

Országos Tudományos Diákköri Konferencia

Állam- és Jogtudományi Szekció

Pénzügyi Jogi Tagozat



A devizahitelezés

Foreign currency crediting

OTDK dolgozat

Lezárva: 2013. november 27.

Miskolc

2013

Tartalomjegyzék

Bevezetés	4
1. A devizahitelezés térnyerése	5
1.1. A devizahitelezés elterjedése külföldön	5
1.2. A devizahitelezés elterjedése Magyarországon	6
1.3. A devizahitelezés térnyerésének okai	6
2. A gazdasági világválság devizahitelezésre gyakorolt hatása és ezek átmeneti megoldásai Magyarországon	9
2.1. Szabályozói kezdeményezés a világválság előtt: az MNB és a PSZÁF közös ajánlása 9	
2.2. Egyes szabályozási lépések a válság bekövetkezte után	11
3. Az állam és a bankok által kínált megoldások Magyarországon	16
3.1. A kölcsönszerződés felmondása előtt kérelmezhető konstrukciók.....	18
3.1.1. Vég törlesztés	18
3.1.2. Árfolyamgát-gyűjtőszámla	19
3.1.3. Adósságrendező hitel	22
3.1.4. Prolongáció, azaz futamidő-hosszabbítás	23
3.1.5. Törlesztő részlet-csökkentés	24
3.1.6. Tőkefizetési türelem kérése	24
3.1.7. Deviza-alapú hitel forint alapú hitellé történő átdolgozása	25
3.2. A kölcsönszerződés felmondása és eladása (faktorálása) után igénybe vehető segítségek	26
3.2.1. Pénzügyi megoldások	26
3.2.1.1. A tartozás egyösszegű megfizetése	26
3.2.1.2. Részletfizetési megállapodás	27
3.2.2. Ingatlan alapú megoldások	27
3.2.2.1. Nemzeti Eszközkezelő Társaság	27
3.2.2.2. Közös értékesítés	31
3.2.2.3. Visszabérlés	32
3.3. Kényszerértékesítés a tartozásrendezési opciók hiányában	33
4. Megoldási kísérletek az Európai Unióban	35
4.1. Lengyelország	35

4.2.	Románia.....	39
4.3.	Európai szintű mentőövek	40
5.	Összegzés.....	42
6.	Forrásjegyzék.....	44
6.1.	Irodalomjegyzék	44
6.2.	Internetes hivatkozások	45
6.3.	Jogszabályok	49
6.4.	Ábrák	49

Bevezetés

Az európai gazdasági fejlődés, a megsokszorozódott határon túli szerződések egyik elengedhetetlen velejárója a deviza pénznem elterjedése volt. Nem csak a megnövekedett nemzetközi kereskedelmi forgalom szereplői, hanem a bankok is lehetőséget láttak ebben az elsőként idegennek tűnő pénzeszközben. A magyarországi bankok hiteligénylőik számára a forinttól kedvezőbb kamatozású hitelt tudtak folyósítani, ezzel családok ezrei valósították meg a pénzhiány miatt addig elérhetetlennek tűnő álmaikat. A stabilnak tűnő és kedvezményes kamatozású devizahitel lehetőségével fellendült az ingatlanpiac, egyre többen igényeltek lakásvásárlási, korszerűsítési és szabadfelhasználású hitelt, ezzel megvalósítva a család igényeit, jobb életkörülményeit. A hitelfelvételt követő rövid időn belül a helyzet drámai módon megváltozott. A hiteladósok a folyamatosan emelkedő devizaárfolyam miatt nem tudták teljesíteni a kölcsönszerződésben megállapított törlesztő részleteket. A bajba jutott hitelek egyre növekvő száma hazánk egyik legsúlyosabb gazdasági, pénzügyi, és társadalmi problémája, melyet Orbán Viktor miniszterelnök "modernkori istencsapásként" fémjelzett. A csapdába esett családok devizahitelből finanszírozott ingó és ingatlan vagyontárgyai veszélybe kerültek, ezért a bankok és az állam a problémát felismerve különböző termékek kidolgozását kezdeményezte.

Kutatásom középpontjába helyezem azt a feltételezést, hogy a bankok és az állam a bajba jutottak megsegítésére egyre több kiutat mutatnak és mindenki számára elfogadható megoldásokat dolgoznak ki. Dolgozatom első fejezetében kifejtem a devizahitelek elterjedéséhez vezető folyamatot, valamint a devizahitel-felvételt ösztönző tényezőket. A második fejezetben részletezem a gazdasági válság után kialakult helyzet enyhítését szolgáló szabályozási rendszert. Harmadik lépésként vizsgálom a megoldást szolgáló adósvédelmi termékeket és ezek lakosságra gyakorolt hatásait. Ezt követően leírom a kényszerértékesítésre jelölt ingatlanokra lefolytatott végrehajtási eljárás hatályos szabályait. Dolgozatom negyedik fejezetében összehasonlítom az Európai Unió egyes tagállamaiban a devizahitelezés kapcsán felmerült problémákat, a megoldást szolgáló válságkezelő eszközöket.

Kutatásomban átfogó képet kívánok nyújtani a devizahitel jelenlegi helyzetéről, valamint az állam és a bankok összefogásáról, a hiteladósok megsegítését szolgáló megoldásokról és a jövőre vonatkozó mentőcsomag-tervezetről.

1. A devizahitelezés térnyerése

A deviza, mint *nemzetközi elszámolásra szolgáló fizetési eszköz* nem mindig állt a kereskedelmi forgalom szereplőinek rendelkezésére. Az 1929 és 1933 között lezajló gazdasági világválság során ugyanis számos államban a fizetőeszközök átválthatóságát korlátozó jogszabályok jelentek meg, melyek megakadályozták a külföldi fizetőeszközzel való szabad rendelkezést¹. Hosszas vívódás után végül az 1980-as években a fejlett országokban megindult pénzügyi reformhullám, valamint a belföldi pénz- és tőkepiacok fejlődése szükségessé tette a devizajogi korlátozások lazítását, illetve eltörlését. A feloldó szabályok ezzel szabad utat engedtek a nemzetközi tőkemozgás és így a devizában történő hitelezés számára².

A következőkben a devizahitelezés elterjedésének külföldi és hazai állomásaival foglalkozom, kiemelve az egyes lépések közötti ok-okozati összefüggéseket.

1.1. A devizahitelezés elterjedése külföldön

A devizahitelezés elterjedésének gyökere Svájcban eredeztethető. Az ott dolgozó osztrák lakosok svájci frankban kapták fizetésüket és az eurónál alacsonyabb kamatozású hitelhez jutottak a külföldi valuta által: világos, hiszen Svájcban dolgoztak, svájci frankban vettek fel hitelt, *az árfolyam- és kamatkülönbség okozta kockázatok nélkül élvezték a hitel nyújtotta előnyöket*³. Ezt követően azok az osztrák állampolgárok, akik euróban kapták fizetésüket, a kedvező kamatfeltételekre történő hivatkozással svájci frank alapú hitelhez fordultak pénzhiányaik kielégítése végett. Számukra a kockázatot „csupán” az euró-frank közötti árfolyam-ingadozás jelentette⁴.

¹ Földes Gábor: Pénzügyi jog; 301. o., Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, 1996

² Földes Gábor i. m. 305. o.

³ Bánfi Tamás: A devizahitelezés oka, a beavatkozás lehetősége, módjai, 381. o.; Pénzügyi Szemle 2012/3. szám (<http://www.asz.hu/penzugyi-szemle-cikkek/2012/a-devizahitelezes-oka-a-beavatkozas-lehetosege-modjai/380-391-banfit.pdf>) (letöltés ideje: 2013. október 10.)

⁴ Bánfi Tamás i. m., 382. o.

1.2. A devizahitelezés elterjedése Magyarországon

Megszületett az ihlet, hogy az addigra Ausztriában már bevált frankalapú hitelek az osztrák tulajdonú, magyar leányvállalatokkal rendelkező pénzügyintézetek hazánkban is bevezessék. Így Magyarországon is napvilágot látott a devizában történő hitelkihelyezés, melyet *hatalmas népszerűség övezett az alacsony kamatmérték és a stabil frank-árfolyam okán*. Elsőként a szilárd lábakon álló nagyvállalatokat célozták, melyek a csekély eladósodási ráta miatt biztos bevételi forrást képeztek. A bankok a nagyvállalati piac telítődésével a kockázatosabb, de gazdaságilag javulásnak indult magánszektor felé fordultak⁵.

A háztartások körében megjelenő hiteltúlkérésre a pénzügyintézetek elsősorban a fogyasztási hitelkihelyezés növelésével reagáltak. A devizahitel elterjedése az ezredforduló környékén a gépjármű-hiteltípusok körében volt érzékelhető. Ezzel egy időben beindult a forint, 2004-től a deviza-alapú lakáshitelezés. Ezt követte a devizaalapú szabad felhasználású jelzáloghitelek elterjedése. 2006-ban a deviza alapú lakáshitel-állomány ugrásszerű növekedésének lehettünk szemtanúi, annak ellenére, hogy a Magyar Nemzeti Bank és a (volt) Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete a rizikófaktorokra kiemelten figyelmeztettek⁶.

A hitelező bankok nem csak svájci frankban nyújtottak hitelt. Az Erste Bank elsőként euró-alapú hitellel nyitott piacot magának. Az Országos Takarékpénztár (OTP), versenyt tartva az osztrák bankokkal, megvizsgálta, hogy melyik az a másik valuta, amely riválisa lehet a franknak. Ez a japán jen volt, azonban a hozzá fűzött reményekkel ellentétben az árfolyamkilengések miatt csak kis körben vált népszerűvé⁷.

1.3. A devizahitelezés térnyerésének okai

Az európai integrációs folyamatoknak köszönhetően megvalósult a Római Szerződésben megfogalmazott *szabad tőkeáramlás* követelménye, mely a devizahitelezés

⁵ Holmár Krisztina: Mérlegen a valóság, avagy a devizahitelezés nyertesei és/vagy vesztesei, 33. o.; Hitelintézeti szemle, 2012. különszám (<http://www.bankszovetseg.hu/wp-content/uploads/2012/10/33-43-holmar-krisztina.pdf>) (letöltés ideje: 2013. október 5.)

⁶ Hudecz András: Párhuzamos történetek – A lakossági devizahitelezés kialakulása és kezelése Lengyelországban, Romániában és Magyarországon, Közgazdasági Szemle LIX. évfolyam, 2012. április i. m., 386. o. (http://epa.oszk.hu/00000/00017/00195/pdf/EPA00017_Kozgazdasagi_szemle_2012_04_01%20Hudecz.pdf) (letöltés ideje: 2013. szeptember 30.)

⁷ Így lettünk mi frankfüggők c. cikk, 2013. október 20. (http://index.hu/gazdasag/magyar/2011/10/20/devizahitel_elterjedese/) (letöltés ideje: 2013. október 24.)

elterjedésének elengedhetetlen feltétele volt⁸. Emellett még egyéb, a devizahitel-felvételt ösztönző tényező ismeretes:

- belföldi és külföldi *kamatok különbsége*, pl. 2004. január és május hónapok között a svájci frank kamatmértéke 0,325%, míg a forint alapú hitel kamata 11%⁹. Az alacsonyabb kamat kisebb törlesztő részletet eredményezett és ez a devizahitelek irányába terelte a keresletet.
- banki *kínálati nyomás*: a hitelkihelyezések számának növelése, ügyfelek „begyűjtése”, akár nagyfokú kockázat mellett is.
- „original sin”: az *eredendő bűn* szóhasználat azt takarja, hogy egy ország gazdasági szereplői nem tudnak a hazai valutájukban elegendő hitelhez jutni, ezért a bankok más, stabilabb valutában folyósítanak hitelt. Ez a jelenség Dél-Amerika és Kelet-Ázsia országaira volt jellemző, ahol ez a pénznem az amerikai dollár volt¹⁰.
- *anyabankok régiós terjeszkedése*¹¹: a hazai bankok az egymással folytatott verseny során újabb és egyre kedvezőbb kamatozású konstrukciót kínáltak a hiteligénylők „odaédesgetése” végett.
- *stabil árfolyam*: a tartós árfolyam-erősödés azt sugallja, hogy ez a trend tovább folytatódik. Emellett a 2008. február 26-ig hatályban lévő forint-euró közötti 15%-os árfolyamsáv nem engedett utat a nagyfokú árfolyam ingadozásnak¹².
- *háztartások likviditási korlátai*: a háztartások havi jövedelmükből nem tudták volna finanszírozni a magasabb kamatmértékkel járó forinthiteleket, ezért „kénytelenek” voltak devizában eladósodni. Hudecz András szerint a devizahitelek elterjedéséhez hozzájárulhatott a hitelfelvevők tájékozatlansága. Elképzelhető, hogy a hiteladósok és maguk a bankok is arra számítottak, hogy szélsőséges gazdasági helyzet esetén az állam valamilyen formában a segítségükre siet. A tömeges nemfizetés bankcsödhöz vezethet, ennek esetén az állam beavatkozása elengedhetetlen.
- 2003 közepén a Pénzügyminisztérium és a Magyar Nemzeti Bank (a továbbiakban: MNB) a *Gazdasági és Monetáris Unióhoz való csatlakozás* dátumaként 2008. január 1-jét jelölte meg. Ez természetesen tovább ösztönözte a devizahitel-felvételt, hiszen

⁸ Balás Tamás – Nagy Márton: A devizahitelek forinthitelekre történő átváltása, 8. o.; MNB-szemle, 2010. október

(http://www.mnb.hu/Root/Dokumentumtar/MNB/Kiadvanyok/mnbhu_mnbszemle/mnbhu_msz_201010/balas-nagy_mnbszemle_1007.pdf) (letöltés ideje: 2013. október 3.)

⁹ Bánfi Tamás i. m., 382. o.

¹⁰ Hudecz András i. m., 352. o.

¹¹ Holmár Krisztina i. m. 36. o.

¹² Holmár Krisztina i. m. 36. o.

akik ebben az időszakban vettek fel devizahitelt, azok számíthattak arra, hogy a forint árfolyamkockázatot viszonylag rövid ideig kell viselniük¹³.

- A lakáshitelezési kedvezményeket, többek között az állami támogatású otthonteremtési hiteleket 2003-ban megszüntették, mely a kedvezményes, könnyen elérhető devizahitelek felé terelte az embereket¹⁴.

Természetesen gondolhatnánk azt is, hogy a külföldi szakmai háttérrel rendelkező bankok anyabankjukon keresztül könnyebben és olcsóbban jutnak devizaforrásokhoz, mint azok a belföldi bankok, amelyeknek a piacról kell devizaforrást szerezniük, ha devizahiteleket akarnak kihelyezni. *Martin Brown és Ralph de Haas* 2010-ben közösen végzett kutatásában azonban kimutatta, hogy egy adott bank lakossági devizahitelezésének mértéke nem függ a tulajdonosi szerkezettől¹⁵.

Mint látjuk, a devizahitelezés elterjedése számos, összetett tényező egymásra épülő halmaza. A túlzott mértékű hitelkihelyezés önmagában nem vezetett volna krízishelyzethez, viszont a deviza árfolyamváltozása olyan terhet rótt a hiteladósokra, amely a 2008-ban bekövetkezett gazdasági világválsággal társulva soha nem látott állapotot eredményezett. 2001-től a hazai pénzintézetek bővülő hitelkínálatai egyre több lehetőséget biztosítottak a lakosság részére ingó és ingatlan vagyontárgyak megvásárlására. A kedvező kamatfeltétellel nyújtott, az akkor stabilnak tűnő deviza-alapú hitelek bevállalása a biztos jövedelemmel rendelkező ügyfelek számára még nem jelentett kockázatot.

A következő fejezetben kívánok rámutatni a gazdasági világválság és a devizahitelezés lakosságra áthárult negatív hatását.

¹³ Hudecz András i. m. 385. o.

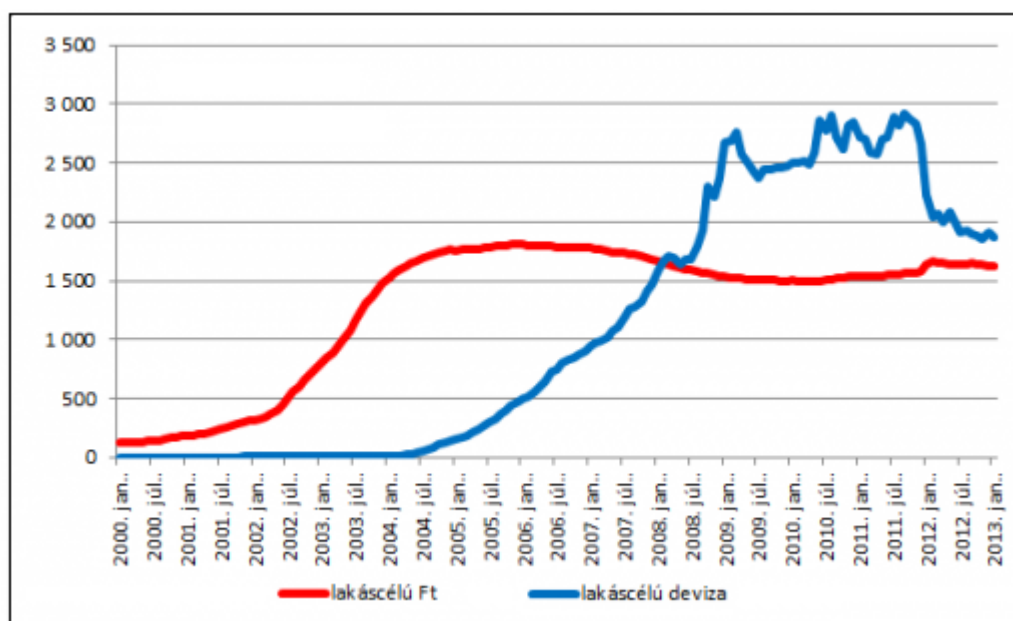
¹⁴ Jelentés a devizahitelek helyzetéről, 2011. augusztus 18. (<http://www.kormany.hu/hu/kozigazgatasi-es-igazsagugyi-miniszterium/tarsadalmi-kapcsolatokert-felelos-allamtitkarsag/hirek/jelentes-a-devizahitelek-helyzeterol>) (letöltés ideje: 2013. október 10.)

¹⁵ Hudecz András i. m. 357. o.

2. A gazdasági világválság devizahitelezésre gyakorolt hatása és ezek átmeneti megoldásai Magyarországon

2.1. Szabályozói kezdeményezés a világválság előtt: az MNB és a PSZÁF közös ajánlása

A devizahitelezés elterjedését ösztönző tényezők azt eredményezték, hogy 2004 és 2008 között Magyarországon a kihelyezett devizahitelek forint hitelhez viszonyított száma kiugróan magas volt. Hazánkban több mint 1 millió ember olyan adósságcsapdába került, melyből azóta sem tud kilábalni. Az alábbi ábrán a lakáscélú deviza- és forint hitelek alakulását követhetjük nyomon 2000 és 2013 között.



1. ábra: Lakáscélú forint-és devizahitelek alakulása 2000 és 2012 között

Forrás: Lakáscélú állami támogatások 2000 és 2012 között; hitelesmozgalom.eoldal.hu, 2013. okt. 19.

Megfigyelhetjük, hogy 2008-2009 fordulóján a devizahitel-kihelyezés elérte csúcspontját, majd a növekedési irány jelentős mértékben visszaesett. Ennek oka párhuzamba vonható a gazdasági válság hazánkba történő berobbanásával. Az ezt megelőző időszakban nem állt fenn jelentős mértékben a devizahelyzet romlásának veszélye, így a magyar jogalkotót passzivitás jellemezte. Konkrét szabályozási akció nem történt egészen 2008.

február 15-ig¹⁶. Ekkor ugyanis az MNB és a PSZÁF közösen kiadott ajánlásában a japán jenhitelek kiemelt kockázatosságára hívta fel a bankok figyelmét és arra szólította őket, hogy körültekintően járjanak el ezen hitelek folyósításakor¹⁷. Az ajánlás szerint az ügyfelek minősítése szempontjából kizárólag a jövedelem vehető figyelembe, amelyet az ügyfél megfelelő dokumentumokkal alá tud támasztani, ezért rendkívül fontos egy hitelbírálatot elősegítő minősítési rendszer kidolgozása és működtetése. Az ajánlás szerint a kockázatfelmérés egyik módszere, hogy a pénzügyi intézmény a szerződés megkötése előtt bemutatja az ügyfél számára, hogy 20%-os árfolyam-elmozdulás és 1%-os kamatváltozás esetén hogyan változhat a törlesztőrészlet. A hitelező pénzintézet az ajánlás alapján teljes körű tájékoztatást ad a járulékos költségekről, illetve a teljes hiteldíj mutató pontos tartalmáról.

Hudecz András, az Európai Parlament közgazdásza szerint az ajánlás „a maga nemében eredményes volt, a devizahitelezésre általában véve nem volt értékelhető hatással”¹⁸. Az alábbi ábra szemlélteti, hogy a gazdasági válság előtt a deviza árfolyam ingadozása a hiteladósokra még nem jelentett veszélyt, a havi törlesztő részletekben nem volt nagy mértékű változás.



2. ábra: Árfolyamváltozások 2003-tól napjainkig

Forrás: mnb.felugyelet.hu, árfolyam lekérdezések, 2013. október 10.

¹⁶ Hudecz András i. m., 386. o.

¹⁷ Az MNB elnöke, valamint a PSZÁF Felügyeleti Tanácsának elnöke által kiadott közös ajánlás a devizahitelezés rendszerszerű kockázatairól, valamint ezen kockázatok prudens felméréshez és kezeléséhez kapcsolódó intézményi és fogyasztóvédelmi követelményekről, különös tekintettel a japán jen alapú hitelezésre, 2008. február 15. (letöltés ideje: 2013. október 15.)

¹⁸ Hudecz András i. m. 386. o.

2.2. Egyes szabályozási lépések a válság bekövetkezte után

A 2008-ban bekövetkezett világválság az Amerikai Egyesült Államok ingatlan- és bankszektorából indult 2006 végén. Hatása a pénzügyi szektor résztvevőin túlmenően a gazdaság minden ágában érezhető változásokat hozott, *bankok és cégek mentek csődbe, illetve fúzióra kényszerültek*. Bár az amerikai piacon jelentkezett elsőként, a jóslatokkal ellentétben 2008 őszén átlépte az Egyesült Államok határait és „megfertőzte” Európát¹⁹.

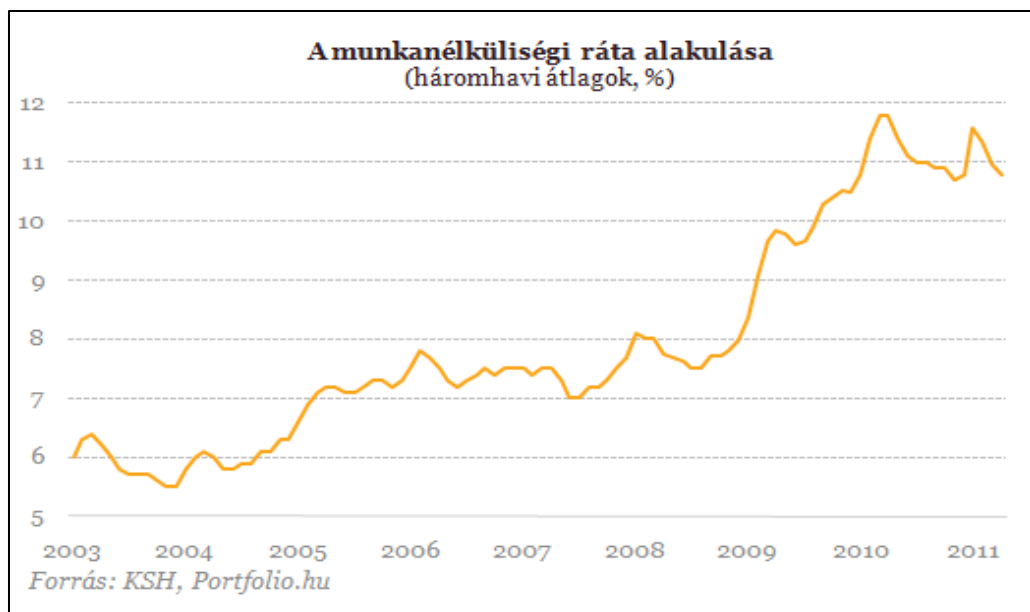
A munkaerő-piaci válságba torkolló pénzügyi és gazdasági válság hatására az Európai Unió addigi foglalkoztatás-bővülési trendje 2008 nyarán megtört, s 2009 III. negyedévében az Unió 27 tagállamában több mint 5 millióval kevesebben mondhatták magukról azt, hogy foglalkoztatottak, mint egy évvel korábban²⁰.

A válság hulláma hazánkat is elérte. Az alábbi diagram szemlélteti, hogy hazánkban 2008 év végén *a munkanélküliségi ráta rohamos növekedésnek* indult, mely jövedelem kieséshez vezetett²¹. A munkájukat elvesztett hiteladósok körében fizetési nehézség vagy fizetőkép telenségi állapot vette kezdetét, mely a hitel törlesztő részleteinek elmaradását eredményezte.

¹⁹ Miklós, Gábor: A magyar eladósodás és a válság hatásai. *Délkelet-Európa – South-East Europe International Relations Quarterly*, Vol. 2. No. 7. (2011 ősz) 1-10. o. (http://unipub.lib.uni-corvinus.hu/1228/1/kg_2013n1p77.pdf) (letöltés ideje: 2013. október 20.)

²⁰ A válság hatása a munkaerőpiacra; Központi Statisztikai Hivatal internetes kiadványa, 2010. április (<http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/valsagmunkaeropiacra.pdf>) (letöltés ideje: 2013. október 21.)

²¹ Még mindig hiányzik a gazdaságból az a 150 ezer munkahely, 2011. július 28. (http://www.portfolio.hu/gazdasag/munkaugy/meg_min%20dig_hianyzik_a_gazdasagbol_az_a_150_ezer_munkahely%20.152989.html) (letöltés ideje: 2013. október 24.)



3. ábra: A munkanélküliségi ráta alakulása Magyarországon

Forrás: Még mindig hiányzik a gazdaságból az a 150 ezer munkahely; portfolio.hu, 2011. július 28.

Az így kialakult krízishelyzet kezelésére a Kormány cselekvésre kényszerült. A jogi szabályozás-sorozat célja az volt, hogy csakis hitelképes ügyfelek jussanak hitelhez, valamint hogy megelőzzék a kialakulóban lévő válság tetőzését.

A Magyar Nemzeti Bank szorgalmazta a *körültekintő hitelezésről szóló jogszabály* megalkotását, mely a 361/2009. (XII.30.) kormányrendeletben került megfogalmazásra. E jogszabály a természetes személyeknek nyújtott hitel-és pénzügyi lízingszerződésekről rendelkezik. Kimondja, hogy a hitelnyújtó pénzintézet a hiteligénylő hitelképességét minden egyes esetben köteles megvizsgálni²². Ehhez nyújt segítséget a *Központi Hitelinformációs Rendszer* (a továbbiakban: KHR, korábban BAR), mely lehetővé teszi, hogy a pénzintézetek a hitelkérelmeket azonos szabályok szerint bírálják el. Megszületése ugyan nem nyújt megoldást a kialakulóban lévő problémára, azonban csökkenti a hitelezési kockázatok kialakulását azáltal, hogy az arra jogosult pénzintézetek adatokat adnak és kapnak a rendszerből, ezzel megkönnyítve a hitelképesség és hitelezhetőség megállapítását.

A Magyar Nemzeti Bankba 2013. október 1-én beintegrált *Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete* (továbbiakban: PSZÁF ezzel kapcsolatos tájékoztatót készített, mely részletezi az adatok fajtáit:

- szerződéskötéshez kapcsolódó adatok: a hiteligénylő adatai, ideértve a más hitelnyújtóval szemben fennálló tartozásai,

²² 361/2009. (XII.30.) Kormányrendelet a körültekintő lakossági hitelezésről és a hitelképesség vizsgálatáról, 3.§

- késedelmes teljesítés esetén hitelmulasztás nyilvántartása,
- csalás miatt visszautasított hitelkérelmek adatai,
- kártyavisszaélések adatai.

A KHR jogelődjének számító Bankközi Adós- és Hitelinformációs Rendszer (BAR) negatív listás adósnyilvántartás volt, így csak azoknak az adósoknak az adatait kezelte 1995 és 2006 között, akik hitelszerződéseik visszafizetése kapcsán mulasztásba estek²³. Ezzel szemben a KHR-ben nyilvántartott adatok tágabb kört képeznek, mivel az aktív és passzív státuszú adósok adatait is tartalmazza. Az aktív státusszal rendelkező hiteladós fennálló tartozását nem rendezte, nem hitelezhető státuszban van, míg a passzív státuszú ügyfél a bank felé fennálló tartozását kiegyenlítette és a bank által meghatározott időn belül hitelezhetővé válik²⁴. Ezek az adatok banktitoknak minősülnek és a törvényben meghatározott célra használhatók fel. A KHR az adatokat csak a hiteladós hozzájárulásával adhatja át más pénzügyi szervezetnek, azonban a hiteligénylő rosszhiszemű eljárása miatt nyilvántartásba vett adatok hozzájárulás nélkül is igénybe vehetők²⁵.

A KHR bevezetésének pozitívuma, hogy védi a hiteligénylőt a túlzott eladósodottság kockázatától. A hitelező pénzintézet megbízható, hiteles információk alapján tud tájékozódni a hiteligénylő pénzügyi helyzetéről. Másik jelentős előnye, hogy csökken annak veszélye, hogy a kihelyezett kölcsönösszeg a hitelnyújtó bank számára nem kerül megtérülésre.

Az új kormány az *egyes gazdasági és pénzügyi tárgyú törvények megalkotásáról, illetve módosításáról szóló 2010. évi XC. törvény* keretében megtiltotta a zálogjog ingatlanra történő földhivatali bejegyzését, amennyiben a bejegyzés alapját szolgáló követelés devizaalapú kölcsönből származik. Ez a jelzálogtípusú devizahitelezés érvágását jelentette. Azonban, mivel ez a rendelkezés az Európai Unió szabad tőkeáramlással kapcsolatos követelményeivel nem volt összhangban, e tiltást feloldották és „puhább” eszközzel

²³ KHR (vagy BAR) lista, 2013. október 7.; (<http://www.bankracio.hu/cikkek/25-khr-vagy-bar-lista>) (letöltés ideje: 2013. október 10.)

²⁴ OTP Faktoring - Pénzügyi fogalmak (<https://www.otpbank.hu/factoring/hu/Fogalmak>) (letöltés ideje: 2013. október 15.)

²⁵ A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének tájékoztatója magánszemélyek részére a Központi Hitelinformációs Rendszerrel
(https://www.kh.hu/publish/kh/hu/lakossag/media/dokumentumok/termekoldali_dokumentumok/mnb-pszaf_tajekoztato.download.pdf) (letöltés ideje: 2013. október 2.)

helyettesítették: csak az vehet fel devizahitelt, aki az adott devizában kapja fizetését és ez meghaladja a minimálbér tizenötszörösét²⁶.

A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény módosításával *bevezetésre került a kilakoltatási moratórium intézménye*, miszerint a végrehajtási eljárás során természetes személy adós esetén a végrehajtó a lakóingatlan kiürítését meghatározott időszakban nem foganatosíthatja. Ez alól kivételt jelent az, ha a lakást önkényesen foglalják el, ill. ha a kötelezettel szemben korábban rendbírságot szabtak ki. A Kormány célja a jogi szabályozással annak megakadályozása volt, hogy a bajba jutottak utcára kerüljenek, és hogy a tömeges kilakoltatás okozta helyzet az állam által fenntartott szociális intézmények működését ellehetetlenítse²⁷. A moratórium bevezetése életben tartotta azt a reményt, hogy a devizahitelesek az állam meg tudja és meg is fogja védeni. Az Országgyűlés 2013 novemberében megszavazta *a devizahitelek megsegítése érdekében szükséges egyes törvények módosításáról szóló 2013. évi CLXXIII. törvényt*, mely módosítja a kilakoltatási moratóriumot és az árfolyamgátat érintő rendelkezéseket. E törvény szerint 2013. november 9. és 2014. április 30. között kilakoltatást nem lehet foganatosítani²⁸.

Az *Ócsán megvalósuló Szociális Családiház-építési Program* keretében felépülő lakhatási célú ingatlanokban olyan bajba jutott devizahitelek laknak, akiknek igazoltan ellehetetlenült helyzete otthonuk kényszerértékesítéséhez vezetett. A Nemzeti Eszközkezelő Zrt. hirdetett pályázatot az itt épült házak bérleti jogára, a nyertes pályázókkal határozatlan időre szóló bérleti szerződést köt. A Kormány a házak építése mellett vállalta a helyi általános iskola, óvoda és bölcsőde bővítését és fejlesztését, valamint az utak, a közvilágítás, az elektromos hálózat, az ivóvízhálózat, a szennyvízcsatorna kiépítését²⁹. 2013. augusztus végéig közel 40 házat vettek birtokba az új lakók³⁰. A pályázatban részt vevők számára a program esélyt jelenthet az újrakezdésre és társadalmi státuszuk megerősítésére.

²⁶ Hudecz András i. m. 387. o.

²⁷ Kormányzati intézkedések a lakáshitelek érdekében; 2012. július 25 (<http://www.kormany.hu/hu/gyik/kormanyzati-intezkedesek-a-lakashitelek-erdekeben>) (letöltés ideje: 2013. október 20.)

²⁸ Megszavazták a Fidesz új devizahiteles-mentését 2013. november 5. (http://hvg.hu/gazdasag/20131105_Megszavaztak_a_Fidesz_uj_devizahitelesme) (letöltés ideje: 2013. november 6.)

²⁹ Pályázati felhívás (<https://www.ocsalakaspalyazat.hu/?action=subpage&subpageid=1105>) (letöltés ideje: 2013. október 21.)

³⁰ Így élnek a megmentett devizahitelek az ócsai lakóparkban, 2013. július 24. (<http://www.vg.hu/vallalatok/ingatlan/igy-elnek-a-megmentett-devizahitelek-az-ocsai-lakoparkban-408520>) (letöltés ideje: 2013. október 20.)

A gazdasági világválság okozta forintgyengülés, a hitelező bankok nem kellően szabályozott hitelezési politikája és a felelőtlen hitelfelvétel a devizaválság kialakulását eredményezte³¹. Az állam és a bankok a bajba jutottak megsegítésére a fent említett intézkedéseken túl különböző, akár egyénre szabott megoldási konstrukciókat is kínálnak. A fizetési nehézségekkel küzdő adósok anyagi és szociális helyzetének feltérképezését követően a bank által felajánlott, jogszabályi feltételeknek megfelelő termékek közül választhatnak, melyek szabályait a következő fejezetben vizsgálom.

³¹ Miért alakult ki hitelválság Magyarországon? – Így látja a lakosság, 2013. március 6. (<http://www.vg.hu/penzugy/hitel/miert-alakult-ki-hitelvalsag-magyarorszagon-igy-latja-a-lakossag-399189>) (letöltés ideje: 2013. október 12.)

3. Az állam és a bankok által kínált megoldások Magyarországon

2011. május 30-án Orbán Viktor miniszterelnök, Matolcsy György nemzetgazdasági miniszter és Patai Mihály bankszövetségi elnök közösen tartott sajtótájékoztatója keretében bejelentette az ötpontos Otthonvédelmi Akcióterv gyakorlatba történő átültetését³².

Az öt fő pont, amelyben a Kormány és a bankok megállapodtak:

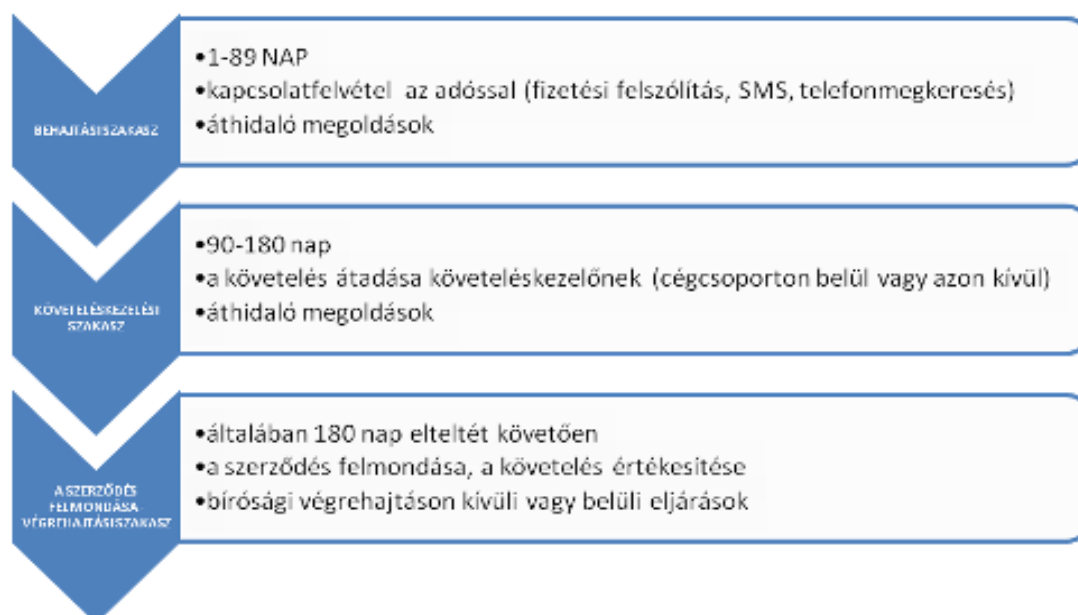
- Árfolyamgátat szabnak a havi törlesztő részleteknek,
- Lakásárverezések korlátozása (kvótarendszer bevezetése),
- Létrehozzák a Nemzeti Eszközkezelő Társaságot,
- Visszaállítják az euró alapú lakáshitelezést (kizárólag azok számára, akik euróban kapják fizetésüket és ez meghaladja a minimálbér tizenötszörösét),
- Otthonvédelmi kamattámogatás bevezetése.

A Kormány és a Bankszövetség megállapodása nagymértékben nyújt segítséget a hiteladósok számára, mely a tartozások rendezésére és a fedezeti ingatlanok megtartására kínál kedvező konstrukciót.

A hitelező bank az alábbi három szakasznak megfelelően kezeli és tartja nyilván hitelállományát. Fontos megemlíteni, hogy ez az általánosnak mondható folyamat nem minden esetben érvényesül, ugyanis minden ügy egyedi elbírálásban részesül. A hitelező pénzügyi intézmény döntése meghozatalakor figyelembe veszi az adós aktuális fizetőképességét és korábbi fizetési fegyelmét³³.

³² Mentőcsomag: 180 forintot rögzítik a frankárfolyamot, 2011. május 30. (<http://www.origo.hu/gazdasag/hirek/20110526-mik-a-devizahitelesek-mentocsomagjanak-legfontosabb-pontjai.html>) (letöltés ideje: 2013. október 29.)

³³ Tájékoztató a fizetési késedelemmel és a hitelszerződések felmondásával kapcsolatban; (https://felugyelet.mnb.hu/fogyasztoknak/fogyved_hirek/fizetesi_kesedelem_120312.html) (letöltés ideje: 2013. november 1.)



4. ábra: A kölcsönszerződések hitelező általi nyilvántartása

Forrás: Tájékoztató a fizetési késedelemmel és a hitelszerződések felmondásával kapcsolatban
felugyelet.mnb.hu

A *behajtási szakaszban* a 90 napot meg nem haladó késedelmes tartozás esetén a hitelező bank lehetőséget biztosít ügyfeleinek a hátralék megfizetésére. A hitelfolyósító felszólító levélben, telefonon, SMS-ben vagy mobil követeléskezelő útján felveszi a kapcsolatot ügyfeivel. A hitelező a 90 napot meghaladó késedelmes tartozással rendelkező ügyfeleinek állományát az erre specializálódott követeléskezelő csoportba helyezi át. A bank a *követeléskezelési szakaszban* ismételten felveszi ügyfeivel a kapcsolatot, az épp aktuális terméket kínálja számukra. A behajtási és követeléskezelési szakasz célja a hitelszerződés megtartása, áthidaló és egyéb tartozásrendezési opciók keresése és ajánlása az ügyfelek számára. Amennyiben a fenti 2 szakasz eredménytelenül zárul, úgy a bank a *kölcsönszerződést felmondja, a hitelszámlán fennálló tartozást átengedményezi az erre szakosodott követeléskezelő csoport részére.*

Véleményem szerint kedvező lehetőség a hiteladósok számára, hogy a hitelező bank a nem szerződésszerűen teljesítő ügyfelei számára a kölcsönszerződés felmondásának szabályaitól eltérően hosszabb időt engedélyez a hátralék kiegyenlítésére.

A hitelező bankok által nyújtott megoldások csoportosíthatók aszerint, hogy azokat a kölcsönszerződés felmondása előtt vagy felmondása (és engedményezése) után lehet kérvenyezni.

A kölcsönszerződés felmondása előtt kérelmezhető konstrukciók:

- Vég törlesztés,
- Árfolyamgát-gyűjtőszámla,
- Adósságrendező hitel,
- Prolongáció, azaz futamidő-hosszabbítás,
- Törlesztő-részlet csökkentés,
- Tőkefizetési türelem kérése,
- Deviza-alapú hitel forint alapú hitellé történő átdolgozása.

A szerződés felmondása és eladása (faktorálása) után igénybe vehető pénzügyi és ingatlanos megoldások:

Pénzügyi megoldások:

- A tartozás egyösszegű megfizetése,
- Részletfizetési megállapodás.

Ingatlan alapú megoldások:

- Nemzeti Eszközkezelő Zrt.,
- Közös értékesítés,
- Visszabérlés.

3.1. A kölcsönszerződés felmondása előtt kérelmezhető konstrukciók

Az alábbiakban az élő, a hitelező által még fel nem mondott hitelek kötelezettjeinek kínált lehetőségeket részletezem.

3.1.1. Vég törlesztés

Az Országgyűlés 2011. szeptember 19-én megszavazta a vég törlesztésről szóló törvényjavaslatot. Ez alapján 2011. december 30-ig a devizahitel-adósok tartozásuk *rögzített árfolyamon történő egyösszegű megfizetését kérhették a hitelező pénzintézetnek címzett kérelmükben*. A fennálló követelést az adósok svájci frank esetén 180, euró esetén 250, valamint japán jen esetén 2 forintos rögzített árfolyamon vég törleszthették. A vég törlesztés

nyertesei inkább a tehetősek köréből kerültek ki, hiszen a végtörlesztéssel azok nyertek, akik saját forrásból fizették vissza tartozásukat³⁴.

A kérelmezők közel egyharmada azonban újabb, forint-alapú, úgynevezett kiváltó hitelt vett fel az árfolyamkockázattól való megszabadulás érdekében³⁵.

Véleményem szerint ez egy részbeni megoldásnak minősül, mivel az adós hiteltől hitelbe menekült. Előnye, hogy megszabadult a devizahiteltől és a deviza árfolyamváltozásaitól, azonban az újonnan felvett forint-alapú hitelek és azok magas kamatainak visszafizetése veszélyt rejt magában. A PSZÁF által végzett statisztika alapján az átlagosan felvett hitelösszeg (6 millió forint) havi törlesztő részlete 15 éves futamidő és az akkori kamatszintek mellett körülbelül havi 73 000 forint volt³⁶.

A rögzített és tényleges piaci árfolyam közötti különbség elengedéséből adódó közel 370 milliárd Ft veszteség a bankszektor terhelte, ennek mintegy 30%-át a hitelintézetek a 2011. évi bankadóból leírhatták³⁷.

2012. február 29-én lezárult a deviza jelzáloghitelek kedvezményes rögzített árfolyamon történő végtörlesztési folyamata. A PSZÁF végtörlesztésről szóló gyorselemzése alapján a devizahitel-állomány 23,3 %-a került törlesztésre ezen időszak alatt, melynek nagy részét a svájci frank-alapú hiteltörlesztés tette ki.

3.1.2. Árfolyamgát-gyűjtőszámla

A Kormány és a Bankszövetség között 2011. december 15-én kötött megállapodás lefektette az árfolyam-rögzítési program alapjait, mely a végtörlesztés továbbgondolásának tekinthető. Az árfolyamgát szabályait a *devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítéséről szóló 2011. évi LXXV. törvény* és a *devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítését érintő megtérítésről és a közsférában*

³⁴ Holmár Krisztina i. m., 39. o.

³⁵ Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének gyorselemzése a végtörlesztésről, 2012. március 12. (letöltés ideje: 2013. október 23.)

³⁶ Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének gyorselemzése a végtörlesztésről, 2012. március 12. (letöltés ideje: 2013. október 23.)

³⁷ Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének gyorselemzése a végtörlesztésről, 2012. március 12. (letöltés ideje: 2013. október 23.)

dolgozók támogatásáról szóló 57/2012. (III. 30.) számú kormányrendelet rendezi. A törvény preambuluma meghatározza az árfolyamrögzítés céljait: az árfolyam-ingadozás okozta hatások átmeneti tompítása, és ezzel a devizakölcsönrel rendelkezők helyzetének kiszámíthatóbbá tétele.

Lényege, hogy a programban részt vevők számára a svájci frank-alapú hitelek esetén 180, euró alapú hitelek esetén 250, japán jen hitelek esetén pedig 2,5 forinton rögzítik az árfolyamot, így a kötelezett a havi törlesztő részleteket fix összegben teljesíti. Ezzel az adós megszabadul az árfolyam ingadozás okozta kockázatoktól. A napi árfolyamon számított eredeti és a rögzített árfolyam közötti különbségre a hitelező jelzáloghitelt nyújt, úgynevezett *gyűjtőszámlát* nyit, aminek a fedezete ugyanaz a lakóingatlan, mint a devizahitel esetében. A hitel havi törlesztő részletének az árfolyamgát feletti részéből a kamatot a bankok és az állam fele-fele arányban átvállalja. Emellett, amennyiben a devizakölcsön aktuális törlesztő részletének beszedésekor a napi árfolyam meghaladja a *legmagasabb árfolyamot* (svájci frank esetén 270 Ft, euró esetén 340 Ft, japán jen esetén 3,3 Ft), akkor a törlesztő részlet napi árfolyamon és legmagasabb árfolyamon számított különbségét a Magyar Állam naptári negyedévenként utólag a pénzügyi intézmény részére teljes mértékben megtéríti³⁸. A Magyar Állam készfizető kezesként felel a gyűjtőszámlahitelből eredő tartozások 100%-áért a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt, továbbá egyszerű kezesként felel a gyűjtőszámlahitelből eredő tartozások 25%-áért, a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontját követően³⁹.

A Kormány és a Bankszövetség megállapodása alapján az árfolyamrögzítés 60 hónapig, de legfeljebb 2017. június 30-ig lesz biztosítva. A programban mind a lakáscélú, mind a szabad felhasználású jelzáloghitelések részt vehetnek. *2013 novemberében törlésre került néhány, korábban életben lévő feltétel.* A módosításokat követően olyan 90 napot meghaladó késedelemben lévő ügyfelek is igényelhetik az árfolyamgát konstrukcióját, akiknek a felvett hitele a kölcsön folyósításakor alkalmazott árfolyamon számított összege meghaladja a húszmillió forintot. Továbbá olyan hiteladós is élhet ezzel a lehetőséggel, aki már fizetéskönnyítő program hatálya alatt áll. A fedezetül szolgáló lakóingatlan vonatkozásában a feltétel változatlan, az árfolyamgát igénybevétele érdekében azon végrehajtás nem lehet folyamatban.

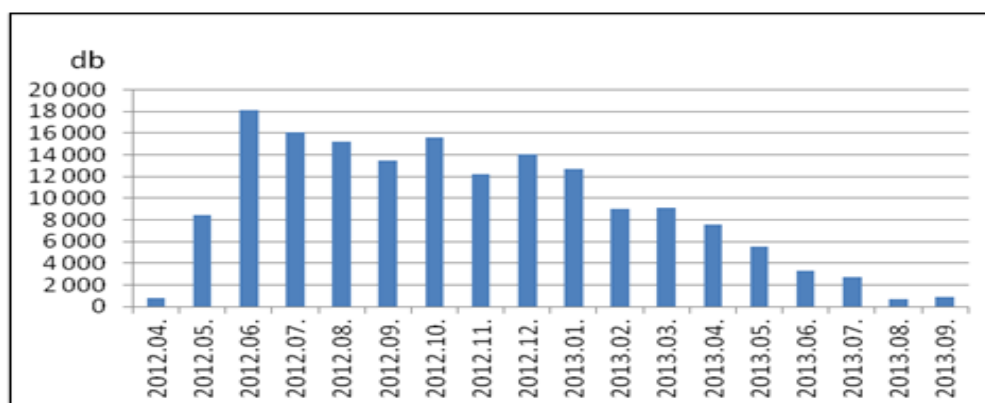
³⁸ 2011. évi LXXV. törvény 2/A. §

³⁹ 2011. évi LXXV. törvény 2. §

Hudecz András Párhuzamos történetek című tanulmányában kifejti, hogy az árfolyamgát 2 esetben jelenthet segítséget: segíthet azoknak, akiknek a fizetési nehézségei átmenetiek, és reális esély van arra, hogy a jövedelmi helyzetük az elkövetkezendő években jelentősen változik, illetve segíthet akkor, ha az árfolyamrögzítés ideje alatt a forint átlagosan erősödik.

A hivatkozott kormányrendelet értelmében a *közférában dolgozó hiteladósok* gyűjtőszámla-hitel ügyleti kamatainak megfizetéséhez *kamattámogatásra jogosultak*. A kamattámogatásra ugyanazon lakóingatlanhoz kapcsolódó gyűjtőszámla hitelek vonatkozásában egy közférában dolgozó jogosult. A kamattámogatás mértéke, ha a közférában dolgozó támogatott gyermeket nem nevel, évente 3 százalékpont, illetve amennyiben gyermeket nevel, a 3 százalékpontos kamattámogatáson felül gyermekenként további 1 százalékpont⁴⁰.

A megkötött árfolyamgát-szerződések számának alakulását az alábbi ábra mutatja.



5. ábra: A megkötött új árfolyamgát szerződések száma havonta 2012. áprilistól

Forrás: Tájékoztató a rögzített árfolyamon törlesztő devizakölcsönök adatairól, felugyelet.mnb.hu
2013. november 12.

A Magyar Nemzeti Bank által végzett statisztika adatai alapján 2013. szeptember végéig összesen körülbelül 160 000 gyűjtőszámla-szerződést kötöttek. A jogszabályváltozások következtében bővül a jogosultak köre, így remélhetőleg egyre többen fognak élni az árfolyamgát nyújtotta lehetőségekkel. A Bankszövetség kijelentése alapján a kölcsönszerződések felmondása nem áll a bankok érdekében⁴¹. Talán ennek az új politikának

⁴⁰ A devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítését érintő megtérítésről és a közférában dolgozók támogatásáról szóló 57/2012. (III.30.) számú kormányrendelet 5-6. §.

⁴¹ Bankszövetség: nem érdek a szerződések felmondása, 2013. november 8. (http://hvg.hu/gazdasag/20131108_Bankszovetseg_nem_erdek_a_szerzodesek_fel) (letöltés ideje: 2013. november 9.)

is köszönhetően az Erste Bank Hungary Zrt. átmenetileg, három hónapra felfüggeszti az árfolyamgátra jogosult, nem teljesítő devizaalapú jelzáloghitel-ügyletek felmondását annak érdekében, hogy legrászorultabb ügyfelei is igénybe tudják venni a kiszélesített árfolyamgát adta lehetőségeket⁴².

Korábban újabb lehetőségként felmerült egy úgynevezett *végtelenített árfolyamgát* bevezetése. Ennek lényege az lett volna, hogy a devizahitelek a futamidő végéig rögzített árfolyamon törlesztenek. A piaci és a rögzített árfolyam közötti különbséget a futamidő végéig, folyamatosan viselné az állam és/vagy a bankszektor. Valójában tehát egy gyűjtőszámla-hitel nélküli árfolyamgátról lenne szó, amelyben a mostani árfolyamgáttal szemben a rögzített árfolyam feletti kamatfizetés mellett a tőketörlesztést is elengednék az ügyfélnek⁴³.

A végtelenített árfolyamgát csupán ötletként merült fel, bevezetésre nem került. Nem várható el az államtól és a bankszektortól, hogy veszteségre veszteséget halmozzanak, és helytálljanak a hitelek felelőtlen döntései miatt. Véleményem szerint az árfolyamgát-gyűjtőszámla konstrukció csupán átmeneti megoldást nyújt a bajba jutott hitelek számára. Az árfolyamgát alkalmazásával újabb terhet jelent a hiteladós számára, hogy a gyűjtőszámlán felhalmozott, forintban nyilvántartott tartozást a rögzített árfolyam lejártá után piaci kamatozással kell teljesítenie és ez által a hiteltől való „szabadulás” véghatárideje kitolódik.

3.1.3. Adósságrendező hitel

Gyakori, hogy egy hiteladósnek egy pénzügyi intézet felé több, különböző típusú (személyi kölcsön, folyószámlahitel, áruhitel stb.), fedezetlen hiteltartozása áll fenn. Ennek átláthatóvá tétele érdekében egyes bankok lehetőséget kínálnak a hiteltartozások adósságrendező hitel formájában történő egyesítésére.

Az adósságrendező kölcsön *célja a hátralékos, még ki nem egyenlített hitelek kiváltása*. A bank a hitel biztosítékaul az adós által fedezetül felajánlott ingó vagy ingatlan

⁴² Megszánta az Erste a devizahiteleseket, 2013. november 8. (http://hvg.hu/gazdasag/20131108_Megszanta_az_Erste_a_devizahiteleseket) (letöltés ideje: 2013. november 8.)

⁴³ Örökre elfelejthetik a devizahitelek az árfolyamváltozásokat?, 2013. október 16. (http://www.portfolio.hu/vallalatok/penzugy/orokre_elfelejthetik_a_devizahitelek_az_arfolyamvaltozasokat.190509.html) (letöltés ideje: 2013. október 20.)

vagyontárgyára a kölcsön erejéig jelzálogjogot alapít, valamint elidegenítési és terhelési tilalommal terheli⁴⁴. Ezt követően a hitel forintban kerül folyósításra. A futamidő lakáscélú kölcsön kiváltása esetén általában minimum 5 év, nem lakáscélú kölcsön kiváltása esetén minimum 2 év, maximum 30 év lehet⁴⁵.

Az adósságrendező hitelek előnye, hogy az ügyfél a több, párhuzamosan fennálló tartozását egyetlen hitellé alakíthatja, így egyszerűbben kezelheti ügyleteit. Negatívuma, hogy az adós addig tehermentes ingó vagy ingatlan vagyontárgyát az adósságrendező hitelhez biztosítékkul felajánlja, a jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésének és törlésének költsége is őt terheli.

3.1.4. Prolongáció, azaz futamidő-hosszabbítás

A futamidő-hosszabbítás konstrukciója egyenletes törlesztésű hitel esetében nyújt segítséget a hiteladósoknak. Erről a lehetőségről a *fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény* rendelkezik. A jogszabály kimondja, hogy lakáscélú jelzáloghitel esetén a fogyasztó a futamidő alatt egy alkalommal írásban kezdeményezheti a futamidő meghosszabbítását legfeljebb öt évvel. Az ilyen kérelem teljesítését a hitelező alapos ok nélkül nem tagadhatja meg⁴⁶. A prolongáció alkalmazásáért a hitelező nem jogosult semmilyen díjat, jutalékot vagy költséget felszámítani⁴⁷.

A prolongáció előnye, hogy csökken a havi törlesztő részlet mértéke, azonban hosszú távon hátrányt jelent. A meghosszabbított futamidő következtében a hitelező pénzintézet több kamatot számít fel és így a visszafizetendő végösszeg is nő.

⁴⁴ OTP Bank Nyrt. Adósságrendező hitelről szóló termékismertetője, 2013. június 15. (<https://www.otpbank.hu/portal/hu/SzabadFelhasznalasuHitelek/Segithetunk/FizetesiNehezseg/Adossagrendezo>) (letöltés ideje: 2013. október 28.)

⁴⁵ OTP Bank Nyrt. Adósságrendező hitelről szóló termékismertetője, 2013. június 15. (<https://www.otpbank.hu/portal/hu/SzabadFelhasznalasuHitelek/Segithetunk/FizetesiNehezseg/Adossagrendezo>) (letöltés ideje: 2013. október 28.)

⁴⁶ A fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII, törvény 28. §

⁴⁷ A piaci szereplők által nyújtott fizeteskönnyítő lehetőségekről, (https://felugyelet.mnb.hu/fogyasztoknak/fizetesi_nehezsegek/fizeteskonyyto_lehetosegek/piaci_szereplok_fizeteskonyyites.html) (letöltés ideje: 2013. november 2.)

3.1.5. Törlesztő részlet-csökkentés

A hitelező pénzintézet és a hiteladós megállapodás keretében az adós meghatározott ideig egy általa teljesíthető, *csökkentett törlesztő részlet fizetésére vállal kötelezettséget*. A törlesztő részlet-csökkentés idejének lejártát követően 2 lehetőség áll az adós rendelkezésére:

- Az aktuális tőketartozás és az érvényes hiteldíjak alapján új törlesztő részlet kerül megállapításra⁴⁸. Ha a kölcsönszerződésben meghatározott futamidő marad érvényben, akkor magasabb törlesztő részletet fog megállapítani a hitelező pénzintézet a hátralékos összeg megfizetésének határidejéig.
- Lehetőség van arra is, hogy a törlesztő részlet-csökkentési időszak lejártát követően a jogosult és a kötelezett a kölcsönszerződésben megállapított eredeti futamidő helyett hosszabb futamidőben állapodik meg, így a jövőbeni terhek havonta csökkenthetők⁴⁹.

Úgy gondolom, hogy a törlesztő részlet-csökkentés átmeneti megoldást jelent, mivel az alkalmazási időszak lejártát követően magasabb törlesztő részlet vagy hosszabb futamidő kerül megállapításra.

3.1.6. Tőkefizetési türelem kérése

Egyes hitelező bankok lehetőséget biztosítanak ügyfelei számára *türelmi idő* igénybevételére. Ennek lényege, hogy a türelmi időszak alatt a hitel tőkerészét nem kell teljesíteni, az adós csak a kamatok és díjak törlesztésére köteles, melyre a hitelező bankok jellemzően 0,5 – 3 év közötti türelmi időszakot biztosítanak. A türelmi idő alatt a hiteldíj a változatlan tőke után kerül felszámításra. A türelmi idő lejártát követően, az aktuális tőketartozás és az érvényes hiteldíjak alapján új törlesztő részlet, és így hosszabb futamidő kerül megállapításra⁵⁰.

⁴⁸ OTP Bank Nyrt. tájékoztatója: Gondjai vannak a hitel törlesztésével? 2013. június 1. (https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/OTPBank_adosvedelmi_program_20130601.pdf) (letöltés ideje: 2013. szeptember 30.)

⁴⁹ Fizetési nehézségei adódtak? (<https://www.otpbank.hu/portal/hu/SzabadFelhasznalasuHitelek/Segithetunk/FizetesiNehezseg>) (letöltés ideje: 2013. október 28.)

⁵⁰ Megoldások fizetési nehézségek esetén (https://felugyelet.mnb.hu/fogyasztoknak/kiemelt_fogyaszto/fizetesi_nehezsegek/fizetesi_nehezsegek_esetere.html) (letöltés ideje: 2013. október 25.)

Meglátásom szerint ez a konstrukció az átmenetileg fizetési nehézséggel küzdő adós számára jelent pillanatnyi megoldást, mivel a türelmi idő lejárta után a kamatokkal növelt tőketartozás törlesztő-részlete igen magas lesz. Alapesetben is a *Polgári Törvénykönyv* 293. §-a szabályozza a befizetések elszámolását: „ha a kötelezett kamattal és költséggel is tartozik, és a fizetett összeg az egész tartozás kiegyenlítésére nem elég, azt elsősorban a költségre, azután a kamatra és végül a főtartozásra kell elszámolni”.

3.1.7. Deviza-alapú hitel forint alapú hitellé történő átdolgozása

A Kormány és a Bankszövetség között 2011. december 15-én kötött megállapodás több pontja érinti a lakossági devizahitelezést. Az egyik ilyen rendelkezés alapján a 2011. szeptember 30-án, legalább 78 000 Ft összegű esedékessé vált hátralék tekintetében 90 napot meghaladó késedelemben lévő ügyfelek fennálló tartozását a bank 2012. augusztus 31-ig forintra váltja, és a fennmaradó követelés 25%-át elengedi⁵¹. A korábban már hivatkozott *2011. évi LXXV. törvény* felsorolja a forintosítás konjunktív feltételeit⁵²:

- a késedelem oka a hiteladós fizetőképességében bekövetkezett, igazolható, tartós romlás volt,
- fedezetül szolgáló ingatlan forgalmi értéke a szerződés megkötésekor nem haladta meg a 20 millió forintot,
- a fedezetül szolgáló ingatlanra végrehajtási jog nincs bejegyezve.

A Kormány a forintra váltott hitelhez 5 éven át, évente csökkenő mértékű kamattámogatást nyújt.⁵³ Ezzel a termékkel kedvező megoldást nyújtott a bank adósai számára, hiszen a forintosítással a hiteladós megszabadul az árfolyamkockázat okozta veszélyektől, stabil, fix összegű, alacsonyabb havi törlesztő-részlet megfizetésére köteles.

⁵¹ Hudecz András i. m., 405. o.

⁵² 2011. évi LXXV. törvény 10/A. §.

⁵³ Hudecz András i. m., 405. o.

3.2. A kölcsönszerződés felmondása és eladása (faktorálása) után igénybe vehető segítségek

Amennyiben a hiteladós nem teljesíti a kölcsönszerződésben megállapított törlesztő részletet, akkor a bank egy, esetleg több felszólító levelet küld a kötelezett/kötelezettek számára, melyben figyelmezteti a nemteljesítés jogkövetkezményeire. Ha a hitelszámlára ezt követően sem érkezik befizetés, a bank jogosult felmondani a hitelszerződést. Ezzel az aktussal a szerződés megszűnik, azonban a követelés továbbra is fennáll. A felmondást követően a tartozás visszafizetése egyösszegben válik esedékessé⁵⁴. A hitelező bank az ügyleti és késedelmi kamattal növelt tartozást jogi úton érvényesíti vagy *engedményezési szerződés* keretében eladja az engedményesnek. A követelés új tulajdonosára átszállnak a követeléssel járó jogok és mellékkötelezettségek. Ettől a pillanattól a kötelezett az engedményes felé köteles teljesíteni⁵⁵.

A követeléskezelő elsősorban különböző pénzügyi, és ha ez nem kivitelezhető, ingatlanalapú megoldásokat kínál.⁵⁶ A továbbiakban ezeket a megoldásokat vizsgálom meg.

3.2.1. Pénzügyi megoldások

3.2.1.1. A tartozás egyösszegű megfizetése

Az egyösszegű megfizetés, mint pénzügyi megoldás mind a kölcsönszerződés felmondása előtt, mind a kölcsönszerződés felmondása után helyet foglal a bank, illetve a követeléskezelő által kínált konstrukciók között. A még fel nem mondott kölcsönszerződés esetén a bank, valamint a már faktorált követelés esetén a követeléskezelő a hiteladós részére *lehetőséget biztosít meghatározott időn belül tartozásának egy összegben történő megfizetésére*⁵⁷. Ezen pénzügyi megoldás pozitívuma, hogy az adós ingatlanára bejegyzett jelzálogjog törlésre kerül, valamint az adós mentesül a kamatok és további költségek megfizetése alól. Korábban, 2012-ben ehhez a konstrukcióhoz engedmény társult, ugyanis amennyiben a hiteladós fennálló tartozását egy összegben megfizette, úgy a követeléskezelő a

⁵⁴ OTP Faktoring - Pénzügyi fogalmak (<https://www.otpbank.hu/factoring/hu/Fogalmak>) (letöltés ideje: 2013. október 15.)

⁵⁵ Pénzügyi fogalmak (<https://www.otpbank.hu/factoring/hu/Fogalmak>) (letöltés ideje: 2013. október 15.)

⁵⁶ OTP Vállalati felelősségvállalási jelentés, 2012 (https://www.otpbank.hu/static/csr/download/OTP_Vallalati_felelossegvallalasi_jelentes_2012.pdf) (letöltés ideje: 2013. október 21.)

⁵⁷ Általános tájékoztató hátralékos, illetve felmondott jelzáloghitelekre vonatkozóan (https://www.fhb.hu/Dokumentumtar/ContentLink/29_25_2011_BU.pdf) (letöltés ideje: 2013. november 2.)

követelés 25%-át elengedte⁵⁸. Véleményem szerint, akinek felmondásra került a hitele, kevés az esélye annak, hogy fennálló nagy összegű tartozását rövid időn belül egyösszegben megfizeti, mivel a legtöbb családban a megnövekedett havi törlesztő részlet megfizetése már önmagában is nagy nehézséget okoz.

3.2.1.2. Részletfizetési megállapodás

A követeléskezelő az ügyfelekkel való együttműködés keretében lehetőséget biztosít *a tartozás részletekben történő teljesítésére*. Amennyiben az adós a megállapodásban rögzített feltételeknek eleget tesz, ellene nem indul végrehajtási eljárás, vagy a végrehajtást kérő a folyamatban lévő végrehajtási eljárást szünetelteti⁵⁹.

A felmondott hitelek esetében a leggyakrabban alkalmazott megoldás a részletfizetési megállapodás, ahol a követeléskezelő a hiteladós jövedelmi helyzetéhez, fizetőképességéhez mérten állapítja meg a havonta fizetendő törlesztőrészlet összegét.

3.2.2. Ingatlan alapú megoldások

3.2.2.1. Nemzeti Eszközkezelő Társaság

A Magyar Állam által 2012. január 1-én felállított Nemzeti Eszközkezelő Társaság (a továbbiakban: NET) feladata, hogy a nehéz helyzetbe került hiteladósok ingatlanát állami forrásból, a magyar állam nevében eljárva és a magyar állam javára megvásárolja, és azt a korábbi tulajdonos és családja számára határozatlan időre bérbe adja. E program szabályairól *a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. törvény* (a továbbiakban: NET törvény) rendelkezik, mely a rászoruló személyek lakhatási problémáinak megoldása, a családok és otthonok védelme, valamint a gazdasági válság hatásainak tompítása érdekében született meg. A program az adós, a hitelező és az állam közös áldozatvállalásán alapul: a hiteladós lemond az ingatlan tulajdonjogáról (ugyanakkor bérlőként a lakásban maradhat), a hitelező elengedi a hiteladós fennmaradó tartozását, a Magyar Állam a NET-en keresztül pedig megvásárolja a

⁵⁸ Általános tájékoztató hátralékos, illetve felmondott jelzáloghitelekre vonatkozóan (www.fhb.hu/Dokumentumtar/ContentLink/29_25_2011_BU.pdf) (letöltés ideje: 2013. november 2.)

⁵⁹ Pénzügyi fogalmak (<https://www.otpbank.hu/faktoring/hu/Fogalmak>) (letöltés ideje: 2013. október 15.)

felajánlott ingatlant⁶⁰. A NET csak azokkal a hiteladósokkal veszi fel a kapcsolatot, akik minden törvényi feltételnek megfelelnek. A feltételek egy része az ingatlanra és a hitel összegére, másik része pedig a szociális rászorultságra és a lakáshasználatra vonatkozik⁶¹.

Az ingatlanra és jelzáloghitelre vonatkozó konjunktív feltételek az alábbiak:

- az ingatlan forgalmi értéke Budapesten és a megyei jogú városokban a jelzáloghitel-szerződés megkötésekor nem haladta meg a 20 millió forintot, egyéb településeken a 15 millió forintot,
- a jelzáloghitel-szerződést 2009. december 30. előtt kötötték,
- a banktól kapott kölcsön összege a hitelszerződés megkötésekor az ingatlan forgalmi értékének a 25-80% közé esett (államilag támogatott hitel esetén 25-100% közé esett),
- 2013. január 1-jén a hiteladós a lakáshitel-tartozását legalább 180 napja nem törleszti,
- a lakóingatlan az ingatlan-nyilvántartásban lakóházként, lakásként vagy tanyaként szerepel,
- a jelzáloghitel fedezetét a megvásárlásra felajánlott lakóingatlanon kívül más lakóingatlan nem képezi.

A törvény felsorolja a *szociális rászorultságra és lakáshasználatra* vonatkozó feltételeket, melyek a következők:

- A hiteladós/ zálogkötelezett vagy a vele egy háztartásban élő hozzátartozója jegyző/járási hivatal által megállapított ápolási díjban részesül, VAGY
- saját jogú nyugellátásban vagy megváltozott munkaképességű személyek ellátásában részesül, VAGY
- a hiteladós/ zálogkötelezett vagy a vele egy háztartásban élő házastársa, vagy élettársa legalább egy gyermeket nevel, akire tekintettel családi pótlékra jogosult, ÉS
- a hiteladós vagy vele egy háztartásban élő hozzátartozója
 - rendszeres szociális segélyben,
 - foglalkoztatást helyettesítő támogatásban,
 - lakásfenntartási támogatásban részesül,

⁶⁰ www.netzrt.hu Főoldal (letöltés ideje: 2013. október 25.)

⁶¹ Jogosultsági feltételek – NET Zrt. (https://www.netzrt.hu/?page_id=16) (letöltés ideje: 2013. október 25.)

- közfoglalkoztatási jogviszonyban áll vagy
 - a háztartásban nevelt gyermek rendszeres gyermekvédelmi kedvezményben részesül.
- a hiteladós/ zálogkötelezett állandó lakcíme 2011. szeptember 28-án és azt követően a hitel fedezetéül szolgáló lakóingatlan,
 - a hiteladósnak/ zálogkötelezettnek a felajánlott ingatlanon kívül nincs más ingatlanon használati joga.

A lakóingatlan állam részére történő eladásának lehetőségéről az első ranghelyű jelzálogjoggal rendelkező hitelintézet tájékoztatja a törvényi feltételeknek megfelelő hiteladóst. Az adós/zálogkötelezett, amennyiben hozzájárul ingatlana eladásához, írásbeli *szándéknyilatkozat* útján értesíti a pénzügyi intézményt⁶². A szándéknyilatkozat benyújtásától számított 30 napon belül a pénzügyi intézmény dönt elvi hozzájárulása megadásáról. A hitelező minden hónap 15. napjáig a megvételre felajánlott ingatlanok listáját továbbítja a Társaság felé⁶³. A Társaság az adásvételi szerződés tárgyi feltételeinek biztosítására azt a pénzügyi intézményt bízta meg, ahol a szándéknyilatkozat benyújtásra került. A felek között létrejött szerződésben feltüntetett vételár attól függően alakul, hogy *az ingatlan hol helyezkedik el*: a NET a fedezeti ingatlant a jelzáloghitel-szerződés megkötésekor megállapított forgalmi érték 55%-án vásárolja meg, ha a lakóingatlan Budapesten vagy más megyei jogú városban, 50%-án, ha megyei jogú városnak nem minősülő városban vagy 35%-án, ha a lakóingatlan községben található⁶⁴.

Az Eszközkezelő az ingatlan hasznosítása céljából a (volt) hiteladóssal vagy pályázat útján kiválasztott más személlyel *lakásbérleti szerződés megkötésére* jogosult. Az Eszközkezelő, mint Bérbeadó a határozatlan időtartamra megkötött szerződésben bérleti díjat köt ki, melyet a Bérlet havi rendszerességgel köteles fizetni. A Társaság lehetőséget nyújt *a korábbi fedezeti ingatlan visszavásárlására*, így a volt hiteladós/zálogkötelezett az adásvételi szerződés megkötésétől számított 5 éven belül élhet opciós jogával.

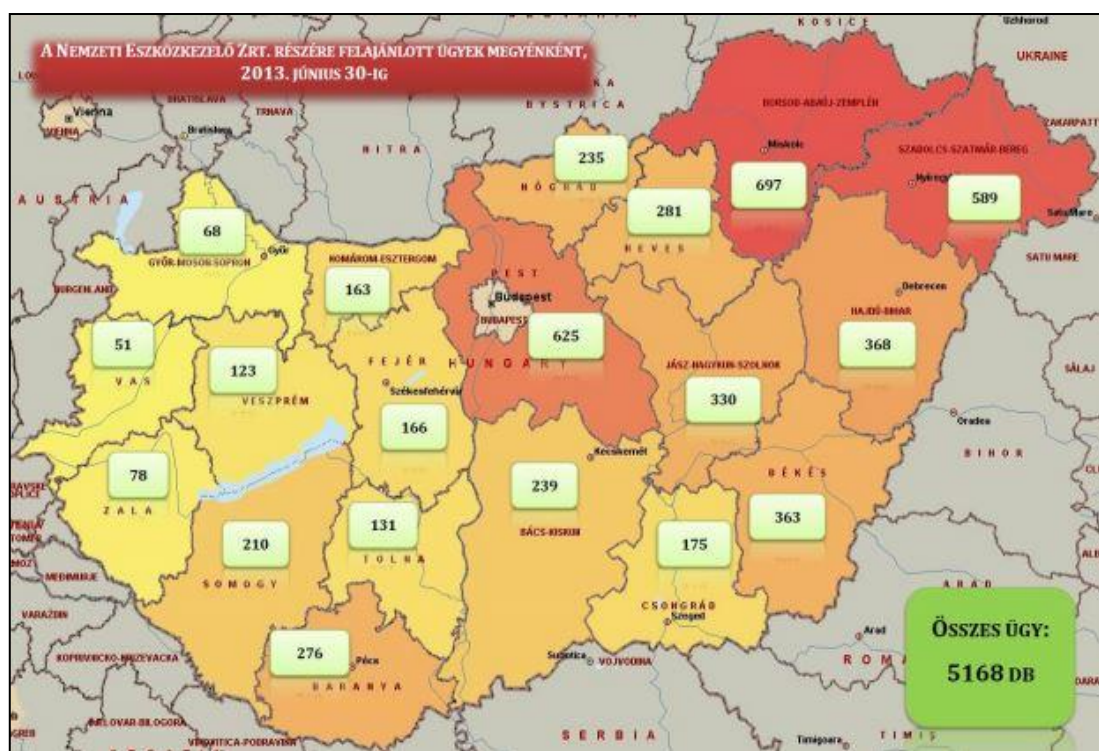
A Kormány a *Nemzeti Eszközkezelő Zrt. működésével kapcsolatos egyes szabályokról* szóló 128/2012. (VI. 26.) számú rendeletében az egyes évekre vonatkozóan meghatározta a maximálisan megvásárolható ingatlanok számát: a program első 2 évében, 2013 végéig

⁶² NET törvény, 11. §

⁶³ NET törvény 11-12-13. §

⁶⁴ NET törvény 9. §

15 000, 2014 végéig pedig összesen 25 000 a megvásárolható ingatlanok száma. A Társaság 2012. augusztusi közleménye alapján 2012. január és június közötti, törvénymódosítások következtében kialakult átmeneti időszak miatt a pénzügyi intézmények ingatlant csak kevés számban tudtak továbbítani. A 2012. október 31-i sajtóközleményből kiderül, hogy 1100 darab adásvételi-és bérleti szerződés előkészítése van folyamatban. A 2013. augusztusi közlemény megállapítja, hogy a törvény céljának megfelelően az addig feldolgozott adatok alapján közel 33 000 személy lakhatása biztosított. Az alábbi ábrán látható, hogy a legtöbb felajánlás Borsod-Abaúj-Zemplén, Szabolcs-Szatmár-Bereg és Pest megyéből érkezik.



6. ábra: A Nemzeti Eszközkezelő Zrt. részére felajánlott ügyek megyénként 2013. június 30-ig
 Forrás: a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. 2013. augusztus 8-i sajtóközleménye

Újdonságként szolgál a Kormány 368/2013. (X.24.) számú rendelete: ebben módosította a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. működésével kapcsolatos rendeletet, melyben a Társaság által felvásárolt lakások sorsáról rendelkezik. A módosított kormányrendelet értelmében a Társaság birtokába nem csak a bedőlt hitelek lakóingatlanai, hanem egyéb, Magyarország területén fekvő, lakásként szolgáló, kihasználatlan ingatlanok is kerülhetnek. Az úgynevezett „tartalék ingatlanok” listáját minden hónap 15.-ig közzéteszik a NET Zrt. honlapján. Ezen ingatlanok bérleti díja négyzetméterenként 61 és 165 forint között szóródnak,

attól függően, hogy hol található és hogy milyen a komfortfokozata⁶⁵. A jogszabályi rendelkezés értelmében az ilyen ingatlanokra kérvényt elsősorban a NET bérelői, vagyis azok, akiknek lakását a Társaság felvásárolta és most bérlik az ingatlant. Ez akkor fordulhat elő, ha más településre kívánnak költözni. Újdonság viszont, hogy a módosított kormányrendelet hatálybalépését követően az is kérvényezhet ilyen ingatlant, aki a törvény szerint szociálisan rászorulóknak minősül. A sajtóban napvilágot látott információk szerint az Állam ezzel a régóta húzódó hajléktalan problémát szeretne volna felszámolni. A Társaság 2013. október 28-i sajtóközleménye erre rácsófol. Kimondja, hogy a törvényi feltételeknek megfelelő, szociálisan rászoruló személyek nyújthatnak be kérelmet, de csakis a NET bérelőit követően.

Úgy gondolom, hogy a NET Zrt. kielégítő megoldást nyújthat a felmondott szerződések kötelezettségeinek, mivel az adós nem csak a havi törlesztő részletek fizetési terhétől szabadul meg, hanem lehetősége van arra, hogy (ha még bérelőként is) otthonában maradjon. A tartalék ingatlanok jövőbeni, gyakorlati szempontú érvényesülése segítséget nyújt a szociálisan rászoruló személyek megsegítésére, mely hosszútávon megoldhatja az Állam ezzel a kérdéssel kapcsolatos cselekvési dilemmáját. Ezzel a Magyar Állam hatalmas lépést tett afelé, hogy a NET egy jövőben kialakuló, szociális bérlet-hálózat kiinduló magja legyen⁶⁶.

3.2.2.2. Közös értékesítés

A kölcsönszerződés felmondása és faktorálása után a követelés jogosultja a közös értékesítés, mint ingatlan alapú termék lehetőségét ajánlja fel a hiteladós/zálogkötelezett részére. A hiteladós/zálogkötelezett ingatlanának árverésen történő értékesítését elkerülheti ezzel a megoldással. E konstrukció népszerűsége abból vezethető le, hogy a bankok és a hiteladósok számára a kényszerértékesítés a legrosszabb megoldás: a kötelezett elveszíti ingatlanát, másrészt az árverezés útján elérhető rendkívül alacsony, nyomott vételárból kifolyólag a hitelező bank sem nyer teljes kielégítést, így további végrehajtási eljárás folytatható az adóssal szemben⁶⁷. Az ügyfél és a bankcsoport között létrejött szerződés

⁶⁵ Nemzeti Eszközkezelő Zrt. 2013. október 28-i sajtóközleménye; (letöltés ideje: 2013. október 20.)

⁶⁶ Az Eszközkezelőnél indulhat el a szociális bérlet-program, 2013. szeptember 23. (http://hvg.hu/gazdasag/20130923_Van_egy_mindenkinnek_tetszo_es_sikeres_dev) (letöltés ideje: 2013. október 15.)

⁶⁷ Elkerülhető az árverés; 2012. szeptember 25. (<http://lakasfokusz.hu/devizahitel-2/elkerulhető-az-arveres/>) (letöltés ideje: 2013. október 28.)

alapján a közös értékesítés viszonylag hosszú folyamat, de eredményessége esetén mindkét fél számára megoldást nyújthat⁶⁸. Az értékesítésre szakosodott szakemberekből álló bankcsoport meghatározott ideig hirdeti, bemutatja az ingatlant, vevőt hajt fel és maximális segítséget nyújt a hiteladósnek *az ingatlan tényleges piaci áron történő értékesítésében*⁶⁹. Az ingatlan értékesítéséből befolyt összeg az ügyfél hitelszámlájára kerül jóváírásra, az esetlegesen fennmaradó tartozás visszafizetésére részletfizetést biztosít a bankcsoport. A közös értékesítést kizáró tényező, ha az ingatlant olyan jogok terhelik, melyek a követelést térülését nagymértékben akadályozzák.

Véleményem szerint a közös értékesítés előnyt jelent abból a szempontból, hogy az ingatlan a kényszerértékesítéssel szemben tényleges piaci áron kerül értékesítésre. Azonban nem jelent megoldást a hiteladós jövőbeni problémáira. A hiteladós elveszíti ingatlana tulajdonjogát, ha nincs más lakás céljára szolgáló ingatlana, újabb dilemmát okozhat számára a lakhatás megoldása és a fennmaradó tartozás visszafizetése.

3.2.2.3. Visszabérlés

A követeléskezelő bankcsoport és a hiteladós által megkötött visszabérlési megállapodás alapján a bank megvásárolja *a kölcsönszerződés fedezetéül szolgáló ingatlant annak aktuális forgalmi értékének 80%-áért*, míg a hiteladós a bérleti díj havi rendszerességgel történő megfizetése ellenében *bérlőként az ingatlanban maradhat*⁷⁰. A megállapodásban vételárként feltüntetett összeg az adós hitelszámláján kerül jóváírásra⁷¹. Az esetlegesen fennmaradó tartozás visszafizetésére a bankcsoport részletfizetést biztosít. A hiteladóst opciós jog illeti meg, ugyanis a bérleti szerződés lejártát követően az ingatlant visszavásárolhatja.

A visszabérlés pozitívuma mindenképpen az, hogy a hiteladós (a forgalmi érték meghatározott %-ának megfelelő havi bérleti díj megfizetése ellenében) lakóingatlanában

⁶⁸ Léptek a bankok – 111 ezer család lakását fenyegeti kényszerértékesítés, 2013. február 27 (http://www.portfolio.hu/vallalatok/penzugy/leptek_a_bankok_111_ezer_csalad_lakasat_fenyegeti_kenyyszererte_kesites.180339.html) (letöltés ideje: 2013. október 29.)

⁶⁹ Bankó, az OTP Bank ügyfélmagazinja; XIX. évfolyam, 4. szám, 2011. augusztus

⁷⁰ Minden a bankokon múlik, 2012. január 21. (<http://www.azenpenzem.hu/cikkek/minden-a-bankokon-mulik/334/>) (letöltés ideje: 2013. november 5.)

⁷¹ Devizahitelek megmentése ügyében kizárnak rengeteg embert a körből; 2011. december 11. (<http://kp.hu/devizahitelek-megmentese-ugyeben-kizarnak-rengeteg-embert-a-korbol/>) (letöltés ideje: 2013. október 29.)

maradhat, valamint hogy az ingatlant nem kell a kényszerértékesítés hosszú és költséges eljárása alá vonni. Nehézséget jelenthet azonban az esetlegesen fennmaradó tartozás, valamint a szerződésben megállapított bérleti díj párhuzamos fizetése.

3.3. Kényszerértékesítés a tartozásrendezési opciók hiányában

A Magyar Állam és a hitelező bankok, mint látjuk, számos lehetőséget biztosítanak az adósoknak helyzetük megkönnyítése érdekében. Amennyiben azonban a hiteladóssal történő megegyezés lehetetlen, együttműködési készséget nem mutat, a megállapodásban kikötött feltételeket nem teljesíti, nincs más lehetőség, mint a fedezetül szolgáló ingatlan kényszerértékesítése. Ennek szabályait a már hivatkozott, a *devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítéséről szóló 2011. évi LXXV. törvény* rendezi.

A válság kitörését követően, a felmondott lakáshitelek száma megsokszorozódott. Felerősödött az a kockázat, hogy a hitelnyújtó intézmények a fedezeti ingatlanokat egy időben, nagy mennyiségben kísérlik meg értékesíteni, jelentős túlkínálatot és ezzel áresést előidézve a lakóingatlan piacon. Ennek megakadályozására *2011-ben kvótarendszer került bevezetésre*⁷². Ez alapján lakáscélú ingatlanok esetén 2011. október 1-től 2014. december 31-ig a Magyar Nemzeti Bank által negyedévenként engedélyezett, a kvótában meghatározott ingatlanok vonatkozásában folytatható le végrehajtási eljárás. A kvóták rendszere szabályozza, hogy a hitelezők negyedévenként és megyénként hány lakást adhatnak át a végrehajtóknak⁷³.

A hitelező minden tárgynegyedév első napján megállapítja az összes fedezeti ingatlanának számát, és kijelöli azokat, amelyek tekintetében kényszerértékesítést kezdeményez. A hitelező által a megyében, fővárosban kényszerértékesítésre jelölt fedezeti ingatlanok számának az adott tárgynegyedév első napján meglévő összes *fedezeti ingatlana*

⁷² A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének gyorsselemzése a kényszerértékesítésre kijelölt ingatlanokra vonatkozó 2012. III. negyedévi adatokhoz (https://felugyelet.mnb.hu/data/cms2370840/kenyszerertekesites_gyors_20120911.pdf) (letöltés ideje: 2013. október 20.)

⁷³ Közel négyezer ingatlan kerül kalapács alá, 2013. augusztus 26. (<http://www.magyarhirnap.hu/kozel-negyezer-ingatlan-kerul-kalapacs-ala>) (letöltés ideje: 2013. november 1.)

számához viszonyított aránya nem haladhatja meg az egyes negyedévekre meghatározott kvóta százalékos arányát⁷⁴, melyet az alábbi táblázat⁷⁵ határoz meg:

Kényszerértékesítési kvóta megyénként és Budapesten	
időszak	kvóta
2011. IV. negyedév	2%
2012. I-IV. negyedév	3%
2013. I-IV. negyedév	4%
2014. I-IV. negyedév	5%

7. ábra: Kényszerértékesítési kvóta megyénként és Budapesten

Forrás: Már 117 ezer lakást fenyeget banki kényszerértékesítés, portfolio.hu, 2013. augusztus 26.

A törvény 9. §-a szerint a hitelező köteles tájékoztatni az MNB-t a megyében, fővárosban a tárgynegyedév első napján meglévő összes fedezeti ingatlanainak számáról, illetve a kényszerértékesítésre kijelölt fedezeti ingatlanok fekvéséről, forgalmi értékéről és alapterületéről. A hitelező erről szóló tájékoztatását minden tárgynegyedév 15. napjáig köteles megküldeni. Az a pénzügyi intézmény, amely tevékenységének ellenőrzése nem tartozik a MNB hatáskörébe, az adatszolgáltatást a fogyasztóvédelmi hatóság felé teljesíti.

A fedezeti ingatlanok kényszerértékesítése 2015 januárjától működik újra korlátozás nélkül. A jogalkotónak addig elegendő ideje van a kvótarendszer lejártát követő állapot jogi szabályozására. Véleményem szerint a kényszerértékesítés egyik fél számára sem kedvező eljárás, mivel az árverés során az ingatlan vételára rendkívül alacsony, a végrehajtást kérő nem minden esetben nyer abból kielégítést. Mindemellett a folyamat hosszú, a felmerülő költségek az adóst terhelik. A feleknek elsősorban az állam és a bankok által kínált megoldások alkalmazására kellene törekedniük. Amennyiben mégis árverésre kerül sor, annak eredményessége esetén a hiteladós köteles elhagyni az ingatlant, mely tömeges kilakoltatás esetén a szociális ellátórendszer elnehezédéséhez vezethet. Ennek megelőzésére úgy gondolom, hogy a NET által fenntartott *tartalék ingatlanok* szolgálnak segítségül. Az ország különböző területein fekvő üres, kihasználatlan ingatlanok az alacsony bérleti díj mellett, az újrakezdés lehetőségét kínálják.

⁷⁴ 2011. évi LXXV. törvény 7. §. (1). bekezdés

⁷⁵ Már 117 ezer lakást fenyeget banki kényszerértékesítés, 2013. augusztus 26., [http://www.portfolio.hu/vallalatok/penzugy/mar_117_ezer_lakast_fenyeget_banki_kenyszerertekeses.188259.h](http://www.portfolio.hu/vallalatok/penzugy/mar_117_ezer_lakast_fenyeget_banki_kenyszerertekeses.188259.html) tml (letöltés ideje: 2013. október 31.)

4. Megoldási kísérletek az Európai Unióban

Dolgozatom e fejezetében a devizahitelek helyzetét vizsgálom 2 olyan uniós tagállamban, ahol Magyarországhoz hasonlóan lebegő árfolyamrendszer került bevezetésre. Ennek köszönhetően a hiteladósok egyformán ki vannak téve az árfolyam-ingadozás veszélyeinek. Ezt követően elemzem a válsághelyzet Európai Unió szintű megoldási kísérleteit, javaslatait.

Az Európai Unió tagállamai között a devizahitelezés elterjedése szempontjából 3 csoportot tudunk elkülöníteni⁷⁶:

- *Balti tagállamokban* a devizahitelezés komolyabb méreteket öltött, de mivel ezen országok többségében rögzített árfolyamot alkalmaznak, így az árfolyam ingadozás korlátok közé szorított,
- *Szlovákia és Csehország* lakossága elkerülte a devizahitelezést,
- *Magyarország, Románia és Lengyelország*, ahol a piac által alakított lebegő árfolyamrendszer került bevezetésre.

4.1. Lengyelország

Az uniós tagállamok közül Lengyelországban a legkisebb a devizahitelek aránya a lakossági hitelezésen belül⁷⁷. Kérdésként merül fel, hogy mi okozhatta ezt a helyzetet.

Lengyelországban az 1990-es évek második felében csekély mértékben jelen volt a devizahitelezés. A közelgő EU-csatlakozásnak köszönhetően a *2000 és 2003 közötti időszak* jelentett igazi áttörést a devizahitelek nagymértékű elterjedése tekintetében. Az emberek azt gondolták, hogy az EU-csatlakozást követően a lakásárak jelentősen megemelkednek, ennek hatására sokan úgy döntöttek, hogy a csatlakozás előtt lakást vásárolnak, akár kölcsön útján is⁷⁸. A hitelfelvételt ösztönző tényező volt továbbá, hogy a deviza- és a zlotyhitel közötti kamatmérték jelentős eltérést mutatott. 2004-ben újabb változás következett be, amikor a

⁷⁶ Hudecz i. m. 352. o.

⁷⁷ Hudecz i. m. 361. o.

⁷⁸ Hudecz i. m. 362. o.

devizahitel-felvételek száma csökkenést mutatott⁷⁹. A devizahitelek népszerűsége 2005-ben visszatért, ezt látva a lengyel bankfelügyelet kidolgozta az úgynevezett *S-ajánlást*, amelyben az alábbi iránymutatásokat fogalmazta meg a hitelnyújtók számára⁸⁰:

- Alaposabb tájékoztatási gyakorlat bevezetésének szorgalmazása, melynek oka, hogy a hiteligénylők nem mérik fel kellő körültekintéssel az árfolyamkockázatot.
- A pénzintézetek számára azt a javaslatot fogalmazta meg a bankfelügyelet, hogy elsősorban a zloty-ban történő hitelezést ajánlják, és csak abban az esetben tárgyaljanak a devizában történő hitelezésről, ha ahhoz a hitelfelvevő ragaszkodik.
- A bankoknak tanácsolták a szigorúbb hitelezési feltételek felállítását azokkal szemben, akik devizahitelt szeretnének felvenni.
- Továbbá ajánlották, hogy a hitelnyújtók a hiteligénylők hitelképességét stressz tesztekkel elemezzék, mely során azt feltételezik, hogy a zloty 12 hónap alatt 30 százalékot gyengül.

Az S-ajánlás, minthogy nevében is benne van, csak javaslatot fogalmaz meg kötelező erő nélkül. Ennek ellenére a lengyel bankok általában figyelembe veszik a felügyelet ajánlásait. Talán ennek is köszönhető, hogy 2007-ben csökkent a lakossági devizahitel-kihelyezés. Az S-ajánlást kiegészítő *T-ajánlás* azt a javasolta a hitelező bankoknak, hogy a hitelkihelyezés előtt szerezzenek adatokat az adósok jövedelméről és a más bankokkal szemben fennálló tartozásaikról⁸¹. Ez részben megegyezik a Magyarországon alkalmazott Központi Hitelinformációs Rendszerrel.

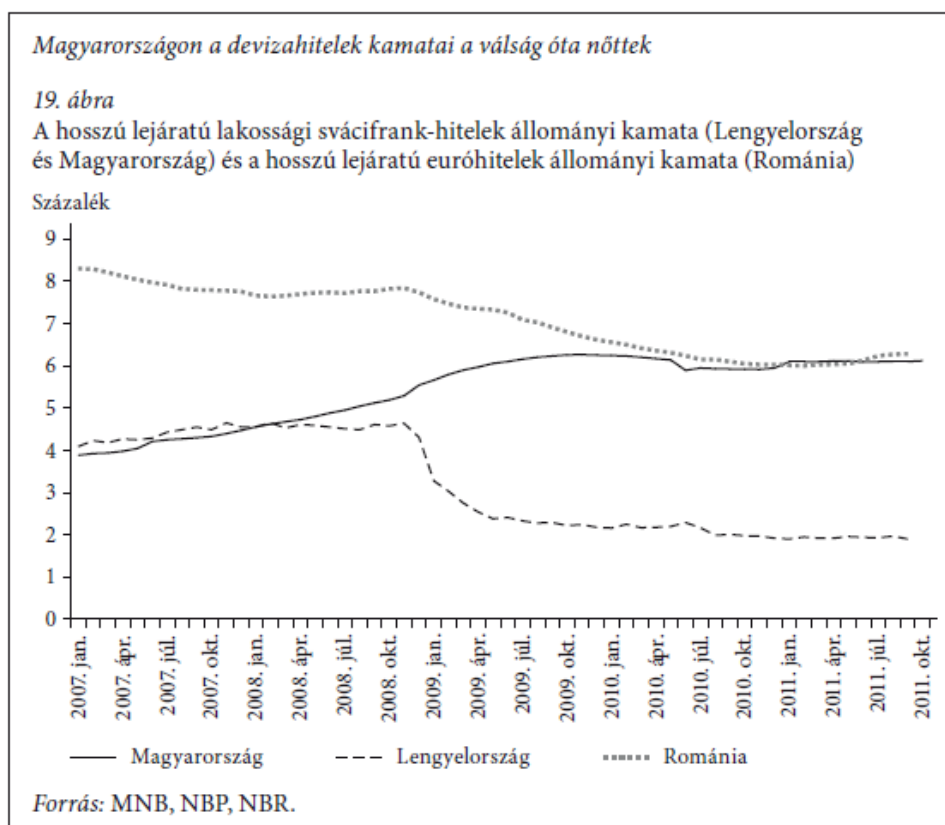
A lengyel devizahitelek törlesztési képességét *2 okból kifolyólag nem rontotta az árfolyamváltozás*⁸². Egyrészt, mivel a zloty árfolyama 2004 és 2008 között fokozatosan emelkedett, az ekkor felvett hiteleken az adósok inkább „nyertek”, a törlesztő részletek csökkentek, tartalékuk képződött. Másrészt, a svájci frank kamata a válság óta jelentősen csökkent, ez ellensúlyozta a törlesztő részletek erősödő árfolyam miatti emelkedését. Az alábbi diagram is kimutatja, hogy a svájci frank kamatmértéke Lengyelországban csökkent, míg Magyarországon növekvő tendenciát mutat:

⁷⁹ Hudecz i. m. 363.o.

⁸⁰ Hudecz i. m. 367. o.

⁸¹ Hudecz i. m. 368. o.

⁸² Hudecz i. m. 371. o.



8. ábra: A devizahitelek kamatai Magyarországon, Lengyelországban és Romániában
Forrás: Hudecz András: Párhuzamos történetek - A lakossági devizahitelezés kialakulása és kezelése Lengyelországban, Romániában és Magyarországon, Közgazdasági Szemle, LIX. évf.

A lengyel jegybank adatai alapján a 2005 és 2010 között folyósított devizahitelek törlesztő részlete átlagosan 14 százalékkal volt magasabb a felvételi értékhez képest. Ez elenyésző érték a magyarországi adatokhoz képest, 2011-ben ugyanis a hiteladósoknak átlagosan 79 százalékkal kellett többet fizetniük, mint a hitelfelvétel időpontjában.

A lengyelországi hitelkihelyezésre fordított fokozott figyelemnek meglelt az eredménye: a 2011. júliusi stabilitási jelentés szerint a devizahitelekben belül *a nem teljesítő hitelek aránya egy százalékra csökkent*. Ez részben az ajánlások megfogalmazásának, valamint ezek bankok általi betartásának köszönhető. *A felügyeleti szervek időbeni fellépése és a bankok tevékenységének nyomon követése* megakadályozta a krízishelyzet kialakulását. A lengyel S- és T-ajánláshoz hasonlóan hazánkban az MNB és a PSZÁF dolgozott ki ajánlást, mely a japán jen alapú hitelkihelyezéssel kapcsolatban fogalmazott meg iránymutatásokat. Az MNB és a lengyel bankfelügyelet ajánlása több szempontból megegyezik: a stressz tesztek alkalmazása, a hitelgénylők jövedelmének megfelelő igazolása szintén megfogalmazásra került.

A fent leírtak alapján valószínűsíthető, hogy a lengyel lakossági devizahitelezés nem fenyeget szociális feszültségek kialakulásával. Az esetlegesen felmerülő következmények tompítására a lengyel törvényhozás 2 jogintézményt vezetett be⁸³:

- a *lengyel kilakoltatási törvény* kimondja, hogy ameddig a végrehajtási határozatban nem jelölnek ki az adós számára más lakhelyet vagy szálláshelyet, addig nem lehet kilakoltatni. A cserelakás biztosítása elsősorban a helyi hatóság, másodsorban a hitelező, végül pedig az adós feladata. Magyarországon is életben van a kilakoltatási moratórium, azonban a fedezeti ingatlan árverezését nem teszik függővé attól, hogy az adós lakhatása biztosított-e.
- 2009-ben életbe lépett a *magáncsőd intézménye*: az adós magáncsődöt akkor kérhet, ha az adóstól független körülmények vezettek a fizetéseképtelenség kialakulásához. Az eljárás során az adós összes vagyonát elárverezik, a befolyt összegből visszautalnak neki egy évnyi lakbérre elegendő összeget, ezt követően mentesül minden további banki kötelezettség alól.

Hazánkban a gazdálkodó szervezetekre nézve már 1991-ben létrehozták az ún. Csődtörvényt, a magánszemélyek esetén ez a fogalom nem ismert a hazai jogrendszerben. Az MBN 2011 novemberében éves stabilitási jelentésében a magáncsőd bevezetésének javaslatával állt elő. Az adósok számára az eljárás a tiszta lappal való újrakezdés lehetőségét nyújtana. Az eljárás további előnyét jelentené annak elkerülhetővé tétele, hogy az eladósodott családok hibás pénzügyi döntéseik következményét generációról-generációra „áthagyományozzák”⁸⁴. A hitelező az eljárás által mentesülne a követelések érvényesítésével járó, igen magas költségek nagy részétől.

Nyugat-Európában az 1980-as évek közepétől élénkült meg a magánszemélyek fizetéseképtelenségével kapcsolatos törvényhozás. *Németországban* 1999-ben vezették be a magáncsőd intézményét, 2010-ben közel 140.000 magánszemély kért csődvédelmet maga ellen⁸⁵. *Franciaországban* 2003 óta van lehetőség ún. adósságátrendezési megállapodások megkötésére. 2005 és 2010 között a beadott kérelmek száma 19.259-ről 44.360-ra ugrott. Hozzá kell tenni, hogy a nyugat-európai államok a magyartól fejlettebb gazdasággal

⁸³ Hudecz i. m. 372. o.

⁸⁴ Bethlendi András – Máté János: Magáncsőd Magyarországon: pro és kontra; 2012. augusztus 28., Pénzügyi Szemle (<http://www.penzugyiszemle.hu/tanulmanyok-eloadasok/magancsod-magyarorszagon-pro-es-kontra>) (letöltés ideje: 2013. október 23.)

⁸⁵ Bethlendi – Máté i. m.

rendelkeznek. A hazai bérszínvonal mellett az adósoknak csak szűk köre teljesítené a csődeljárásban meghatározott kötelezettségeket⁸⁶.

4.2. Románia

A számos politikai válság következtében Romániában a gazdaságpolitika általában kiszámíthatatlan volt. Pénzügyi rendszerének fejlődése az EU-hoz csatlakozott kelet-közép-európai országokhoz képest később indult meg⁸⁷. A lakossági hitelezés 2004-ben felgyorsult, megnőtt a lakás és tartós fogyasztási cikkek iránti kereslet, illetve emelkedésnek indult a háztartások jövedelme. A lakáshiteleken belül hamar kialakult a devizahitelek dominanciája, melynek 80%-át az euró-alapú hitelezés tette ki⁸⁸.

Romániában a devizahitelezés nem vált közellenséggé⁸⁹. Egyrészt azért, mert az ország eladósodottsága csekély mértékű, így a sérülékenységi első számú forrása nem lehet. Másrészt a devizahitelek 80%-a euró-alapú hitel, ez azért fontos, mert a román lej euróval szembeni leértékelődése sokkal kisebb mértékű volt, mint a svájci frankkal szemben. A román jegybank a devizahitelek számának mérséklése és egy esetleges későbbi válsághelyzet elkerülése érdekében 2011 októberében életbe léptetett szabályai szigorították a devizahitelezés feltételeit. A módosítás szerint a fogyasztási hitelek maximális futamideje öt év abban az esetben, ha nem lejben folyósítják⁹⁰. Másik jelentős lépés 2013 novemberében a devizahitelek kedvezményes előtörlesztéséről benyújtott törvénytervezet, mely szerint a devizaalapú hitel lejben is törleszthető lesz annak a hónapnak a középárfolyamán, amikor a hitelt felvették⁹¹.

Románia előnyös helyzetben van Lengyelországhoz és Magyarországhoz képest, mert a devizahitel-problémája az euró övezethez való csatlakozással megoldódni látszik⁹². Ezt követően az árfolyam ingadozástól már csak annak kell tartania, aki nem euróban vette fel hitelét.

⁸⁶ Bethlendi – Máté i. m.

⁸⁷ Hudecz i. m. 372. o.

⁸⁸ Hudecz i. m. 374. o.

⁸⁹ Hudecz i. m. 379. o.

⁹⁰ Románia szigorítja a devizahitelezést, 2011. november 2. (<http://www.vg.hu/penzugy/devizapiac/romania-szigorítja-a-devizahitelezést-361353>) (letöltés ideje: 2013. november 4.)

⁹¹ Romániában is mentenék a devizahiteleket, 2013. november 20. (<http://www.origo.hu/gazdasag/20131120-romaniaban-is-mentenek-a-devizahiteleket.html>) (letöltés ideje: 2013. november 20.)

⁹² Hudecz i. m. 397. o.

4.3. Európai szintű mentőövek

A gazdasági válság hatására a bankfelügyeleti szervek közötti kommunikáció sokat javult, új intézmények és fórumok jöttek létre⁹³. Ezek közül a legfontosabb a 2010-ben felállított *Európai Rendszerkockázati Testület*, mely *elsőként ismerte fel a devizahitelezés problémájának nemzetközi jellegét*. E szervezet gyenge jogosítványokkal rendelkezik, konkrét beavatkozásokra nem jogosult, hatásköre iránymutatások, javaslatok megfogalmazására terjed ki. Ennek keretében 2011. szeptember 21-én a nemzeti felügyeleti hatóságok számára többpontos ajánlást fogalmazott meg a kockázatok csökkentése céljából. Ezek közül a legfontosabb ajánlások⁹⁴:

- *A kölcsönfelvevők kockázattudatossága*: ez az ajánlás a pénzügyi intézmények számára azt a javaslatot fogalmazza meg, hogy a hiteligénylőket megfelelően tájékoztassák a devizahitelezéssel járó kockázatokról, ezzel elősegítve a tájékozott és megalapozott döntések meghozatalát.
- *A kölcsönfelvevők hitelképessége*: a pénzintézetek olyan hiteligénylőknek nyújtsanak deviza-alapú hitelt, akik igazolják hitelképességüket.
- *A devizahitelezés kiváltotta hitelállomány-növekedés*: a nemzeti felügyeleti hatóságok kísérik figyelemmel, hogy a devizahitelezés előidézi-e a hitelállomány túlzott növekedését.
- *Belső kockázatkezelés*: a nemzeti felügyeleti hatóságok számára a devizahitelezés kockázatainak számba vétele érdekében javasolt iránymutatások megfogalmazása.
- *Tőkekövetelmények*: a Testület a devizahitelezéssel kapcsolatos kockázatok fedezéséhez megfelelő tőkeállomány fenntartását javasolja.
- *Viszonosság*: az anyabankokat felügyelő hatóságok hozzanak legalább olyan szigorú intézkedéseket, mint a leánybankokat felügyelő hatóságok.

Az ajánlás iránymutatásként szolgál, nem kötelező erejű, betartásuk a tagállamok döntésére van bízva. Nem várhatjuk el a Testülettől a devizahitelezés nemzetközi megoldását, azonban elismerést érdemel az a tény, hogy egy ilyen magas szintű intézmény figyelmet fordít a kialakult helyzet kezelésére.

⁹³ Az EU és a devizahitelek, 2012. február 24. (http://index.hu/gazdasag/penzbeszel/2012/02/24/az_eu_es_a_devizahitelek/) (letöltés ideje: 2013. október 29.)

⁹⁴ Recommendation of the European Systemic Risk Board on lending in foreign currencies (ERKT/2011/1), (http://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/recommendations/2013/ESRB_2013_2.en.pdf?db41c1513c3aa814a8947342f105ab18) (letöltés ideje: 2013. október 30.)

Az Európai Parlament által 2013-ban elfogadott új szabálycsomag szerint a hitelfelvevőket az Európai Unió területén alapos tájékoztatásnak kell alávetni. Ennek keretében a jövő hiteladósainak tisztában kell lenni a hitel összes költségével és hosszú távú pénzügyi következményeivel. A hitelígénylők gondolkodási időt kapnak, a szerződés aláírása után rövid időn belül visszaléphetnek a kölcsönszerződéstől⁹⁵. Hitelt a bankok csak úgy folyósíthatnak, ha meggyőződött arról, hogy az adósjelölt megfelelő pénzügyi helyzetben van. Az új szabályok értelmében minden hitelesnek joga lesz ahhoz, hogy hitelét elő- vagy végtörleszthesse lehetőségéhez mérten, e szabályok részletes kidolgozását a szabálycsomag a tagállamokra bízta⁹⁶.

A szomszédos országok közül Romániában kevésbé érzékelhető a deviza-alapú hitelfelvétel káros hatása. Itt a lakosság túlnyomó része az euró-alapú hitel felvétele mellett döntött. Az ország euró övezethez való csatlakozása a devizahitelek helyzetét egy csapásra megoldaná. Hazánkban és Lengyelországban a svájci frank-alapú hitelkihelyezés öltött nagy méreteket. A lengyel bankfelügyelet időben történő fellépése megakadályozta a lakosság túlzott mértékű eladósodását. Ezzel szemben Magyarországon a már bekövetkezett deviza-problémára a válságkezelő intézkedések sorozata részben vezetett eredményre. Hazánkban a szabályozóeszközök későn kerültek bevezetésre, így társadalmi és gazdasági szintű gyors, átfogó megoldás alkalmazása vált szükségessé.

Az egyes tagállamok szabályozási eszközei, az uniós szabálycsomag, valamint a Rendszerkockázati Testület ajánlása együttesen nemzetközi szintű kiutat mutat a devizahitel-válságból. Véleményem szerint az összehangolt eredményesség eléréséhez ajánlások helyett kötelező erejű intézkedések bevezetésére van szükség. Ezzel elérhető lenne a devizahitel okozta válság Európából történő kiseprése.

⁹⁵ Az unió a jövő devizahiteleit menti, 2013. szeptember 10. (<http://www.origo.hu/gazdasag/20130910-az-unio-a-jovo-devizahiteleit-menti.html>) (letöltés ideje: 2013. november 9.)

⁹⁶ Az unió a jövő devizahiteleit menti, 2013. szeptember 10. (<http://www.origo.hu/gazdasag/20130910-az-unio-a-jovo-devizahiteleit-menti.html>) (letöltés ideje: 2013. november 9.)

5. Összegzés

A kiinduló hipotézisem első része bizonyítást nyert: *a bank és az állam egyre több tartozásrendezési opciót kínál a hiteladósok számára.* Ezt a kijelentést alátámasztja, hogy a hitelező a nem szerződésszerűen teljesítő hiteladós hátralékainak megfizetésére a szerződésben meghatározott időn túl is lehetőséget biztosít. Szakaszokra bontva, más és más egyénre szabott terméket kínál a bajba jutott hiteladósok részére. Az állam és a bank segítő szándékát jelzi az is, hogy az árfolyamgát jogosultsági feltételeinek kibővítésével lehetővé tette az ügyfelek számára, hogy széles körben éljenek a konstrukció adta előnyökkel. Az Erste Bank szerződések felmondásának átmeneti szüneteltetéséről hozott precedens értékű döntése hasonló gyakorlat alkalmazására ösztönzi a többi hitelezőt. A Bankszövetség azt a kijelentést tette, hogy a hitelezőnek nem áll érdekében a kölcsönszerződés felmondása. Hangsúlyoznunk kell, hogy a hiteladósok felelőtlen és túlvállalt döntései miatt a bank és az állam nem vállalhat felelősséget, viszont az igazoltan szociálisan rászorult és eladósodott ügyfeleket a bank felkarolja, az egyéni helyzetek feltárását követően a maximális segítséget nyújtja.

A dolgozatomban felsorolt tartozásrendezési opciók, termékek közül *egy sem nyújt mindenki számára elfogadható, egységes és kielégítő megoldást.* A hitelfolyósító a *még fel nem mondott kölcsönszerződések* kötelezetteinek az árfolyamrögzítés és a deviza-alapú hitel forintra történő átváltása az árfolyamkockázattól való szabadulás lehetőségét kínálja fel. A gyűjtőszámla-hitel ideiglenesen kedvező megoldás, mivel alacsonyabb havi törlesztő részlet megfizetését eredményezi, viszont a gyűjtőszámlán felhalmozott összeg újabb terhet és futamidőt keletkeztet. A devizahitelek forintosítása a kiegyenlítés napjáig fix törlesztőrésztet biztosított, ugyanakkor a hitelezők számára a fennálló tartozás 25%-ának elengedése nagyfokú veszteséget okozott. A prolongáció, a tőketörlesztés-csökkentés, illetve a türelmi idő kérése a jogosultsági idő lejártát követően szintén a végösszeg megemelkedését, illetve a futamidő kitolódását eredményezheti.

A *felmondott szerződések* kötelezetteinek kínált *egyösszegű megfizetés pénzügyi konstrukciója* kis mértékben vált elterjedtté, hiszen a legtöbb esetben a hiteladósok a hátralékos tartozásukat sem tudták kiegyenlíteni a bank felé. Ezzel szemben a *részletfizetési megállapodás* elterjedt termék, mivel a követeléskezelő az adós jövedelmi viszonyainak

megfelelően, akár kamatkedvezmény biztosítása mellett is lehetőséget biztosít a tartozás részletekben történő megfizetésére.

Az ingatlanos megoldások körében a *Nemzeti Eszközkezelő Társaság* programja nagy népszerűségnek örvend, hiszen ezzel elkerülhető a kényszerértékesítési eljárás és a kilakoltatás. Annak ellenére, hogy a hiteladós elveszíti ingatlanát, végleg megszabadul a törlesztő részlet-fizetés terhétől, ugyanakkor az adós és családja számára a lakhatás biztosított marad, valamint az ingatlan visszavásárlására a későbbiekben lehetősége nyílik. A *közös értékesítés* előnye, hogy a fedezetül szolgáló ingatlant tényleges piaci áron értékesítik, azonban a hiteladós elveszíti otthonát. Ezzel szemben *visszabérlés* esetén a bankcsoport az ingatlant tényleges forgalmi értékének 80%-ának megfelelő áron megvásárolja, ugyanakkor ezzel a lehetőséggel a pénzügyintézet nem csak a törlesztési, hanem az ingatlan elvesztésével járó szociális problémákra is megoldást kínálhat.

Úgy gondolom, hogy a jövőre nézve a pénzügyintézeteknek még körültekintőbb hitelezési politikát kell gyakorolniuk ügyfeleik tekintetében az elveszett bizalom visszanyerése és a hiteligénylők szociális biztonságának megőrzése érdekében. A pénzügyintézetek feladata legyen, hogy a túlvállalás veszélyeire időben felhívja a jövő adósainak figyelmét. A hiteligénylő jövedelmi és vagyoni helyzetének alapos elemzését követően több ajánlat kidolgozásával, gondolkodási idő biztosítása mellett elősegítse a körültekintő hitelfelvételt. Javaslatom szerint a pénzügyintézetnek rendelkeznie kell egy olyan forráskönyvvel, amely a hitelkihelyezéstől a kölcsönösszeg visszafizetéséig terjedő időszakra a kölcsönigénylővel olyan összehangolt együttműködési és folyamatos kapcsolattartási mechanizmust szabályoz, melynek segítségével az esetlegesen felmerülő probléma időben orvosolható.

- Bankó, az OTP Bank ügyfélmagazinja; XIX. évfolyam, 4. szám, 2011. augusztus
- Bethlendi András – Máté János: Magáncsőd Magyarországon: pro és kontra; 2012. augusztus 28., Pénzügyi Szemle (<http://www.penzugyiszemle.hu/tanulmanyok-eloadasok/magancsod-magyarorszagon-pro-es-kontra>) (letöltés ideje: 2013. október 23.)
- Földes Gábor: Pénzügyi jog I., Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, 1996
- Holmár Krisztina: Mérlegen a valóság, avagy a hazai devizahitelezés nyertesei és/vagy vesztesei; Hitelintézeti Szemle 2012. különszám (<http://www.bankszovetseg.hu/wp-content/uploads/2012/10/33-43-holmar-krisztina.pdf>) (letöltés ideje: 2013. október 5.)
- Hudecz András: Párhuzamos történetek - A lakossági devizahitelezés kialakulása és kezelése Lengyelországban, Romániában és Magyarországon; Közgazdasági Szemle, LIX. évf., 2012. április
(http://epa.oszk.hu/00000/00017/00195/pdf/EPA00017_Kozgazdasagi_szemle_2012_04_01%20Hudecz.pdf) (letöltés ideje: 2013. szeptember 30.)
- Miklós, Gábor: A magyar eladósodás és a válság hatásai. *Délkelet-Európa – South-East Europe International Relations Quarterly*, Vol. 2. No. 7. (2011 ősz) 1-10. o.
(http://unipub.lib.uni-corvinus.hu/1228/1/kg_2013n1p77.pdf) (letöltés ideje: 2013. október 20.)
- Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének gyorsselemzése a végtörlesztésről, 2012. március 12. (letöltés ideje: 2013. október 23.)
- Recommendation of the European Systemic Risk Board on lending in foreign currencies (ERKT/2011/1)(http://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/recommendations/2013/ESRB_2013_2.en.pdf?db41c1513c3aa814a8947342f105ab18) (letöltés ideje: 2013. október 30.)

6.2. Internetes hivatkozások

- A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének gyorsselemzése a kényszerértékesítésre kijelölt ingatlanokra vonatkozó 2012. III. negyedévi adatokhoz
(https://felugyelet.mnb.hu/data/cms2370840/kenyszerertekesites_gyors_20120911.pdf)
(letöltés ideje: 2013. október 20.)
- A válság hatása a munkaerőpiacra; Központi Statisztikai Hivatal internetes kiadványa, 2010. április (<http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/valsagmunkaeropiacra.pdf>) (letöltés ideje: 2013. október 21.)

- Általános tájékoztató hátralékos, illetve felmondott jelzáloghitelekre vonatkozóan (https://www.fhb.hu/Dokumentumtar/ContentLink/29_25_2011_BU.pdf) (letöltés ideje: 2013. november 2.)
- Az Eszközkezelőnél indulhat el a szociális bérlakásprogram, 2013. szeptember 23.; (http://hvg.hu/gazdasag/20130923_Van_egy_mindenkinek_tetszo_es_sikeres_dev) (letöltés ideje: 2013. október 15.)
- Az EU és a devizahitelek, 2012. február 24. (http://index.hu/gazdasag/penzbeszel/2012/02/24/az_eu_es_a_devizahitelek/) (letöltés ideje: 2013. október 29.)
- Az Európai Rendszerkockázati Testület ajánlása a devizahitelezésről (ERKT/2011/1), (letöltés ideje: 2013. október 30.)
- Az unió a jövő devizahiteleseit menti, 2013. szeptember 10. (<http://www.origo.hu/gazdasag/20130910-az-unio-a-jovo-devizahiteleseit-menti.html>) (letöltés ideje: 2013. november 9.)
- Bankszövetség: nem érdek a szerződések felmondása, 2013. november 8. (http://hvg.hu/gazdasag/20131108_Bankszovetseg_nem_erdek_a_szerzodesek_fel) (letöltés ideje: 2013. november 9.)
- Devizahitelek megmentése ügyében kizárnak rengeteg embert a körből; 2011. december 11. (<http://kp.hu/devizahitelek-megmentese-ugyeben-kizarnak-rengeteg-embert-a-korbol/>) (letöltés ideje: 2013. október 29.)
- Elkerülhető az árverés; 2012. szeptember 25. (<http://lakasfokusz.hu/devizahitel-2/elkerulhető-az-arveres/>) (letöltés ideje: 2013. október 28.)
- Fizetési nehézségei adódtak? (<https://www.otpbank.hu/portal/hu/SzabadFelhasznalasuHitelek/Segithetunk/FizetesiNehezse g>) (letöltés ideje: 2013. október 28.)
- Így élnek a megmentett devizahitelek az ócsai lakóparkban, 2013. július 24. (<http://www.vg.hu/vallalatok/ingatlan/igy-elnek-a-megmentett-devizahitelek-az-ocsai-lakoparkban-408520>) (letöltés ideje: 2013. október 20.)
- Így lettünk mi frankfüggők c. cikk, 2013. október 20. (http://index.hu/gazdasag/magyar/2011/10/20/devizahitel_elterjedese/) (letöltés ideje: 2013. október 24.)
- Jelentés a devizahitelek helyzetéről, 2011. augusztus 18. (<http://www.kormany.hu/hu/kozigazgatasi-es-igazsagugyi-Miniszterium/tarsadalmi->

kapcsolatokert-felelos-allamtitkarsag/hirek/jelentes-a-devizahitelesek-helyzeterol) (letöltés ideje: 2013. október 10.)

- Jogosultsági feltételek – NET Zrt. (https://www.netzrt.hu/?page_id=16) (letöltés ideje: 2013. október 25.)
- KHR (vagy BAR) lista, 2013. október 7.; (<http://www.bankracio.hu/cikkek/25-khr-vagy-bar-lista>) (letöltés ideje: 2013. október 10.)
- Ki felelős a devizahitelezését? 2011. október 18. (http://index.hu/gazdasag/magyar/2011/10/18/ki_a_felelos_a_devizahitelezesert) (letöltés ideje: 2013. október 25.)
- Kormányzati intézkedések a lakáshitelesek érdekében; 2012. július 25 (<http://www.kormany.hu/hu/gyik/kormanyzati-intezkedesek-a-lakashitelesek-erdekeben>) (letöltés ideje: 2013. október 20.)
- Közel négyezer ingatlan kerül kalapács alá, 2013. augusztus 26. (<http://www.magyarhirlap.hu/kozel-negyezer-ingatlan-kerul-kalapacs-ala>) (letöltés ideje: 2013. november 1.)
- Léptek a bankok – 111 ezer család lakását fenyegeti kényszerértékesítés, 2013. február 27 (http://www.portfolio.hu/vallalatok/penzugy/leptek_a_bankok_111_ezer_csalad_lakasat_fenyegeti_kenyszerertekesites.180339.html) (letöltés ideje: 2013. október 29.)
- Már 117 ezer lakást fenyeget banki kényszerértékesítés, 2013. augusztus 26., http://www.portfolio.hu/vallalatok/penzugy/mar_117_ezer_lakast_fenyeget_banki_kenyszerertekesites.188259.html (letöltés ideje: 2013. október 31.)
- Még mindig hiányzik a gazdaságból az a 150 ezer munkahely, 2011. július 28. (http://www.portfolio.hu/gazdasag/munkaugy/meg_min%20dig_hianyzik_a_gazdasagbol_az_a_150_ezer_munkahely%20.152989.html) (letöltés ideje: 2013. október 24.)
- Megoldások fizetési nehézségek esetén (https://felugyelet.mnb.hu/fogyasztoknak/kiemelt_fogyaszto/fizetesi_nehezsegek/fizetesi_nehezsegek_esetere.html) (letöltés ideje: 2013. október 25.)
- Megszánta az Erste a devizahiteleseket, 2013. november 8. (http://hvg.hu/gazdasag/20131108_Megszanta_az_Erste_a_devizahiteleseket) (letöltés ideje: 2013. november 8.)
- Megszavazták a Fidesz új devizahiteles-mentését 2013. november 5. (http://hvg.hu/gazdasag/20131105_Megszavaztak_a_Fidesz_uj_devizahitelesme) (letöltés ideje: 2013. november 6.)

- Mentőcsomag: 180 forinton rögzítik a frankárfolyamot, 2011. május 30.
(<http://www.origo.hu/gazdasag/hirek/20110526-mik-a-devizahitelessek-mentocsomagjanak-legfontosabb-pontjai.html>) (letöltés ideje: 2013. október 29.)
- Miért alakult ki hitelválság Magyarországon? – Így látja a lakosság, 2013. március 6.
(<http://www.vg.hu/penzugy/hitel/miert-alakult-ki-hitelvalsag-magyarorszagon-igy-latja-a-lakossag-399189>) (letöltés ideje: 2013. október 12.)
- Minden a bankokon múlik, 2012. január 21. (<http://www.azenpenzem.hu/cikkek/minden-a-bankokon-mulik/334/>) (letöltés ideje: 2013. november 5.)
- OTP Bank Nyrt. Adósságrendező hitelről szóló termékismertetője, 2013. június 15.
(<https://www.otpbank.hu/portal/hu/SzabadFelhasznalasuHitelek/Segithetunk/FizetesiNehezseg/Adossagrendezo>) (letöltés ideje: 2013. október 28.)
- OTP Bank Nyrt. tájékoztatója: Gondjai vannak a hitel törlesztésével? 2013. június 1.
(https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/OTPBANK_adosvedelmi_program_20130601.pdf) (letöltés ideje: 2013. szeptember 30.)
- OTP Faktoring - Pénzügyi fogalmak (<https://www.otpbank.hu/factoring/hu/Fogalmak>)
(letöltés ideje: 2013. október 15.)
- OTP Vállalati felelősségvállalási jelentés, 2012
(https://www.otpbank.hu/static/csr/download/OTP_Vallalati_felelossegvallalasi_jelentes_2012.pdf) (letöltés ideje: 2013. október 21.)
- Örökre elfelejthetik a devizahitelessek az árfolyamváltozásokat?, 2013. október 16.
(<http://www.portfolio.hu/vallalatok/penzugy/orokre-elfelejthetik-a-devizahitelessek-az-arfolyamvaltozasokat.190509.html>) (letöltés ideje: 2013. október 20.)
- Pályázati felhívás (<https://www.ocsalakaspalyazat.hu/?action=subpage&subpageid=1105>)
(letöltés ideje: 2013. október 21.)
- Románia szigorítja a devizahitelezést, 2011. november 2.
(<http://www.vg.hu/penzugy/devizapiac/romania-szigoritja-a-devizahitelezest-361353>)
(letöltés ideje: 2013. november 4.)
- Romániában is mentenék a devizahiteleseket, 2013. november 20.
(<http://www.origo.hu/gazdasag/20131120-romaniaban-is-mentenek-a-devizahiteleseket.html>)
(letöltés ideje: 2013. november 20.)
- Tájékoztató a fizetési késedelemmel és a hitelszerződések felmondásával kapcsolatban;
(https://felugyelet.mnb.hu/fogyasztoknak/fogyved_hirek/fizetesi_kesedelem_120312.html)
(letöltés ideje: 2013. november 1.)

- Tájékoztató a piaci szereplők által nyújtott fizeteskönnyítő lehetőségekről, (https://felugyelet.mnb.hu/fogyasztoknak/fizetesi_nehezsegek/fizeteskonyito_lehetosegek/piaci_szereplok_fizeteskonyites.html) (letöltés ideje: 2013. november 2.)
- www.netzrt.hu Főoldal (letöltés ideje: 2013. október 25.)

6.3. Jogszabályok

- 128/2012. (VI. 26.) számú Kormányrendelet a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. működésével kapcsolatos egyes szabályokról
- 2009. évi CLXII. törvény a fogyasztónak nyújtott hitelről
- 2010. évi XC. törvény egyes gazdasági és pénzügyi tárgyú törvények megalkotásáról, illetve módosításáról
- 2011. évi CLXX. törvény a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról
- 2011. évi LXXV. törvény a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről
- 361/2009. (XII.30.) Kormányrendelet a körütekintő lakossági hitelezésről és a hitelképesség vizsgálatáról, 3.§
- 368/2013. (X.24.) számú Kormányrendelet a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. működésével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 128/2012. (VI. 26.) számú Kormányrendelet módosításáról
- 57/2012. (III.30.) számú Kormányrendelet a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítését érintő megtérítésről és a közszférában dolgozók támogatásáról
- Az 1994. évi LIII. törvény a bírósági végrehajtásról

6.4. Ábrák

1. ábra: Lakáscélú forint-és devizahitelek alakulása 2000 és 2012 között (*Forrás:* Lakáscélú állami támogatások 2000 és 2012 között; hitelesmozgalom.eoldal.hu, 2013. okt. 19.) (<http://www.hitelesmozgalom.eoldal.hu/cikkek/alap-informaciok/lakascelu-allami-tamogataskok-2000-es-2012-kozott.html>) (letöltés ideje: 2013. október 26.)

2. ábra: Árfolyamváltozások 2003-tól napjainkig (*Forrás:* mnb.felugyelet.hu, 2013. október 10.) (<http://www.mnb.hu/arfolyam-lekerdezes>) (letöltés ideje: 2013. november 7.)

3. ábra: A munkanélküliségi ráta alakulása Magyarországon (*Forrás:* Még mindig hiányzik a gazdaságból az a 150 ezer munkahely; [portfolio.hu](http://www.portfolio.hu/gazdasag/meg_mindig_hianyzik_a_gazdasagbol_az_a_150_ezer_munkahely.152989.html), 2011. július 28.) (http://www.portfolio.hu/gazdasag/meg_mindig_hianyzik_a_gazdasagbol_az_a_150_ezer_munkahely.152989.html) (letöltés ideje: 2013. október 28.)

4. ábra: A kölcsönszerződések hitelező általi nyilvántartása (*Forrás:* Tájékoztató a fizetési késedelemmel és a hitelszerződések felmondásával kapcsolatban felugyelet.mnb.hu) (https://felugyelet.mnb.hu/fogyasztoknak/fogyved_hirek/fizetesi_kesedelem_120312.html) (letöltés ideje: 2013. november 1.)

5. ábra: A megkötött új árfolyamgát szerződések száma havonta 2012. áprilistól (*Forrás:* Tájékoztató a rögzített árfolyamon törlesztő devizakölcsönök adatairól, felugyelet.mnb.hu, 2013. november 12.) (https://felugyelet.mnb.hu/hirek_ujdonsagok/arfolyamgat_statistika_131010.html) (letöltés ideje: 2013. november 15.)

6. ábra: A Nemzeti Eszközkezelő Zrt. részére felajánlott ügyek megyénként 2013. június 30-ig (*Forrás:* a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. 2013. augusztus 8-i sajtóközleménye) (http://www.netzrt.hu/wp-content/uploads/2013/08/20130808_NFM_NET_Zrt-k%C3%B6zlem%C3%A9ny_Egyre-t%C3%B6bbben-csatlakoznak-a-NET-programhoz.pdf) (letöltés ideje: 2013. október 20.)

7. ábra: Kényszerértékesítési kvóta megyénként és Budapesten (*Forrás:* Már 117 ezer lakást fenyeget banki kényszerértékesítés, [portfolio.hu](http://www.portfolio.hu), 2013. augusztus 26.) (http://www.portfolio.hu/vallalatok/penzugy/mar_117_ezer_lakast_fenyeget_banki_kenyszere_rtekesites.188259.html) (letöltés ideje: 2013. november 5.)

8. ábra: A devizahitelek kamatai Magyarországon, Lengyelországban és Romániában (*Forrás:* Hudecz András: Párhuzamos történetek - A lakossági devizahitelezés kialakulása és kezelése Lengyelországban, Romániában és Magyarországon, Közgazdasági Szemle, LIX. évf. 2012. április) (http://epa.oszk.hu/00000/00017/00195/pdf/EPA00017_Kozgazdasagi_szemle_2012_04_01%20Hudecz.pdf) (letöltés ideje: 2013. szeptember 30.)