

KOVÁCS LEVENTE

## A devizahitelek háttere

A 2008-as gazdasági válság kitörése több eurózónán kívüli ország valutájának, így a magyar forintnak a leértékelődését hozta magával, miközben a szintén zónán kívüli svájci frank – mint tartalékvaluta – jelentősen felértékelődött. Ennek hatására a korábban svájci frankban és euróban felvett hitelek törlesztőrészlete forintban számolva megnövekedett. Az eladósodott lakossági ügyfelek nehéz helyzetbe kerültek, hiszen az árfolyamhatás mellett sokaknak meg kellett birkózniuk a munkahely és ezáltal a megszokott jövedelem elvesztésével is.

Több bajba jutott ügyfél a felvállalt terhek hordozása helyett illuzórikus megoldásokban bízik. A kialakult – gyakran valóban nehezen kezelhető, egyéni tragédiát jelentő – helyzettel való reális szembenézés helyett sokkal egyszerűbb beleloolni magunkat és másokat is abba, hogy a korábbi saját fogyasztásunkat és beruházásunkat ne kelljen megfizetni. Az ennek érdekében felépített ideológiák a banküzemeltetési ismeretek hiányosságára és a devizahitelek misztifikálására épülnek. Ezért foglaljuk most össze a devizahitelezés banki hátterével kapcsolatos szakmai tényeket.

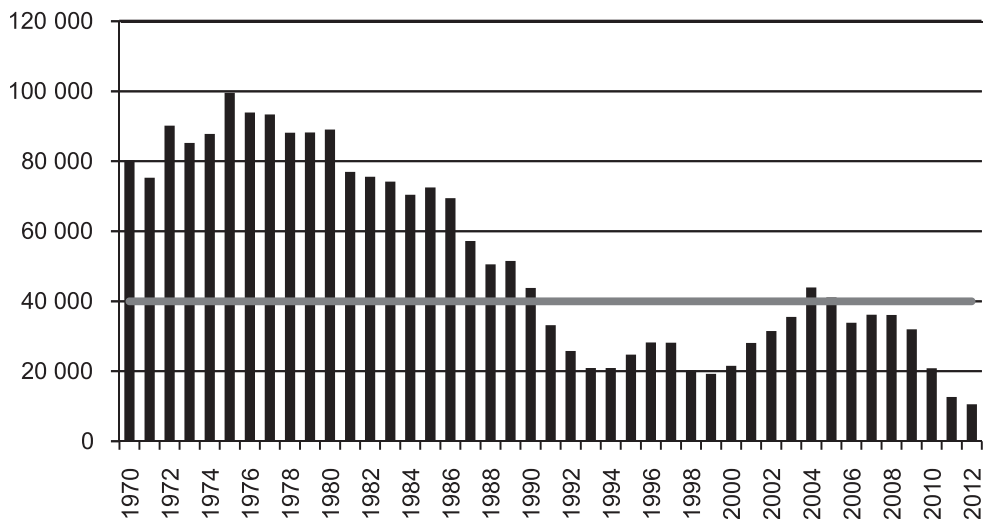
### 1. BEVEZETŐ

A magyar emberek számára az ingatlantulajdonlásnak évszázados hagyománya van, hiszen a szülőföld és az otthon fogalma a termőföld és a ház tulajdonlását is jelentette. A tulajdon elvesztése nemcsak vagyonvesztést jelent, hanem genetikusan megöröklött sebek feltépését is. A vagyon, benne az ingatlantulajdon másik előnye a polgári gondolkodásmód kialakulása, hiszen a vagyont (a talentumokat) legalább őrizni, vagy inkább gyarapítani kell.

Az ingatlannak jellegzetessége az, hogy emberöltőnként teljes mértékben fel kell újítani, vagy újat kell helyette építeni. A magyarországi lakosság szám és családnagyságok mellett évente átlagosan 40 000 új otthont kellene felépítenünk. Ez az 1980-as évek után hosszú évtizedeken át nem sikerült. Az első Orbán-kormány kamattámogatott forintalapú lakáshitel-konstrukciója volt az első sikeres próbálkozás, amely nemcsak a lakásépítések számát növelte meg, hanem felébresztette a vágyat arra is, hogy minden generáció, a fiatal párok és családok korszerű, saját otthonba költözzenek.

1. grafikon

## A lakásépítések száma Magyarországon

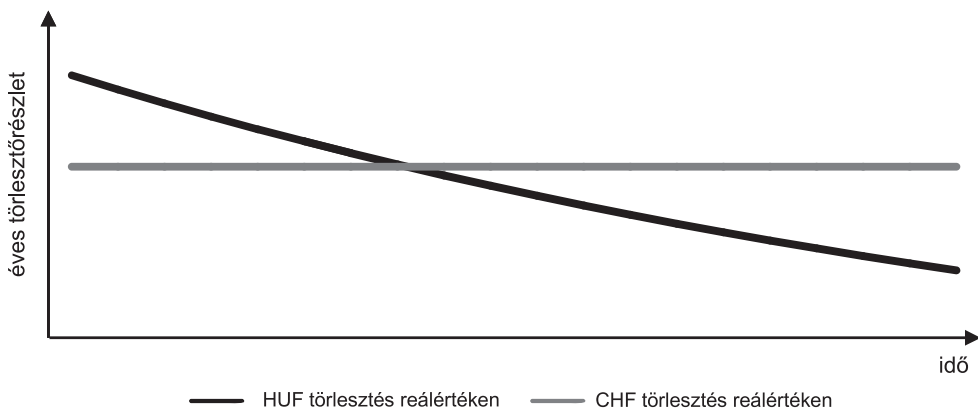


Forrás: KSH

A kamattámogatás eltörlése ugyan költségvetési szempontból indokolható volt, azonban a saját otthon utáni vágy fennmaradt. A lakáshitelezést az akkori 8–12%-os forint alapkamat mellett nem lehetett fenntartani, hiszen ehhez 14–18%-os piaci kamatszint társult volna, ami azt jelentette, hogy az első évben a teljes lakáshitelnek kb. ötödét vissza kellett volna fizetni. Az alacsony kamatozással kínálható deviza-, elsősorban svájcifrank-alapú lakáshitelezés használható alternatívát jelentett.

A devizahitel kapcsán érdemes elméletileg összehasonlítani a törlesztési karakterisztikákat: eszerint az alacsonyabb kamatozású (pl. CHF) hitelek esetében jelentősen mérsékeltebb a kamattörlesztési teher is. Ezt a mérsékeltebb kamatfizetési terhet viszont ellensúlyozhatja a fennálló tőketartozás folyamatosan változó árfolyama. Végeredményben a teljes futamidőt tekintve reálértéken a forint és a svájcifrank-alapú hitelek törlesztési terhe hozzávetőleg megegyezik; a különbség az, hogy amíg a forinthitel törlesztési terhe (a magasabb kamatszint miatt) az első időszakban relatíve magasabb, a végső időszakban (a fixált forint törlesztőrészlet elinflálódása miatt) viszont alacsonyabb. A devizahitel törlesztési terhe (az alacsonyabb kamatszint miatt) viszont alacsonyabb szintről indul, de a törlesztési időszak alatt a devizaalapú tőketartozás miatt (feltételezve, hogy az árfolyam-emelkedés pontosan megegyezik a bér- és az árszintnövekedéssel!) reálértéken változatlan marad. A devizahitel törlesztési karakterisztikája kedvezőbb a családok számára, hiszen az első időszakban, amikor a családalapítás történik, nem jelent elviselhetetlen terheket; igaz, a gyerekek kirepülése után is marad még törleszteni való.

2. grafikon

**A forint- és a devizahitel-törlesztés karakterisztikái**

Forrás: saját szerkesztés

2003-ban és az azt követő években a hitelintézeti szektor a politikai nyilatkozatok alapján joggal számíthatott arra, hogy rövid időn belül nálunk is az euró váltja fel a forintot. Így logikus választásnak tűnt az, hogy Magyarország felértékelődő és magas kamatozású devizája helyett a több évtizedes hiteleket a jövő devizájához, az euróhoz szorosan kötődő svájci frankban adja ki. Ezzel a megoldással a viszonylag alacsony magyarországi bérszintek mellett is reális lehetőség volt sokak számára az otthonuk modernizálása, illetve a saját otthonuk megteremtése. Ez a devizahitelezés pozitív eredménye!

A 2008 utolsó negyedévtől bekövetkezett tartós árfolyam-emelkedésre előre senki sem számított, ezzel az exportáló vállalatokon és a devizabetétes ügyfeleken kívül (amennyiben forintra számolják át a befektetésüket) senki sem járt jól. A devizában eladósodott ügyfelek az elmúlt néhány éves időszak alapján jogosan vesztesnek érezhetik magukat, a hitelintézetek pedig a portfólió romlása és a pénzpiacok lefagyása miatt (a banki különadókról és egyéb intézkedésekről már nem is szólva) szintén a vesztesek közé tartoznak. Amit azonban ne feledjünk el: a devizaalapú jelzálog-hitelezés végső és számszerűsíthető eredményét mindenki csak a futamidő végén számolhatja majd ki!

A bajba kerülés esetén jól ismert emberi tulajdonság a másra mutogatás és a felelősség áthárítása, valamint következményként a saját feladat/felelősség feladása. Nyilvánvalóan megvan a bankszektornak is a maga felelőssége, amit a terhek viselésével igen bőségesen meg is „jutalmaztak”. S megvannak az ügyeletes megmondó emberek, akik önjelöltként mindent tudnak, és mindenre kínálnak megoldást. Az ő áldozataik a hiszékeny emberek, akik a valóság és a tények helyett az illúziókban, a jól hangzó ígéretekben bíznak. Miközben visszatérő történelmi tapasztalat az, hogy munka nélkül szerzett jövedelmekre, a felelősség áthárítására és hamis elméletekre nem lehet jövőt építeni.

Az alábbiakban sorra vesszük és megcáfoljuk azokat a megtévesztő állításokat, amelyekre az emberek szorult helyzetét kihasználók hada építi a neki jövedelmező kártyavárat.<sup>1</sup>

## 2. ÁLLÍTÁSOK

### 2.1. *Első állítás*

**„A devizaalapú hitel sohasem látott devizát. (Volt-e deviza forrásként a devizaalapú hitel mögött?)”**

A banki működés egyik legalapvetőbb kiindulópontja a banki mérlegek egyensúlya, azaz leegyszerűsítve, a pénzügyi közvetítő nem helyezhet ki több hitelt, mint amennyi forrás a rendelkezésére áll. Az ügyfelei pénzével gazdálkodó bank szigorúan szabályozott üzem, így számára nemcsak általában az eszközök és források (leegyszerűsítve: hitelek és betétek), hanem ezen belül a devizaeszközök és devizaforrások lényegi egyezését is előírják. Az ún. deviza nyitott pozícióra vonatkozó szabályozás értelmében a bankok devizaeszközei és devizaforrásai között csak kismértékű eltérés lehetséges.<sup>2</sup> Ennek megfelelően a devizaalapú hitel mögött devizaforrás áll, amely jellemzően lakossági devizabetét, bankközi devizaforrás vagy deviza-csereügylet formájában jelenik meg.

Azt, hogy a deviza hitelek mögött mindenkor devizaforrások álltak, éppen a devizaalapú hiteleknek a forinthiteleknél lényegesen alacsonyabb kamatozása igazolja. Nem nehéz belátni, hogy a magas kamatozású forintbetétekből az alacsonyabb kamatozású, devizaalapú hitelek nem finanszírozhatók, vagyis devizaforrás hiányában a devizahitelezés működésképtelen lenne, hiszen a negatív kamatkülönbség folyamatos veszteséget okozna a banknak.

A bankok pénzügyi közvetítők (összegyűjtik a betéteket és kihelyezik hitelként), alapvető feladatuk a források és az eszközök ún. lejáratú összhangjának folyamatos megteremtése. A hitelkamatok – így a devizahitelek kamatai – változásának alapvető oka, hogy a devizaforrások (leegyszerűsítve: betétek) jellemzően rövid- és középtávon (6 hónapos, de legfeljebb 5 éves lejáratú) hozzáférhetők a bankok számára, míg a jelzáloghitelek jellemzően hosszú (15-20, sőt esetenként 30-40 éves) lejáratúak. A hosszú lejáratú hiteleket a piaci realitások figyelembevételével rövidebb lejáratú forrásból lehet finanszírozni, ami azzal jár, hogy a hitel nyújtásakor nem lehet előre ismerni és meghatározni a hitel teljes futamidejére jellemző kamatfeltételeket. Másként fogalmazva: a kihelyezett hosszú lejáratú hitelek forrása nem áll folyamatosan, változatlan feltételekkel rendelkezésre a teljes futamidő alatt,

1 Az MBSZ Jogi és Kommunikációs Munkacsoportok szakmai anyagainak átvétele.

2 A nyitott pozíció szabályozása értelmében a szavatoló tőke 2%-át meghaladó nyitott pozíció mögé a bankoknak 8%-nyi szavatolótőkét kell állítaniuk (244/2000. [XII.24.] Korm. rendelet). A hatóságokon kívül az anyabankok is elvárják a zárt devizapozíció tartását, hiszen ellenkező esetben egy jelentősebb mértékű árfolyam-eltérés könnyen felemészthetné a banki tőkét.

A pénzügyi közvetítőszektor működésének logikájából és a szabályozói követelményekből következően a bankrendszer nyitott devizapozíciója mindvégig igen alacsony szinten maradt (a devizaeszköz-állomány 0–1,5%-a). A minimális nyitott pozíció oka lehet a devizában nyilvántartott eszközök (pl. külföldi befektetések) értéke, illetve banksopporti szinten zárt, de hazai banki szinten nyitott pozíció.

azokat a források lejáratakor folyamatosan meg kell újítani. A bankok a hitelek finanszírozásához szükséges forrásokat a mindenkor érvényes piaci kamatfeltételek mellett tudják megszerezni, ami szükségessé teszi, hogy a kihelyezett hitelek kamatát a hosszú futamidő alatt több alkalommal változtathassák, hozzáigazítva az aktuális piaci viszonyokhoz.

A hitelintézeteknek a devizaalapú hitelek nyújtásához a fentiek értelmében devizaforrást kell biztosítaniuk. Ez (hasonlóan a forinthitelekhez) természetesen nem egyedileg és nem címzetten történik, a hitelintézet portfóliószinten, „nagykereskedőként” szerzi be a szükséges devizaforrásokat. A biztonságos és szabályoknak megfelelő (ún. prudens) működést szolgáló banki háttértranzakciók értelemszerűen nem külön-külön, ügyletenként, hanem a deviza-hitelállomány (portfólió) szintjén valósulnak meg a banküzem ésszerű működésének követelményeihez igazodva. A devizaforrások közvetlenül nem kapcsolhatók egy-egy kölcsönügyletkez sem összegüket, sem futamidejüket tekintve; miként azt sem lehet megmondani, hogy az ügyfél banknál elhelyezett forintbetétjét kinek adták kölcsön forint hitelként. *„A pénzügyi szolgáltatók egységes vagyontömeget kezelnek és nem külön-külön az egyes ügyfelek kölcsöneit. A kölcsönök refinanszírozása nem egyedileg történik, hanem portfólió szintű, azaz egy konkrét szerződés mögé nem lehet egy konkrét refinanszírozási szerződést helyezni.”* (Pénzügyi Békéltető Testület 2013. január 17-i döntése, dr. Sándor Roland tanácsa)

## 2.2. Második állítás

**„A bankok az árfolyamkockázatot ügyfeleikre hárították, és nem tájékoztattak az árfolyamkockázat valóságos mértékéről.”**

A devizaárfolyam-kockázat a devizahitel felvételével nem automatikusan jár együtt, csak abban az esetben áll fenn, ha a hitelfeltevő jövedelme más devizában keletkezik, mind amilyen devizában a hitelt felvette. A devizaalapú hitelt feltevő lakossági ügyfelek jövedelme jellemzően forintban van, de az alacsonyabb kamatok miatt számos ügyfél nem az egyébként folyamatosan elérhető forint-, hanem a svájcifrank- vagy euróalapú hitelt választotta. A hitelfelvétel időpontjában várható árfolyammozgások kockázatát az elérhető alacsonyabb kamat bőven ellentételezte, hiszen a válságot megelőző időszakban senki sem számított – s a rendelkezésre álló, árfolyamokra vonatkozó idősorokat figyelembe véve, nem is számíthatott – 10-20%-osnál nagyobb árfolyamkilengésekre. A devizaalapú hitelszerződések többségének a megkötése idején (2005–2008 között) a forint későbbi árfolyamromlásának a bekövetkezése a bankok számára sem volt előre látható, így a szerződéskötéskor rendelkezésre álló információk alapján a devizahitel feltételei kölcsönösen előnyöseknek mutatkoztak mindkét szerződő fél számára.

Jogerős bírósági ítélet is megállapította, hogy mivel az adós tartozása az alacsonyabb kamatozású devizában áll fenn, forintban történő törlesztés esetén az árfolyamkockázat a törlesztő felet terheli. Ezért az árfolyamkockázat adós általi viselése nem a bank döntése, hanem a tartozás és a törlesztés pénznemének eltéréséből adódó következmény. Az árfolyamkockázat adós általi viselése nem tisztességtelen, hiszen az adósok nemcsak a kedvezőtlen árfolyamváltozás terheit viselték, hanem a forint erősödéséből származó előnyöket is

élvezték. Tény, hogy a válság bekövetkezéséig számos esetben erősödött a forint a devizákhoz képest, így gyakran előfordult, hogy forintban kevesebb törlesztést kellett az adósnak fizetnie.

A bankok az ügyfél által vállalt árfolyamkockázatra – amelynek sem iránya, sem mértéke nem határozható meg előre – minden esetben részletesen felhívták a figyelmet, amit az ügyfelek által a szerződéskötéskor aláírt kockázatfeltáró nyilatkozatok igazolnak. A devizaalapú hitelek nyújtásának időszakában semmilyen piaci/hatósági előrejelzés, szakmai elemzés nem jelezte előre a gazdasági válság miatt bekövetkező, kiugróan magas és tartós árfolyamváltozást. Az árfolyamváltozásból a hitelezőnek sem nyeresége, sem vesztesége nem keletkezik; a hitelező a törlesztésre az ügyfél által fizetett forintösszeg devizára váltását mindig a napi árfolyamon hajtja végre, ahogyan az ehhez szükséges devizát maga is napi áron vásárolja.

Az ügyfélnél jelentkező árfolyamkockázatok kivédésére egyes bankok árfolyam-garanciát is kínáltak, ám ennek igénybe vételére meglehetősen csekély érdeklődés mutatkozott, hiszen a garanciadíj – a szükséges banki kockázatvállalás és háttérműveletek miatt – jórészt elporlasztotta az alacsonyabb devizakamat nyújtotta nyereséget.

A bankokkal szembeni perek során évről-évre az is felmerül, hogy a bankok a Hpt. előírásai ellenére nem adtak becslést az ügyfél által viselt kockázat valós mértékére. Mint azt számos bírósági döntés és a Kúria határozatai is leszögezték, az árfolyam lehetséges változásának becslése a hitel/kölcsön szerződésnek nem tartalmi eleme, így erre alapozva a szerződések nem támadhatók. Ugyanakkor a jogi szempontokon túl azt is hangsúlyozni kell, hogy az árfolyamváltozásnak a hitelek fennállásának teljes időtartamára, 20-30 évre vonatkozó becslése közgazdaságilag nem is lehet reális elvárás (ezt a Kúria több határozatában ugyancsak kimondta).

### ***2.3. Harmadik állítás***

#### **„A devizaárfolyam romlásából a bankok nyereségre tesznek szert.”**

A devizaalapú hitelt nyújtó intézmények működését a hitelekhez kapcsolódóan a devizaárfolyam változása közvetlenül nem befolyásolja, vagyis sem a nyereség-, sem a veszteségtermelő hatása nem jelentkezik.

A devizaárfolyamot nem a bankok alakítják, az számukra is egy külső piaci körülmény, alapvetően két ország gazdasági teljesítményének eltérő piaci megítélését tükrözi. A bankoknak devizaforrásaikat az adott időpontban érvényes árfolyamon kell megvásárolniuk, amit aztán ugyancsak piaci árfolyamon adnak tovább ügyfeleiknek. A bankoknak a devizahitelezéshez kapcsolódóan alapvetően nincs árfolyamkockázatuk, éppen amiatt, mert a hitelek és a betétek azonos devizában vannak, így az árfolyamváltozásból származó kockázatot legfeljebb – a szabályozó hatóságok és a tulajdonosi elvárások által erősen korlátozott – nyitott pozíciójuk erejéig viselik. (Devizaeszköz-többlet esetén a forintárfolyam romlása nem realizált nyereséget, javulása nem realizált veszteséget jelent, míg devizaforrás-többlet esetén a forintárfolyam-romlás nem realizált veszteséghez, a javulás nem realizált nyereséghez vezet.)

A devizaárfolyamok változása azonban a hitelezőre közvetett hatással bír, hiszen a lakossági (vállalati, önkormányzati) devizaalapú hitelek magas aránya miatt a forintárfolyam változása az ügyfelek fizetési képességének változásával, ezen keresztül a hitelezési kockázat változásával jár együtt. Ez a hatás árfolyamromlás esetén egyértelműen kedvezőtlen, hiszen az árfolyamromlást a fizetni nem tudó ügyfelek számának az emelkedése kíséri, ami komoly veszteségforrást (céltartalékolási kötelezettséget) jelent a hitelező bankoknak.

Összefoglalva: az alacsony kamatok érdekében az ügyfelek által vállalt árfolyamkockázat forintromlás esetén a bankoknál megnövekedett hitelkockázatként jelentkeznek. Mindez nyilvánvalóan nem érdeke a bankoknak, hiszen a bank akkor stabil és akkor tud eredményesen működni, ha jól fizető, a megkötött szerződéseket teljesíteni képes ügyfélkörre van.

## 2.4. *Negyedik állítás*

**„Az árfolyamrés (eladási és vételi árfolyam) alkalmazása tisztességtelen, illetve az árfolyamrés feltüntetésének a hiánya miatt semmis a devizaalapú hitelszerződés.”**

A devizaalapú szerződésekben a felek jellemzően úgy állapodtak meg, hogy a kölcsön folyósítása forintban történik a lehívott devizaösszeg átváltásával, a folyósításkor érvényes banki devizavételi árfolyamon. (Ennek megfelelően a bank a hitelt svájci frankban/euróban nyújtotta, tartotta rendelkezésre az ügyfelek számára, amit az ügyfelek forintban kértek kifizetni, tekintettel arra, hogy forintra volt szükségük.)

Ha a kölcsön folyósítása devizában történt volna, akkor is mindenképpen szükség lett volna arra, hogy az ügyfelek a devizát forintra váltsák, hiszen valójában a hitelcélként megfogalmazott gazdasági céljuk megvalósításához szükséges forintot igényelték. Ez a gyakorlatban úgy történhetett volna, hogy az ügyfelek saját hitelnyújtó bankjuknál a kapott devizát annak vételi árfolyamán forintra váltják, vagy készpénz- (valuta-) folyósítás esetén más pénzügyi szolgáltatónál (banknál vagy pénzváltónál) – szintén vételi árfolyamon – is átválthatták volna a kapott valutát forintra. Az ügyfelek ez utóbbi esetben rosszabbul jártak volna, tekintve, hogy a készpénzforgalmazás műveleti költsége általában nagyobb, így a valutaárfolyamok minden esetben kedvezőtlenebbek a devizaárfolyamoknál. (Olyan lakás-célú jelzáloghitelek esetében, ahol a folyósítás közvetlenül harmadik személy részére [pl. ingatlan eladója] történt, a fenti feltételezett folyamat nem is működhetett volna.)

A kölcsön törlesztésekor fordított a helyzet: az ügyfeleknek idegen pénznemben kapott kölcsönt devizában kell törleszteniük, amelyhez a szükséges devizát a hitelnyújtó bank az ügyfél által befizetett forint ellenében eladási árfolyamon bocsátja az ügyfelek rendelkezésére, vagy az adós más pénzügyi szolgáltatónál (banknál vagy pénzváltónál) – szintén eladási árfolyamon – átválthatja a rendelkezésre álló forintot valutára. (Ha a felek devizatörlesztésben állapodtak volna meg, úgy a devizabevétellel nem rendelkező ügyfeleknek a banktól vagy harmadik féltől mindenképp meg kellene vásárolniuk a törlesztéshez szükséges devizát vagy valutát, amit a piaci szokások alapján deviza/valuta eladási árfolyamon lehet megtenni.) Mivel a hitel folyósítására és törlesztésére nem azonos időpontban kerül sor, az árfolyamváltozások következményeként az is előfordulhat, hogy a folyósításkor érvényes vételi árfolyam magasabb a törlesztéskor érvényes eladási árfolyamnál.

A fentieket összegezve elmondható, hogy a devizaalapú hitelek a devizahitelekhez képest lényegében megkímélték az ügyfeleket az átváltási terhektől, amihez szükségszerű volt a konverzió beépítése a hitelnyújtási szolgáltatásba.

A piacgazdaságokban devizaügyleteknél a banki hirdetményekben megjelenő eladási és vételi árfolyam alkalmazása valós pénzügyi szolgáltatáson alapul, piaci indokoltság szempontjából nem vitatható, amelyet főszabály szerint a szabályozás sem tilt. Így 2010 novemberéig Magyarországon sem volt olyan jogszabály, amely megtiltotta volna, hogy az egyes törlesztőrészeket forint ellenértékét a bankok az adott értéknaphoz érvényes deviza eladási árfolyamon állapítsák meg.

Az árfolyamrés alkalmazásának a jogszerűségét az is alátámasztja, hogy a hitelintézeti törvény 2010. november 27. napjától hatályos módosításakor a jogalkotó csak a kifejezetten lakáscélú devizaalapú hitelek esetében írta elő a középárfolyam kötelező alkalmazását. Ez az előírás nem terjed ki a hatályba lépés utáni, nem lakáscélú kölcsönszerződésekre, ami a vételi-eladási árfolyam piaci indokoltságát és ennek jogszabályi elismerését igazolja. A 2010 novemberétől érvényes, új előírás nem a vételi-eladási árfolyam jogellenességének felismerése, hanem fogyasztóvédelmi célzatú, a társadalmilag méltányolhatóan nehéz helyzetbe került és lakáscélú hitelt felvevő fogyasztói réteg kivételes védelme, terheinek enyhítése miatt született.

Az árfolyamrés egy meghatározott időpontban alkalmazott eladási és vételi árfolyam különbözete, amelyet a devizaváltásra naponta (illetve naponta többször) megállapított kondíciós listából az ügyfelek is folyamatosan nyomon követhetnek. Nincs és nem is volt olyan jogszabályi előírás, amely szerint az árfolyamrés külön, tételesen fel kellene tüntetni. Az árfolyamrés – mint ahogyan azt jogerős bírósági ítéletek és a legfőbb ügyész szakmai véleménye is alátámasztja – nem költség, hanem a kölcsönnyújtás konstrukciójából következő számítási mód, amit a teljes hiteldíj mutató tükröz. A THM-rendelet a devizahitelek esetében egy átváltási kulcs alkalmazását írja elő, ami természetesen sem minősülhet költségnek. Amennyiben az árfolyamrés külön költségelemként is megjelenne a THM számításakor, tulajdonképpen megtévesztené a fogyasztót, duplán értékelné és egy valótlan tartalmú eredményre vezetne. Mindezek értelmében az árfolyamrés költségként történő, szerződésben való feltüntetésének a hiánya nem jogszabályellenes.

### **3. A SEMMISSÉG MEGÁLLAPÍTÁSA ÉS ANNAK VALÓS KÖVETKEZMÉNYEI**

A válság következményeként a devizaalapú hitelek (és általában a nem teljesítő hitelek) kezelése az egyik legsúlyosabb társadalmi problémává vált, amelynek megnyugtató megoldása bírósági peres eljárások keretében nem képzelhető el. Az egyes ügyekben hozott – gyakran egymásnak is ellentmondó – bírósági ítéletek nehezen előre látható közgazdasági következményekkel járnak, hiszen az eddigi joggyakorlat (illetve annak hiánya) nem ad támpontot a különböző indokok alapján semmisnek nyilvánított szerződések további sorsára, a felek közötti elszámolás végső kimenetelére.

A devizaalapú hitelek jelenleg már tömegesnek mondható bíróság előtti megtámadása és a szerződés semmisségének elérése valójában nem képes orvosolni a tényleges problémát, csak helyettesíteni próbálja a társadalmi szintű konfliktuskezelést. A valódi probléma ab-



ban határozható meg, hogy az ügyfelek egy számottevő része az alapvetően jogszerű – és társadalmilag széles körben elfogadott – szerződéseiből fakadó kötelezettségeket a saját helyzetében bekövetkezett, kedvezőtlen változások miatt nem képes teljesíteni, így ezek a szerződések a remélt előnyök helyett aránytalanul nagy hátrányt okoztak a számukra. Ezt a csalódottságot és aránytalanságot azonban nem lehet a megkötött szerződések kötelező erejének utólagos kétségbe vonása útján kezelni, mert az óhatatlanul újabb súlyos társadalmi feszültségeket generálna (pl. forinthitelt felvevők vagy devizaalapú hitelt fegyelmezetten törlesztők érdeksérelme), és bankrendszerszintű kockázatokkal fenyegetne.

A pénzkölcsönnyújtás összetett szolgáltatás, a hitel- és kölcsönszerződés előkészítésével, a folyósított kölcsön nyilvántartásával, figyelemmel kísérésével kapcsolatos intézkedéseket is magában foglalja. Ezek a tevékenységek nem visszaállíthatóak!

A folyamat azért is irreverzibilis, mert az adós a folyósított kölcsönből lakást, egyéb vagyontárgyat vásárolt, vagy esetleg másik (pl. magasabb kamatozású) kölcsöntartozását törlesztette. Az sem hagyható figyelmen kívül, hogy az adósok ezekben már szerződésszegésben vannak, sok esetben átütemezésre, fizetéskönnyítésre is sor került, tehát nem az eredeti szerződési feltételekkel kellene számolni az eredeti állapot helyreállításánál.

Jelenleg a szerződések semmisségét a hitelfelvevők egy köre olyan célok eszközévé kívánja tenni, amelyek alapvetően idegenek ezen jogintézmény szerződéses biztonságot szolgáló jellegétől és az erre épülő, megfontolt bírói gyakorlattól. A fogyasztóvédelmi szabályokon alapuló érvénytelenségi szankciók célja ugyanis a fogyasztói szerződéseket megkötő felek közötti egyensúly helyreállítása, a fogyasztókat sértő rendelkezések figyelmen kívül hagyása, de nem az egyébként teljesíthető és teljesítendő szerződések teljes felrúgása. Jól mutatja ezt a torz helyzetet, hogy a megindított perek szinte kivétel nélkül csupán a semmisség megállapítására vonatkoznak anélkül, hogy annak következményeit – vagyis a tényleges megoldás meghatározását – kívánják elérni. De az ilyen perek valós indítékait az is karakteresen jellemzi, hogy a felperesek igen nagy száma a per megindítása előtt már jelentős fizetési késedelembe esett.

A devizakölcsön-szerződések több bírósági ítélet szerint is mindenben megfeleltek a szerződéskötéskor hatályos jogszabályi előírásoknak, tehát nem minősülnek hibás terméknek. A kölcsönök visszafizetésének nehézségei nem jogi problémákra vezethetők vissza, hanem a válság miatt bekövetkezett társadalmi-gazdasági változásokra. A kétségtelenül fennálló problémák kezelésére ezért nem jogi, hanem piacokonform társadalmi-gazdasági megoldásokat kell találni. A piaci folyamatokba történő külső, mesterséges beavatkozás nem szándékolt, súlyos társadalmi-gazdasági következményekkel járhat.

A semmisség megállapításának jogkövetkezményei – mind jogi, mind gazdasági értelemben – jelentős bizonytalanságot hordoznak. Hiszen a bírói gyakorlatban nem volt még olyan per, ahol olyan hosszú távú, komplex szerződések, mint a banki hitelszerződés semmisségének megállapítását követően az eredeti állapot helyreállításának elrendelésére sor került volna, avagy érvényessé nyilvánítás mellett részletes és kiforrott elszámolási szabályok kerültek volna meghatározásra akár a fizetendő tőkeösszegre, annak a devizanemére, akár annak az eddigi és ezután időszakra vonatkozó kamatára vonatkozóan. A jogi bizonytalanság mellett nyilván a társadalmi igazságosság szempontjai is komolyan felmerülnek ebben a kiélezett helyzetben, hiszen a magasabb kamat ellenére forinthitelt felvevő ügyfelekkel szemben kirívó méltánytalanság lenne, ha a devizahitelek tekintetében a forinthi-

telnél akár lényegesen kedvezőbb visszafizetési feltételeket állapítanak meg a bíróságok. Emellett a devizaalapú hiteleiket fegyelmezetten és szerződésszerűen visszafizető ügyfelek magatartása is leértékelődhet, aminek a társadalmi hatásai beláthatatlanok.

#### 4. MENTŐCSOMAGOK

A válság elhúzódása együtt járt a devizaalapú lakossági jelzáloghitel-portfólió gyors romlásával, amelyet igen élénk lakossági és politikai nyilatkozatok is jeleztek. Először a hitelintézeti szektor saját adósmentő konstrukciókkal jelent meg, így jellemzően a fizetési nehézségüket jelző ügyfelek számára az egyedi igények szerint kialakított tőketörlesztési moratóriumot és/vagy futamidő átütemezést kínáltak fel a bankok.

Az egyik legismertebb, jogilag vitatható politikai intézkedés a 2010-es végtörlesztés volt, amely a devizahiteles ügyfelek számára mesterségesen alacsony árfolyamszinten kínált visszafizetési lehetőséget. A program kapcsán az ügyfelek negyede fizette vissza a hitelét, egynegyed részben új forinthitelből. A program a jelentős likvid tartalékokkal rendelkező és/vagy a válság ellenére a hitelképességüket megőrző ügyfelek számára vált vonzó megoldássá. Hitelintézeti szempontból a legjobb minőségű hiteladós ügyfélkör esett ki, amelynek hatására a példátlan mértékű, egyszeri veszteség megjelenése mellett mind a portfólió átlagos minősége, mind a szektor jövedelmezősége tartósan romlott. Ennek a konstrukciónak a hatását máig nem heverte ki a hitelintézeti szektor.

A társadalmi problémák súlyosbodásának hatására a kormányzat a legrászorultabb ügyfelek számára különleges mentőcsomagokat kínált fel, így 2012 tavaszán megjelent a devizahitelek forintosítása, ami 25%-os tőketartozás-elengedéssel párosult. Habár a lehetőséget a bankok minden erre jogosult ügyfélnek felkínálták, az igénybevételre csak kis számban került sor. Ökként két tényezőt érdemes kiemelni: a tőketartozás csökkentése ellenére az akkori forintkamatok mellett nem csökkentek a havi törlesztőrészletek, valamint a további kormányzati intézkedésekhez fűződő várakozások miatt az ügyfélkör passzív maradt.

A banki adósmentő megoldások mellett az árfolyamgát első konstrukciója mérsékelt eredményt hozott, ezért most csak a második konstrukcióval foglalkozom. 2012 második felében jelentkezett a kormány a Bankszövetség szakmai támogatásával kialakított, „második” árfolyamgát-konstrukcióval, amely a szerződések szerint fizető ügyfelek számára egyértelmű előnyöket hordoz. A program devizánként rögzít egy alacsonyan fixált árfolyamot, amely a következő öt évben a törlesztőrészlet-számítás alapja, ezáltal – az esetleges kamatváltoztatásokat nem tekintve – rögzítésre kerül a havi törlesztőrészlet is. Amennyiben a deviza piaci árfolyama meghaladja a fixált árfolyamot, akkor ezen rész vonatkozásában a törlesztőrészleten osztozik az állam, a hitelező bank és az ügyfél a következő módon: a normál havi törlesztőrészlet kamatrészének a fixált árfolyam fölé eső részét az állam és a bank, a tökerészének a fixált árfolyam fölé eső részét pedig az ügyfél állja. Az ügyfélre jutó rész egy alacsony kamatozású forintszámlára kerül, amelyet az ügyfélnek az ötödik év után kell majd részletekben megfizetnie. A program az állam és a bankok számára jelentős áldozatvállalással jár, egyértelmű nyertese az ügyfél. Az árfolyamgát népszerűsítése érdekében a kormány, a jegybank és a Bankszövetségen keresztül a kereskedelmi bankok is jelentős erőforrásokat mozdítottak meg. A program többszöri meghosszabbításával a jogosult ügyfe-

lek mintegy negyven százalékát már sikerült megmozdítani, így ez az eddigi legsikeresebb devizaadós-segítő konstrukció. Abban, hogy a jogosult ügyfelek egy része tartózkodott az árfolyamgát igénybevételétől, az egyre nagyobb számban megjelenő adósmentő szerveződések illuzórikus vágyai, spekulációi és aktív kommunikációja is szerepet játszott.

Hosszas előkészítés után elindult a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. is, amely a véglegesen fizetéképtelen ügyfelek számára kínál lakásbérleti megoldást. Az összetett program mind az eszközkezelő, mind a hitelintézeti szektor részéről alapos felkészülést és szoros együttműködést igényel. A jogosultsági feltételeket is hozzá kellett igazítani a piaci visszajelzésekhez és az ügyfélkör jellemzőihez; ez időközben megtörtént. Az aktivitás folyamatosan emelkedik, így várhatóan 2013 második felében érjük el a tervezett „üzemi” volumeneket.

A devizaadós-mentő csomagok a különböző ügyfélszegmensek számára a rászorultsági szinteknek megfelelő megoldásokat kínáltak és kínálnak. Figyelembe vették a társadalmi és szociális szempontokat, valamint a kormányzati és a hitelintézeti szektor terhelhetőségét. Így ugyan több részből álló, viszont teljes csomagot alkotnak, amelynek az igénybevétele az ügyfélkör számára a terhek mérséklését, kiszámíthatóságot és a véglegesen fizetéképtelen helyzetbe kerültek számára a fedél alatt maradás lehetőségét biztosítja.

## 5. ZÁRSZÓ

A tanulmány célja a devizaalapú lakossági jelzáloghitelezés közgazdasági és jogi hátterének a bemutatása volt. Ehhez rövid áttekintést nyújtott a devizaalapú hitelezés kialakulásáról, majd áttért a gazdasági válság következményeként mesterségesen kialakított, népszerűnek hangzó állítások vizsgálatára, amelyekre szakmai cáfolatokat adott.

Meggyőződésem szerint eljárt az idő azok felett, akik a kötelezettségek alóli kibújás léggömbjeit fújták nagyra, és ezzel a nehéz helyzetbe került, hiszékeny emberek egy részét eltanácsolták attól, hogy a kormányzat és a bankszektor által kialakított, valós kedvezményekkel éljen. A pénzügyi békéltető testületi és a bírósági tapasztalatok azt mutatják, hogy a hiteltörlesztést egyoldalúan felfüggesztő ügyfelek rossz és drága utat választottak. Vissza kell térni a jogszerűség keretei közé, és mindenkinek a teherbírása szerint viselnie kell az általa felvállalt terheket!

## IRODALOMJEGYZÉK

- A Magyar Bankszövetség Jogi és Kommunikációs Munkacsoportjainak szakmai anyagai  
Legfelsőbb Bíróság 1/2010 (VI.28.) PK vélemény  
Kúria 2/2012. (XII.10.) PK vélemény  
Kúria 4/2012. számú gazdasági elvi határozata  
Pénzügyi Békéltető Testület 2013. január 17-i döntése (dr. Sándor Roland tanácsa)