

Kivonat

2011. évi LXXV. törvény

„A devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről”*

Az Országgyűlés a korábbi időszak devizakölcsönzése következtében kialakult társadalmi szintű probléma kezelése, az egyes devizák jelentős árfolyam-ingadozási hatásának átmeneti tompítása és ezzel a devizakölcsönrel rendelkezők helyzetének kiszámíthatóbbá tétele, továbbá a lakóingatlanok egyidejű, tömeges kényszerértékesítésének és az ingatlanpiacra gyakorolt káros hatásainak megelőzése érdekében a következő törvényt alkotja:

1. Értelmező rendelkezések

1. §

(1) E törvényben és az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban:

1. *devizakölcsön*: a természetes személy mint adós vagy adóstárs és a pénzügyi intézmény között létrejött olyan kölcsönszerződés alapján fennálló tartozás, amelynél

a) a kölcsön nyilvántartási pénzneme euró, svájci frank vagy japán jen,

b) a törlesztési kötelezettséget a hiteladós forintban teljesíti, és

c) a kölcsön fedezete a Magyar Köztársaság területén lévő lakóingatlanon alapított zálogjog;

2. *fedezeti ingatlan*: lakáshitel-szerződésből eredő hiteltartozás biztosítására jelzálogjoggal terhelt lakóingatlan, ha a lakáshitel-szerződésből eredő lejárt tartozás megfizetése tekintetében több mint 90 napos késedelem áll fenn;

3. *fizetéskönnyítő program*: 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;

4. *gyűjtőszámlahitel*: gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés alapján a devizakölcsön törlesztése során a rögzített árfolyam alkalmazása miatt a hiteladós által meg nem fizetett törlesztőrészlet-hányad finanszírozására, a devizakölcsön tekintetében hitelezőnek minősülő pénzügyi intézmény által a hiteladósnak forintban, a devizakölcsön ingatlanfedezetével azonos ingatlanra érvényesíthető jelzálogjog fedezete mellett a rögzített árfolyam alkalmazásának időszaka alatt folyósított kölcsön;

5. *hiteladós*: az a természetes személy, aki pénzügyi intézménnyel devizakölcsönre vonatkozóan kölcsönszerződést kötött és e szerződésből eredően tartozása áll fenn;

6. *hitelező*: lakáshitel-szerződésből eredő követeléssel rendelkező személy;

7. *kényszerértékesítés kezdeményezése*:

* A törvényt az Országgyűlés a 2011. június 20-i ülésnapján fogadta el.

a) zálogtárgyból való kielégítési jog gyakorlása érdekében a zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívüli értékesítése iránti intézkedés megtétele, ideértve a már megkezdett, de jogszabály alapján felfüggesztett értékesítés folytatása iránti intézkedés megtételét is;

b) végrehajtási kérelem előterjesztése a lakáshitel-szerződésből eredő tartozás behajtására irányuló bírósági végrehajtás elrendelésére; kivéve, ha a hitelező a végrehajtási kérelemben kifejezetten kizárja 2014. december 31. előtt a fedezeti ingatlanra vezetett végrehajtást és e nyilatkozatának későbbi megváltoztatását;

8. *lakáshitel-szerződés*: magyarországi lakóingatlanra alapított jelzálogjog – ideértve az önálló zálogjogként alapított jelzálogjogot is – fedezete mellett a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény 2. számú melléklet III. Egyéb meghatározások 4. pontja szerinti fogyasztó és pénzügyi intézmény által kötött hitel- vagy kölcsönszerződés;

9. *lakóingatlan*: lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan – ha arra használatbavételi engedélyt adtak ki – a hozzá tartozó földrészlettel, továbbá az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként feltüntetett lakó-, illetőleg gazdasági épület, épülethely és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó föld együttese;

10. *pénzügyi intézmény*: a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvényben meghatározott fogalom, ideértve az Európai Unió más tagállamában vagy az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes más államban székhellyel rendelkező és ott jogszerűen tevékenységet végző, a Magyar Köztársaság területén határon átnyúló szolgáltatást nyújtó pénzügyi intézményt is;

11. *rögzített árfolyam*: a devizakölcsön törlesztése körében a pénzügyi intézmény által a forinttal szemben alkalmazott átváltási árfolyam;

12. *rögzített árfolyam alkalmazási időszaka*: azon 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;

13. *természetes személy*:

a) a magyar állampolgár és az a személy, akit külön törvény alapján a magyar állampolgár jogai illetnek meg,

b) a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személy, aki a szabad mozgás és a három hónapot meghaladó tartózkodás jogát – a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személyek beutazásáról és tartózkodásáról szóló 2007. évi I. törvény szerint – a Magyar Köztársaság területén gyakorolja, és a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény szerint bejelentett lakóhellyel rendelkezik,

c) a harmadik országbeli állampolgár, ha a harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló 2007. évi II. törvényben (a továbbiakban: Tv.) foglaltak szerint bevándorolt vagy letelepedett jogállással rendelkezik,

d) a hontalan, ha a Tv.-ben foglaltak alapján ilyen jogállásúnak ismerték el.

(2) A pénzügyi intézmény a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt svájci frank esetén a 180 HUF/CHF, euró esetén a 250 HUF/EUR, japán jen esetén a 200 HUF/100 JPY árfolyamot alkalmaz. A rögzített árfolyam alkalmazási időszaka

a) kezdő időpontja a felek által kötött, a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeretszerződés alapján a hiteladós által tett, közjegyzői okiratba foglalt tartozáselismerő nyilatkozat pénzügyi

intézmény részére történő átadás időpontját követő, a devizakölcsön törlesztésére vonatkozó soron következő második törlesztési esedékességi nap,

b) záró időpontja a kezdő időponttól számított 36 hónap, de legkésőbb 2014. december 31. napja, amennyiben a hiteladós devizakölcsönből eredő – a rögzített árfolyam figyelembevételével fennálló – tartozása megfizetésével 90 napot meghaladó késedelembe esik, akkor a késedelem 91. napja, amennyiben pedig a fedezeti ingatlannal szemben megindított végrehajtási eljárás miatt a devizakölcsönt és gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződést a hitelező felmondta, a felmondás napja.

(3) Amennyiben a hitelező a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény alapján összevont alapú felügyelet hatálya alá tartozik, akkor a 6-9. §-ban foglaltak alkalmazása során az összevont alapú felügyelet hatálya alá tartozó hitelezők egyetlen hitelezőnek minősülnek.

(4) A (2) bekezdés b) pontjában, a 2. § (3) bekezdésében és a 3. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak alkalmazása során devizakölcsönből eredő tartozásnak minősül az életbiztosítási szerződéssel kombinált devizakölcsön esetén az életbiztosítási szerződésben, a lakás-előtakarékossági szerződéssel kombinált devizakölcsön esetén a lakás-előtakarékossági szerződésben vállalt, lejárt és nem teljesített fizetési kötelezettségből eredő tartozás is.

2. Állami kezességvállalás

2. §

(1) Ha a pénzügyi intézmény a kezességvállalás iránt igényt jelentett be, a Magyar Állam

a) készfizető kezesként felel a gyűjtőszámlahitelből eredő tartozások 100%-áért a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt,

b) egyszerű kezesként felel a gyűjtőszámlahitelből eredő, legfeljebb a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontjában fennálló tartozások 25%-áért a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontját követően.

(2) A kezességvállalásért a gyűjtőszámlahitelt nyújtó pénzügyi intézmény a Magyar Állam részére kezességvállalási díjat fizet. A pénzügyi intézmény a kezességvállalási díjat semmilyen módon nem háríthatja át a hiteladósra. Az Európai Unió állami támogatási szabályainak való megfelelés érdekében a kezességvállalási díj támogatástartalmat nem tartalmaz, mértékét, számításának és megfizetésének módját kormányrendelet határozza meg.

(3) A kezesség érvényesítésére a pénzügyi intézmény akkor jogosult, ha

a) a készfizető kezesség 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 gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződést felmondta,

b) az egyszerű kezesség esetén 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 gyűjtőszámlahitelre 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.

(4) A pénzügyi intézmény a kezesség érvényesítését a jogosultsága megnyílásától számított 180 napon belül kezdeményezheti az állami adóhatóságnál.

(5) Ha a kezesség érvényesítése vagy a tartozás behajtása során az állami adóhatóság megállapítja, hogy a természetes személy a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés megkötése során hamisított, valótlan tartalmú irattal, nyilatkozattal megtévesztette a pénzügyi intézményt, akkor a természetes személynek a kezesség érvényesítésekor kifizetett összeg 150 %-át kell megfizetnie.

3. A gyűjtőszámlahitel részletes szabályai

3. §

(1) Gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés megkötését a hiteladós 2011. év december hónap 31. napjáig írásban kezdeményezheti a devizakölcsön tekintetében hitelezőnek minősülő pénzügyi intézménynél, ha legkésőbb a gyűjtőszámlahitel első folyósításáig megfelel a következő feltételeknek:

a) a hiteladós devizakölcsönből származó fizetési késedelve nem haladja meg 90 napot,

b) a hiteladós nem áll fizetékönnyítő program hatálya alatt,

c) a devizakölcsön végső lejáratára 2014. december 31. napját követő időpont,

d) a fedezetül szolgáló, zálogjoggal terhelt lakóingatlan pénzügyi intézmény által meghatározott forgalmi értéke a fedezetként történő elfogadáskor nem haladta meg a 30 millió forintot,

e) amennyiben a devizakölcsön fedezetül szolgáló lakóingatlan több pénzügyi intézmény által alapított jelzálogjog terhel, e zálogjog által biztosított valamennyi követelés tekintetében nem áll fenn 90 napot meghaladó késedelem, és

f) a devizakölcsön fedezetül szolgáló lakóingatlanra vezetett végrehajtás nincs folyamatban.

(2) A rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt a hiteladós nem állhat más állami fizetékönnyítő program hatálya alatt.

(3) A hiteladós jogosult valamennyi, e törvény feltételeinek megfelelő devizakölcsönéhez kapcsolódóan gyűjtőszámlahitelre vonatkozó kérelmet benyújtani.

(4) A pénzügyi intézmény gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződést köt a hiteladóssal, ha a hiteladós kezdeményezi annak megkötését és megfelel az e törvényben meghatározott feltételeknek.

4. §

(1) A gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződésnek a következő feltételeknek kell megfelelnie:

a) 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, a teljesítés elszámolásával egyidejűleg a gyűjtőszámlahitelből történő folyósítással biztosítja,

b) a pénzügyi intézmény a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződésből eredő fizetési kötelezettséget a hiteladóssal szemben a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontjáig nem állapít meg, ezt követően a záró időpontban fennálló gyűjtőszámlahitel-

tartozás alapulvételével az annuitás szabályai szerint havi törlesztési kötelezettséget állapít meg,

c) a gyűjtőszámlahitel háromhavonta tőkésíthető, három hónapos kamatperiódusra meghatározott ügyleti kamata nem haladhatja meg

ca) a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontjáig a kamatperiódus kezdő időpontjával érintett hónap első napján érvényes 3 havi BUBOR mindenkor aktuális mértékét,

cb) a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontját követően a futamidő végéig a pénzügyi intézmény által a kapcsolódó devizakölcsön céljával azonos célra nyújtott forinthitelre meghatározott piaci kamat mértékét,

d) a hitelbírálattal, valamint a szerződés szerű teljesítése esetén az ügyleti kamaton kívül egyéb járulékok és díj jogcímén fizetési kötelezettséget a pénzügyi intézmény a hitellel szemben nem érvényesíthet,

e) amennyiben a hitellel szemben a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka kezdő időpontjában a devizakölcsönből eredően 90 napot meg nem haladó késedelmes tartozása áll fenn, e tartozás teljes összegének – a kezdő időpontban érvényes hitelezői törlesztési árfolyam alkalmazásával megállapított – forint ellenértékét a hitellel szemben a kezdő időpontban a gyűjtőszámlahitel terhére végrehajtott folyósítással megfizeti.

(2) A devizakölcsön-szerződésnek a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés megkötésére tekintettel történő módosításáért a pénzügyi intézmény a hitellel szemben semmilyen költséget nem érvényesíthet.

(3) A gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés megkötésével egyidejűleg a felek a devizakölcsönre vonatkozó kölcsön-szerződést írásban úgy módosítják, hogy

a) hitellel szemben a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt a törlesztési kötelezettségét a rögzített árfolyam alkalmazásával megállapított törlesztőösszeg erejéig saját erőből, az azt meghaladó törlesztési kötelezettségét a gyűjtőszámlahitel terhére folyósított kölcsönből fizeti,

b) amennyiben a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt a pénzügyi intézmény által alkalmazott tényleges törlesztési árfolyam a rögzített árfolyamnál alacsonyabb, a hitellel szemben akkor is a rögzített árfolyamon teljesíti a havi törlesztési kötelezettségét azzal, hogy a többletbefizetést a gyűjtőszámlahitel törlesztéseként kell elszámolni,

c) amennyiben a hitellel szemben a gyűjtőszámlahitelből eredően sem tőke-, sem kamattartozása nem áll fenn, a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt a tényleges törlesztési árfolyam és a rögzített árfolyam közül az alacsonyabbat kell a devizakölcsön törlesztése során alkalmazni,

d) a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződésben meghatározott súlyos szerződésszegés esetén a pénzügyi intézményt megillető felmondási jog a devizakölcsönre vonatkozó kölcsön-szerződés pénzügyi intézmény általi felmondását is megalapozza.

(4) A devizakölcsön fedezeteként szabályszerűen alapított lakóingatlan terhelő jelzálogjog – a zálog-szerződés módosítása nélkül, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett követelés és járulékok erejéig – kiterjed a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződésből származó követelés biztosítására is. Ha a hitelkövetelés kötelezettje és a zálogtárgy tulajdonosa különböző személy, ez utóbbi kifejezett írásbeli hozzájárulását is be kell szerezni.

(5) A gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés végső lejáratát nem lehet korábbi, mint a devizakölcsön végső lejáratát. A pénzügyi intézmény a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés futamidejét – a hitellel szembeni életkorát is figyelembe véve – úgy határozza

meg, hogy annak visszafizetése a devizakölcsön törlesztőrészletét is figyelembe véve aránytalanul magas havi törlesztési terhet a hiteladós számára ne jelentsen. Az aránytalanul magas havi törlesztési teher mértékét kormányrendelet határozza meg.

(6) A gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződésben meghatározott, e törvényben nem szabályozott feltételeket a futamidő alatt a felek szabadon módosíthatják, amely az állami kezességvállalás érvényességét nem érinti.

5. §

(1) Ha a hiteladós előtörlesztést teljesít, az előtörlesztett összeget – amennyiben a devizakölcsönből eredő tartozása a hiteladósnak még fennáll – a devizakölcsön előtörlesztéseként kell elszámolni. A pénzügyi intézmény a devizakölcsönre vonatkozó teljes előtörlesztést abban az esetben fogadja el, ha az előtörlesztett összeg a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeretszerződésből eredő tartozás teljes megfizetését is fedezi. A devizakölcsön részleges vagy teljes előtörlesztésére annak tényleges elszámolásakor a pénzügyi intézmény által alkalmazott törlesztési árfolyamon kerülhet sor.

(2) A pénzügyi intézmény a devizakölcsön fedezetéül kikötött, ingatlanon alapított jelzálogjog törlésére vonatkozó engedélyt akkor adja ki a zálogkötelezettnek, ha a hiteladós a devizakölcsönből és a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződésből eredő tartozását maradéktalanul megfizette.

(3) A pénzügyi intézmény devizakölcsönre és a hozzá kapcsolódó gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződést kizárólag együtt mondhatja fel.

-
-
-
-

5. Záró rendelkezések

11. §

Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben szabályozza

a) a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó állami kezesség mértékét, számításának és megfizetésének módját, valamint érvényesítésének eljárási szabályait,

b) a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés esetén az aránytalanul magas havi törlesztési teher mértékét.

12. §

-
-

(3) A 2–5. §, a 15. § és a 16. § a kihirdetést követő 45. napon lép hatályba.