

## **Tájékoztató a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló 2011. évi LXXV. törvényről**

### **I. A törvény célja és fogalmi rendszere**

A törvénnyel a korábbi időszak devizakölcsönzése következtében kialakult társadalmi szintű problémát kívánják kezelni. Ugyanúgy célul tűzte az Országgyűlés a törvény által az egyes devizák jelentős árfolyam-ingadozási hatásának átmeneti tompítását és ezzel a devizakölcsönrel rendelkezők helyzetének kiszámíthatóbbá tételét.

A jogszabály részletesen és pontosan határoz meg a szabályozás szempontjából több fontos alapfogalmat is. Hiteladónak minősül az a természetes személy, aki pénzügyi intézménnyel devizakölcsönre vonatkozóan kölcsönszerződést kötött és a szerződésből tartozása áll fenn. A hitelező pedig a lakáshitel-szerződésből eredő követeléssel rendelkező személy.

A devizakölcsön olyan tartozás, amely a természetes személy mint adós vagy adóstárs és a pénzügyi intézmény között létrejött olyan kölcsönszerződés alapján áll fenn, ahol a kölcsön nyilvántartási pénzneme euró, svájci frank vagy japán jen és a törlesztési kötelezettséget a hiteladós forintban teljesíti. További követelmény a kölcsön devizakölcsönként való minősítéséhez, hogy annak fedezete a Magyar Köztársaság területén lévő lakóingatlanon alapított zálogjog legyen.

Fedezeti ingatlan alatt a törvény a lakáshitel-szerződésből eredő hiteltartozás biztosítására jelzálogjoggal terhelt lakóingatlant érti, amennyiben a lakáshitel-szerződésből eredő lejárt tartozás megfizetése tekintetében az adós már több mint 90 napos késedelembe esett.

Fizetéskönnyítő programnak számít az olyan megállapodás, amely devizakölcsön alapján fennálló fizetési kötelezettség átmeneti csökkentése érdekében a pénzügyi intézmény és a hiteladós között jött létre, és amelynek eredményeként a hiteladóst egy meghatározott időtartamra a megállapodás megkötése előtt fennálló havi törlesztési kötelezettségénél kisebb havi törlesztési kötelezettség terheli.

Fontos fogalomnak minősül még a lakáshitel-szerződés, amely alapján magyarországi lakóingatlanra alapított jelzálogjog fedezete mellett a fogyasztó és pénzügyi intézmény között hitel- vagy kölcsönszerződés jön létre.

Rögzített árfolyam alatt a törvény a devizakölcsön törlesztése körében a pénzügyi intézmény által a forinttal szemben alkalmazott átváltási árfolyamot érti, ennek alkalmazási időszaka az az időszak, amely alatt a pénzügyi intézmény a devizakölcsön törlesztési kötelezettség hiteladóst terhelő hányadának meghatározása során a rögzített árfolyamot alkalmazza és a keletkező különbözetre gyűjtőszámlahitelt folyósít.

Fontos ez utóbbi definíció, azaz a gyűjtőszámlahitel tisztázása is. Ez azt a kölcsönt jelenti, amelyet a devizakölcsön törlesztése során a rögzített árfolyam alkalmazása miatt a hiteladós által meg nem fizetett törlesztőrészlet-hányad finanszírozására folyósít a devizakölcsön tekintetében hitelezőnek minősülő pénzügyi intézmény a hiteladónak forintban. A kölcsönt a devizakölcsön ingatlanfedezetével azonos ingatlanra érvényesíthető jelzálogjog fedezete mellett, a rögzített árfolyam alkalmazásának időszaka alatt folyósítják.

## II. Az állami kezességvállalás

A törvény meghatározza, hogy a pénzügyi intézménynek lehetősége van kezességvállalás iránti igény bejelentésére, ez esetben a Magyar Állam felel készfizető kezesként a gyűjtőszámla-hitelből eredő tartozások 100 %-áért a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt. Egyszerű kezesként pedig a gyűjtőszámla-hitelből eredő, legfeljebb a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontjában fennálló tartozások 25 %-áért felel az Állam, a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontját követően.

A kezességvállalásért cserébe a gyűjtőszámlahitelt nyújtó pénzügyi intézmény a Magyar Államnak kezességvállalási díjat fizet. Fontos, a fogyasztókat védő rendelkezés, hogy a pénzügyi intézmény a kezességvállalási díjat semmilyen módon nem háríthatja át a hiteladósra.

A pénzügyi intézmény a fent ismertetett kezességet akkor érvényesítheti, ha készfizető kezeség esetén a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt a pénzügyi intézmény a hiteladós 90 napot meghaladó fizetési késedelme vagy a fedezeti ingatlannal szemben megindított végrehajtás miatt a devizakölcsönt és a gyűjtőszámla-hitelre vonatkozó hitelkeret-szerződést felmondta.

Egyszerű kezeség esetén pedig pénzügyi intézmény a kezeség érvényesítésére akkor jogosult, ha a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontját követően a pénzügyi intézmény a hiteladós 90 napot meghaladó fizetési késedelme vagy a fedezeti ingatlannal szemben megindított végrehajtás miatt a devizakölcsönt és a gyűjtőszámla-hitelre vonatkozó hitelkeret-szerződést felmondta és a követelés nem térült meg bírósági végrehajtás útján vagy a zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésével, és ezen eljárások a követelés behajthatatlansága miatt fejeződtek be, vagy kerültek felfüggesztésre.

A pénzügyi intézmény a kezeség érvényesítését a jogosultsága megnyílásától számított 180 napon belül kezdeményezheti az állami adóhatóságnál. Fontos rendelkezés, hogy ha a kezeség érvényesítése vagy a tartozás behajtása során az állami adóhatóság megállapítja, hogy a természetes személy a gyűjtőszámla-hitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés megkötése során hamisított, valótlan tartalmú irattal vagy nyilatkozattal megtévesztette a pénzügyi intézményt, akkor az adósnak a kezeség érvényesítésekor a kifizetett összeg 150 %-át kell megfizetnie.

## III. A gyűjtőszámla-hitelre vonatkozó fontosabb szabályok

Gyűjtőszámla-hitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés megkötését a hiteladós 2011. december 31-ig kezdeményezheti írásban a devizakölcsön tekintetében hitelezőnek minősülő pénzügyi intézménynél. Ahhoz, hogy ezt megtehesse, pár feltételnek meg kell felelnie, legkésőbb a gyűjtőszámlahitel első folyósításáig. Ilyen feltétel, hogy a hiteladós devizakölcsönből származó fizetési késedelme ne haladja meg a 90 napot, és hogy az adós ne álljon fizetéskönnyítő program hatálya alatt.

Fizetéskönnyítő programnak minősül a devizakölcsön alapján fennálló fizetési kötelezettség átmeneti csökkentése érdekében a pénzügyi intézmény és a hiteladós között létrejött olyan – nem e törvény hatálya alá tartozó – megállapodás, amelynek eredményeként a hiteladóst egy meghatározott időtartamra a megállapodás megkötése előtt fennálló havi törlesztési kötelezettségénél kisebb havi törlesztési kötelezettség terheli.

További feltétele a gyűjtőszámla-hitelnek, hogy a devizakölcsön végső lejáratára 2014. december 31. napját követő időpont legyen. A fedezetül szolgáló, zálogjoggal terhelt lakóingatlan pénzügyi intézmény által meghatározott forgalmi értéke a fedezetként történő elfogadáskor nem haladhatja meg továbbá a 30 millió forintot. Amennyiben a devizakölcsön fedezetül szolgáló lakóingatlan több pénzügyi intézmény által alapított jelzálogjog terheli, úgy e zálogjogok által biztosított valamennyi követelés tekintetében nem szabad, hogy fenn álljon 90 napot meghaladó késedelem. Végül az utolsó feltétel szerint kizáró ok, ha a devizakölcsön fedezetül szolgáló lakóingatlanra végrehajtás van folyamatban.

A fentiekben túlmenően a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt a hiteladós nem állhat más állami fizetéskönnyítő program hatálya alatt. A hiteladós jogosult valamennyi, a törvény feltételeinek megfelelő devizakölcsönéhez kapcsolódóan gyűjtőszámla-hitelre vonatkozó kérelmet benyújtani.

A gyűjtőszámla-hitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés esetében fontos tartalmi elemnek minősül, hogy a rögzített árfolyam alkalmazási időszakának záró időpontjáig a pénzügyi intézmény a hiteladós devizakölcsönből eredő bármely fizetési kötelezettségének teljesítése esetén, annak tényleges elszámolásakor a pénzügyi intézmény által alkalmazott törlesztési árfolyam és a rögzített árfolyam közötti különbség forint összegét biztosítja a gyűjtőszámla-hitelből történő folyósítással, a teljesítés elszámolásával egyidejűleg.

Ennél is lényegesebb rendelkezés a hiteladós szempontjából, hogy a pénzügyi intézmény a gyűjtőszámla-hitelre vonatkozó hitelkeret-szerződésből eredő fizetési kötelezettséget a hiteladóssal szemben a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontjáig nem állapíthat meg. Ezt követően a záró időpontban fennálló gyűjtőszámlahitel-tartozás alapulvételével havi törlesztési kötelezettséget állapít meg.

A gyűjtőszámlahitel három hónapos kamatperiódusra meghatározott ügyleti kamata tekintetében a törvény szigorú feltételeket támaszt és meghatározza annak maximális értékét.

A hitelbírálat során, illetve a szerződésszerű teljesítés esetén az ügyleti kamaton kívül egyéb járulék és díj jogcímén fizetési kötelezettséget a pénzügyi intézmény a hiteladóssal szemben nem érvényesíthet. Ezen felül a devizakölcsön-szerződésnek a gyűjtőszámla-hitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés megkötésére tekintettel való módosításáért sem lehet semmilyen költséget a hiteladósra hárítani.

Amennyiben a hiteladósnak a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka kezdő időpontjában a devizakölcsönből eredően 90 napot meg nem haladó késedelmes tartozása áll fenn, akkor a tartozás teljes összegének forint ellenértékét a kezdő időpontban a gyűjtőszámlahitel terhére végrehajtott folyósítással fizeti meg.

Fontos tudni, hogy a gyűjtőszámla-hitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés megkötésével egyidejűleg a felek magára a devizakölcsönre vonatkozó kölcsönszerződést is módosítják írásban.

Ennek alapján a hiteladós a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt a törlesztési kötelezettségét a rögzített árfolyam alkalmazásával megállapított törlesztő összeg erejéig saját erőből, az azt meghaladó törlesztési kötelezettségét a gyűjtőszámlahitel terhére folyósított kölcsönből fizeti.

Ha a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt a pénzügyi intézmény által alkalmazott tényleges törlesztési árfolyam a rögzített árfolyamnál alacsonyabb, a hiteladós akkor is a rögzített árfolyamon teljesíti a havi törlesztési kötelezettségét azzal, hogy a többletbefizetést a gyűjtőszámlahitel törlesztéseként kell elszámolni.

Lényeges, hogy ha a hiteladósnak a gyűjtőszámla-hitelből eredően sem tőke-, sem kamattartozása nem áll fenn, akkor a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt a tényleges törlesztési árfolyam és a rögzített árfolyam közül az alacsonyabbat kell a devizakölcsön törlesztése során alkalmazni.

A hiteladósnak azonban nem árt azzal tisztában lennie, hogy a gyűjtőszámla-hitelre vonatkozó hitelkeret-szerződésben meghatározott súlyos szerződésszegés esetén a pénzügyi intézményt megillető felmondási jog a devizakölcsönre vonatkozó kölcsönszerződés pénzügyi intézmény általi felmondását is megalapozza.

A devizakölcsön fedezetül szabályszerűen alapított lakóingatlant terhelő jelzálogjog tekintetében fontos rendelkezés, hogy az kiterjed a gyűjtőszámla-hitelre vonatkozó hitelkeret-szerződésből származó követelés biztosítására is.

A gyűjtőszámla-hitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés végső lejáratára nem lehet korábbi, mint a devizakölcsön végső lejáratára. A pénzügyi intézmény a gyűjtőszámla-hitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés futamidejét – a hiteladós életkorát is figyelembe véve – úgy határozza meg, hogy annak visszafizetése a devizakölcsön törlesztő részletét is figyelembe véve aránytalanul magas havi törlesztési terhet a hiteladós számára ne jelentsen. Az aránytalanul magas havi törlesztési terhet mértékét kormányrendelettel határozzák meg.

IV.1. A lakáshitelek fedezetül szolgáló lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjére vonatkozó lényegesebb rendelkezések

A hitelező a törvény alapján 2011. október 1-től 2014. december 31-ig csak annak a fedezeti ingatlanok a kényszerértékesítését kezdeményezheti, amelyet ilyen célra a törvény szerint kijelölt. A hitelező által a megyében, fővárosban kényszerértékesítésre negyedévenként kijelölt fedezeti ingatlanok száma tekintetében a jogszabály maximum határértéket állít fel, mivel az nem haladhatja meg a hitelezőnek a megyében, fővárosban, a tárgynegyedév első napján meglévő összes fedezeti ingatlanok számához viszonyított azon arányt, amelyet a törvény melléklete rögzít. Ez az úgynevezett kényszerértékesítési kvóta, ezt a jogszabály 1. számú melléklete tartalmazza, az 2011-től 2014-ig fokozatosan növekszik.

Fontos szabály azonban, hogy a tárgynegyedév első napján meglévő fedezeti ingatlanoként nem lehet figyelembe venni azt a fedezeti ingatlant, amelyet a hitelező vagy jogelődje a megelőző negyedévekben kényszerértékesítésre már kijelölt, vagy amelynek kényszerértékesítését a törvény hatályba lépése előtt kezdeményezte.

A hitelező kötelezettsége a fentiekkel összefüggésben minden tárgynegyedév első napján megállapítani megyei, fővárosi szinten az összes fedezeti ingatlanok számát, és a már írt feltételek betartásával ki kell jelölnie azokat, amelyek vonatkozásában kényszerértékesítéssel él.

A kényszerértékesítésre történt kijelölésről, azok adatairól a hitelező a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletét tájékoztatja a tárgynegyedév 15. napjáig.

#### IV.2. Zálogjoggal terhelt ingatlan elárverezésének korlátja, a törvény időbeli hatálya

A Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabálya alapján a felek – a legalacsonyabb eladási ár, illetve ennek számítási módja és a zálogjogosult kielégítési jogának megnyíltától számított határidő meghatározásával – írásban a kielégítési jog megnyílt előtt is megállapodhatnak a zálogtárgy közös értékesítésében.

Ha a zálogtárgynak hivatalosan jegyzett piaci ára van, vagy ha a jogosult záloghitel nyújtásával üzletszerűen foglalkozik – a zálogjoggal biztosított követelése tekintetében ideértve minden hitelintézetet –, a felek abban is megállapodhatnak, hogy a jogosult a zálogtárgyat bírósági végrehajtás mellőzésével maga is értékesítheti.

A törvény kimondja, hogy a kötelezett által lakott, lakáshitel-szerződésből eredő tartozást biztosító zálogjoggal terhelt lakóingatlan a fenti PTK-ban rögzített szabályok szerinti megállapodás alapján 2011. október 1-ig csak akkor értékesíthető és tehető közzé árverési hirdetményként az állami adóhatóság által üzemeltetett árverési felületen, ha a kötelezett az értékesítéshez hozzájárult az állami adóhatóságnál személyesen megtett és írásba foglalt nyilatkozatában.

Ha a zálogjog olyan lakáshitel-szerződésből eredő hiteltartozást biztosít, amely esetében a hitelösszeg a hitelfolyósításkor meghaladta a 20 millió forintot, a lakóingatlan lakáshitel-szerződésben meghatározott forgalmi értéke pedig a 30 millió forintot, úgy ez esetben nem szükséges a kötelezett előbbi személyes hozzájárulása és az árverési hirdetményben a lakóingatlan közzétehető. Ekkor azonban a törvény részletes és szigorú feltételeket támaszt ezek értékesítésével kapcsolatban.

A törvény 2011. június 30-án lépett hatályba, míg annak a fenti árverési hirdetményre vonatkozó szabálya 2011. július elsejétől hatályos, a lakáshitelek fedezetéül szolgáló lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjére vonatkozó rendelkezések 2011. október elsejével lépnek hatályba, így az előbb említett részeket ezektől a vonatkozó dátumoktól kezdve kell alkalmazni. Végül az állami kezességvállalásra és a gyűjtőszámla-hitelre vonatkozó szabályok pedig 2011. augusztus 12-től alkalmazandók.

A devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló 2011. évi LXXV. törvény [ide kattintva](#) található meg.

Budapest, 2011. augusztus 4.



Dr. Baranovszky György  
elnök  
Budapesti Békéltető Testület