_hitelfelvetel/mennyi_hitelt_kaphatok.html (2011. szeptember 24.)

4.5. Hiteldöntés, szerződéskötés, folyósítás, egyoldalú szerződésmódosítás

4.5.1. Hiteldöntés

A hiteldöntés fázisában véglegeződnek a hitelnyújtás feltételei, a hitel ára, futamideje, biztosítéki követelményei és a hitel visszafizetésének kondíciói. A döntésről a banknak minden esetben értesítenie kell az ügyfelet. A bank egyeztetni az ügyféllel, illetve a közjegyzővel a szerződéskötés időpontját.

4.5.2. Szerződéskötés

A hitelszerződés csakis írásban vagy minősített elektronikus aláírással ellátott elektronikus okirat formájában köthető meg érvényesen. A szerződés egy eredeti példányát minden esetben át kell adni az ügyfélnek. A szerződést minden esetben közjegyzői okiratba foglalják azért, hogy nem fizetés esetén azonnal megindítható legyen a végrehajtási eljárás. A szerződésnek minden esetben mellékletét képezik az Általános Szerződési Feltételek.

A szerződésnek tartalmaznia kell:

- a hitel típusát;
- a szerződő felek nevét és levelezési címét;
- a hitel futamidejét;
- a hitel teljes összegét és lehívásának feltételeit;
- a hitelkamatot, a referencia-kamatlábát, a hitelkamat módosítására vonatkozó szabályokat;
- a teljes hiteldíj mutatót;
- a fogyasztó által fizetendő teljes összeget, a törlesztőrészek összegét és számát, a törlesztés gyakoriságát;
- a hitelkamaton kívül minden egyéb szolgáltatást;
- a késedelmi kamatot;
- a fizetési kötelezettség elmulasztásának következményeit;
- a biztosítékok és a biztosítás meghatározását;
- az elállási jogot, valamint gyakorlásának módját és feltételeit;
- az előtörlesztéshez való jogot;

- a felmondási jogot;
- a jogviták peren kívüli rendezésének lehetőségét;
- a felügyeleti hatóság nevét és székhelyét.³⁹

A fogyasztó a hitelszerződéstől a szerződéskötés napjától számított 14 napon belül indoklás nélkül, díjmentesen elállhat. A fogyasztó az elállásról szóló nyilatkozatának elküldését követően haladéktalanul, de legkésőbb 30 napon belül köteles a felvett hitelösszeget és a hitel lehívásának időpontjától a visszafizetés időpontjáig a szerződés szerint felszámított hitelkamatot a hitelezőnek visszafizetni.⁴⁰

4.5.3. Folyósítás

A szerződés megkötése után kerül sor a folyósításra. A bank folyósítási ellenőre megvizsgálja a benyújtott dokumentumok és a meghozott döntések összhangját. Eltérés esetén a folyósítás megtagadható. Amennyiben mindent rendben találnak, megtörténik a hitel folyósítása a kért devizanemben, a kért bankszámlára. A folyósítás történhet az adós folyószámlájára vagy lakásvásárlás, illetve áruvásárlás esetén az eladónak, a kereskedőnek vagy más banknak a számlájára.

Ingatlanfedezetű hitel esetén a folyósítás feltétele, hogy legalább széljegyen jegyezzék be a bank javára a jelzálogjogot az ingatlan-nyilvántartásba az engedélyezett hitel összegéig.

Fontos tényező, hogy a kölcsön folyósítását megtagadhatja a bank, ha bizonyítottan olyan esemény következik be a szerződés megkötése után – akár a hitelintézet, akár az adós körülményeiben –, amely miatt a szerződés teljesítése tőle már nem elvárható, vagy amely miatt a szerződés azonnali hatállyal felmondható. Ilyen eset lehet például, ha a biztosítékok értéke jelentősen lecsökken.

Hitelkamat és egyéb ellenszolgáltatás módosítása esetén a hitelező köteles az adóst tájékoztatni a hatálybalépést megelőzően papíron vagy más tartós adathordozón. A tájékoztatásnak tartalmaznia kell a módosítás tényét, a hitelkamat vagy más ellenszolgáltatás

³⁹ 2009. évi CLXII. törvény a fogyasztónak nyújtott hitelről, 16.§

⁴⁰ 2009. évi CLXII. törvény a fogyasztónak nyújtott hitelről, 21.§

új mértékét, a törlesztőrészek várható összegét a módosítást követően és a törlesztőrészek számának, illetve gyakoriságának esetleges változását.⁴¹

4.5.4. Egyoldalú szerződésmódosítás

A kölcsönszerződést a pénzügyi intézmény egyoldalúan, a fogyasztó számára kedvezőtlenül kizárólag a kamatok, díjak és költségek tekintetében módosíthatja. A módosítás jogát akkor jogosult gyakorolni a hitelező, ha a módosításra okot adó objektív tényezők tételes felsorolását a szerződés tartalmazza és az árazási elvek írásban rögzítésre kerültek. (Az Árazási elvek tartalmazzák a kamat-, díj-, és költségtényezők egyoldalú módosításának elveit.)

A szerződés nem módosítható egyoldalúan új díj vagy költség bevezetésével. A kamatok, díjak és más költségelemek számítási módja sem változtatható meg az ügyfél számára kedvezőtlenül.

Lakáscélú hitel- és kölcsönszerződések, valamint a pénzügyi lízing esetében a törvény még szigorúbb szabályokat állít fel 2010. november 27-től, ugyanis egyértelműen kimondja az ügyfél számára kedvezőtlen egyoldalú szerződésmódosítás tilalmát. A kamat módosítására csak az alábbi tényezők változása indokolhatja:

- a hitelező forrásszerzési lehetőségeinek, forrásköltségeinek kedvezőtlen változása (például a jegybanki alapkamat emelkedése),
- a hitelkockázat változása (például a fedezetül szolgáló ingatlan értéke legalább 10%-kal csökken vagy a kölcsön összege legalább 10%-kal nő, kivéve, ha ennek oka az árfolyamváltozás),
- a hitelviszonyokat közvetlenül érintő jogszabályi változás, melynek következtében a hitelező költségei nőnek.⁴²

Amennyiben ezen tényezők változása az ügyfél számára kedvező kamatcsökkentést tesz indokolttá, úgy azt is érvényesítenie kell a hitelezőnek.⁴³

⁴¹ 2009. évi CLXII. törvény a fogyasztónak nyújtott hitelről, 18.§ (1) bek.

⁴² 275/2010 (XII. 15.) Kormányrendelet a szerződésekben előírt kamat egyoldalú módosításának feltételeiről

Az ügyfelek számára kedvezőtlen módosítást a hatálybalépés előtt legalább 60 nappal hirdetményben közzé kell tenni, továbbá levélben vagy más tartós adathordozón az ügyfelet közvetlenül is értesíteni kell. Állami kamattámogatással nyújtott lakáskölcsön, illetve egyéb pénzügyi szolgáltatásra irányuló szerződések esetében a határidő 15 nap. Pénzügyi lízing és kölcsönszerződések esetében az ügyfél a módosítás hatálybalépése előtt jogosult a szerződés díjmentes felmondására.⁴⁴

2009-ig a kereskedelmi bankok által alkalmazott szerződések mindkét fél által aláírt közjegyzői okiratba foglaltan lehetővé tették a bank egyoldalú kamat megállapítását és annak változtatását.

Az elmúlt években az egyoldalúan változtatható kamatozás vált szinte egyeduralkodóvá a magyar piacon, melynek lényege, hogy a hitelezők –az általában rövid, 3-12 hónapos – kamatperiódusok végén – belső üzletpolitikai döntésük alapján az ügyfél számára előre nem kiszámítható módon – határozzák meg a következő időszak ügyleti kamatát. Visszatekintve, a jelenlegi kritikák szerint ez az árazási módszer akadályozta a hatékony versenyt, és a bankok számára az elmúlt időszakban nemzetközi összehasonlításban is igen magasnak tekinthető marzsokat biztosított.⁴⁵

Mindazonáltal az ügyfél tudatában volt annak, hogy a bank bizonyos időszakra megállapított rögzített kamat időszak – kamat periódus – után a kamatot egyoldalúan módosíthatja. Ezen felül a szerződések tartalmazták a kezelési költség megfizetését és az előtörlesztés szabályait is.

Ez a polgári jogi aktus mind a bankokra, mind az ügyfelekre nézve olyan súlyos következményeket vont maga után, amely megkérdőjelezi már a szerződések érvényességét is, melyre a jogeset ismertetése során részletesen kitérek.

Elemzők spekulatíván vizsgálják a „mi lett volna ha?” elméletet. Ha az egyoldalú kamatmódosítást a magyar jogszabályok már 2008 előtt korlátozzák, akkor talán nem kerül

⁴³ Magatartási kódex a lakosság részére hitelt nyújtó pénzügyi szervezetek ügyfelekkel szembeni tisztességes magatartásáról, http://www.pszaf.hu/data/cms2043084/magatartasi_kodex.pdf (2011. október 20.)

⁴⁴ Bodzási Balázs: Az általános szerződési feltételek egyoldalú módosításának joga (elemzés a német és az osztrák jog alapján), Hitelintézeti Szemle, 2010. kilencedik évfolyam 1. szám, 24-42.o.

⁴⁵ A Magyar Nemzeti Bank elnökének levele Dr. Matolcsy György úr részére: A lakossági hitelek átláthatóságát erősítő szabályozói javaslatok

sor olyan intézkedések bevezetésére, mint az (ilyen mértékű) bankadó vagy a 180-as előtörlesztés. Két okból: egyrészt az adósok terhelése kevésbé nőtt, a bankellenes közhangulat pedig kevésbé fokozódott volna, másrészt mert a bankok nem lettek volna képesek ezeket a terheket kifizetni.

Jelenleg a bankokkal szemben tervezett intézkedések az árazás szabályai tekintetében olyan megszorításokat tartalmaznak, melyek akár a felek által elfogadott polgári jogi szerződések tartalmának szabad megállapítását is megkérdőjelezhetik.

Mivel dolgozatom témája a pénzügyi vonatkozásokat tárgyalja, visszatérek az árazási szabályok változásának és az ezzel kapcsolatos jelenlegi törekvéseket képviselő javaslatoknak az ismertetéséhez.

A válság hatására a hitelek jobb átláthatósága érdekében a Magyarországon működő lakossági hitelezéssel foglalkozó kereskedelmi bankok a 2009. év végétől áttértek a referencia kamat alapú árazásra.

A referencia alapú árazás esetén az ügyleti kamat két részből áll, referencia kamatlábból és kamatfelárból. A referencia kamatláb: az adott hónap bank által meghatározott napján érvényes három hónapos EURIBOR/BUBOR. A kamatfelár tartalmazza például a kockázati felárat, és a CDS költséget. (Az ország és a bank kockázatának nemzetközi megítéléséből adódó forrásszerzés felára.)

A Partiscum-per:

A bankok egyoldalú szerződésmódosítási jogával kapcsolatban fontosnak tartom megemlíteni a szegedi Partiscum XI Takarékszövetkezet ellen folyamatban lévő pert.

A Csongrád Megyei Főügyészség 2010-ben pert indított a Partiscum XI Takarékszövetkezet által alkalmazott általános szerződési feltételek tisztességtelenségének megállapítása iránt. A bíróság első fokon marasztaló ítéletet hozott. A Takarékszövetkezet fellebbezése következtében az ügy a Szegedi Ítéltábla elé került.

A másodfokon eljáró Ítéltábla szintén a Takarékszövetkezetet marasztaló ítéletet hozott. Visszamenőleges hatállyal és minden szerződésre kiterjedően kimondta, hogy a Takarékszövetkezet által alkalmazott általános szerződési feltételek közül az egyoldalú

szerződésmódosításra okot adók többsége tisztességtelen, így az azok alapján végrehajtott hitelkamat emelések is.

A bíróság a döntéshozatal során abból indult ki, hogy a bankhitelszerződés egy magánjogi szerződés, így abban a felek mellérendelt helyzetben vannak, ezért a bank nem módosíthatja egyoldalúan a szerződést az ügyfelek hátrányára, vagy amennyiben ezt megteszi, úgy erre az ügyfél is jogosult.

A bíróság szerint az alkalmazott általános szerződési feltételek megfeleltek ugyan a jogszabályi előírásoknak, a Magatartási Kódexnek, illetve az ok-listára vonatkozó rendelkezéseknek, ám ez nem jelenti azt, hogy tartalmuk szerint ne lennének tisztességtelenek.

Az Ítélőtábla érvelése alapján „mindenki maga köteles feltárni a szerződéskötéssel együtt járó kockázati tényezőket, azok későbbi csökkentésére, kiküszöbölésére sem bírósági – sem a felek valamelyikének egyoldalú – szerződésmódosításával nincs lehetőség”, ezért tisztességtelen az üzleti kockázatok ügyfelekre történő egyoldalú áthárítása.⁴⁶

Az ügy ezt követően a Legfelsőbb Bíróság elé került. A Bíróság megsemmisítette a korábbi ítéleteket és új eljárásra kötelezte az első és másodfokú bíróságot, mert ítéleteiket részben jogszabálysértőnek találta. A Legfelsőbb Bíróság érvelése szerint az ügy megítélése kapcsán nem a polgári jog szabályait, hanem a hitelintézeti törvény rendelkezéseit kell alkalmazni, hiszen ez képezi a bankjog és ezáltal a banki szerződések legalapvetőbb jogforrását. A Bíróság kimondta továbbá, hogy a banknak joga van az egyoldalú szerződésmódosításra, amennyiben azt a jogszabályi előírások betartásával teszi meg.⁴⁷

A per precedens értékűnek mondható, hiszen, ha a Legfelsőbb Bíróság helybenhagyta volna a korábbi ítéleteket, perek ezrei indulhattak volna a bankok ellen, hiszen az általuk alkalmazott általános szerződési feltételek rendkívül hasonlóak.

⁴⁶ A per, amitől a bankok rettegnek, http://index.hu/gazdasag/magyar/2011/09/15/a_per_amitol_a_bankok_rettegnek/ (2011. szeptember 28.)

⁴⁷ LB: vizsgálni kell az egyoldalú szerződésmódosítások okait, http://index.hu/gazdasag/magyar/2011/09/15/a_per_amitol_a_bankok_rettegnek/ (2011. szeptember 28.)

4.6. Monitoring és hiteltörlesztés

4.6.1. Monitoring

A bank a folyósítást követően is foglalkozik a hitelügylettel. Ezt nevezzük monitoringnak. A monitoring a hitel futamideje alatt áll fenn, tehát a hitel folyósításától annak visszafizetéséig. A hitelfigyelési tevékenység lehetővé teszi, hogy a hitelintézet időben tett lépésekkel csökkentse az esetleges veszteségeit. A monitoring magában foglalja:

- a kamat és tőketörlesztés időben történő megfizetésének ellenőrzését,
- a fedezetek újraértékelését,
- újabb hitelfelvételek hatásának elemzését.⁴⁸

4.6.2. Hiteltörlesztés

A hitelügylet akkor kerül lezárásra, ha az adósságszolgálat, tehát a tőke és a kamatok is visszafizetésre kerültek.

A felvett hitel három féle módon lehet törleszteni:

- egyenlő tőketörlesztéssel,
- annuitásos részletfizetés,
- a futamidő végén egy összegben.

Lakossági ügyfélkörben általában az annuitásos részletfizetést alkalmazzák. Ezt a piaci kamat- és árfolyam kondíciók befolyásolhatják. Leggyakrabban áruhiteleknel, személyi kölcsönöknél, illetve lakáscélú hiteleknel alkalmazzák. Ezek esetében három alappillérrel beszélhetünk: fix kamat, fix törlesztőrészlet és fix időtartam. Ideális esetben ez a három feltétel egyszerre teljesül, ekkor az első és az utolsó törlesztőrészlet megegyezik. Ha valamilyen oknál fogva mégsem teljesül valamely feltétel, akkor a hitelintézet kénytelen a törlesztőrészlet összegét megváltoztatni. Ez döntő többségében a devizahitelek esetén fordul elő, amikor az adott deviza árfolyamában változás következik be.

⁴⁸ dr. Sági Judit: Banktan, SALDO, Budapest, 2007., 168. o.

Egyenlő tőketörlesztés:

Egyenlő tőketörlesztés esetén, amint azt az elnevezés is mutatja, csak a tőke törlesztése azonos a futamidő alatt, a részletek változnak. Ebben az esetben a hitelösszeget elosztják a futamidővel így megkapva az időszaki tőketörlesztést. Ehhez hozzáadva a kamatot pedig megkapjuk az adott időszakra eső részletfizetést.

Annuitásos törlesztés:

Az egyenlő részletfizetés esetén egy képletet alkalmaznak bankok. A képletből kapott számmal osztják a hitelösszeget, így megkapva a részletet.

$$\text{Képlet: } \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^t}}{r}$$

r: a kamat

t: az időszak

A futamidő végén egy összegben:

Ebben az esetben a futamidő alatt csak kamattörlesztés van, a tőketörlesztés majd csak a futamidő végén történik. A részlet a kamat és tőketörlesztésből áll össze.

4.6.3. Előtörlesztés

Az előtörlesztés a bank felé fennálló hitel tőkerészének az egészben vagy részben való visszafizetését jelenti.

A fogyasztói hiteltörvény rögzíti a fogyasztó előtörlesztéshez való jogát. Előtörlesztés esetén a hitelező csökkenti a hitel teljes díját az előtörlesztett részlet vonatkozásában a hitelszerződés eredeti lejáratára szerint fennmaradó időtartamára vonatkozó hitelkamattal, és a hitelkamatok kívüli minden egyéb ellenszolgáltatással. Ez tehát egyértelműen kötelezettséget jelent a hitelező számára. Amennyiben ennek nem tesz eleget, a fogyasztónak joga van követelni a hiteldíj csökkentését. A törvény arról nem rendelkezik, hogy milyen időben kell a hitelezőnek

eleget tenni ezen kötelezettségének, így arra következtethetünk, hogy az előtörlesztést követően haladéktalanul.⁴⁹

Ha az előtörlesztés olyan időszakra esik, amikor a hitelkamat rögzített, a hitelező jogosult az előtörlesztéshez közvetlenül kapcsolódó, esetleges, méltányos és objektíve indokolt költségeinek megtérítésére. Ezen költségek összege nem haladhatja meg az előtörlesztett összeg 1%-át, ha az előtörlesztés időpontja és a hitel lejáta közötti időtartam meghaladja az egy évet. Ha pedig ez az időtartam nem haladja meg az egy évet, akkor a költségek mértéke nem lehet több mint az előtörlesztett összeg 0,5%-a. További fontos rendelkezés a költségek tekintetében, hogy egy esetben sem haladhatják meg az előtörlesztés és a lejárat időpontja közötti időtartamra fizetendő hitelkamat összegét – az előtörlesztés időpontjában érvényes feltételek figyelembevételével –. Azt, hogy pontosan mi minősül ilyen költségnek, a törvény nem határozza meg, az azonban egyértelműen megállapítható, hogy a hitelezőt megillető ellentételezés nem terjed ki a kamatkülönbözetből, illetve a kamatvesztéséből fakadó károkra.⁵⁰

A törvény meghatározza azokat az eseteket, amikor a hitelező egyáltalán nem tarthat igényt a költségtérítésre:

- fizetési számlához kapcsolódó hitel-keret szerződés esetén,
- ha az előtörlesztés visszafizetési biztosítékként kötött biztosítási szerződés alapján történt,
- ha tizenkét hónap alatt egy alkalommal a fogyasztó által teljesített előtörlesztés összege nem haladja meg a kétszázezer forintot.⁵¹

A jelzáloghitel szerződésekre a törvény eltérő szabályokat állapít meg. Ezeknél a költségek megtérítésére szintén van lehetőség, ám azok összege elérheti az előtörlesztett összeg 2%-át. Lakáscélú jelzáloghitelek esetében azonban – a nehéz helyzetbe került, lakáscélú hitelt felvevő fogyasztók megsegítése érdekében született 2010. évi XCVI. törvény által bevezetett módosítások következtében – a költségek összegének felső határa az előtörlesztett összeg 1%-

⁴⁹ Bodzási Balázs: A fogyasztói hitelszerződések új szabályai, Hitelintézeti Szemle, 2011. 10. évfolyam 3. szám, 262-280. o.

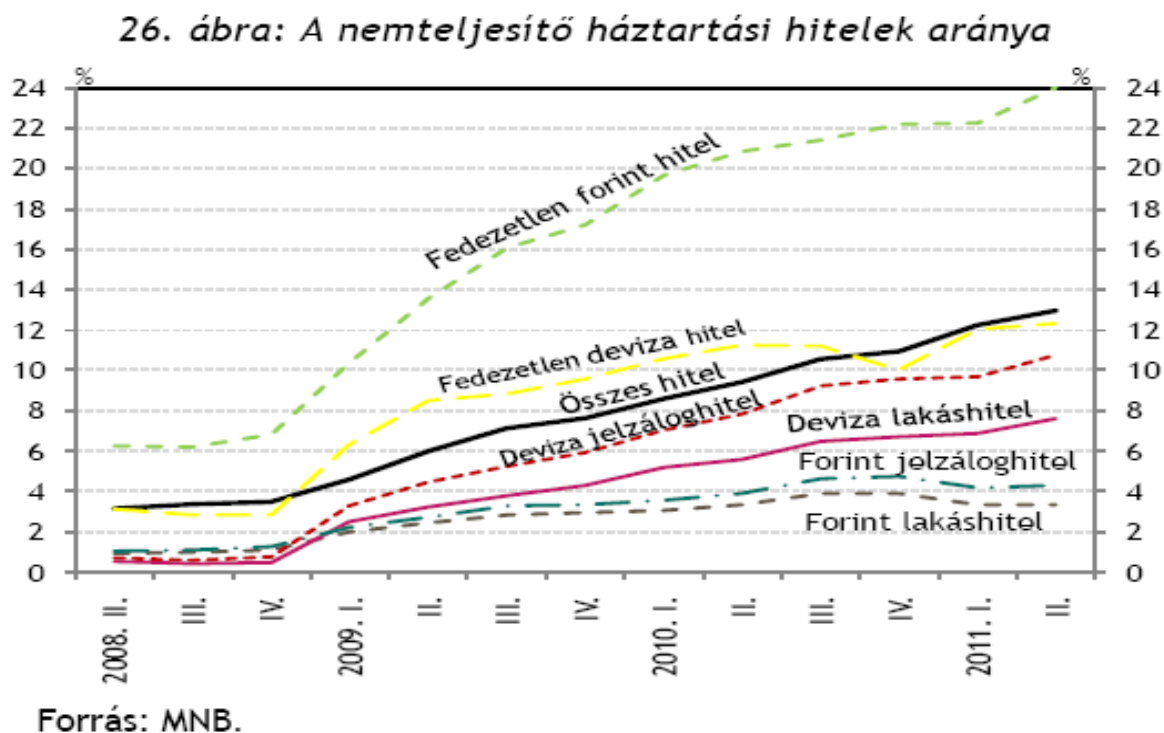
⁵⁰ Bodzási Balázs: A fogyasztói hitelszerződések új szabályai, Hitelintézeti Szemle, 2011. 10. évfolyam 3. szám, 262-280. o.

⁵¹ 2009 évi CLXII. törvény a fogyasztónak nyújtott hitelről, 24.§

a. Ez alól csak a hitelkiváltás esete képez kivételt, amikor az előtörlesztés részben vagy egészben más pénzügyi intézmény által folyósított hitelből történik. Ebben az esetben a költségek összege elérheti a 1,5%-ot. Nem illeti meg költségtérítés a hitelezőt, ha a fogyasztó tartozása nem haladja meg az egy millió forintot és a megelőző tizenkét hónapban nem teljesített előtörlesztést. Lakáscélú jelzáloghitel estén pedig akkor, ha a szerződés hatálybalépése és az előtörlesztés időpontja között már eltelt huszonnégy hónap. Kivételt jelent ez alól a hitelkiváltás, illetve az az eset, amikor az előtörlesztett összeg meghaladja a kölcsönösszeg felét.⁵²

4.6.4. Fizetési nehézségek

Az alábbi táblázatokból megállapítható, hogy a gazdasági válság hatására jelentősen megnövekedett a háztartási szegmensben a nem teljesítő hitelek aránya, vagyis a fizetési nehézségekkel küzdők száma.

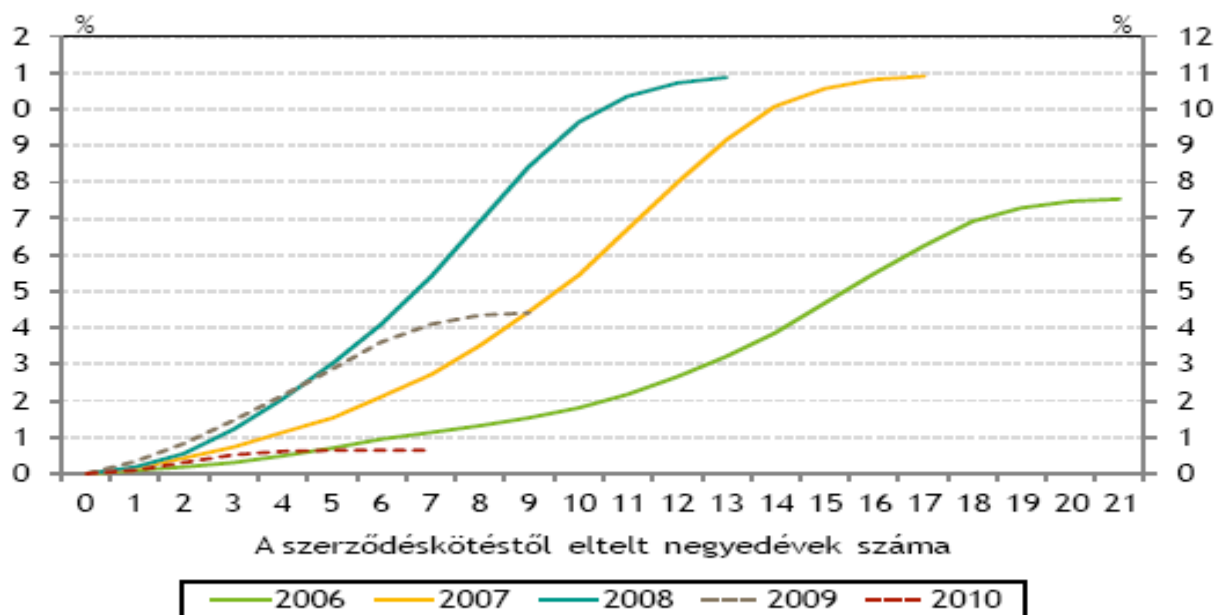


53

⁵² Bodzási Balázs: A fogyasztói hitelszerződések új szabályai, Hitelintézeti Szemle, 2011. tizedik évfolyam 3. szám, 262-280. o.

⁵³ MNB: Jelentés a pénzügyi stabilitásról, 2011. november, 30.o., 26.os ábra

27. ábra: A nemteljesítő hitelek aránya a különböző időszakokban felvett háztartási deviza jelzáloghiteleknel



Forrás: KHR, MNB becslés.

54

Amennyiben az adós a fizetési kötelezettségének nem tud eleget tenni és erről az esedékesség előtt értesíti a bankot a késedelem okának feltárásával, kérheti a banktól a hitel átütemezését.

Azonban nem csak az adósnak, hanem a banknak is érdekében áll, hogy megelőzze a végrehajtási eljárást, ezért, ha az adós késedelembe esik, a hitelezők általában azonnal felveszik vele a kapcsolatot. Ha a kapcsolatfelvétel sikeres és az ügyfél együttműködő, a bank és az ügyfél közösen keresnek – végrehajtási eljárásen kívüli – megoldást a késedelmes tartozás teljesítésére. Ilyenek lehetnek:

- a hiteltartozás átütemezése;
- a hitelszerződés átalakítása lízingszerződéssé;
- adósságrendező hitel;
- áthidaló hitel;
- hitelfedezeti biztosítás igénybevétele.⁵⁵

⁵⁴ MNB: Jelentés a pénzügyi stabilitásról, 2011. november, 30.o., 27. ábra

⁵⁵ Megoldások fizetési nehézségek esetére,
http://www.pszaf.hu/fogyasztoknak/hitelek/fizetesi_nehezsegek/megoldasok.html (2011. október 21.)

A hiteltartozás átütemezése

A hiteltartozás átütemezésére szinte minden bank biztosít lehetőséget adósvédelmi programja keretében. A tartozás átütemezése során a hitel több paramétere is módosításra kerülhet, akár együttesen is, az adós igényeitől és lehetőségeitől függően.

a) A futamidő meghosszabbítása

A hitel futamidejének meghosszabbítása esetén a tőke törlesztésére hosszabb idő alatt kerül sor, ezáltal csökken a törlesztőrészek összege, azonban az ügyfélnek összességében több kamatot kell majd fizetnie a hosszabb futamidő alatt.

A fogyasztó a futamidő alatt egy alkalommal írásban kezdeményezheti a hosszabbítást legfeljebb öt évvel, amennyiben legalább kilencven napos késedelembe van. Ezt a kérelmet a hitelező csakis alapos indokkal utasíthatja el.

A futamidő meghosszabbítása esetében két dolog jelenthet problémát. Az egyik a hitel maximális futamideje, ugyanis, ha a hitelt a maximális futamidőre vette fel az adós, már nem élhet a futamidő meghosszabbításának lehetőségével. A másik problémát az adós életkora jelentheti, ugyanis az adós életkora ebben az esetben sem haladhatja meg a pénzügyi intézmény által meghatározott felső életkorhatárt.

b) Tőkefizetési türelem kérése

A tőketürelem időszaka alatt nem történik tőke visszafizetés, az adós csak a kamat, a kezelési költség és az egyéb költségek megfizetésére köteles. A türelmi idő alatt a tőketartozás nem csökken, ennek következtében a hiteldíj változatlan tőkére kerül felszámításra. A türelmi idő lejártát követően új részlet kerül megállapításra, illetve a futamidő is meghosszabbodik.

c) Kamatmérséklés

Kamatmérséklésre a tőkefizetési türelem ideje alatt van lehetőség. Ezt a pénzügyi intézmények jellemzően meghatározott időre biztosítják.

A hitelszerződés átalakítása lízingszerződéssé

Ebben az esetben a hitelező a tartozás és az esetleges díjak összegének megfelelő áron megvásárolja az ügyfél lakását és vele nyílt végű visszlízingszerződést köt. Ez azt jelenti, hogy a lakás tulajdonosa a hitelező lesz, de az adós és családja az otthonukban maradhatnak. Az adósnak lízingdíjat kell fizetnie egészen a lízing futamidejének végéig, amikor újra az ingatlan tulajdonosává válhat. Ezt természetesen csak akkor következik be, ha a lízing futamideje alatt az adós szerződés szerűen teljesít. Ha a díj megfizetésével elmarad, ki kell költöznie a lakásból.

Fontos megjegyezni, hogy az eddig felsorolt megoldások akár együttesen is alkalmazhatóak, ha azt az ügyfél pénzügyi helyzete indokolja.

Adósságrendező hitel

Az adósságrendező hitellel az adós a korábbi hiteleit kiválthatja és egyetlen hitellé alakíthatja. Ez a lehetőség a következő hiteltípusoknál áll fenn: jelzáloghitel, személyi kölcsön, autóhitel, hitelkártya-tartozás, folyószámlahitel, áruvásárlási hitel, munkáltatói kölcsön, illeték és adótartozás, közüzemi tartozás.

Adósságrendező hitel a hazai pénzügyi intézményeknél csak ingatlanfedezettel igényelhető. További feltétele az igénylésnek a problémamentes hitelmúlt, melyet a korábbi hitelt folyósító bank által kiállított igazolással kell igazolni. A felmondott vagy nem pontosan fizetett hitel jelenleg általában nem váltható ki adósságrendező hitellel egyetlen hazai banknál sem, lakáscélú hitel pedig csakis lakáscélú hitellel váltható ki.

Áthidaló hitel

Az áthidaló hitel célja a saját tulajdonban lévő ingatlan értékesítéséig az abból származó bevétel megelőlegezése és ezáltal egy másik ingatlan megvásárlásának vagy építésének részbeni finanszírozása. Áthidaló hitel csak forint alapon igényelhető. Futamideje jellemzően két évig terjed. Az adós a futamidő alatt általában csak a kamat és a kezelési költség megfizetésére köteles, a tőke megfizetésére az ingatlan értékesítésekor, de legkésőbb a futamidő végén kerül sor. Az értékesítendő és a célingatlan egyaránt a hitel fedezetét képezi.

Itt kell megemlítenünk a 2009. évi IV. törvényt a lakáscélú kölcsönökre vonatkozó állami készfizető kezességről, ami azonban nem azonos az áthidaló hitellel. A törvény értelmében a Magyar Állam rászorultsági alapon nyújtott segítséget a meghatározott feltételeknek megfelelő áthidaló kölcsön és kamatai törlesztéséhez készfizető kezesség formájában. Ezzel a lehetőséggel azonban csak 2011. június 30-áig élhettek a válság hatására nehéz helyzetbe került adósok.

Hitelfedezeti biztosítás igénybevétele

A hitelfedezeti biztosítás a hitel visszafizetését biztosítja az adós részéről abban az esetben is, ha valamilyen nem várt esemény miatt az adós fizetési nehézséggel néz szembe. Ez lehet munkanélküliség, keresőképtelenség, baleseti rokkantság vagy halál.⁵⁶

A devizahitelek számára nyitva álló lehetőségek

A fizetési problémákkal küzdő devizahitelek számára többféle megoldási lehetőség is kínálkozik. Ezek között természetesen megtalálhatóak azok a lehetőségek, melyeket a Fizetési nehézségek című fejezetben már bemutatam, illetve számos más lehetőség is. Ezeket részben a pénzügyi intézmények, részben a Kormány alakította ki az adósok megsegítésére.

A) A bankok által biztosított lehetőségek

A forint hirtelen és nagymértékű árfolyamromlása miatt a Pénzügy Minisztérium és kilenc vezető hitelintézet 2008 novemberében megkötötte a Deviza Megállapodást. Ennek értelmében a bankok futamidő növeléssel, a devizahitelek forintHITELEKKÉ történő átalakításával, az olcsó előtörlesztés lehetővé tételével és a törlesztő részlet mérsékléssel igyekeznek csökkenteni ügyfeleik terheit. A bankok többsége a Megállapodásban foglaltakon túl is számos lehetőséget biztosít a nehéz helyzetbe került adósok számára.

⁵⁶ Megoldások fizetési nehézségek esetén,
http://www.pszaf.hu/fogyasztoknak/hitelek/fizetesi_nehezsegek/megoldasok.html (2011. szeptember 25.)

A lehetőségek:

- áthidaló hitel;⁵⁷
- a hitelszerződés átalakítása lízingszerződéssé;⁵⁸
- a hitel átütemezése;⁵⁹
- hitelkiváltás;⁶⁰
- kamatmérséklés;⁶¹
- a havi törlesztőrészek mértékének fixálása forintban

Ebben az esetben a havonta fizetendő törlesztőrészlet mértékét forintban határozzák meg. Az árfolyamváltozásból eredő különbözet elszámolása meghatározott összeg felhalmozódása esetén történhet az adott kamatperiódus végén vagy a futamidő automatikus meghosszabbodásával.

- a devizahitel átváltása forinthitelre

Amennyiben az ügyfél kéri, és az adósminősítésnek megfelel, valamint az ingatlanfedezet is alkalmas rá, az ügyfélnek lehetősége van arra, hogy a devizahitelét forinthitelre átváltssa. Az, hogy megéri-e az ügyfélnek, nagymértékben függ attól, hogy milyen a forint- és a devizaárfolyam egymáshoz való viszonya az átváltáskor.

Az elméleti gondolkodás szintjén megjelent a teljes devizahitel állomány forinthitelekre történő átváltásának lehetősége. A gondolat háttérében a devizahitelek magas arányának a gazdaságra gyakorolt és a válság hatására felszínre került negatív hatásai állnak. A devizahitelek forinthitelekre történő átváltása ugyan gyorsabban szüntetné meg ezeket, mint a lakossági devizahitel-állomány lassú leépítése, de valójában ez nem jelentene megoldást, mert tovább növelné a gazdaság és az ország sérülékenységét.

A devizahitelek átváltása jelentős költségekkel járna. Az árfolyam-különbözetből eredő és a kamatkülönbözeti költség egyaránt magas lehet attól függően, hogy milyen árfolyamon,

⁵⁷ lásd. 34. o.

⁵⁸ lásd. 34. o.

⁵⁹ lásd. 33. o.

⁶⁰ lásd. 34. o.

⁶¹ lásd. 33. o.

illetve milyen devizakamat-szint alapján történik az átváltás. A költségek tekintetében az adminisztratív költségekről sem szabad megfeledkezni, hiszen az átváltáshoz a hitel mögötti szerződés módosítása is szükséges.

A devizahitelek átváltásával a háztartások adóssága valójában nem csökkenne, csak forintban állna fenn. Ezzel árfolyam-kockázati transzfer történne, ami azzal járna, hogy a háztartások nyitott devizapozícióját egy másik szektornak kellene átvennie. A bankok nem vehetik át a háztartások árfolyam-kockázati kitettségét, a külföldiek pozícióátvétele pedig jelentős árfolyamgyengüléssel és hozamemelkedéssel járna. Árfolyamgyengülés nélkül az állam és a jegybank tudná átvenni a háztartások nyitott devizapozícióját, azonban a jelentős árfolyam-kitettség az államadósság fenntarthatósági kockázatát és ezáltal Magyarország sérülékenységét növelné.

Az átváltás a gazdasági kockázatokon túl erkölcsieket is felvet, hiszen csökkentheti az ügyfelek kockázati tudatosságát, ronthatja a fizetési hajlandóságot és a forintHITELESEK hátrányos megkülönböztetését is megvalósítaná.⁶²

B) Kormányzati adósmentés

Az eladósodott lakáshitelek megsegítésére a Kormány a Magyar Bankszövetséggel együttműködve 2011 májusában kidolgozott egy öt pontos otthonvédelmi akcióttervet. Ennek elemei:

1. otthonvédelmi kamattámogatás
2. árfolyamgát
3. kényszerértékesítési kvótarendszer a kilakoltatási és árverezési moratórium helyett
4. a Nemzeti Eszközkezelő létrehozása⁶³
5. az euró alapú lakáshitelezés visszaállítása szigorú feltételek mellett

⁶² Balás Tamás – Nagy Márton: A devizahitelek átváltása forintHITELEKRE, Hitelintézeti Szemle, 2010. kilencedik évfolyam 5. szám, 416-430. o.

⁶³ lásd. 46. o.

1. táblázat: Az „Otthonvédelmi” csomag legfontosabb intézkedései

Intézkedés	Intézkedés tartalma
Árfolyamgát	A teljesítő deviza-jelzáloghiteladósok kérhetik 2011 végéig, hogy 2014 végéig tartó rögzítési periódus alatt kedvezményes árfolyamszinteken törleszthessenek (180 HUF/CHF, 250 HUF/EUR, 2 HUF/JPY)
Nemzeti Eszközkezelő Társaság felállítása	A társaságot azért hozták létre, hogy a bankoktól nemteljesítő hiteleket vásároljon, és a korábbi adós bérlőként maradjon ingatlanjában.
Moratórium feloldása kvóták bevezetésével	A korábbi árverezési tilalom fokozatos feloldása növekvő kvóták alkalmazásával (2011 utolsó negyedévében a lakások 2, 2012-ben negyedévente 3, 2013-ban negyedévente 4, 2014-ben negyedévente 5 százalékát lehet elárverezni)
Devizahitelezés visszaállítása	Devizahitelezés engedése azoknak, akik devizában denominált jövedelme eléri a minimálbér 15-szörösét.
Lakásváltás támogatása	A hiteltörlesztés, vagy tartozás nagyságának csökkentése úgy, hogy az adós kisebb ingatlanba költözik

Forrás: MNB.

64

⁶⁴ MNB: Jelentés a pénzügyi stabilitásról, 2011. november, 17. o., 1. táblázat

Otthonvédelmi kamattámogatás

Az otthonvédelmi kamattámogatás értelmében, ha valaki annak érdekében, hogy az adósságát törleszteni tudja, hajlandó kisebb lakásba költözni és ezzel a hitelét kisebbre cserélni, akkor új lakása megvásárlásához, legfeljebb öt éven keresztül kamattámogatást kap. A részletes szabályok kidolgozása még folyamatban van, a kormányrendelet megszületése az ősz folyamán várható.⁶⁵

Árfolyamrögzítés

Az Országgyűlés 2011. június 20-án az adósmentő csomag keretében törvényt alkotott a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről. Az árfolyamrögzítés lehetősége augusztus 12-től ez év december 31-ig áll fenn azok számára, akik a törvényben meghatározott feltételeknek megfelelnek. Ezek a következők:

- a fizetési késedelem nem haladja meg a kilencven napot,
- ha a fizetési késedelem meghaladja a kilencven napot, akkor is van lehetőség a programba való belépésre a fennálló késedelem csökkentésével,
- az adós nem áll fizetéskönnyítő program hatálya alatt,
- a biztosíték forgalmi értéke a hitelnnyújtáskor nem haladta meg a harminc millió forintot,
- az adós a hitelt deviza alapon vette fel, de forintban törleszti,
- a fedezetül szolgáló ingatlan nem áll végrehajtás alatt,
- a devizaalapú hitelszerződés fedezete Magyarországon lévő lakóingatlanra bejegyzett jelzálog vagy állami készfizető kezességvállalás.

Aki él a törvény által kínált lehetőséggel, annak törlesztőrészletét 180 forint/svájci frank, 250 forint/euró és 2 forint/yen árfolyamon rögzítik, tehát az árfolyamváltozások hatásai megszűnnek, azonban a kamatváltozásokat érvényesíti a bank. A rögzített árfolyam alkalmazásának időtartama a gyűjtőszámla hitelkeret-szerződés megkötését követően a közjegyző előtt tett tartozáslismerő nyilatkozat pénzügyi intézménynél való bemutatását követő második törlesztési hónaptól számított harminchat hónap vagy a devizakölcsön lejárta – amennyiben ez egy korábbi időpontra esik –, de legkésőbb 2014. december 31. Az

⁶⁵ Kormányzati intézkedések a lakáshitelek érdekében, <http://www.kormany.hu/hu/gyik/kormanyzati-intezkedesek-a-lakashitelek-erdekeben> (2011. október 17.)

árfolyamgát lejárta után újra a piaci árfolyam lesz az irányadó, ám ekkor sem nőhet 15%-os mértéknél jobban a havi törlesztőrészlet.

Ha az adós úgy dönt, hogy részt kíván venni a programban, ezt írásban kezdeményeznie kell a pénzügyi intézményénél. Ha a jogszabályi feltételek fennállnak, megkötésre kerül a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés. Fontos kiemelni, hogy míg az adósok számára ez csak lehetőség, addig a pénzügyi intézmények számára kötelező a programban való részvétel.

Az árfolyamrögzítés időszaka alatt az adós a devizahitelét a rögzített árfolyamon törleszti, majd az árfolyamrögzítés lejártát követően az adósnak ki kell fizetnie a még fennmaradt tartozását, méghozzá az aktuális árfolyamon, valamint a gyűjtőszámlán felhalmozott összegeket és annak kamatait. Tehát az árfolyamrögzítés időtartama alatt a rögzített és a tényleges piaci árfolyam eltéréséből adódó különbözet a gyűjtőszámlán halmozódik fel, melynek nyilvántartására forintban kerül sor. A törlesztést az árfolyamrögzítés időtartamának letelte után, de legkésőbb 2015. január 1-jén kell elkezdni. Annak érdekében, hogy a visszafizetés ne jelentsen aránytalanul magas havi törlesztési terhet az adós számára, a futamidőt úgy kell meghatározni, hogy az ne legyen rövidebb az adós devizahitel szerződésének futamidejétől. A gyűjtőszámla hitel kamata megegyezik a 3 havi BUBOR mindenkor aktuális mértékével.

Megítélésem szerint fogyasztóvédelmi aggályokat vethet fel a gyűjtőszámla-hitel jövőbeni kamatlábának alakulása. Ha egy intézmény ugyanis több, a devizalapú kölcsön céljával azonos célú forinthitellel rendelkezik, az egzakt törvényi rendelkezés hiányában nem egyértelmű, hogy ebben az esetben melyik forint hitel kamatát (vagy azok átlagkamatát) kell alkalmazni.⁶⁶

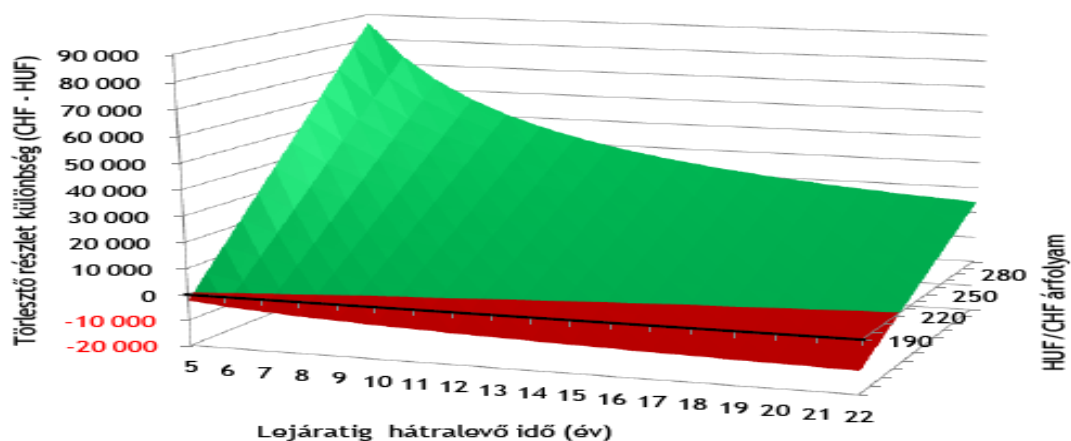
A gyűjtőszámlához kapcsolódó állami kezességvállalás igénybevételéről a pénzügyi intézmények szabadon dönthetnek. Amennyiben igénybe veszik, díjat kell fizetniük. A rögzített árfolyam alkalmazásának időszaka alatt az állam a készfizető kezességet vállal a gyűjtőszámla hitelből eredő tartozások 100%-áért. A rögzített árfolyam alkalmazásának záró időpontját követően pedig egyszerű kezesként felel a gyűjtőszámla hitelből eredő, legfeljebb a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontjában fennálló tartozások 25%-áért.

⁶⁶ PSZÁF: A Felügyelet 2011. I. féléves fogyasztóvédelmi kockázati jelentése, 20.o., http://www.pszaf.hu/data/cms2317573/fogyved_kockazati_2011H1.pdf (2011. november 14.)

Az adósnak akkor van lehetősége a gyűjtőszámla hitel felmondására, ha egyidejűleg előtörleszti a gyűjtőszámla hitelt és az eredeti devizahitelt – az aktuális devizaárfolyamon –, a pénzügyi intézménynek pedig akkor, ha az adós kilencven napot meghaladó fizetési késedelembe esik, vagy a fedezeti ingatlan végrehajtás alá kerül.⁶⁷

Álláspontom szerint széleskörű és körültekintő mérlegelést igényel az adósok részéről annak eldöntése, hogy élnek-e az adósvédelmi program és ezen belül az árfolyamrögzítés lehetőségével, hiszen a forint árfolyamának alakulása más devizákhoz képest előre nem látható, így előfordulhat, hogy a felhalmozódó hitelrészletek átváltására kedvezőtlen árfolyamon kerül sor, a törlesztésre pedig magas kamatlábon, így akár többletköltséget is jelenthet a már egyébként is nehéz helyzetben lévő adósok számára. Az árfolyamgát intézménye tehát csak átmenetileg képes orvosolni a fizetési nehézségekkel küzdő adósok problémáit, hiszen a kedvezményes időszak lejártát követően az ügyfelek akár a korábbi szintet is meghaladó törlesztési teherrel szembesülhetnek, amit a következő táblázat kiválóan szemléltet.

18. ábra: A svájci frank alapú és a forintalapú jelzáloghitelek törlesztőrészletének különbsége hátralévő futamidő és a svájci frank árfolyamának függvényében



Megjegyzés: 40 ezer CHF hitel, svájci frank hitel THM=8%, forint THM=11%.

Forrás: MNB.

68

⁶⁷ Magyar Bankszövetség, Negyedéves jelentések, 2011. II. negyedév, http://www.bankszovetseg.hu/bankszovetseg.cgi?p=2011_II_1&r=514966285&l=&v=3608694398 (2011. szeptember 27.)

⁶⁸MNB: Jelentés a pénzügyi stabilitásról, 2011. november, 21.o., 18. ábra

Egyösszegű végtörlesztés rögzített árfolyamon

Az egyösszegű végtörlesztés lehetőségét megteremtő törvényt az Országgyűlés 2011. szeptember 19-én fogadta el. Azok élhetnek a törvény által kínált lehetőséggel, akik devizahitele fedezetül ingatlanra alapított jelzálogjog szolgál, illetve azok, akiknek szabad felhasználású jelzáloghitele van, melynek fedezete ingatlan. A végtörlesztésre vonatkozó írásbeli kérelmet december 31-ig kell benyújtaniuk az adósoknak, majd ezt követően hatvan napon belül teljesíteniük is kell. Svájci frank esetében 180 forintos, euró esetében 250 forintos, japán yen esetében 2 forintos árfolyamon igényelhetik a végtörlesztést, ha az árfolyam a kölcsön folyósításakor nem volt magasabb a törvényben rögzítetténnél, és a hitelfolyósító június 30-ig nem mondta fel a kölcsönszerződést. Ha a devizahitelhez áthidaló- vagy gyűjtőszámlahitel kapcsolódik, az abból eredő tartozás végtörlesztését is vállalniuk kell az adósoknak. Költségtérítés és egyéb díj vagy jutalék ezért nem számítható fel.⁶⁹

Az alábbi táblázat az egyösszegű végtörlesztésre vonatkozó 2011. október 30-ai adatokat mutatja be. Ebből megállapítható, hogy az egyösszegű végtörlesztés lehetőségével a svájci frank alapú devizahittel rendelkezők éltek a legnagyobb számban. Ezen végtörlesztések körülbelül 50-50%-ban oszlanak meg a tekintetben, hogy a végtörlesztés aktuális vagy végtörlesztési árfolyamon történt-e.

Kedvezményesen végtörlesztett deviza alapú kölcsönök (kumulált adatok)

Megnevezés		2011.10.30		
		Száma (db)	Összege (millió Ft)	
			aktuális árfolyamon	végtörlesztési árfolyamon
	Pénzügyi intézmények összesen (1.+2.+3.+4.)	29 427	174 766	130 565
a	EUR alapú devizakölcsönök	303	1 021	857
b	CHF alapú devizakölcsönök	28 676	169 172	126 455
c	JPY alapú devizakölcsönök	448	4 573	3 253

⁶⁹ Kormányzati kommunikációért felelős államtitkárság: Csütörtöktől igényelhető az egyösszegű végtörlesztés rögzített árfolyamon, <http://www.kormany.hu/hu/kozigazgatasi-es-igazsagugyi-miniszterium/kormanyzati-kommunikacioert-felelos-allamtitkarsag/hirek/pentektol-igenyelheto-az-egyosszegu-vegtorlesztes-rogzitett-arfolyamon> (2011. szeptember 27.)

1.	Részvénytársasági hitelintézetek	28 345	165 116	123 399
1. a	EUR alapú devizakölcsönök	299	1 004	843
1. b	CHF alapú devizakölcsönök	27 598	159 539	119 303
1. c	JPY alapú devizakölcsönök	448	4 573	3 253
2.	Szövetkezeti hitelintézetek	243	1 270	943
2. a	EUR alapú devizakölcsönök	0	0	0
2. b	CHF alapú devizakölcsönök	243	1 270	943
2. c	JPY alapú devizakölcsönök	0	0	0
3.	Hitelintézeti fióktelepek	592	5 504	4 102
3. a	EUR alapú devizakölcsönök	3	13	11
3. b	CHF alapú devizakölcsönök	589	5 491	4 091
3. c	JPY alapú devizakölcsönök	0	0	0
4.	Pénzügyi vállalkozások	247	2 876	2 122
4. a	EUR alapú devizakölcsönök	1	4	3
4. b	CHF alapú devizakölcsönök	246	2 873	2 118
4. c	JPY alapú devizakölcsönök	0	0	0

70

Elmondhatjuk, hogy a jogszabály, elfogadásától kezdődően folyamatos vitákat vált ki. A jogalkotó szándéka ellenére kétségek merülnek fel arra nézve, mennyit segíthet az adósokon és mennyit árt a bankoknak.

Az adósok oldaláról az igénybevevők köre és számossága ad okot találgatásokra és jóslásokra. A kormány szándéka szerint a megtakarításaikat felszabadítani hajlandó hiteladósok mellett a megtakarítással nem rendelkezők családi, baráti segítséggel élhetnek a kedvező előtörlesztés lehetőségével.

A Moody's az utóbbi időben a minősítés felülvizsgálat mellett számos elemzést végzett és tanulmányt tett közzé az előtörlesztéssel élők nagyságrendjéről és ennek várható hatásairól.

A Moody's felülvizsgálja hat magyar bank önálló pénzügyierő-osztályzatát, valamint hét bank adósi és betéti besorolását (OTP, OTP JZB, K&H, BB, FHB, Erste, MKB).

A leminősítés céljából elrendelt felülvizsgálatot az az utóbbi napokban megszavazott törvény indokolja, amely lehetővé teszi az FX-jelzáloghitelek számára az egyösszegű végtörlesztést a piacinál alacsonyabb fix árfolyamokon. A felülvizsgálat egyenként vizsgálja az új törvénynek a bankokra gyakorolt hatását a következő szempontok figyelembevételével: 1.

⁷⁰ PSZÁF Statisztikák: Végtörlesztési adatok (2011. október 20.),
http://www.pszaf.hu/bal_menu/jelentesek_statistikak/statistikak/vegtorlesztési_stat (2011. november 12.)

FX-jelzáloghitel-kitettség, 2. az adósok részvételi aránya a programban; 3. a nyereségességi szint, 4. tőkepuffer.

Valószínűsíthető, hogy a rögzített árfolyamon történő egyösszegű végtörlesztés jelentősen csökkentheti majd a programban részt vevők adósságát, de az ehhez kapcsolódó devizakereslet negatív hatással lehet a forint árfolyamára, ami jelentősen növelheti a programban részt nem vevő adósok törlesztési terheit, valamint a bankok veszteségét.

A kormány által megszavazott törvény jelentős elmozdulást képez a szerződésjog alapelveitől. E lépés – együtt a kormányzat 2010-ben meghozott egyéb intézkedéseivel (többek között a büntető jelleggel kirótt bankadóval, valamint a nem fizető hitelek mögötti fedezeti ingatlanok birtokba vételének korlátozásával) – további nyomás alá helyezi a hitelezőket, és növeli a magyar bankok rendszerbeli támogatása valószínűségének bizonytalanságát.

A devizaalapú lakáshitelezés visszaállítása

Az öt pontos akcióterv részeként ésszerű keretek között feloldásra került az ingatlan jelzáloghoz kötött devizahitelezés tilalma, ám ennek lehetősége csak azok számára áll nyitva, akik euróban kapják a fizetésüket és rendszeres havi bruttó jövedelmük meghaladja a minimálbér tizenötszörösét. Ennek a rendelkezésnek a célja, hogy csak olyanok vehessenek fel devizahitelt, akik azt fizetni is tudják, ezáltal megakadályozva egy újabb tömeges eladósodást.⁷¹

4.7. A végrehajtási eljárás

Amennyiben az adós fizetési nehézségeinek fennállása ellenére nem él a fent ismertetett megoldásokkal vagy arra valamilyen okból nincsen lehetősége, a bank az alábbi módokon járhat el:

- azonnali beszédési megbízást nyújthat be az adósnak a hitelintézetnél vezetett bankszámlája terhére;

⁷¹ Kormányzati intézkedések a lakáshitelek érdekében, <http://www.kormany.hu/hu/gyik/kormanyzati-intezkedesek-a-lakashitelek-erdekeben> (2011. szeptember 25.)

- beválthatja az esetlegesen a hitel biztosítékai között szereplő garanciákat;
- megkezdheti a tárgyi fedezetek realizálását, értékesítését;
- lehívhatja az esetlegesen kikötött vételi jogot az adós valamely vagyontárgyára;
- a követelését értékesítheti.

Amennyiben végrehajtásra kerül sor, készítenek egy tételes listát a fennálló tartozásokról. Ezt követően a faktoringgal foglalkozó követeléskezelő fizetési felszólítást küld az adósnak a fizetési hajlandóság javítása érdekében. Ha ez nem vezet eredményre, a követelés érvényesítésére jogi úton kerül sor. Ez a végrehajtás elrendelését foglalja magában a bíróság által jogerős határozatban. A bank árverés útján értékesíti a hitel fedezetéül szolgáló értéktárgyakat és az így befolyt összegből fedezi a tartozást. Az árverés elrendelése után egy értékbecslő meghatározza az ingatlan értékét. Ez alapján kerül sor a kikiáltási ár meghatározására. Ezt követően közzéteszik az árverezéssel kapcsolatos legfontosabb információkat, tehát a helyét, az idejét, a kikiáltási árat és az ingatlannal kapcsolatos egyéb adatokat.⁷²

A lakóingatlanokkal szembeni végrehajtás tekintetében a 2010. évi LXXXI. törvény a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény módosításáról kilakoltatási és árverezési moratóriumot vezetett be 2011. április 15-ig. 2011. március 16-án újabb törvénymódosítás elfogadására került sor, melyben meghosszabbították a moratóriumot 2011. július 1-ig, azonban a korábbiaknál szűkebb körben. Nincs helye a rendőrség közreműködésével történő kiköltöztetésnek lakáshitel szerződésből eredő lakóingatlan kiürítése esetén, valamint szabad felhasználású jelzáloghitelek esetében, ha az összeget az adós lakáscélra használta. Ha a lakáshitel tartozáson kívül más követelés – melynek összege a százötven ezer forintit meghaladja – behajtására is indult eljárás az adóssal szemben, szintén nincs helye rendőrségi kiköltöztetésnek. További feltétel, hogy az adós nem jogosult más beköltözhető ingatlan használatára és a lakásban való maradása nem veszélyezteti a végrehajtást kérő lakhatását.⁷³

Fontos megjegyezni, hogy bár a moratórium hivatalosan véget ért, 2011. október 1-jéig csak akkor értékesíthető árverés útján a lakóingatlan, ha a kötelezett az állami adóhatóságnál tett nyilatkozatában ehhez hozzájárul vagy a zálogjog olyan lakáshitel tartozás fedezete, amelynél

⁷² A végrehajtás menete,
http://www.pszaf.hu/fogyasztoknak/hitelek/fizetesi_nehezsegek/vegrehajtas_menete.html (2011. szeptember 27.)

⁷³ Magyar Bankszövetség, Negyedéves jelentések, 2011. I. negyedév

a folyósításkori hitelösszeg meghaladta a húsz millió forintot, az ingatlan forgalmi értéke pedig a harminc milliót. A gazdasági bizottság zárószavazás előtti módosító indítványának elfogadásával azonban lehetővé vált, hogy 2011. október 1-jéig ezeknek a lakóingatlanoknak is legfeljebb a 2%-át lehessen értékesíteni.⁷⁴

2011. október 11-től 2014. december 31-ig egy kényszerértékesítési kvótarendszer bevezetésére kerül sor. Célja, hogy csak fokozatosan induljon meg a lakáshitel-tartozások érvényesítése és ezáltal a bajba jutott lakáshitelek szociális biztonságának biztosítása, a lakhatási problémák csökkentése. A kényszerértékesítési kvóta azt határozza meg, hogy a harminc millió forintnál alacsonyabb értékű lakóingatlanok közül a hitelezők negyedévente mennyit adhatnak át kényszerértékesítésre. Bázisa az összes olyan ingatlan, amely 90 napot meghaladó késedelemmel érintett lakáshitel-szerződés biztosítékát képezi. A kvóta 2011-ben 2%, 2012-ben 3%, 2014-ben 4%, 2015-től pedig újra teljes körűen működik majd a követelésérvényesítés rendszere.⁷⁵

Álláspontom szerint itt kell említést tennem a Nemzeti Eszközkezelőről, ami a kormányzat által közzétett információk szerint 2011 szeptemberének végére fog létrejönni. Célja, hogy azokon a bajba jutott lakáshiteleseken segítsen, akik már elvesztették az otthonukat. Ezt kétféle módon valósítja majd meg. Egyrészt úgy, hogy megvásárolja az adós lakását és bérleti jogot kínál fel a volt tulajdonosnak. Az Eszközkezelőről szóló kormányhatározat értelmében 2014. december 31-ig legfeljebb öt ezer lakás megvásárlására fog ennek érdekében sor kerülni. Másrészt indít egy házépítési programot és ott elhelyezést biztosít majd a rászorulóknak. Amennyiben az adós nem jogosult ezen lehetőségek igénybevételére vagy a lakbér, illetve az ingatlan fenntartási költségeinek fizetésére sem képes, a Szociális Családiház-építési programmal, vagy az illetékes önkormányzat szociális bérlakásainak bevonásával oldható meg az adós lakhatása.

A Nemzeti Eszközkezelő működési részleteinek kidolgozása jelenleg is zajlik, a legfontosabb a kényszerértékesítésre kiválasztott lakások megvásárlása során az Eszközkezelő által alkalmazandó vételár meghatározása, amely mindenképpen igazodik majd a jelzáloghitel-

⁷⁴ A végrehajtás menete, http://www.pszaf.hu/fogyasztoknak/hitelek/fizetesi_nehezsegek/vegrehajtás_menete.html (2011. szeptember 27.)

⁷⁵ Lakáshiteles akcióterv: árfolyamrögzítés és árverezési kvóta, <http://www.kormany.hu/hu/kozigazgatasi-es-igazsagugyi-miniszterium/kormanyzati-kommunikacioert-felelos-allamtitkarsag/hirek/lakashiteles-akcioterv-arfolyamrogzites-es-arverezesi-kvota> (2011. szeptember 27.)

szerződés megkötésekor megállapított hitelbiztosítéki értékhez. A 2011. július 8-án megjelent kormányhatározat értelmében a Kormány két milliárd forintot csoportosított át az Eszközkezelő javára a költségvetésben.⁷⁶

5. Tervezetek, javaslatok a lakossági hitelek kamatozásának átláthatóbbá tételére

A lakossági hitelpiac fejlesztése érdekében fontos az árverseny beindítása, aminek pedig fontos előfeltétele az átlátható, ún. referencia kamatozású fix felárral rendelkező hiteltermékek bevezetése.

A helyzet ismeretében, – mivel a Magatartási Kódex megalkotása óta sem történt jelentős előrelépés a devizahitelek folyósítási és törlesztési árfolyamának megállapítása átláthatóbbá tétele érdekében –, a PSZÁF, a Bankszövetség és az MNB is aktívan foglalkozik olyan javaslatok kidolgozásával, melyek a bankszektor hitelezési hajlandóságának megőrzése mellett kielégítik a hitelezés átláthatóságának kritériumait.

Olyan megoldásokat kell keresni, melyek a bankok mozgásterét, üzleti szabadságát csak kisebb mértékben korlátozzák, miközben a visszaélés esélyét minimalizálják.

A szabályozás például megkövetelhetné, hogy a hitelszerződések tartalmazzák a referencia árfolyamtól való eltérés mértékét. A marzsot ugyan a hitelező szabadon választhatná, de azután a futamidő alatt már nem lenne joga egyoldalúan megváltoztatni azt.

A referencia árfolyam megválasztásában elegendő lehet, ha a szabályozás csak a kereteket határozza meg.

A pénzügyi vállalkozások jelentős része nem jegyez deviza árfolyamot, így csak az MNB deviza árfolyam lehet a viszonyítási alap.

⁷⁶ Kormányzati intézkedések a lakáshitelek érdekében, <http://www.kormany.hu/hu/hirek/kormanyzati-intezkedesek-a-lakashitelek-erdekeben> (2011. szeptember 27.)

Mivel a THM számításban a folyósítási és törlesztési árfolyam megjelenik, a fogyasztók a hitelajánlatok vizsgálata során megfelelő informáltsággal, átlátható feltételek mellett választhatnának a lehetőségek között, hiszen a bank által választott marzs megjelenik a kölcsön „árában”.

Van olyan elképzelés, amely ennél tovább megy, és azt javasolja, hogy a törvény esetleg magát a marzsot is maximalizálhatná, miközben – ezen a limiten belül – szabadságot hagyna annak mértékében.

Felvetnek egy teljesen más típusú elvet is a szabályozásra.

A piaci szereplők jelenleg, egy-két kivételtől eltekintve nem teszik lehetővé a devizában történő folyósítást, illetve a devizában történő havi törlesztést. A bankok a Magatartási Kódexben csak a devizában való végtörlesztés biztosítását vállalták, ráadásul csak a Kódex hatálybalépése után kötött szerződések esetében.

Amennyiben a törvény előírná, hogy az intézmények mind a folyósítási, mind a törlesztési, mind a végtörlesztési lehetőséget devizában is biztosítsák, úgy az ügyfelek maguk kereshetnék meg a piacon a legkedvezőbb váltási lehetőséget.

Ez az út azonban feltételezi az ügyfelek tudatosságát és működőképessége erősen függ attól, milyen olcsó lehetőségek állnának rendelkezésre a keresés elősegítésére, például internetes felületeken.⁷⁷

⁷⁷ A Magyar Nemzeti Bank elnökének levele Dr. Szász Károly úr részére: Észrevételek a devizahitelek folyósítási és törlesztési árfolyamának szabályozásával kapcsolatos javaslatra

6. Összegzés

Dolgozatomban röviden áttekintettem a hitelezést, mint banki tevékenységet, valamint a rendszerváltozástól kezdődően azokat a gazdasági-, társadalmi-, és szociális folyamatokat, melyek elvezettek a magyar lakosság jelentős részének magas szintű eladósodottságához. Ezt követően részletesen ismertettem azokat az új jogszabályokat, illetve a korábbi jogszabályok azon szigorításait, melyeket a válság hívott életre, hiszen a gazdasági világválság Magyarországon való 2008-as kirobbanása a stabilnak addig sem nevezhető magyar pénzügyi szektort alapjaiban rengette meg. A bankok megnövekedett költségeiket igyekeztek áthárítani az ügyfelekre, akik egyre nehezebben tudták fizetni a törlesztőrészeket a forint árfolyamának ingadozása, illetve a munkanélküliség növekedése miatt. Mindez a háztartások eladósodásához, az adósok kilátástalan, illetve számos esetben kritikus helyzetéhez vezetett. Az eseményekre reagálva a Kormány, illetve az Országgyűlés számos jogszabályt fogadott el annak érdekében, hogy megerősítse az ügyfelek pénzügyi intézményekkel szembeni védelmét. Az intézkedések célja a pénzügyi intézmények egyoldalú szerződésmódosítási jogának korlátozása, a hitelszerződés megkötését megelőző ügyfél-tájékoztatás részletes és egységes szabályozása, a lakossági eladósodási folyamat megállítása, illetve a nehéz helyzetbe került adósok megsegítése volt.⁷⁸

Elsőként a pénzügyi intézmények egyoldalú szerződésmódosítási jogának korlátozására került sor. A hitelintézeti törvény e tekintetben, első ízben 2009. augusztus 1-től, majd 2010. január 1-től módosult. Jelentősen megszigorodtak a fogyasztókkal kötött hitel- és kölcsönszerződések egyoldalú – ügyfelek számára kedvezőtlen – módosításának feltételei. Az ügyfél számára kedvezőtlenül kizárólag a kamatot, díjat vagy költséget lehet egyoldalúan módosítani, ám ezeket is csak akkor, ha a szerződés tételesen meghatározza a módosításra okot adó körülményeket, illetve a hitelező rögzítette az árazási elveit. Lakáscélú hitelszerződés kizárólag a kamat tekintetében módosítható az ügyfél számára kedvezőtlenül. Rögzítésre került továbbá, hogy az ügyfél a számára kedvezőtlen egyoldalú szerződésmódosítás hatályba lépését megelőzően jogosult a szerződés díjmentes

⁷⁸ dr. Tomori Erika – dr. Füzes Judit: Korlátozások és önkorlátozások, Bank és Tőzsde, 2010. november-december, 19-30.o.

felmondására. Ezek a rendelkezések lényegesen csökkentették a bankok ügyfelekkel szembeni erőfölényét, ám nem bizonyultak elégségesnek a helyzet megoldására.⁷⁹

Mindezek láttán a Kormány új ötlettel állt elő, mégpedig a Magatartási Kódex gondolatával. A Kódexet a Kormány, a Bankszövetség és a PSZÁF közösen dolgozta ki. Legnagyobb eredménye, hogy átfogja a teljes hitelezési folyamatot – a hitelkérelem benyújtásától a végrehajtási eljárásig – és annak egészére állapít meg elvárásokat a pénzügyi intézményekkel szemben. A Kódex azonban önszabályozási eszközként funkcionál, így a bankok számára nyitva állt a saját magunkra nézve kötelezőként való elismeréstől való tartózkodás lehetősége.⁸⁰

Ezen problémát a Kormány azzal hidalta át, hogy a Kódex számos rendelkezését beépítette a később megalkotott jogszabályokba, így téve lehetetlenné a bankok számára a Kódexben foglaltak kikerülését.

A Fogyasztói hiteltörvény részletesen tartalmazza a pénzügyi intézményeknek a hitelszerződés megkötését megelőző tájékoztatási és információnyújtási kötelezettségét, valamint rögzíti a fogyasztói jogokat, ezáltal lerakva a felelős hitelezés alapjait. Pontosításra kerültek a fogyasztók rendelkezésére bocsátandó adatok és a hitelszerződés kötelező tartalmi elemei. A törvény jelentős újítása továbbá, hogy az előtörlesztés alanyi joggá vált minden fogyasztó számára, az előtörlesztéssel kapcsolatos költségek felszámítására pedig kizárólag akkor jogosult a pénzügyi intézmény, ha az előtörlesztés olyan időszakra esik, amikor a hitelkamat rögzített. Fontos kiemelni továbbá, hogy a hitelező a felelős hitelezés követelménye alapján minden esetben köteles értékelni a fogyasztó hitelképességét. E kötelezettség részletes szabályozására született meg a körültekintő lakossági hitelezésről és a hitelképesség vizsgálatáról szóló kormányrendelet. A fogyasztói hitel törvényhez kapcsolódóan egy másik kiegészítő szabályt is meg kell említenünk, mégpedig a teljes hiteldíj mutató meghatározásáról, számításáról és közzétételéről szóló kormányrendeletet, mely pontosítja a korábbi THM szabályozást. Mindezekből megállapítható, hogy az új szabályok

⁷⁹ A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének 2010. évi II. féléves fogyasztóvédelmi kockázati jelentése, 14.o.

⁸⁰ Prugberger Tamás – Nagy Zoltán: A lakossági hitelezéssel kapcsolatos szabályozási problémák, *Competitio*, X. évfolyam, 1. szám, 2011. június, 44-51.o.

alapvető célja a transzparencia és az összehasonlíthatóság biztosítása, és ezen keresztül az ügyfelek védelme.⁸¹

A válság hatására jelentősen megnőtt a pénzügyi intézmények javára alapított zálogjogok érvényesítése, ami jellemzően a törlesztésre képtelen adósok ingatlanjainak árverés útján való értékesítését jelentette. A bajba jutottak védelme érdekében a jogalkotó szinte lehetetlenné tette a bankok számára az adós lakóingatlanján alapított jelzálogjog érvényesítését azzal, hogy bevezette a lakóingatlanok kiürítésének moratóriumát. Az intézkedés átmeneti céllal született meg, ám az adósok helyzete tovább romlott, így szükségessé vált a moratórium meghosszabbítása. A bankok által gyakorolt nyomás hatására a moratóriumot a Kormány 2011. július 1-jével bezárólag megszüntette, azonban bevezetésre került a Kormány által kidolgozott öt pontos akcióterv keretében a kényszerértékesítési kvótarendszer.⁸²

Az otthonvédelmi akcióterv a kényszerértékesítési kvótarendszer bevezetése mellett magában foglalja az árfolyamrögzítésnek, az állami kamattámogatásnak, a Nemzeti Eszközkezelő felállításának, valamint a deviza alapú jelzáloghitelezés újraindításának a koncepcióját. Céljuk a lakosság eladósodása és kilátástalan helyzete miatt kialakult társadalmi szintű probléma kezelése, az árfolyam-ingadozás hatásainak tompítása – legalábbis átmenetileg –, az adósok helyzetének kiszámíthatóbbá tétele és megsegítése, valamint a lakóingatlanok egyidejű, tömeges értékesítésének megelőzése.⁸³

A fent ismertetett új szabályok a korábbiaknál lényeges nagyobb védelmet biztosítanak ugyan az ügyfeleknek a pénzügyi intézményekkel szemben, ám a szakértők és a pénzügyi szektor felügyeletét ellátó szervek megítélése szerint a lakossági hitelek árazásának átláthatósága továbbra sem megfelelő. A referencia-kamatlábbhoz kötött kamatozású lakossági hiteltermékek megjelenésével és széles körű alkalmazásával csökkenhet az ügyfelek kiszolgáltatottsága és kockázata, hiszen korlátozódna a pénzügyi intézmények egyoldalú szerződésmódosítási lehetősége, valamint átláthatóbbá válna a termékek árazása, ami jelentősen növelné az

⁸¹ Dr. Nagy Zoltán: A gazdasági válság hatása a pénzügyi intézmények és szolgáltatások szabályozására, Sectio Juridica et Politica, Tomus XXVIII. (2010.),229-243.o.

⁸² dr. Tomori Erika – dr. Füzes Judit: Korlátozások és önkorlátozások, Bank és Tőzsde, 2010. november-december, 19-30.o.

⁸³ A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének 2011. évi I. féléves fogyasztóvédelmi kockázati jelentése, 13.o.

összehasonlíthatóságot. A referencia-kamatlábhöz kötött árazás jogszabály alapú bevezetése még várat magára.⁸⁴

Nem kétséges, hogy az elmúlt években bevezetett szabályok alkalmasak arra, hogy a lakossági hitelnyújtás folyamatára kiterjedően a korábbiaknál sokkal szélesebb védelemben részesítsék az ügyfeleket, valamint az sem, hogy szükséges volt a fogyasztókat védő és a pénzügyi intézmények eljárását, magatartását korlátozó intézkedések bevezetésére, ám felmerül a kérdés: vajon hol a határ? Meddig, milyen mélységben, milyen részletesen szükséges az ügyfelek védelmére hivatkozva korlátozni a pénzügyi intézmények hitelezési politikáját, eljárásukat, illetve jogaik érvényesítését, és mely ponttól várható el az ügyfelektől, hogy megfontoltan hozzák meg döntéseiket, és felelősen viseljék azok következményeit?⁸⁵

⁸⁴ A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének 2011. I. féléves fogyasztóvédelmi kockázati jelentése, 13.o.

⁸⁵ dr. Tomori Erika – dr. Füzes Judit: Korlátozások és önkorlátozások, Bank és Tőzsde, 2010. november-december, 19-30.o.

Felhasznált irodalom:

Dr. Nagy Zoltán: A gazdasági válság hatása a pénzügyi intézmények és szolgáltatások szabályozására, Sectio Juridica et Politica, Tomus XXVIII. (2010.)

Prugberger Tamás – Nagy Zoltán: A lakossági hitelezéssel kapcsolatos szabályozási problémák, Competitio, X. évfolyam, 1. szám, 2011. június

dr. Tomori Erika – dr. Füzes Judit: Korlátozások és önkorlátozások, Bank és Tőzsde, 2010. november-december

Dr. Botos Katalin – Dr. Halustyik Anna – Dr. Kovács Erika – Dr. Petrik Ferenc – Dr. Rusznák Tamás – Dr. Tomori Erika: Bankjog, HVG-ORAC, 2003.

dr. Sági Judit: Banktan, SALDO, Budapest, 2007.

dr. Sági Judit: Bankügyletek gyakorlati ismeretei, SALDO, Budapest, 2010.

Bánfi Zoltán: Mértéktelenül – A lakossági hitelek növekedése a válság előtt, Hitelintézeti Szemle, 2010. kilencedik évfolyam 4. szám

Bethlendi András- Bodnár Katalin: A hazai hitelpiac strukturális változása. A hitelezési felmérés tapasztalatai, Hitelintézeti Szemle, 2005. negyedik évfolyam 3. szám

Bálás Tamás – Nagy Márton: A devizahitelek átváltása forinthitelekre, Hitelintézeti Szemle, 2010. kilencedik évfolyam, 5. szám

Bethlendi András – Czeti Tamás – Krekó Judit – Nagy Márton – Palotai Dániel: A magánszektor devizahitelezésének mozgatórugói, MNB háttér tanulmányok, 2005/2

Muraközy Balázs – Muraközy László: „Mi változott és mi nem?” A lakossági devizahitelek és a hiteles politika, Hitelintézeti Szemle, 2008. hetedik évfolyam 6. szám

Bodzási Balázs: A fogyasztói hitelszerződések új szabályai, Hitelintézeti Szemle, 2011. tizedik évfolyam, 3. szám

Bodzási Balázs: Az általános szerződési feltételek egyoldalú módosításának joga (elemzés a német és az osztrák jog alapján), Hitelintézeti Szemle, 2010. kilencedik évfolyam 1. szám

Magyar Bankszövetség, Negyedéves jelentések, 2011. I. negyedév

Magyar Bankszövetség, Negyedéves jelentések, 2011. II. negyedév

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének 2010. évi II. féléves fogyasztóvédelmi kockázati jelentése

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének 2011. évi I. féléves fogyasztóvédelmi kockázati jelentése

MNB: Jelentés a pénzügyi stabilitásról, 2011. november

A Magyar Nemzeti Bank elnökének levele Dr. Szász Károly úr részére: Észrevételek a devizahitelek folyósítási és törlesztési árfolyamának szabályozásával kapcsolatos javaslatra

A Magyar Nemzeti Bank elnökének levele Dr. Matolcsy György úr részére: A lakossági hitelek átláthatóságát erősítő szabályozói javaslatok

Jogszabályok:

2009. évi CLXII. törvény a fogyasztóknak nyújtott hitelről

1996. évi CXII. törvény a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról

83/2010. (III. 25.) Korm. rendelet a teljes hiteldíj mutató meghatározásáról, számításáról és közzétételéről

361/2009. (XII.30.) Korm. rendelet a körültekintő lakossági hitelezés feltételeiről és a hitelképesség vizsgálatáról

110/2011 (VI. 4.) Korm. rendelet a körültekintő lakossági hitelezés feltételeiről és a hitelképesség vizsgálatáról szóló 361/2009 (XII. 30.) Korm. rendelet módosításáról

275/2010 (XII. 15.) Kormányrendelet a szerződésekben előírt kamat egyoldalú módosításának

Internetes források:

MNB: Ábrakészlet a legfrissebb gazdasági és pénzügyi folyamatokról,

http://www.mnb.hu/Root/Dokumentumtar/MNB/abrakeszlet/MNB_Abrakeszlet_20111025.pdf (2011. november 14.)

PSZÁF Statisztikák: Végörlesztési adatok (2011. október 30.),

http://www.pszaf.hu/bal_menu/jelentesek_statistikak/statistikak/vegtorleszesi_stat

Jelentés a devizahitelek helyzetéről,

<http://www.kormany.hu/hu/kozigazgatasi-es-igazsagugyi-miniszterium/kormanyzati-kommunikacioert-felelos-allamtitkarsag/hirek/jelentes-a-devizahitelek-helyzeterol>

Felvehetek-e devizahitelt?

http://www.pszaf.hu/fogyasztoknak/hitelek/korultekinto_hitelfelvetel/deviza_alapon.html

Magatartási Kódex a lakosság részére hitelt nyújtó pénzügyi szervezetek ügyfelekkel szembeni tisztességes magatartásáról,

http://www.pszaf.hu/data/cms2043084/magatartasi_kodex.pdf

Mennyi hitelt kaphatok?

http://www.pszaf.hu/fogyasztoknak/hitelek/korultekinto_hitelfelvetel/mennyi_hitelt_kaphatok.html

A per, amitől a bankok rettegnek,

http://index.hu/gazdasag/magyar/2011/09/15/a_per_amitol_a_bankok_rettegnek/

LB: vizsgálni kell az egyoldalú szerződésmódosítások okait,

http://index.hu/gazdasag/magyar/2011/09/15/a_per_amitol_a_bankok_rettegnek/

Megoldások fizetési nehézségek esetére,

http://www.pszaf.hu/fogyasztoknak/hitelek/fizetesi_nehezsegek/megoldasok.html

Kormányzati intézkedések a lakáshitelek érdekében,

<http://www.kormany.hu/hu/gyik/kormanyzati-intezkedesek-a-lakashitelek-erdekeben>

Közigazgatási és Igazságügyi Minisztérium, Kormányzati kommunikációért felelős államtitkarság: Csütörtöktől igényelhető az egyösszegű végtörlesztés rögzített árfolyamon, <http://www.kormany.hu/hu/kozigazgatasi-es-igazsagugyi-miniszterium/kormanyzati-kommunikacioert-felelos-allamtitkarsag/hirek/pentektol-igenyelheto-az-egyosszegu-vegtorlesztes-rogzitett-arfolyamon>

A végrehajtás menete, http://www.pszaf.hu/fogyasztoknak/hitelek/fizetesi_nehezsegek/vegrehajtás_menete.html

Lakáshiteles akcióterv: árfolyamrögzítés és árvezési kvóta, <http://www.kormany.hu/hu/kozigazgatasi-es-igazsagugyi-miniszterium/kormanyzati-kommunikacioert-felelos-allamtitkarsag/hirek/lakashiteles-akcioterv-arfolyamrogzites-es-arvezesi-kvota>