

dr. Farkas Anita:

Magáncsőd szabályozás jegybank szempontból

A devizahiteles elszámolás és forintosítás sok súlyosan eladósodott háztartás problémáján segített. Számos adós esetében azonban várhatóan mindez nem lesz elegendő a fizetőképesség tartós helyreállításához, a jelentős késedelemben lévők közül sokaknak az új törlesztőrészlet a jövőben is kezelhetetlen terhet fog jelenteni. Nagyszámú lakáshitelét törleszteni nem képes család helyzetét tovább nehezíti, hogy tartozásokat halmozott fel a közműszolgáltatók felé is: nyilvános statisztikák azt mutatják, hogy a hitelintézetek felé fennálló tartozásokon túl több mint 100 milliárd forinttal tartoznak az ügyfelek nekik is. Ezen tartozásoknak a közműszolgáltatások kikapcsolásán túlmenően ugyanazok a szankciók lehetnek a következményei, mint a lakáshitel-törlesztés elmulasztásának: árverezések, amelyek után bekövetkezik a vagyronvesztés. A még mindig nehézségekkel küszködő adósok helyzetén kíván segíteni a kormányzat által kidolgozott új eljárás, a magáncsőd intézménye.

Nemzetközi gyakorlat és a magyar sajátosságok

A fogyasztói eladósodás problémáinak enyhítésére számos európai ország vezetett be és fejlesztett tovább a magánszemélyek fizetéseképtelenségekor alkalmazandó szabályokat az elmúlt évtizedekben. A '80-as években elsőként Dániában 1984-ben, majd 1986-ban az Egyesült Királyságban, 1989-ben Franciaországban, majd 1993-ban Finnországban és Norvégiában került ún. fogyasztói csődszabályozás elfogadásra. Svédországban, Ausztriában és Németországban 1994-ben született e tárgyban törvény (a német javaslat végül csak 1999-ben lépett hatályba), Hollandia és Belgium 1998-ban, illetve 1999-ben rendelkezett a magánszemélyek csődjéről. Az elmúlt években több helyütt már a gyakorlati tapasztalatokra reagáló módosításokra is sor került.

A magáncsőd intézményének bevezetése mellett az egyes országok más eszközökkel is törekedtek a magánadósságok rendezésére, azonban a közvetlen kormányzati részvétel ennek folyamatában ugyanakkor viszonylag ritka, erre jellemzően akkor került sor, ha az eladósodás mértéke már társadalmi-szociális válsággal fenyegetett. Több országban ugyanakkor kiegészítették a jelzáloghitelekre vonatkozó jogszabályokat a nemteljesítő jelzálogadósságok gyorsabb rendezése érdekében.

A hazai szabályozás kidolgozásakor kiemelt figyelem irányult a lakhatási célú ingatlanokkal kapcsolatos rendelkezések meghatározására. Míg Nyugat-Európában nagy hagyománya van a lakásbérlésnek, hazánkban mindenki saját lakás megszerzésére törekszik, s ennek egyik oka és következménye is egyben a szűk bérlakás piac. (Az egyes országok közötti eltérés egyrészt kulturális, másrészt a lakáspolitikai és a lakástámogatási rendszerek különbségére vezethető vissza, amely ráadásul időben is folyamatosan változik. A rendszerváltáskor például a kelet-közép-európai országok jelentős részében megnövekedett a saját tulajdonú lakások állománya, így ebben a térségben találkozunk a legtöbb, saját tulajdonos által lakott ingatlannal.) Miközben az adós lakóingatlan a hitelezői követelések megtérülésének egyik legfontosabb, sőt, jellemzően egyetlen vagyoni forrása, az adós lakhatását az eljárás sikeressége érdekében (is) biztosítani kell. Mindezek mellett a lakáscélú ingatlanok nagyszámú árverezése pénzügyi stabilitási szempontból is hordoz magában kockázatot.

A magáncsőd eljárásban a nemzetközi gyakorlat alapján a fizetéseképtelen adósok vagyonát (köztük lakóingatlanát) értékesítik, a bevételt a hitelezők közötti kielégítési sorrendben szétosztják, majd az adós jövedelméből néhány éven keresztül még lehetőségeihez képest maximálisan törleszti adósságait. A magáncsőd szabályainak magyarországi bevezetésekor azonban – tekintettel a lakhatást biztosító ingatlan fentiek szerinti kitüntetett szerepére – egyedi szabályok bevezetése vált indokolttá. Törvényileg szabályozott feltételek fennállása esetén a jelzáloghitelező beleegyezésével lehetőség van a méltányolható mértékű és értékű lakásigényt meg nem haladó lakóingatlan csődvagyonból történő leválasztására, amennyiben az adós törleszteni képes a meghosszabbított vagy átstrukturált tartozásokat, sőt, ehhez az állam törlesztési támogatást is biztosít.

Összességében a magáncsőd mind az adós, mind a hitelező(k) számára számottevő előnnyel jár. Az adós érdekeltté válik a vállalt törlesztési feltételek betartásában, a legális jövedelemszerzésben, valamint a hitelezőkkel történő együttműködésben. Sikeres eljárás esetén az adós belátható időn belül lezárhatja adósságait, s a jelzáloghitelezővel együttműködve akár lakástulajdonának megtartására is lehetősége nyílik. A magáncsőd a hitelezők számára is kiszámíthatóbbá teszi a követelések megtérülését: a törvény minden hitelezői csoport számára előír a vagyonfelosztásból történő kifizetések arányára vonatkozó szabályokat, illetve az eljárás végére minden szabályosan bejelentkezett hitelező számára teljesítendő minimális megtérülést.

Jegybanki szempontok

A magáncsőd intézményének bevezetése tovább erősíti az MNB pénzügyi közvetítőrendszer stabilitását erősítő intézkedéseit, amelyek között a jegybank kiemelten fontosnak tartja a pénzügyi intézmények portfóliójának megtisztítását. Míg a vállalati szektorban ezt segíti az MNB által felállított eszközekezelő, a jogintézmény bevezetése a lakossági szektorban teszi lehetővé a nemteljesítő kitétségek fokozatos és kiszámítható leépítését. Hangsúlyozni kell azt is, hogy az új szabályozás nem ró a hitelintézetekre újabb terheket, s mindemellett – összhangban a nemzetközi gyakorlattal, a hatályos hazai és európai uniós szabályozással – tiszteletben tartja a jelzáloghitelezés biztonságosságát, ugyanis a jelzáloghitelezőket zálogjoguk érvényesíthetőségében nem korlátozza, ugyanakkor minden érintett fél érdekét figyelembe veszi.

A magáncsőd intézményének fontos szerepe lesz a felépült nemteljesítő lakossági hitelállomány leépítésében, de a jegybank számára legalább ilyen lényeges, hogy segíthet megelőzni egy hasonló méretű állomány felépülését.

A lakossági túlzott eladósodás megelőzése érdekében az MNB már eddig is több intézkedést hozott, illetve támogatott. Többek között ezt a célt szolgálja a „fair banking” törvény, vagy a jelzáloghitelezésnél bevezetett új jegybanki szabályok, amelyek meghatározzák, hogy a jövedelem és a vásárolt ingatlan értéke alapján maximum mekkora nagyságú hitel folyósítható. Bár ezen rendelkezések a túlzott eladósodás kialakulásának valószínűségét csökkentik, prudens hitelezők és a kockázatokat ismerő hitelfelvevők esetében is előfordulhat, hogy az adós nem lesz képes a hitelének a törlesztésére valamilyen váratlan esemény következtében. A magáncsőd ezekben az esetekben teremti meg annak lehetőségét, hogy a felek méltányolható érdekeit szem előtt tartva, belátható idő alatt sor kerülhessen a jogviszony(ok) lezárására.

Nem mindenkinek megoldás

A magáncsőd intézményének bevezetése számos rövid és hosszabb távú előnnyel jár az eladósodott háztartások és a pénzügyi közvetítőrendszer stabilitása szempontjából. Ugyanakkor fontos tisztában lenni azzal, hogy az új intézmény sem jelent mindenkinek megoldást. Jelentős nagyságú az olyan jelzáloghitelek száma, amelyek fedezete kevéssé forgalomképes vagy olyan ingatlan, amelynek forgalmi értéke lényegesen alacsonyabb, mint a jelzáloghitelező követelése, ráadásul ezen ingatlanok jó része olyan településen fekszik, ahol a lakossági jövedelmek alacsonyak, a térség elmaradott, kevés a munkahely. Emiatt a hiteladós családok egy jelentős része vélhetően nem tud majd a magáncsőd védelemmel élni. Számukra kiút lehet a Nemzeti Eszközkezelő (NET) által biztosított megoldás (a kormányzat által meghatározott kvóta erejéig), amelyben a volt adósok bérlőként tovább használhatnák a lakóingatlant, és a bérleti díj fizetése esetén nem kell a kilakoltatás veszélyével számolniuk. Ugyanakkor feltehetően továbbra is számos olyan eladósodott háztartás marad, amelyeken a fenti eszközök sem képesek segíteni. Az ő helyzetük megoldására egyéb állami intézkedések szükségesek, célzott pénzügyi támogatásokkal, a lakhatási lehetőségek legalább időleges biztosításával.

Konklúzió

A magáncsőd intézményének bevezetése egy új lehetőség a túlzottan eladósodott háztartások számára, hogy kikerüljenek az adósságcsapdából. Nem fog mindenkinek megoldást nyújtani, de sok adóst újra törlesztő képessé tehet. Az MNB szempontjából is fontos a magáncsőd bevezetése, mert támogatja a jegybank pénzügyi közvetítőrendszer stabilitását erősítő intézkedéseit: egyrészt hozzájárul a hitelintézetek mérlegének tisztításához, másrészt segíti annak megelőzését, hogy a jövőben még egyszer ekkora állomány épüljön fel.

„ Szerkesztett formában megjelent a Portfolio.hu oldalon 2015. július 17-én.”