

Magyar Köztársaság Kormánya

T/1095. számú

törvényjavaslat

**a jelzálog-hitelintézettről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX.
törvény módosításáról**

Előadó:

dr. Veres János
pénzügyminiszter

2006. október

2006. évitörvény
a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény
módosításáról

1. §

(1) A jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény (a továbbiakban: Jht.) 3. §-ának (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„3. § (1) Jelzálog-hitelintézet pénzkölcsönt nyújt Magyarország, vagy az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes más államnak (a továbbiakban: EGT-állam) területén lévő ingatlanon alapított jelzálogjog, ide értve az önálló zálogjogként alapított jelzálogjogot is (a továbbiakban együtt: jelzálogjog) fedezete mellett, amelyhez forrásait alapvetően jelzáloglevél kibocsátásával gyűjti.”

(2) A Jht. 3. §-a (2) bekezdésének b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) pénzkölcsön nyújtása Magyarország, vagy EGT-állam területén lévő ingatlanon alapított jelzálogjog fedezete mellett (a továbbiakban: jelzáloghitel);”

(3) A Jht. 3. §-ának (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A jelzálog-hitelintézet a (2) bekezdésben meghatározott pénzügyi, befektetési, illetve kiegészítő befektetési szolgáltatáson kívül üzletszerűen kizárólag ingatlanok forgalmi és hitelbiztosítéki értékének meghatározását végezheti.”

2. §

A Jht. a következő 3/A. §-sal egészül ki:

„3/A. § (1) A jelzálog-hitelintézet EGT-állam területén lévő ingatlanfedezet mellett akkor nyújthat pénzkölcsönt (a továbbiakban: EGT jelzáloghitel), illetve vásárolhat meg, előlegezhet meg és számíthat le jelzáloghitelt (a továbbiakban: EGT jelzáloghitel-vásárlás), ha a fedezetként szolgáló ingatlant a jelzálog-hitelintézet javára alapított olyan jelzálogjog terheli, amely a zálogjogosult részére a magyar jog szerinti jelzálogjoggal azonos biztonságot nyújt. Az EGT-állam területén lévő ingatlanon alapított jelzálogjog különösen akkor nyújt a magyar jog szerinti jelzálogjoggal azonos biztonságot, ha

- a) a jelzálogjog közhiteles nyilvántartásba bejegyezésre kerül és
- b) a jelzálog-hitelintézet a javára bejegyzett jelzálogjog alapján a zálogtárgyból mind a bírósági végrehajtás, mind pedig felszámolási vagy egyéb fizetésképtelenségi eljárás esetén más követeléseket megelőzően kereshet kielégítést.

(2) Az EGT jelzáloghitel nyújtásának, illetőleg vásárlásának további feltétele, hogy a jelzálog-hitelintézet

a) írásos elemzése hitelt érdemlően alátámassza, hogy az érintett EGT-állam jelzálogjogra, bírósági végrehajtásra, valamint a felszámolási vagy egyéb fizetésképtelenségi eljárásra vonatkozó szabályozása az (1) bekezdésben foglalt feltételeknek megfelel, és

b) módszertani és leíró szabályzatot készítsen az érintett EGT-állam területén lévő ingatlanon alapított jelzálogjog fedezete mellett történő EGT jelzáloghitel-nyújtás, illetve -vásárlás feltételeiről, továbbá

c) benyújtsa a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének (a továbbiakban: Felügyelet) az a)-b) pontban megjelölt dokumentumokat, valamint a vagyonellenőr írásbeli állásfoglalását arról, hogy a módszertani és leíró szabályzatban foglaltaknak megfelelő EGT jelzáloghitel-nyújtás és -vásárlás az (1) bekezdésben meghatározott feltételeknek eleget tesz.

(3) A (2) bekezdés b) pontja szerinti szabályzat tartalmazza a jelzálog-hitelintézet által az EGT jelzáloghitel-nyújtás, illetve -vásárlás során alkalmazni kívánt szerződéses feltételek részletes bemutatását, a fedezetül szolgáló ingatlanok hitelbiztosítéki értéke megállapításának módját, a hitelezési folyamat bemutatását, továbbá a fedezetül kikötött jelzálogjog rendelkezésre állása ellenőrzésének, valamint a jelzálogjog érvényesítésének módját.

(4) A jelzálog-hitelintézet az érintett EGT-állam területén lévő ingatlanfedezet mellett történő jelzáloghitel-nyújtást, illetve -vásárlást a (2) bekezdés szerinti dokumentumok Felügyelethez történő beérkezésétől számított egy hónap elteltével kezdheti meg, ha a Felügyelet nem emel kifogást.

(5) A jelzálog-hitelintézet köteles folyamatosan figyelemmel kísérni az érintett EGT-állam jogrendjének változását. A hitelezést érintő lényeges változásról a jelzálog-hitelintézet a Felügyeletet és a vagyonellenőrt haladéktalanul köteles tájékoztatni.

(6) Ha az EGT-állam jogrendjének változása miatt a módszertani és leíró szabályzatot módosítani kell, a szabályzat módosítására a (2)-(4) bekezdésben foglaltak értelemszerűen irányadók.

(7) A teljes hitelállományban az EGT jelzáloghitelek aránya nem lehet több 15%-nál.”

3. §

A Jht. 4. §-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Ugyanazon ingatlanra, illetőleg ingatlanokra alapított jelzálogjog fedezete mellett nyújtott egyes jelzáloghitelek és a bankári kötelezettségek együttes összege nem haladhatja meg a fedezetül lekötött valamennyi ingatlan hitelnyújtás alapját képező értékének összegét (a továbbiakban: hitelbiztosítéki érték).”

4. §

(1) A Jht. 5. §-ának (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„5. § (1) A teljes hitelállományban a kölcsönszerződések megkötésekor, a jelzáloghitelek megvásárlásakor, valamint az önálló zálogjog vásárlások időpontjában a legalább ötéves futamidejű jelzálog-hitelintézeti követelések aránya nem lehet kevesebb nyolcvan százaléknál.”

(2) A Jht. 5. §-ának (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A jelzáloghitelekből, valamint önálló zálogjog visszavásárlásából eredő tőkekövetelések állományának mértéke – ide nem értve a kapcsolódó kölcsönrészről eredő tőkeköveteléseket, továbbá a visszavásárlási vételár kapcsolódó kölcsönrészre eső összegét – nem haladhatja meg a fedezetül szolgáló ingatlanok együttes hitelbiztosítéki értékének hetven százalékát.”

(3) A Jht. 5. §-ának (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A hitelbiztosítéki érték megállapításának módszertani elveit jogszabály határozza meg. Ennek alapján a jelzálog-hitelintézet érték-megállapítási szabályzatot készít, amelyet a Felügyelet hagy jóvá.”

5. §

A Jht. 6. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„6. § A jelzálog-hitelintézet által kötött jelzáloghitel szerződést – a kölcsönszerződés és a zálogszerződés külön okiratba foglalása esetén mindkettőt – közjegyzői okiratba kell foglalni. Elegendő azonban csupán teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalni azt a kölcsönszerződést, illetve zálogszerződést,

a) amellyel a jelzálog-hitelintézet javára kizárólag keretbiztosítéki jelzálogjogot alapítottak, vagy

b) amelynek összes kötelezettje a kölcsön folyósításának megkezdését – szerződésmódosítás esetén a módosítás hatályba lépését – megelőzően közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállalást tesz a szerződés, illetve a szerződésmódosítás szerinti kötelezettsége fennállásáról és a jelzálog-hitelintézet követeléseit e szerződések alapján történő kielégítésének tükréről.”

6. §

(1) A Jht. 8. §-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Jelzálog-hitelintézet olyan jelzáloghitel-szerződésből vagy kapcsolódó kölcsönszerződésből eredő követelést vásárolhat meg pénzügyi intézménytől, illetve biztosító részvénytársaságtól,

a) amely szerződést Magyarország, vagy EGT-állam területén lévő ingatlanon alapított jelzálogjog biztosít és a jogosult javára elidegenítési és terhelési tilalmat kötöttek ki, vagy a jelzálogjogot alapító szerződésben szerepel az a tájékoztatás, hogy ha a jelzálog-hitelintézet az eredeti jogosult helyébe lép, a jelzálog-hitelintézet javára elidegenítési és terhelési tilalom áll fenn, és a kapcsolódó kölcsönrész esetében a 3. § (3) bekezdésében meghatározott szabályok szerint kötöttek,

b) amely az eladó pénzügyi intézmény vagy biztosító részvénytársaság könyvvizsgálója szerint problémamentes minősítésű,

c) amelynek fedezetül szolgáló ingatlan hitelbiztosítéki értékét a jelzálog-hitelintézet az erre vonatkozó szabályok betartásával állapította meg, és a jelzáloghitel tőkeösszege nem haladja meg a hitelbiztosítéki értéket, a kapcsolódó kölcsönrész tőkeösszege és kamata pedig nem haladja meg az állami készfizető kezességvállalással biztosított összeget és

d) amely szerződéseket tartalmazó okiratok megfelelnek a 6. §-ban foglalt követelményeknek függetlenül attól, hogy a 6. § b) pontja szerinti egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot a kölcsön folyósítása előtt, vagy azt követően tették.”

(2) A Jht. 8. §-ának (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Ha a felek a jelzáloghitel-vásárlásról szóló szerződésben másként nem állapodnak meg, úgy a jelzáloghitel-vásárlással az ennek tárgyát képező, illetve az ezt biztosító szerződéses jogviszonyból származó és az eladó pénzügyi intézményt, vagy biztosító részvénytársaságot megillető valamennyi jog átszáll a jelzálog-hitelintézetre.”

(3) A Jht. 8. §-ának (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Jelzálog-hitelintézet olyan Magyarország területén lévő ingatlanon alapított önálló zálogjogot vásárolhat meg,

a) amelyet az eladó hitelintézet jelzáloghitel biztosítékeként a (2) bekezdésben meghatározott valamennyi egyéb feltételnek megfelelően alapított és

b) amelyet az eladó hitelintézet – az eladással egyidejűleg – részletvétel keretében vagy halasztott fizetés mellett azzal a feltétellel vásárol vissza, hogy a jelzálogjog a visszavásárló hitelintézetre a teljes vételár megfizetése napján száll át.”

(4) A Jht. 8. §-ának (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Ha a visszavásárló hitelintézet a jelzálog-hitelintézettel megkötött visszavásárlási szerződésből, illetőleg szerződésekből eredő bármely fizetési kötelezettségét megszegi, továbbá, ha a Felügyelet a visszavásárló hitelintézet felszámolását kezdeményezte, a felszámolás iránti kérelem bírósághoz történő benyújtásának napjával valamennyi visszavásárlási szerződéssel érintett, önálló zálogjoggal biztosított jelzáloghitel és a kapcsolódó kölcsönrész a (3) bekezdés szerinti jogkövetkezéssel a jelzálog-hitelintézetet illeti meg, amely – törvényi engedményesként – e tényről maga is jogosult a kötelezettet az engedményező értesítési kötelezettségének hatályával [Ptk. 328. § (4) bek.] tájékoztatni. Ebben az esetben a jelzálog-hitelintézet az elszámolás során csak a visszavásárlási vételárnak azt a részét köteles a hitelintézetnek kiadni, amellyel az – a visszavásárlási vételár eddig törlesztett és a jelzálog-hitelintézetet megillető hitel, illetve az abból még fennálló, a hitelintézet által elszámolt értékvesztéssel csökkentett követelés együttes összegét figyelembe véve – többet teljesített.”

7. §

A Jht. 9. §-ának (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„9. § (1) Jelzálog-hitelintézet közvetlen tulajdoni részesedést – más hitelintézet, biztosító részvénytársaság, befektetési alapkezelő, befektetési vállalkozás, illetve járulékos vállalkozás kivételével – csak olyan gazdasági társaságban szerezhethet, illetve tarthat meg, amely kizárólag a 10. § (2) bekezdése alapján megszerzett ingatlanok kezelésével, hasznosításával, értékesítésével összefüggő tevékenységet végez.”

8. §

(1) A Jht. 11. §-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A jelzáloglevélre a kötvényről szóló jogszabály rendelkezéseit az e törvényben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.”

(2) A Jht. 11. §-a (3) bekezdésének d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:
[A jelzáloglevélnek tartalmaznia kell:]

„d) a jelzáloglevél tulajdonosának megnevezését;”

9. §

A Jht. 12. §-ának (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„12. § (1) Egy sorozatban csak azonos jogokat megtestesítő, azonos névértékű jelzáloglevelek bocsáthatók ki. Az azonos sorozathoz tartozó jelzálogleveleket – a dematerializált formában kibocsátott jelzáloglevelek kivételével – folyamatos sorszámozással kell ellátni, és azonos formátumban kell kibocsátani. Az azonos sorozatban kibocsátott jelzáloglevelek összevont címletként is kibocsáthatók.”

10. §

A Jht. 13. §-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Ha a jelzáloglevél kibocsátása során a Tpt. 45. §-ának (2) bekezdése szerint ismertető kerül közzétételre, annak a Tpt. előírásain túlmenően tartalmaznia kell a kibocsátás alapjául szolgáló rendes és pótfedezet értékét is.”

11. §

(1) A Jht. 14. §-ának (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Rendes fedezetként azon jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés és a szerződés alapján járó kamat, valamint a fennálló tőkekövetelés százalékában meghatározott, a kölcsönszerződés szerint a futamidő alatt rendszeresen felszámítható kezelési költség (a továbbiakban: kamat jellegű bevétel) vehető figyelembe, amely fedezetül kikötött jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. Rendes fedezetként a visszavásárlási vételár, valamint a kapcsolódó kölcsönrészből eredő tőkekövetelés és a szerződés alapján járó kamat, valamint kamat jellegű bevétel, továbbá a származtatott (derivatív) ügylet (6) bekezdés szerinti értéke is figyelembe vehető.”

(2) A Jht. 14. §-ának (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A jelzáloglevelek mindenkor fedezetét – a (2) bekezdés szerinti megfelelés mellett – a jelzálog-hitelintézet a jelenérték alapján is biztosítani köteles.”

(3) A Jht. 14. §-ának (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Ha a jelzálog-hitelintézet az általa kibocsátott jelzálogleveleket, illetőleg azok fedezetét érintő származtatott (derivatív) ügyletet köt, úgy ezen származtatott (derivatív) ügyletet jogosult a derivatív partner szerződésben megadott előzetes hozzájárulása esetén – az erre vonatkozó külön jogszabályi rendelkezések szerint – a jelzáloglevelek rendes fedezeteként figyelembe venni. A derivatív partner a fedezetbe vont származtatott (derivatív) ügylet tekintetében felmondási jogát a jelzálog-hitelintézet fizetéseképtelensége esetén nem gyakorolhatja. Rendes fedezetként a származtatott (derivatív) ügyletből származó

követelésnek vagy kötelezettségnek az ezek fedezetül szolgáló biztosítékkal korrigált összegét kell nyilvántartásba venni. Ha a korrigált összeg a jelzálog-hitelintézet számára kötelezettség, akkor azt negatív előjellel kell a fedezetek között számba venni. A rendes fedezetbe vont származtatott (derivatív) ügyletekből fennálló követelések és kötelezettségek jelenértéken számított egyenlege nem haladhatja meg a forgalomban lévő jelzáloglevelekből származó kötelezettségek jelenértékének 12%-át.”

(4) A Jht. 14. §-ának (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Ha a jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve visszavásárlási vételár összege a fedezetül lekötött ingatlan hitelbiztosítéki értékének hatvan százalékát meghaladja, rendes fedezetként legfeljebb 60% mértékéig vehető figyelembe. Amennyiben a fedezetül lekötött ingatlan lakóingatlan [a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 147. §-a (4) bekezdésének a) pontja], akkor a jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve visszavásárlási vételár összege a hitelbiztosítéki érték 70%-áig vehető rendes fedezetként figyelembe.”

(5) A Jht. 14. §-ának (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) A (8) bekezdésben meghatározott arányt a jelzálog-hitelintézetnek működése harmadik naptári évétől kell elérnie.”

(6) A Jht. 14. §-ának (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(11) A pótfedezet a rendes fedezet kiegészítésére szolgál és a következő eszközökből állhat:

- a Magyar Nemzeti Banknál elkülönített, zárolt bankszámlán tartott pénz;
- a Magyar Állam által kibocsátott értékpapír;
- az Európai Unió tagállamai, valamint az Európai Gazdasági Térség és a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet (OECD) tagállamai, illetve teljes jogú tagjai által kibocsátott értékpapír,
- az Európai Befektetési Bank (EIB), a Nemzetközi Újjáépítési és Fejlesztési Bank (IBRD), az Európa Tanács Fejlesztési Bankja (CEB) és az Európai Újjáépítési és Fejlesztési Bank (EBRD) által kibocsátott azon értékpapírok, melyek kötelezettje a kibocsátó,
- a Magyar Állam készfizető kezességvállalása mellett kibocsátott értékpapír,
- azon értékpapírok, amelyek tőke- és kamattörlesztéséért a c) és d) pontban felsorolt kibocsátók valamelyike kezességet vállalt,
- a Magyar Állam készfizető kezességvállalása mellett nyújtott – a 3. § (3) bekezdésében szabályozott körbe nem tartozó – hitel.”

(7) A Jht. 14. §-ának (12) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép, egyidejűleg a jelenlegi (12)-(14) bekezdés jelölése (13)-(15) bekezdésre változik:

„(12) A (11) bekezdés c), d) és f) pontjaiban felsorolt egyazon kötelezettel szembeni összes követelés mértéke nem haladhatja meg az adott időpontban fennálló összes pótfedezet 2%-át.”

12. §

A Jht. a következő 14/A. §-sal egészül ki:

„14/A. § (1) EGT jelzáloghitel akkor vonható rendes fedezetbe, ha a jelzálog-hitelintézet

- a) a megelőző két naptári évben az adott tagállamban jelzáloghitelt nyújtott, vásárolt, előlegezett meg, számított le;
- b) a fedezethez kapcsolódó kockázatokról kellőképpen meggyőződött és
- c) fedezet-nyilvántartási szabályzata lehetővé teszi az adott tagállam területén lévő ingatlanon alapított jelzálogjog fedezete mellett nyújtott jelzáloghitel fedezetbe vonását.

(2) Az (1) bekezdés c) pontjának megfelelő fedezet-nyilvántartási szabályzatot a Felügyelet abban az esetben hagyja jóvá, ha az (1) bekezdés a)-b) pontjában foglalt feltételek az adott tagállam területén lévő ingatlanon alapított jelzálogjog fedezete mellett nyújtott jelzáloghitel esetében teljesülnek.”

13. §

(1) A Jht. 15. §-a (1) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:

„15. § (1) A jelzálog-hitelintézet, átalakítása vagy felszámolása esetén, a Felügyelet engedélyével a jelzáloglevélből és a fedezetbe vont származtatott (derivatív) ügyletből eredő kötelezettségét egészben vagy részben más jelzálog-hitelintézetre átruházhatja.”

(2) A Jht. 15. §-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Jelzáloglevélből és származtatott (derivatív) ügyletből eredő kötelezettség átruházása során a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) tartozásátvállalásra vonatkozó szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy az átruházáshoz nem szükséges a jelzáloglevél tulajdonos és a fedezetbe vont származtatott (derivatív) ügylet szerződött partnerének hozzájárulása. Az átruházással – az engedély kézhezvételének időpontjától – a jelzáloglevélből és a fedezetbe vont származtatott (derivatív) ügyletből eredő kötelezettség az átvevő jelzálog-hitelintézetet terheli.”

(3) A Jht. 15. §-a (3) bekezdésének c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[(3) Az átruházás engedélyezése iránti kérelem legalább az alábbiakat tartalmazza:]

„c) az átruházandó jelzáloglevelekhez kapcsolódó fedezetek tételes megjelölését, ezen belül a fedezetbe vont származtatott (derivatív) ügyletekre vonatkozó részletes információkat, valamint a fedezetül leköötött ingatlanok hitelbiztosítéki értékének feltüntetését;”

(4) A Jht. 15. §-ának (3) bekezdése a következő f) ponttal egészül ki:

[(3) Az átruházás engedélyezése iránti kérelem legalább az alábbiakat tartalmazza:]

„f) részleges átruházás esetén annak igazolását, hogy az átruházás a jelzálog-hitelintézet fizetőképességének folyamatos fenntartása és a jelzáloglevél tulajdonosok kielégítése érdekében szükséges, illetve a vagyonellenőr írásbeli nyilatkozatát arról, hogy az átruházással nem érintett jelzáloglevelek tulajdonosai az átruházást követően nem kerülnek hátrányosabb helyzetbe.”

(5) A Jht. 15. §-ának (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A Felügyelet az átruházás engedélyezését megtagadja, ha az veszélyezteti az átruházással érintett jelzáloglevelekből eredő kötelezettségek teljesítését. A Felügyelet részleges átruházás

esetén az átruházás engedélyezését akkor is megtagadhatja, ha az az átruházással nem érintett jelzáloglevelekből eredő kötelezettségek teljesítését veszélyezteti.”

14. §

A Jht. 18. §-a (2) bekezdésének b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[(2) A közzététel, illetve a bejelentés a fedezetre vonatkozóan tartalmazza]

„b) a 14. § (11) bekezdése szerint részletezett pótfedezeti értékeket.”

15. §

A Jht. 20. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„20. § (1) Jelzálog-hitelintézet elleni felszámolási eljárás során a hitelintézetek felszámolására vonatkozó szabályokat a (2)-(6) bekezdésben, valamint a 20/A. §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) A jelzáloglevelekből és a fedezetbe vont származtatott (derivatív) ügyletekből eredő követelések teljesítése érdekében a bíróság – a felszámolást elrendelő végzésében – a felszámolón túl fedezeti gondnokot is kirendel, a fedezeti gondnok pedig e feladat ellátására a vele létesített munkaviszony, tagsági viszony vagy megbízási jogviszony alapján a nevében eljáró természetes személyt nevez ki, aki nem lehet azonos a felszámoló által a jelzálog-hitelintézet felszámolásának lefolytatására kinevezett felszámolóbiztossal.

(3) Jelzálog-hitelintézet elleni felszámolási eljárás esetén a jelzáloglevelekből és a fedezetbe vont származtatott (derivatív) ügyletekből eredő követelések a felszámolás kezdő időpontjában nem válnak lejárttá (esedékessé).

(4) A jelzáloglevelekből eredő követeléseket a fedezeti gondnok – a felszámolónak történő bejelentésükre tekintet nélkül – a jelzálog-hitelintézet (5) bekezdésben meghatározott vagyontárgyai terhére, a felszámolási eljáráson kívül, a jelzáloglevélben foglalt kamatfizetési és beváltási (törlesztési) időpontokban elégíti ki. A rendes fedezetek nyilvántartásába bejegyzett származtatott (derivatív) ügyletek szerződött partnereit a fedezetbe vont ügyletből eredő követeléseik erejéig a jelzáloglevél tulajdonosokkal azonos jogok illetik, ezen követeléseik kielégítésére a jelzáloglevelekből eredő követelések kielégítésére irányadó szabályokat értelemszerűen alkalmazni kell.

(5) Jelzálog-hitelintézet felszámolása esetén – a fedezeti gondnok díjának, és a jelen bekezdésben meghatározott egyes követelések nyilvántartásával és érvényesítésével, valamint a vagyonellenőr tevékenységével kapcsolatos költségek kiegyenlítését követően – kizárólag a jelzáloglevél tulajdonosokkal szemben fennálló kötelezettség kielégítésére használható fel

a) a felszámolás kezdő időpontjában a fedezet-nyilvántartásba bejegyzett rendes és pótfedezet,

b) a rendes fedezeteknek a 14. § (7) bekezdésében meghatározott mértékét meghaladó, fedezetbe nem vonható hányada, valamint a jelzálog-hitelintézetnek a felszámolás kezdő időpontjában meglévő, de fedezetbe nem vont likvid eszközeinek az a része, amely megfelel a jelen törvény pótfedezetekkel szemben támasztott követelményeinek.

Az a) és b) pontban meghatározott fedezeti- és likvid eszközök nem képezik a felszámolási vagyontételét.

(6) Ha a jelzáloglevelekből, és a fedezetbe vont származtatott (derivatív) ügyletekből eredő követelések kielégítésére a követelések megnyíltakor a jelzálog-hitelintézet (5) bekezdésben meghatározott vagyontárgyai nem elegendőek, a jelzáloglevelek tulajdonosainak, és a fedezetbe vont származtatott (derivatív) ügyletek szerződött partnereinek követelése a fedezetből követelésük arányában kerülnek kielégítésre. Ha a követelés lejáratok arányos kielégítés történt, úgy az (5) bekezdésben meghatározott vagyontárgyakból származó későbbi bevételek terhére és erejéig a fedezeti gondnok köteles a ki nem elégített követeléseket – a lejáratok sorrendjében, azonos lejáratú követelések tekintetében követelésarányosan – kifizetni. Késedelmes teljesítés esetén a jelzáloglevél tulajdonos az érintett jelzáloglevélre vonatkozó kibocsátási feltételekben meghatározott mértékben késedelmi kamatra is jogosult. Az eredeti lejáratidőtől kezdődően járó késedelmi kamatot a jelzáloglevelekből eredő tőke- és kamatkövetelések kielégítését követően kell kiegyenlíteni.”

16. §

A Jht. a következő 20/A. §-sal egészül ki:

„20/A. § (1) A fedezeti gondnokra a pénzügyi intézmény felszámolójára, a fedezeti gondnoki feladatok ellátására kinevezett természetes személyre pedig a felszámolóbiztosra irányadó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

(2) A fedezeti gondnok a felszámolás kezdő időpontjától kezdődően kizárólagosan jogosult a 20. § (5) bekezdésében meghatározott vagyontárgyak tekintetében – a vagyonellenőri jogosultságok változatlan fennállása mellett – a jelzálog-hitelintézet nevében eljárni.

(3) A fedezeti gondnok jogosult a 15. § szerinti jelzáloglevél-átruházást, vagy a forgalomban lévő jelzáloglevelek visszavásárlását kezdeményezni, továbbá köteles a fedezetül szolgáló követeléseket a jelzálog-hitelintézet nevében érvényesíteni. A fedezeti gondnok jogosult továbbá fedezeti célú származtatott (derivatív) ügyletet kötni, az ilyen ügylet fedezetbe vont származtatott (derivatív) ügyletnek minősül. A felszámolás kezdő időpontjától a 14. § (8) bekezdésének rendelkezését nem kell alkalmazni azzal, hogy amennyiben a fedezeti gondnok a 20. § (5) bekezdésben meghatározott vagyontárgyat értékesíti, úgy a vagyontárgy helyébe lépő érték kizárólag a jelzáloglevél tulajdonosokkal szemben fennálló kötelezettség kielégítésére használható fel. A jelzálog-hitelintézet 20. § (5) bekezdésében meghatározott vagyontárgyainak a felszámolási vagyontól elkülönült nyilvántartásáért a fedezeti gondnok a felelős.

(4) A fedezeti gondnok köteles mindent megtenni annak érdekében, hogy a 20. § (5) bekezdésében meghatározott vagyontárgyakból mindenkor biztosított legyen a követelések esedékességkor történő teljes körű kielégítése (fizetőképesség folyamatos fenntartása). Ha ez maradéktalanul nem biztosítható, úgy a fedezeti gondnok úgy köteles eljárni, hogy – a jelzáloglevelek lejáratidőpontjától függetlenül – a jelzáloglevél tulajdonosok kielégítése tőkekövetelésük arányában történjen.

(5) A felszámolás kezdő időpontját követően a 20. § (5) bekezdésében meghatározott vagyontárgyakkal kizárólag a fedezeti gondnok rendelkezhet, ezen vagyontárgyak tekintetében a felszámoló rendelkezése semmis. A jelzáloglevél tulajdonosok, valamint a rendes fedezetek nyilvántartásába bejegyzett származtatott (derivatív) ügyletek szerződött partnerei valamennyi

követelésének kielégítését, vagy más jelzálog-hitelintézetre történő átruházását követően a 20. § (5) bekezdésében meghatározott vagyontárgyak a felszámolási vagyonba kerülnek.

(6) A fedezeti gondnok a 3. § (2) bekezdésében felsorolt pénzügyi szolgáltatási, befektetési szolgáltatási, illetve kiegészítő befektetési szolgáltatási tevékenységek végzésére nem jogosult.

(7) A fedezeti gondnok, vagy bármely jelzáloglevél tulajdonos a felszámolás kezdő időpontját követő két éven belül követelheti, hogy a bíróság a felszámolási vagyon terhére rendelje el a 20. § (5) bekezdésében meghatározott vagyontárgyak kiegészítését, ha bizonyítja, hogy e vagyontárgyak a jelzáloglevél tulajdonosok követeléseinek kielégítését nem fedezik. A határidő elmulasztása jogvesztő. Ha a bíróság a 20. § (5) bekezdésében meghatározott vagyontárgyakból álló vagyon kiegészítéséről határoz, úgy e határozat jogerőre emelkedését követően az érintett vagyon feletti rendelkezési jog kizárólag a fedezeti gondnokot illeti meg.

(8) A bíróság – ide nem értve a felszámolási zárómérleg elfogadását – azt követően jogosult a felszámolás befejezéséről, és a jelzálog-hitelintézet megszüntetéséről dönteni, hogy a jelzáloglevelekből, valamint a fedezetbe vont származtatott (derivatív) ügyletekből eredő valamennyi követelést kielégítették, más jelzálog-hitelintézetre átruházták, vagy az ezek fedezetére szolgáló vagyon teljes mértékben felhasználásra került.”

17. §

(1) A Jht. 21. §-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A jelzálog-hitelintézet 20. § (5) bekezdésében meghatározott vagyontárgyaira – követeléseik erejéig – kizárólag a jelzáloglevél tulajdonosok, valamint a fedezetbe vont származtatott (derivatív) ügyletekből fennálló követelések tekintetében ezen ügyletek szerződött partnerei vezethetnek végrehajtást.”

(2) A Jht. 21. §-ának (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A jelzáloglevél tulajdonosokkal, illetve a fedezetbe vont származtatott (derivatív) ügyletek szerződött partnereivel szemben fennálló kötelezettség kielégítésére a végrehajtási költségek kiegyenlítését követően kerül sor.”

18. §

A Jht. 22. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„22. § A Felügyelet a jelzálog-hitelintézet felett a Hpt.-ben és a Tpt.-ben meghatározottakon túl különleges felügyeletet gyakorol. A különleges felügyelet keretében a Felügyelet az általa összeállított vizsgálati terv szerint a jelzálog-hitelintézetnél évenként helyszíni ellenőrzést végez.”

19. §

A Jht. 24. §-a (1) bekezdésének a) és e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[(1) A Felügyelet a Hpt.-ben és a Tpt.-ben meghatározottakon túl az alábbi esetekben alkalmazhat bíróságot:]

„a) a jelzálog-hitelintézet a 14. § (13) bekezdésében foglalt jelentési, illetve a 18. és 19. §-ban foglalt tájékoztatási kötelezettségének nem, vagy nem a törvénynek megfelelően tesz eleget;”

„e) a jelzálog-hitelintézet megsérti a 14. § (8) bekezdése szerinti arányt.”

20. §

A Jht. 26. §-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) E törvény az átruházható értékpapírokkal foglalkozó kollektív befektetési vállalkozásokra (ÁÉKBV) vonatkozó törvényi, rendeleti és közigazgatási rendelkezések összehangolásáról szóló 85/611/EGK (1985. december 20.) tanácsi irányelvet módosító 88/220/EGK (1988. március 22.) tanácsi irányelvnek való megfelelést szolgálja.”

21. §

(1) E törvény 2007. január 1-jén lép hatályba.

(2) A Jht. e törvény 5. §-ával módosított 6. §-át a törvény hatályba lépését megelőzően megkötött jelzáloghitel szerződések módosítása esetén is alkalmazni kell.

(3) A Jht. e törvény 6. §-ának (4) bekezdésével módosított 8. §-ának (6) bekezdését a törvény hatályba lépését követően indult felszámolási eljárásokban kell alkalmazni.

(4) E törvény hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Jht. 2. §-ának (4) bekezdése, 3. §-ának (4) bekezdése, 5. §-ának (6) bekezdése, 11. § (3) bekezdésének c) pontja, valamint a 23. §-a b) pontjának utolsó mondata.

Általános indokolás

A jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló törvény módosításának célja a jelzáloghitelezés szabályainak továbbfejlesztése, valamint egyes rendelkezések pontosítása.

A módosítás bővíti a jelzálog-hitelintézetek finanszírozási lehetőségeit. Ennek érdekében lehetővé teszi, hogy a jelzálog-hitelintézetek a pénzügyi vállalkozásoktól is vásárolhassanak jelzáloghiteleket, így forrást biztosítanak e szervezetek hitelezési tevékenységéhez. A módosítás szerint a jelzáloghitel, illetve önálló zálogjog vásárlásánál az egyes hiteleknek nem kell minden esetben megfelelni a törvény egyes korlátozásainak, hanem a teljes hitelállományt vizsgálva kell eleget tenni az előírásoknak. Ezáltal egyes hitelek meghaladhatják a fedezetül szolgáló ingatlan hitelbiztosítéki értékének 70%-át, illetve futamidejük rövidebb lehet 5 évnél.

A törvény lehetővé teszi, hogy a jelzálog-hitelintézet az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes más állam (a továbbiakban: EGT-állam) területén lévő ingatlan fedezete mellett nyújtsa jelzáloghitelt, illetve ilyen hitelt megvásároljon abban az esetben, ha e fedezetekre bejegyzett jelzálogjog a magyar szabályozás szerinti jelzálogjoggal azonos biztonságot nyújt.

A törvény a hatályos rendelkezést kiegészítve lehetőséget ad arra, hogy a kötelezettek egyoldalú kötelezettségvállalásának közjegyzői okiratba foglalása esetén a jelzáloghitel szerződés közjegyzői okiratba foglalásától a jelzálog-hitelintézet eltekintsen.

A módosítás kiegészíti a jelzáloglevelek fedezetére vonatkozó szabályokat a derivatív ügyletek fedezetbe vonása érdekében.

A törvény jelentősen módosítja a jelzálog-hitelintézet felszámolására vonatkozó szabályokat a jelzáloglevél tulajdonosok, valamint a fedezetbe vont származtatott ügyletek partnereinek érdekében. A módosítás szerint a fedezetet biztosító vagyontárgyak nem válnak a felszámolási vagyon részévé, hanem a fedezeti gondnok kezelésébe kerülnek, aki ebből biztosítja a jelzáloglevél tulajdonosok, valamint a fedezetbe vont származtatott ügyletek szerződött partnerei követeléseinek kielégítését.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A hatályos Jht. szerint jelzálog-hitelintézet csak Magyarország területén lévő ingatlanon alapított jelzálogjog fedezete mellett nyújthat pénzkölcsönt. A Jht. 3. § (1) és (2) bekezdésének módosítása szerint a jelzálog-hitelintézetek EGT-állam területén lévő ingatlanon alapított jelzálogjog fedezete mellett is nyújthatnak kölcsönt.

A jelzálog-hitelintézetek az eddig hatályos Jht. alapján hitelbiztosítéki értéket üzletszerűen kizárólag hitelintézetek és biztosító részvénytársaságok részére határozhatnak meg. A törvény lehetővé teszi forgalmi érték megállapítását is, valamint megszünteti a megrendelő személyére vonatkozó korlátozást. A jelzálog-hitelintézetek így bármely személynek, vagy szervezetnek végezhetnek értébecslést, illetve adhatnak adatokat.

A 2. §-hoz

A törvény meghatározza az EGT-állam területén lévő ingatlanfedezet mellett történő kölcsönnyújtás, röviden EGT jelzáloghitel nyújtásának és vásárlásának feltételeit. A jelzálog-hitelintézet csak akkor nyújthat, illetve vásárolhat meg EGT jelzáloghitelt, ha az ingatlanon alapított jelzálogjog a magyar jog szerinti jelzálogjoggal azonos biztonságot nyújt. Ennek két fontos feltételét emeli ki a törvény: a jelzálogjog közhiteles nyilvántartásba történő bejegyzését és a jelzálog-hitelintézet kielégítési elsőbbségét bírósági végrehajtás, valamint felszámolási vagy egyéb fizetéseképtelenségi eljárás esetén.

A jelzálog-hitelintézetnek írásos elemzést kell készítenie az adott EGT-állam jelzálogjoggal, illetve annak érvényesítésével kapcsolatos szabályozásáról, valamint módszertani és leíró szabályzatot kell készítenie az érintett EGT-államban történő hitelnyújtás feltételeiről a hitelezési folyamat részletes bemutatásával. A vagyonellenőrnek állásfoglalást kell kiadnia arról, hogy e szabályzat megfelel-e az EGT jelzáloghitelezéssel szemben támasztott feltételeknek. Az említett dokumentumokat a jelzálog-hitelintézetnek be kell nyújtania a Felügyelet részére. Amennyiben a Felügyelet 30 napon belül nem emel kifogást, a jelzálog-hitelintézet megkezdheti az EGT jelzáloghitel nyújtását, illetve vásárlását az adott államban.

A jelzálog-hitelintézetnek az EGT jelzáloghitelezés megkezdését követően is figyelemmel kell kísérnie az adott EGT-állam jogrendjét. Ha az EGT-állam jogrendjében olyan változás történik, amely érinti a hitelezés feltételeit tartalmazó szabályzatot is, akkor módosítani kell a szabályzatot.

A törvény korlátot szab az EGT jelzáloghitelek teljes hitelállományban képviselt arányára.

A 3. §-hoz

A törvény egyértelművé teszi, hogy a jelzálog-hitelintézet által nyújtott egyes hitelek túlléphetik a fedezetül szolgáló ingatlan, illetve ingatlanok hitelbiztosítéki értékének 70%-át, nem haladhatják meg ugyanakkor az ingatlan(ok) hitelbiztosítéki értékének 100%-át.

A 4. §-hoz

A hatályos előírás szerint a teljes hitelállományban a kölcsönszerződések megkötésekor a legalább ötéves lejáratú hitelek aránya nem lehet kevesebb 80%-nál. Emellett a hatályos Jht. 8. § (2) bekezdésének b) pontja a jelzálog-hitelintézet által megvásárolt jelzáloghitelekre egyedileg is előírja, hogy a hátralévő futamidejük a vásárláskor legalább öt év legyen. Ezt a rendelkezést az önálló zálogjog vásárlásánál is alkalmazni kell a hatályos Jht. 8. § (4) bekezdése a) pontjának visszautaló szabálya szerint. A törvény módosítása szerint a jelzáloghitel, illetve önálló zálogjog vásárlásánál az egyes hiteleknek nem kell minden esetben megfelelni a futamidőre vonatkozó korlátozásnak, hanem a teljes hitelállományt vizsgálva kell eleget tenni az előírásnak. Ezért a Jht. 8. § (2) bekezdésének módosítása már nem tartalmazza a futamidővel kapcsolatos szabályt, ezzel összefüggésben ugyanakkor a módosítás kiegészíti a Jht. 5. §-ának (1) bekezdését. A kiegészítés alapján a teljes hitelállományra vonatkozó korlátozásnak a kölcsönszerződések megkötésének időpontja mellett a jelzáloghitel, illetve az önálló zálogjog vásárlásakor is meg kell felelni.

A törvény kiegészíti azt a szabályt, amely szerint a tőkekövetelések állományának mértéke nem haladhatja meg a fedezetek együttes hitelbiztosítéki értékének 70%-át. A kiegészítés

szerint a jelzálog-hitelintézet által közvetlenül folyósított jelzáloghiteleket, a megvásárolt hiteleket és az önálló zálogjog visszavásárlásából eredő követeléseket is figyelembe kell venni a portfólióra vonatkozó korlát vizsgálatánál. Ez a módosítás kapcsolódik a Jht. 8. §-a (2) és (4) bekezdésének módosításához, amely lehetővé teszi a jelzáloghitelek, illetve önálló zálogjog vásárlásánál is, hogy a hitelek egyedileg meghaladják a fedezetül szolgáló ingatlan hitelbiztosítéki értékének 70%-át.

Az 5. §-hoz

A hatályos szabályozás előírja, hogy a jelzáloghitel szerződést közjegyzői okiratba kell foglalni. A kölcsönszerződés és a zálogszerződés azonban elválhat egymástól, például akkor, ha a személyes és a dologi adós személye különbözik. Ezért a törvény pontosítja ezt a rendelkezést azzal, hogy a kölcsönszerződés és a zálogszerződés külön okiratba foglalása esetén mindkettőt közjegyzői okiratba kell foglalni.

A módosítás továbbá lehetőséget ad arra, hogy a kötelezettek egyoldalú kötelezettségvállalásának közokiratba foglalása esetén a jelzáloghitel szerződés közokiratba foglalásától a jelzálog-hitelintézet eltekintsen. Ebben az esetben a szerződést elegendő teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalni. Az egyoldalú kötelezettségvállalás közokiratba foglalása is biztosítani tudja a végrehajtás gyorsabbá tételét. E rendelkezés ugyanakkor egyszerűsítheti a hitelszerződés megkötését.

A törvény szerint a keretbiztosítéki jelzálogjogot alapító szerződést sem kell közjegyzői okiratba foglalni, mert ez az okirat nem alkalmas a végrehajtásra.

A 6. §-hoz

A törvény bővíti a jelzálog-hitelintézetek finanszírozási lehetőségeit. A módosítás szerint a jelzálog-hitelintézetek hitelintézetek vagy biztosító részvénytársaságok mellett pénzügyi vállalkozásoktól is vásárolhatnak jelzáloghiteleket, tekintettel a pénzügyi vállalkozások lakáshitelezésben játszott szerepének folyamatos emelkedésére.

A módosítás alapján – kapcsolódva a Jht. 5. § (1) és (3) bekezdésének módosításához – a hitel és a fedezetül szolgáló ingatlan hitelbiztosítéki értékének arányára vonatkozó 70%-os korlátnak, valamint az 5 éves futamidővel kapcsolatos előírásnak nem minden egyes hitelnél, hanem portfólió szinten, a teljes hitelállományt vizsgálva kell megfelelni.

A 7. §-hoz

A törvény módosítja a jelzálog-hitelintézetek befektetési lehetőségeit meghatározó rendelkezést. A módosítás egyrészt feloldja a közvetett tulajdonosi részesedésre vonatkozó korlátozást a hitelintézetekre vonatkozó szabályozással összhangban. Másfelől lehetővé teszi, hogy a jelzálog-hitelintézetek közvetlen tulajdonába kerüljenek befektetési alapkezelők is, amelyek tevékenysége kapcsolódhat a jelzálog-hitelintézet alaptevékenységéhez.

A 8. §-hoz

A módosítás törli a Jht. 11. §-a (2) bekezdésének a Tpt.-re utaló mondatrészét. A jelzáloglevél, mint sorozatban kibocsátott értékpapír Magyar Köztársaság területén történő forgalomba hozatalára ettől függetlenül változatlanul a Tpt. rendelkezéseit kell alkalmazni. A

módosítás – kapcsolódva a Tpt. 1. § a) pontjának 2007. január 1-jén hatályba lépő módosításához – lehetővé teszi, hogy magyar kibocsátó külföldön történő forgalomba hozatalánál a forgalomba hozatal helyének joga szerint járjanak el.

A törvény pontosítja továbbá a Jht. 11. § (2) bekezdésének d) pontját tekintettel arra, hogy a Jht. 11. §-ának (1) bekezdése szerint a jelzáloglevél kizárólag névre szóló értékpapír lehet.

A 9. §-hoz

A Jht. eddig hatályos rendelkezése szerint az azonos sorozathoz tartozó jelzálogleveleket folyamatos sorszámozással kell ellátni és azonos formátumban kell kibocsátani. Ez a rendelkezés a dematerializált formában kibocsátott jelzáloglevelek esetén alkalmazhatatlan, ezért a módosítás szerint a dematerializált jelzáloglevelekre az előírás nem vonatkozik.

A 10. §-hoz

A kibocsátási tájékoztatóra vonatkozó 2003/71/EK irányelv, valamint az irányelv végrehajtását szolgáló 809/2004/EK rendelet meghatározza a tájékoztató tartalmi elemeit, amelyekben túl a tagállamok nem írhatnak elő többlet tartalmi elemeket. Ezért a törvény a tájékoztató helyett csak az ismertetőre határoz meg többlet tartalmi elemeket, amennyiben a kibocsátó a Tpt. 45. §-ának (2) bekezdése alapján ismertetőt tesz közzé.

A 11. §-hoz

A törvény kiegészíti a jelzáloglevelek rendes fedezetére vonatkozó rendelkezést. Eszerint a jelzáloglevelek fedezetét érintő származtatott (derivatív) ügyletet a jelzáloglevelek rendes fedezeteként lehet figyelembe venni. A törvény rögzíti továbbá, hogy a derivatív partner a rendes fedezetbe vont ügyletet a jelzálog-hitelintézet fizetéseképtelensége esetén sem mondhatja fel.

A törvény előírja, hogy a rendes fedezetbe vont származtatott ügyletek egyenlege nem haladhatja meg a jelzáloglevelekből származó kötelezettségek jelenértékének 12%-át.

A hatályos Jht. szerint a jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve visszavásárlási vételár összege az ingatlanfedezet hitelbiztosítéki értékének 60%-áig vehető figyelembe rendes fedezetként. A Jht. 14. §-ának (7) bekezdését módosító rendelkezés szerint, ha a fedezet lakóingatlan, akkor a hitelbiztosítéki érték 70%-áig vehető figyelembe rendes fedezetként, tekintettel a lakáshitelek alacsonyabb kockázatára.

A törvény pontosítja, illetve kiegészíti a pótfedezetként figyelembe vehető eszközök körét meghatározó rendelkezést.

A 12. §-hoz

A törvény meghatározza, hogy az EGT-állam területén lévő ingatlan fedezete mellett nyújtott jelzáloghitel milyen esetekben vonható rendes fedezetbe. EGT jelzáloghitel fedezetbe vonásának feltétele, hogy a jelzálog-hitelintézet már legalább két éves tapasztalattal rendelkezzen az adott EGT tagállamban lévő ingatlanok hitelezésében, meggyőződjön a fedezethez kapcsolódó kockázatokról és módosítsa a fedezet-nyilvántartási szabályzatát is. A

fedezet-nyilvántartási szabályzat módosítását a Felügyelet akkor hagyja jóvá, ha a felsorolt feltételek teljesüléséről meggyőződött.

A 13. §-hoz

A törvény kiegészítve a hatályos szabályozást biztosítja annak lehetőségét, hogy a jelzálog-hitelintézet – átalakítása vagy felszámolása esetén – jelzáloglevélből és a fedezetbe vont származtatott ügyletből eredő kötelezettségét csak részben ruházza át másik jelzálog-hitelintézetre. A módosítás rögzíti azt is, hogy részleges átruházás esetén az átruházással nem érintett jelzáloglevelek tulajdonosai nem kerülhetnek hátrányosabb helyzetbe.

A 14. §-hoz

A törvény pontosítja a módosítások következtében megváltozott hivatkozás számozását.

A 15-16. §-hoz

A törvény átdolgozza a jelzálog-hitelintézet felszámolására vonatkozó szabályokat. Az új szabályozás alapvető célja a fedezetbe vont eszközökkel való gazdálkodás elkülönítése a felszámolási eljárás során.

A módosítás szerint a jelzálog-hitelintézet elleni felszámolás megindulásakor a jelzáloglevelekből eredő követelések, valamint a fedezetbe vont származtatott ügyletek szerződött partnereinek követelése nem válnak lejárttá. A fedezeti gondnok gondoskodik a követelések kifizetéséről a jelzáloglevélben, illetve a szerződésben foglalt törlesztési időpontoknak megfelelően. A fedezeti gondnok kezeli a fedezetül szolgáló elkülönült vagyontömeget, amíg nem kerül átruházásra egy másik jelzálog-hitelintézetre, vagy valamennyi követelést ki nem elégítettek, illetve a teljes vagyont fel nem használták. A fedezeti gondnok nem lehet azonos a jelzálog-hitelintézet felszámolóbiztosával és a jelzáloglevelek tulajdonosainak kielégítését szolgáló vagyon nem képezi a felszámolási vagyon részét. A jelzáloglevél tulajdonosok követeléseinek kielégítését követően esetlegesen fennmaradó vagyontárgyak a felszámolási vagyonba kerülnek.

A törvény kimondja, hogy a fedezetbe vont származtatott (derivatív) ügyletek szerződött partnereinek a jelzáloglevél tulajdonosokkal azonos jogokat kell biztosítani a jelzálog-hitelintézet elleni felszámolási eljárásban.

A 17. §-hoz

A törvény biztosítja, hogy a fedezetbe vont származtatott (derivatív) ügyletek szerződött partnerei a jelzáloglevél tulajdonosokkal azonos jogokat élvezzenek a jelzálog-hitelintézet elleni végrehajtási eljárásban is.

A 18. §-hoz

Az eddig hatályos szabályozás szerint a Felügyelet a jelzálog-hitelintézetnél legalább évenként átfogó helyszíni ellenőrzést végez. A törvény meghagyja a jelzálog-hitelintézetek különleges, évenként történő ellenőrzésének kötelezettségét, megszünteti ugyanakkor ennek átfogó jellegét meghatározó előírást. A jelzálog-hitelintézetek különleges felügyeletének fenntartása a jelzáloghitelezés kiemelt biztonsága és a jelzáloglevelek alacsony kockázatának

biztosítása érdekében változatlanul fontos alapelv. A helyszínen kívüli, valamint a korábbi ellenőrzések tapasztalatait figyelembe véve azonban elegendő, ha a Felügyelet a kockázatosnak, problémásnak ítélt folyamatokat ellenőrzi éves rendszerességgel.

A 19. §-hoz

A törvény pontosítja a módosítások következtében megváltozott hivatkozások számozását.

A 20. §-hoz

A törvény módosítja a jogharmonizációs záradékot, a hatályos szöveg ugyanis még az Európai Unióhoz történő csatlakozást megelőzően alkalmazott jogszabályi hivatkozást tartalmaz. A törvény emellett rögzíti, hogy a Jht. a hatályos 85/611/EGK irányelv egy rendelkezésének – a 22. cikk 4. bekezdésének – való megfelelést szolgálja, amit a 85/611/EGK irányelvet módosító 88/220/EGK irányelv fogadott el.

A 21. §-hoz

A törvény hatályba léptetésével kapcsolatos rendelkezéseket tartalmazza.