

„Walk away” az Amerikai Egyesült Államokban

2015. szeptember 28.

MAGYAR NEMZETI BANK

Készítette:

Látta:

Jóváhagyta:

Tartalom

1. „Bank walk away” („ <i>abandoned foreclosures</i> ”, „ <i>stalled foreclosures</i> ”)	3
1.1. A jogintézmény lényege	3
1.2. A jogintézmény indoka	3
1.3. Jogkövetkezmény	3
2. Strategic default	4
2.1. A jogintézmény lényege	4
2.2. Jogkövetkezmények	4
2.3. Etikai kérdések	5
3. Történeti háttér	5

1. „BANK WALK AWAY” („ABANDONED FORECLOSURES”, „STALLED FORECLOSURES”)¹

1.1. A jogintézmény lényege

Az amerikai terminológia így definiálja azt az esetet, amikor a jelzálogjogosult – jellemzően hitelező bank – zálogjoga megnyílását követően (amikor az adós már nem tesz eleget kötelezettségvállalásának) nem érvényesíti zálogjogát vagy nem fejezi be a megkezdett jogérvényesítést, tehát „felhagy” a jelzáloggal, „elsétál” attól.

A jogintézménnyel érintett ingatlanok körét az Amerikai Egyesült Államok Kormányzati Ellenőrzési Hivatala (The U.S. Government Accountability Office; GAO) határozta meg. Definíciójuk szerint az „*abandoned foreclosure*” körébe olyan jelzáloggal terhelt ingatlan tartozhat, amelyre (i) **igényérvényesítési eljárás indítható**; ugyanakkor (ii) a **kényszerértékesítés nem vezetett eredményre**, így a végrehajtás befejeződött; (iii) a **hitelező leírással kivezette könyveiből a hitelt** és (iv) a biztosítéki **ingatlan üresen áll**.

1.2. A jogintézmény indoka

A walk away jogintézmény létjogosultságának elsődleges indoka az, hogy a finanszírozó bank várakozásai szerint rosszabbul jár az igényérvényesítési eljárás végig vitelével – figyelembe véve azt, hogy a végrehajtás várhatóan nem fedezi majd teljes kitétségét, ráadásul az ingatlan vagyonbiztosítása, fenntartása és hirdetése tovább növeli a költségeket. Emiatt a finanszírozó a veszteségesnek minősülő végrehajtáson keresztül történő tulajdonba lépés és továbbértékesítés helyett más megoldást keres. Ugyanez történik akkor is, ha az ingatlan, amelynek terheiért a zálogjog érvényesítéséből eredően a bank válik felelőssé, bármilyen okból kifolyólag problémásnak minősül. Ilyen esetek jellemzően a környezeti vagy vegyi szennyeződéssel, hulladékkal terhelt ingatlanok, amelyeknek kármentesítése olyan jelentős költséggel járna, amely meghaladja az ingatlan értékesítéséből remélt bevételt. Ekkor a bank úgy dönt, hogy felhagy a jelzálogjogon keresztül történő igényérvényesítéssel.

1.3. Jogkövetkezmény

A bank fentiekben leírt magatartása folytán az ingatlan státusza bizonytalanná válhat, a leggyakoribb esetben ugyanis gazdátlanul és lepusztult állapotban várja jogi helyzetének tisztázását. A szerződésszerű teljesítéssel felhagyó hitelfeltevő (aki jellemzően az ingatlan tulajdonosa, aki lehet birtokban vagy akár bérbeadóként azon kívül is) ingatlanért való felelőssége az igényérvényesítéssel felhagyó hitelező passzivitása esetén visszaáll, s ezzel ismét ő lesz az ingatlanadó megfizetésére, az ingatlan karbantartására vagy – jogerős döntés esetén – az ingatlan bontására kötelezett személy. Abban az esetben, ha sem az adós, sem a hitelező nem vállal felelősséget az ingatlannal kapcsolatos költségekért, azok a helyi önkormányzatra maradnak.

¹ <http://www.gao.gov/assets/320/312243.pdf>

Az Amerikai Egyesült Államok Kormányzati Ellenőrzési Hivatala szerint 2008 januárja és 2010 márciusa között 46 ezer ingatlan esetében a magyar behajthatatlansági nyilatkozathoz hasonló egyoldalú jognyilatkozattal² zárultak az ingatlant terhelő jelzálogjog érvényesítésére irányuló eljárások. 60 százalékuk esetében a hitelező még a végrehajtási kérelem benyújtásáig sem ment el.

2. STRATEGIC DEFAULT

2.1. A jogintézmény lényege

Az amerikai terminológia „*strategic default*”-ként nevezi a „*bank walk away*” fordított esetét, amikor nem a bank hagy fel a hitel biztosítékát képező zálogjog érvényesítésével, hanem az adós dönt úgy, nem teljesíti tovább szerződésben vállalt kötelezettségeit. Irányított fizetéseképtelenségre mind lakó-, mind kereskedelmi ingatlanok esetében sor kerülhet, jellemzően akkor, amikor az ingatlanpiaci árak jelentősen visszaesnek, és a felvett hitel összegéhez képest a tartozás fedezetül szolgáló ingatlan értéke jelentősen visszaesik. Az amerikai köznyelv képletesen „*jingle mail*” elnevezéssel illeti a jelenséget, a zálogjogosult részére átadott kulcsok csörgése miatt.

2.2. Jogkövetkezmények

A fizetéseképtelenség e típusának hatásai törvénykezési gyakorlat függvényében eltérőek lehetnek, és államról államra változhatnak a szerint, hogy az USA egyes részein miképpen kezelik a jelzáloggal biztosított tartozás alapján fennálló követeléseket. Így különbség tehető a tekintetben, hogy a hitelfelvevő személyesen és teljes vagyonával felel-e kötelezettségvállalásaiért, vagy mindössze dologi adósként (utóbbi esetben ugyanis a hitelező csak a jelzáloggal terhelt ingatlan erejéig kereshet magának kielégítést még akkor is, ha a tartozás összege meghaladja a biztosítéki ingatlan értékét), de másképpen kezelik a jogintézményt attól függően is, hogy refinanszírozott ügylet biztosítékáról van-e szó, illetve, hogy elsődleges lakóingatlan-e.

Az adós nem teljesítését követően még hónapokig vagy akár évekig is eltarthat, mire az árverésre sor kerül, s addig a hitelfelvevő terhektől mentesülve használhatja az ingatlant. Ez idő alatt az adósnak lehetősége nyílik megállapodást kötni a hitelezővel, vagy refinanszírozást keresni. Az adóssal történő megállapodás a hitelező érdekeit is szolgálja, hiszen az ingatlannal kapcsolatos igényérvényesítésig és az ingatlan újraértékesítéséig a karbantartás megoldásán, valamint az ingatlan hasznosításán keresztül biztosítható állagmegőrzés a piaci érték szinten tartása szempontjából kiemelkedő jelentőséggel bír. Ezzel együtt a hitelezők a szokásos – akár három napos – határidőknél hosszabb időt biztosítanak az ingatlan elhagyására, de láthatunk példát arra is, hogy az adósnak történő díj fizetésében állapodnak meg azzal a feltétellel, hogy az ingatlan eredeti állapotában kerül átadásra.

² A „*charge-off*” a hitelező egyoldalú jognyilatkozata, amely lehetővé teszi a bank számára azt, hogy a nem teljesítő hitelt leírással kivesse könyveiből, ugyanakkor nem szünteti meg az igényérvényesítés jogi lehetőségét. Az adós tehát továbbra is teljesítésre köteles, a biztosítékok pedig érvényesíthetőek. (Forrás: <http://credit.about.com/od/creditreportfaq/f/chargeoff.htm>)

Az árverezés ténye negatív hatással van az adós hitelkockázati besorolására, amely a központi nyilvántartáson keresztül egy esetleges későbbi hitelfelvételét is megnehezíti, megdrágítja és kizárja a kedvezményes jelzáloghitelek jogosulti köréből, a Federal Housing Administration (a továbbiakban: *FHA*) hitelek esetében három évre, FNMA (Federal National Mortgage Association) által biztosított hitelkonstrukciók esetében hét évre.

Az ingatlan árverezés szerinti értékének, valamint az adósság összegének különbségét (feltételezve, hogy a biztosíték nem nyújt fedezetet a tartozás teljes összegére) az Internal Revenue Service (*IRS*)³ elengedett követelésnek tekinti, amely praktikusán bevételnek minősül, így szövetségi jövedelemadó fizetési kötelezettséget von maga után.⁴

2.3. Etikai kérdések⁵

A „*strategic default*” jogintézménye etikusok szerint morális kérdéseket is felvet. Sokan vitatják azt, hogy megtagadható-e a teljesítés akkor, ha az egyén képes lenne kötelezettségvállalásának eleget tenni. Mások szerint viszont nincsen semmilyen erkölcsi kényszer, hiszen a hitelszerződés két jogalany egybehangzó akaratnyilatkozata révén jön létre, finanszírozói oldalról annak figyelembe vétele mellett, hogy a dologi adóssal szemben érvényesíthető követelés összege akár kevesebb is lehet, mint a tartozás teljes összege, amely így leíráshoz vezethet.⁶ Egyesek egyenesen azt állítják, hogy a „*strategic default*” nem csupán lehetőség, hanem adott pénzügyi érdeken alapuló morális kötelesség is⁷. A mérleg egyik nyelvét a szerződésszerű teljesítés kötelezettsége, a másikat pedig az egyén önmagával és családjával szemben vállalt felelőssége nyomja, és a kettő egyensúlyának megbomlása esetén a „*strategic default*” támogatói az egyén és a család elsőbbsége mellett érvelnek⁸, elismerve ugyanakkor a közösséggel szembeni felelősségvállalást is, amely a hitelterhektől való teljesítés nélküli szabadulással sérül⁹.

3. TÖRTÉNETI HÁTTÉR

Mindkét fentiekben ismertetett jelenség mögött az amerikai zsargonban ingatlanbuborék kipukkanásaként hivatkozott események húzódnak, amelynek következtében „piros zászlós otthonoknak” nevezett biztosítéki ingatlanok problémájának kezelése került az adósok és hitelezők figyelmének középpontjába.

A teljes gazdaságot sújtó krízis komoly következményekkel járt az Amerikai Egyesült Államok ingatlanpiacán. A 2006-ban csúcsra jutó ingatlanárak hirtelen esésnek indulva 2012-re érték el mélypontjukat.¹⁰ Általános a konszenzus a tekintetben, hogy a 2007-2009 közötti gazdasági

³ Az Amerikai Egyesült Államok kormányzati szerve, amely a magánszemélyeket terhelő adók beszedéséért felelős.

⁴ 2007-es Mortgage Forgiveness Debt Relief Act alapján 2012 decemberéig ezen „fantombevételt” nem terhelte személyi jövedelemadó abban az esetben, ha az eljárással érintett ingatlan lakóingatlan volt.

⁵ http://www.financialtrustindex.org/images/Guiso_Sapienza_Zingales_StrategicDefault.pdf

⁶ <http://mailman.lbo-talk.org/2009/2009-October/014326.html>

⁷ <http://blogs.wsj.com/developments/2009/12/17/is-walking-away-from-your-mortgage-immoral/>

⁸ <http://www.wsj.com/articles/SB10001424052748703795004575087843144657512>

⁹ <http://blogs.wsj.com/developments/2009/12/17/is-walking-away-from-your-mortgage-immoral/>

¹⁰ <http://www.spindices.com/index-family/real-estate/sp-case-shiller>

recessziót az USA-ban az ingatlanbuborék kipukkadása miatti hitelezési válság okozta.¹¹ A jelzálogjoggal terhelt ingatlanok kényszerértékesítéseinek ugrásszerű növekedése 2006 és 2007 között a hitel-, jelzálog-, és másodlagos jelzálogpiacok, a fedezeti alapok és végső soron a külföldi bankpiacok válságához vezetett. Az amerikai ingatlanpiac összeomlása közvetlenül befolyásolta nem csak az ingatlan-értékbecslést, de a teljes nemzeti építőipart, a nagy intézményi befektetők által kezelt fedezeti alapokat és külföldi bankokat. A nemzeti szintű gazdasági visszaesés egyre növekvő kockázata, valamint az összeomlóban lévő ingatlan- és hitelpiac miatti aggodalmak reakciójaként George W. Bush amerikai elnök és a Federal Reserve elnöke, Ben Bernanke mentőcsomagot jelentett be, amely korlátozott mértékben ugyan, de lehetőséget biztosított a jelzálogtartozásaikat fizetni képtelen ingatlantulajdonosok megsegítésére.¹² Csak 2008-ban összesen 900 millió dollárt különített el az amerikai kormány olyan speciális, államilag támogatott hitelkonstrukciókra, amellyel az ingatlankrízist elszenvedő adósok helyzetén kívántak könnyíteni. (Az összeg jelentős része olyan állami részesedésű társaságokon keresztül jutott el a végfelhasználóig, mint a Fannie Mae, a Freddie Mac és az FHA.¹³¹⁴)

Az ingatlanpiac összeomlásához komplex okok vezettek. A tényezők közé tartozik az adópolitika, a történelmi mélypontra süllyedő kamatok, a laza hitelezési sztenderdek, a szabályozói beavatkozás elmaradása, valamint a tetőfokára hágó spekulációs kedv.

Paul Krugman és Hal Varian közgazdászok ugyanakkor vitatják, hogy az „*irányított fizetéseképtelenség*” a pénzügyi- és ingatlanbuborék kipukkadásának elkerülhetetlen következményeként alakult ki 2006 környékén az Amerikai Egyesült Államokban. Véleményük szerint ez csupán egy lehetőség a sok közül arra, hogy a lakosság szabadulni tudjon jelzáloghiteleinek terheitől.¹⁵

¹¹ <http://www.uvu.edu/woodbury/docs/summaryofthepriamarycauseofthehousingbubble.pdf>

¹² <http://www.wsi.com/articles/SB118851742988914064>

¹³ Lásd 2.2. pont alatt.

¹⁴ <http://www.reuters.com/article/2008/09/17/uk-financial-bailout-idUKN16126320080917>

¹⁵ <http://krugman.blogs.nytimes.com/2008/02/12/one-to-the-left/>