EURÓPAI KÖZPONTI BANK

EURORENDSZER

AZ EURÓPAI KÖZPONTI BANK VÉLEMÉNYE

[(2012. április 5.)]

a deviza jelzáloghitel és lakáshitel megállapodásokról

(CON/2012/27)

Bevezetés és jogalap

2012. március 12-én az Európai Központi Bank („EKB") felkérést kapott a magyar Nemzetgazdasági Minisztériumtól, hogy alkosson véleményt a devizahitelesek megsegítését szolgáló program módosításáról szóló törvényjavaslatról (a továbbiakban: a törvényjavaslat).

Az EKB-nak a vélemény meghozatalára szolgáló hatásköre az Európai Unió működéséről szóló szerződés 127. cikkének (4) bekezdésén és 282. cikkének (5) bekezdésén, valamint a nemzeti hatóságoknak az Európai Központi Bankkal a jogszabálytervezetekről folytatott konzultációjáról szóló, 1998. június 29-i 98/415/EK tanácsi határozat[1] 2. cikke (1) bekezdésének hatodik francia bekezdésén alapul, mivel a törvényjavaslat a pénzügyi intézmények és piacok stabilitását lényegesen befolyásoló, a pénzügyi intézményekre vonatkozó szabályokkal kapcsolatos rendelkezéseket tartalmaz. Az Európai Központi Bank eljárási szabályzatának 17.5. cikke első mondatával összhangban a Kormányzótanács fogadta el ezt a véleményt.

1. A törvényjavaslat célja

A törvényjavaslat a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló 2011. évi LXXV. törvényt[2] (a továbbiakban: a törvény) módosítja, amely 2011 júliusában ideiglenes rendszert vezetett be a törlesztőrészletek összegének rögzítésére azáltal, hogy a tényleges és a rögzített árfolyam közötti különbségből adódó tartozást egy 36 hónap elteltével törlesztendő, külön hitelszámlára gyűjtéséről rendelkezett. A törvényről az EKB-val konzultációt nem folytattak. A törvényt 2010. október 10-én módosították annak érdekében, hogy az arra jogosult adósok jelzáloghitelüket a kormány által rögzített árfolyamon visszafizethessék, ami a jelzáloghitelek tőkeösszegének jelentős csökkenésével járt. A végtörlesztési rendszer 2012. február 29-én járt le.

---

1 HL L 189., 1998.7.3., 42. o.

2 A 2011. Évi LXXV. törvény szerint az adósok választhatják 36 hónapon keresztül a 180 forintos svájci frank, a 250 forintos euro és a 200 forint/100 jen árfolyam alkalmazását. Ebben az időszakban egy hitelszámlát kapnak, amelyen a rögzített és a tényleges árfolyam közötti különbség gyűlik. A rögzített árfolyam alkalmazási idejének lejáratát követően az adósoknak havi részletekben kell visszafizetniük a felhalmozódott különbözetet. A 2011. évi LXXV. törvény egyben kvótát is bevezet az ingatlanok kényszerértékesítése tekintetében.

A fizetéskönnyítést szolgáló csomag 2011. december 30-án ismét módosult, egy lényegesen eltérő tárgykört szabályozó törvénybe – a víziközmű szolgáltatásokról szóló 2011. évi CCIX. törvénybe - egy szakasz felvétele révén. Ez a módosítás azon devizahiteleseknek nyújtott könnyítést, akiknek 2011. szeptember 30-án legalább a minimálbér összegét elérő fizetési elmaradásuk volt. Az adós kérhette a forintalapú jelzáloghitellé történő átalakítást. Ezen felül az ügyfél 2012. május 15-én fennálló tartozásának 25%-a elengedésre kerülne, feltéve, hogy a fedezetként szolgáló ingatlan teljes piaci értéke a jelzáloghitel-szerződés megkötésekor a 20 millió forintot nem haladta meg. Erről a módosításról az EKB-val konzultáció nem folyt.

A törvény legújabb módosítási javaslatainak célja, hogy az eredeti rendszert vonzóbbá tegyék azon adósok számára, akik a devizahitelt nem tudták visszafizetni.

A törvényjavaslat egyben kiterjeszti a részvételre jogosult, devizahitelnek minősülő tartozások körét a pénzügyi lízing szerződésekből eredő tartozásokra is. Ezen túlmenően kiterjeszti az árfolyamgát hatályát azokra az adósokra, akiknek hitele legfeljebb 20 millió forint. Egyben a program alkalmazásának időtartamát is meghosszabbítja 36 hónapról 60 hónapra és bevezeti a „legmagasabb árfolyam" és a „mentesített követelésrész" fogalmát.

A törvényjavaslat rendelkezik a pénzügyi intézményekre a program következtében háruló pénzügyi terhek állami mérsékléséről. Előírja, hogy a legmagasabb árfolyam a 270 forintos svájci frank, a 340 forintos euro és a 3,3 forintos jen, mely árfolyam felett az állam vállalja – utólag, negyedévenként – a legmagasabb árfolyamból eredő tartozás teljes összegének megtérítését. A „mentesített követelésrész" fogalma lefedi a kölcsön 180 forintos svájci frank, a 250 forintos euro és a 2,5 forintos jen árfolyam feletti árfolyamból adódó minden költségét és kamatjellegű díját.

Ezen túlmenően az állam vállalja, hogy negyedévente és utólag megtéríti a pénzügyi intézményeknek a mentesített követelésrész felét, mely a kényszerértékesítési eljárásban nem érvényesíthető. A pénzügyi intézmények számára tilos kamat felszámítása a mentesített követelésrész és a törlesztési kötelezettség törvényjavaslatban rögzített legmagasabb árfolyam feletti árfolyamból adódó része után. Végezetül a törvényjavaslat a közszférában dolgozók számára további kamattámogatásról rendelkezik.

2012. március 14-én a Nemzetgazdasági Minisztérium hat zárószavazás előtti módosító javaslatot nyújtott be a törvényjavaslathoz, beleértve a T/5842/20 -25 sz. módosító javaslatokat. A törvényjavaslat 2011. december 30-i változatához képest a T/5842/25. sz. módosítás – a 20 millió forintos induló jelzáloghitel-összeghez kötött értékhatárhoz képest – kiterjeszti a programot azokra az adósokra, akik legfeljebb 30 millió forint értékű fedezetre vettek fel hitelt. Egyidejűleg a T/5842/23. sz. módosítás a törvénybe beiktatja az új 10/A szakasz (1) bekezdését, amely a 2011. szeptember 30-án legalább 90 napos, a minimálbér összegét elérő hátralékot felhalmozott devizahitelesek számára nyújt fizetéskönnyítést. Ezek az adósok kérhetik a forinthitelre történő átváltást és a 2012. május 15-én fennálló tartozások 25%-a elengedhető, amennyiben a fedezetként szolgáló ingatlan teljes piaci értéke a deviza jelzáloghitel-szerződés megkötésekor a 20 millió forintot nem haladta meg.

A T/5842/24. sz. módosítás kiegészíti a törvény 3. szakaszának (4) bekezdését azzal, hogy jelentkezési ütemtervet állapít meg a devizahitel átváltásának kérésére jogosult adósok számára:

- a törvény hatálybalépésétől: a közszektorbeli munkavállalók,
- 2012. június 1-jétől: a lakáscélú deviza jelzáloghitel-szerződéssel rendelkezők,
- 2012. szeptember 1-jétől: a szabad felhasználású deviza jelzáloghitel-szerződéssel rendelkező adósok.

A törvényjavaslat e – a 2012. március 19-i zárószavazáson elfogadott végleges változatba beépített - módosításairól az EKB-val nem konzultáltak. Mivel a végleges törvény kihirdetése 2012. március 26-ig nem történt meg, az EKB véleményét a konzultáló hatóság által megküldött törvényjavaslatra alapozza, kiegészítve a magyar Országgyűlés online adatbázisában elérhető módosításokkal.

2. Az EKB-val folytatott konzultáció megfelelő időpontja

A konzultáló hatóság az EKB-hoz 2012. március 12-én - egy 2012. február 28-i keltezésű levélben – nyújtotta be a törvényjavaslatot, anélkül, hogy sürgős eljárást kért volna vagy kifejezett határidőt határozott volna meg az EKB véleményének benyújtására. A magyar Országgyűlés 2012. március 19-én a törvényjavaslatnak egy módosított változatát fogadta el.

Az EKB újfent megismétli azon álláspontját, mely szerint a nemzeti hatóságok rendkívüli sürgősség esetében sem mentesülnek az EKB-val folytatott konzultáció kötelezettsége, illetve az alól, hogy az EKB számára – a 98/415/EK tanácsi határozattal összhangban – álláspontja figyelembevételéhez megfelelő időt biztosítsanak. A törvényjavaslat minden érdemi módosítását meg kell küldeni az EKB számára annak érdekében, hogy az a legfrissebb szöveg alapján fogadhassa el véleményét. Emellett a törvényjavaslat elfogadását fel kellett volna függeszteni. Az EKB hozzá konzultációra benyújtott rendelkezésekre tett észrevételei nem teszik meg nem történtté a konzultációs kötelezettség megszegését. Az EKB elvárja, hogy a Nemzetgazdasági Minisztérium kellőképpen fontolja meg a fenti észrevételeket, és a jövőben tegyen eleget az EKB-val való konzultációs kötelezettségének.

3. Pénzügyi stabilitás és a devizahitelekhez kapcsolódó kockázatok

3.1 Az EKB több alkalommal rámutatott a devizahitelekhez kapcsolódó kockázatokra[3]. Pontosabban a devizahitelek több közép- és kelet-európai tagállamban jelentenek jelentős pénzügyi stabilitási kockázatot, mindenekelőtt Magyarországon, ahol a devizahitelek részaránya az Unión belül a legmagasabbak között van. Az EKB e tekintetben rámutat e kockázatok Európai Rendszerkockázati Testület (ERKT) által elvégzett elemzésére, és az ERKT devizahitelezésről szóló, 2011. szeptember 21-i ERKT/2011/1 ajánlásában az e kockázatok kezelésére tett ajánlásaira[4].

3.2 Az EKB – megemlítve a jogállamiság betartásának és a jogbiztonság biztosításának szükségességét – megjegyzi, hogy a törvényjavaslat a magyar kormánynak a nehéz helyzetbe került devizahitelesek számára könnyítést, és ezáltal a magyar gazdaságra nehezedő terhek mérséklését célzó, legújabb erőfeszítése.

---

3 Lásd különösen az EKB 2010. júniusi pénzügyi stabilitási jelentését és a CON/2011/87 véleményt. Az EKB valamennyi dokumentuma elérhető weboldalán, a www.ecb.europa.eu címen.

4 HL C 342., 2011.11.22., 1. o.

3.3 Az EKB tudomásul veszi, hogy a magyar hatóságok megállapodásra jutottak a Magyar Bankszövetséggel, beleértve többek között a bankok, a kormány és a devizahitelesek közötti tehermegosztást is. Pénzügyi stabilitási szempontból ez kedvező fejlemény. Miközben a törvény korábbi módosításai – különösen a devizahitelek végtörlesztéséhez kapcsolódóak - jelentős kedvezőtlen hatásokat gyakoroltak a pénzügyi stabilitásra[5], a mostani módosítás ezzel szemben kedvező hatást fejthet ki a bankok eszközminőségére, legalábbis rövid- és középtávon. Mindazonáltal a rendszernek a hiteladósok pénzügyi helyzetére és a bankok eszközminőségére gyakorolt hosszú távú hatásai egyebek mellett az árfolyamok árfolyamrögzítés időszaka alatti és azt követő alakulásának függvényében mutatkoznak majd.

3.4 Ezen túlmenően az EKB megítélése szerint az, hogy a törvény 60 hónapon át lehetővé teszi az adósok számára a lényegesen a piaci árfolyamok alatti rögzített árfolyamon való törlesztést, gyengíti az ügyfelek kockázati tudatosságát a rögzítés időtartama alatt. Ez potenciális kockázatot jelenthet a bankrendszer stabilitására a program lejáratakor, amikor az ügyfelek törlesztőrészletei megemelkednek a külön számlán felhalmozódott tartozás törlesztése céljából. Ezért fontos a bankok és a hatóságok számára is annak biztosítása, hogy az ügyfelek teljes mértékig tudatában legyenek havi törlesztőrészleteik programban való részvétel végén történő esetleges nagymértékű emelkedésének potenciális következményeivel. A magyar hatóságok e tekintetben megvizsgálhatnának az ügyfelek kockázati tudatosságát fokozó, illetve őket elégséges – a jövőbeni törlesztésben támogatást jelentő – pénzügyi tartalék képzésére ösztönző, megfelelő intézkedéseket.

3.5 Az EKB megismétli a 2011. évi LXXV. törvény és módosításai potenciális – a gazdaság hosszú távú növekedési kilátásaira esetlegesen hátrányos következményekkel járó – kedvezőtlen hatásaival kapcsolatos korábbi aggályait.

3.6 Az EKB általánosságban felhív a 2011. évi LXXV. törvény és módosításai államháztartásra, pénzügyi rendszerre és reálgazdaságra gyakorolt hatásainak elemzésére, beleértve a határokon átnyúló lehetséges hatásokat is.

3.7 Végezetül az EKB további párbeszédre hív fel a hatóságok és a pénzügyi intézmények között, és e tekintetben javasolja a lakosság érdekeinek kellő megfontolását, beleértve 2011. évi LXXV. törvény 11. cikkét módosító 7. cikkben említett másodlagos jogszabályok kialakítása során a pénzügyi intézményeket és a magyarországi pénzügyi rendszer stabilitásáért felelős hatóságokat is.

Ezt a véleményt közzéteszik az EKB honlapján.

Kelt Frankfurt am Mainban, 2012. április 5-én

[aláírás]

az EKB elnöke

Mario DRAGHI

5 Lásd a CON/2011/87 véleményt.