



IGAZSÁGÜGYI MINISZTERIUM

DR. VÖLNER PÁL
parlamentárius államtitkár

Iktatószám: VII-PF/74/2/2017

Országgyűlés Hivatala

Irományszám: **K/16824/1**

Érkezett: **2017 AUG 28.**

**Kövér László úr részére
az Országgyűlés elnöke**

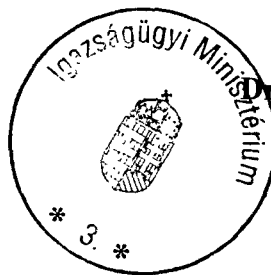
Budapest


Tisztelt Elnök Úr!

Az egyes házszabályi rendelkezésekről szóló 10/2014. (II. 24.) OGY határozat 2. melléklet 43. pontjában foglaltak megvalósulása érdekében — Dr. Trócsányi László miniszter úr megbízásából — mellékelten megküldöm Bangóné Borbély Ildikó (MSZP) országgyűlési képviselő „*Hány embert lakoltattak ki eddig az Orbán-kormány ideje alatt?*” című, K/16824. számú írásbeli választ igénylő kérdésére adott válaszomat.

Budapest, 2017. augusztus 28.

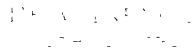
Tisztelettel:




Dr. Völner Pál



IGAZSÁGÜGYI MINISZTERIUM



Iktatószám: VII-PF/74/2/2017

Bangóné Borbély Ildikó képviselő asszony részére Magyar Országgyűlés

Budapest

Tisztelt Képviselő Asszony!

Az Országgyűlésről szóló 2012. évi XXXVI. törvény 42. § (9) bekezdésében foglaltak alapján írásbeli választ igénylő „*Hány embert lakoltattak ki eddig az Orbán-kormány ideje alatt?*” című, K/16824. számú írásbeli kérdésére — Dr. Trócsányi László miniszter úr megbízásából — az alábbi tájékoztatást adom.

A 2010. és 2012. év között kb. 80 ezer ingatlan, 2013 és 2017 között pedig kb. 240 ezer ingatlan került árverésre meghirdetésre.

Magyarország Kormánya által 2011 tavaszán meghirdetett Otthonvédelmi Akcióterv keretében a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. létrehozta a Nemzeti Eszközkezelő Zrt.-t (NET Zrt.) azzal a céllal, hogy a Magyar Állam nevében és javára megvásárolja a nem teljesített lakossági jelzáloghitel-szerződések fedezetül szolgáló lakóingatlanokat, ezzel hosszabb távra biztosítva a bajba jutott, szociálisan rászorult hiteladósok lakhatását a piaci bérleti díjknál jóval alacsonyabb bérleti díjak fizetésével.

A NET Zrt. a program 2012-es indulása óta folyamatosan, 2017 márciusáig összesen 29 236 lakóingatlant vásárolt meg a Magyar Állam javára, illetve több mint 40 ezer kérelmet fogadott be. Az ingatlanvásárlások folyamatoságát és egyenletességét a kormány azáltal biztosította, hogy a jogosultsági feltételeket 2012-től évről-évre a NET Zrt. tapasztalatai és visszajelzései alapján változtatta és a feltételeket a leginkább rászoruló-, és az ingatlan-végrehajtással leginkább fenyegetett hiteladósok körére igazította.

Jelenleg 52 484 db ingatlan van árverésre meghirdetve.

A kilakoltatás típusai:

- a lakásügyben hozott határozat végrehajtása,
- a bírósági végrehajtáson kívül történő értékesítést követő kilakoltatás,
- az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése,
- a Nemzeti Eszközkezelő kérelmére elrendelt kilakoltatás, valamint

- a kielégítési végrehajtási eljárás során a lakóingatlan sikeres árverését követő birtokbaadás.

Mivel a Parlament 2010-ben és 2014-ben a bírósági végrehajtási törvény módosításával a végrehajtási cselekmények elhalasztását rendelte el, így a kilakoltatásokra vonatkozó statisztikai adatok 2011-től (2014 kivételével) számszerűsíthetők.

A fentebb részletezett kilakoltatások összessége tekintetében 2011-ben kb. 1750 db, 2012-ben kb. 1020 db, 2013-ban 1300 db kilakoltatásra került sor.

A 2015. évre vonatkozó statisztikai adatokat a kilakoltatás típusainak bontásában. Az időszak 2015. év, amelyet a kilakoltatási moratóriumra figyelemmel szükséges értelmezni (2015. március 01. – december 01.).

Lakásügyben hozott határozat végrehajtása 1275 db.

Bírósági végrehajtásokon kívül történő értékesítést követő kilakoltatás 23 db.

Önkényesen elfoglalt lakás kiürítése (Vht. 183. §) 205 db.

Nemzeti Eszközkezelő kérelmére elrendelt kilakoltatás (Vht. 183/C. §) 206 db.

Lakóingatlan sikeres árverését követő birtokbaadás 626 db.

A 2016. évre vonatkozó adatok a következők:

A 2016. évben összességében a kilakoltatások száma 3474 db. A lakóingatlan árverését követő birtokbaadások száma 1734 db.

Lakásügyben hozott határozat végrehajtása 1097 db.

Bírósági végrehajtásokon kívül történő értékesítést követő kilakoltatás 25 db.

Önkényesen elfoglalt lakás kiürítése (Vht. 183. §) 258 db.

Nemzeti Eszközkezelő kérelmére elrendelt kilakoltatás (Vht. 183/C. §) 360 db.

Lakóingatlan sikeres árverését követő birtokbaadás 1734 db.

A 2017. év I. félévére vonatkozó adatokból megállapítható, hogy a végrehajtási eljárásoknak a lakóingatlanok kiürítésére irányuló intézkedéseit döntően a lakóingatlanok sikeres árverését követő birtokbaadás teszi ki (1210 db). A lakásügyben hozott határozat végrehajtása (Vht. 181. §) (449 db).

A NET kérelmére elrendelt kilakoltatások (Vht. 183/C. §) száma 152 db.

Az önkényesen elfoglalt lakások kiürítésének (Vht. 183. §) száma 94 db.

A bírósági végrehajtáson kívül történő értékesítést követő kilakoltatások száma 13 db.

A 2017. év I. félévben a lakóingatlanok sikeres árverését követő birtokbaadások száma az összes kilakoltatás számának, több mint 63 %-át teszi ki. Kiemelkedő még a lakásügyben hozott határozat végrehajtása (23,41 %), ellenben elenyészőnek mondható a bírósági végrehajtáson kívül történő értékesítést követő kilakoltatás (0,7 %).

A 2017. év I. és II. negyedévi adatait külön megvizsgálva megállapítható, hogy mindkét negyedévben kilakoltatások döntő többségét a lakóingatlanok sikeres árverését követően történő birtokbaadások száma tette ki, mely I. negyedév tekintetében az összes kilakoltatás számának 65,76 %-át, II. negyedévben 61,28 %-át tette ki.

A 2017. év I. félévében 708 család került kilakoltatásra. A jelenleg árverésre meghirdetett ingatlanok közül 30 544 db ingatlan esetében fordulhat elő, hogy sikeres árverést követően önkéntes teljesítés hiányában az ingatlan kiürítésére kerülhet sor.

A bírósági végrehajtásról szóló törvény 2017. év március 21. napján hatályba lépett módosításának hatása tekintetében még nem rendelkezünk adatokkal, annak hatása csak később figyelhető meg. Azonban lényeges kiemelni, hogy miután a módosítás a sikeres árverések számát és ebből következően a kilakoltatások számát befolyásolhatják, ez az előzetes becslések alapján mérsékelheti a 2017. év vonatkozásában az esetlegesen növekvő tendenciát.

A hitelcsapdába került lakosság helyzetének rendezésére az alábbi állami adósmentő intézkedésekre került sor 2010 óta:

A 2010. és 2011. évben „tűzoltó jellegű”, a legsúlyosabb problémák ideiglenes kezelését célzó jogalkotásra került sor, elsősorban a deviza-lakáshitelek védelmében. 2012-től pedig megfigyelhető, hogy az adósmentő állami intézkedések a hiteladósok lakhatásának megtartására, az árfolyamkockázat megszüntetésére, valamint a tisztességtelen banki szerződéses feltételek megszüntetésére irányultak.

A Parlament 2010-ben a bírósági végrehajtási törvény módosításával a végrehajtási cselekmények elhalasztását rendelte el.

A fogyasztói hitelről szóló törvény és a hitelintézeti törvény úgy módosult, hogy devizahiteleknél kötelező lett a középárfolyam alkalmazása, maximálva lettek az előtörlesztési díjak, és díjmentesen lehetett a hitel visszafizetésének a futamidejét is meghosszabbítani. A Ptk. módosítása pedig ideiglenesen megtiltotta jelzálogjog alapítását a fogyasztóknak nyújtott devizahitelek fedezetének biztosítására. Ezeknek a módosításoknak a célja a devizakölcsönök terjedésének megállítása, az ügyfelek túlzott eladósodásának megelőzése volt.

Az első időszak ideiglenes jogalkotási intézkedéseit követően a Kormány 2011 májusában ötpontos otthonvédelmi akciótervben állapodott meg a Magyar Bankszövetséggel a lakáshitelek megsegítésére. Az öt fő pont a következő volt:

1. árfolyamgát bevezetése,
2. lakóingatlanok árverezésének korlátozása,
3. Nemzeti Eszközkezelő létrehozása a szociálisan rászorult jelzáloghitel adós családok lakhatásának biztosítása érdekében,
4. devizaalapú lakáshitelezés feltételekhez kötése,
5. otthonvédelmi állami kamattámogatás szélesítése.

Az árfolyamgát úgy került 2011-ben szabályozásra, hogy az egyes devizák jelentős árfolyam-ingadozási hatását átmenetileg tompítsa, és ezzel a devizakölcsönrel rendelkezők helyzetét kiszámíthatóbbá tegye. A svájci frank hitelek törlesztő árfolyamát 180 forinton, az euróét 250 forinton, a japán jenét 2,5 forinton rögzítették a programban résztvevőknek átmeneti időre. A rögzített árfolyam és az ezt meghaladó tényleges törlesztési árfolyamok közötti különbségre a hitelezőnek gyűjtőszámlahitelt kellett nyújtania, amelynek a végső lejáratára nem lehet korábbi, mint a devizakölcsöné. A Magyar Állam készfizető kezesként felel a gyűjtőszámlahitelből eredő tartozások 100 %-ért a rögzített árfolyamalkalmazási időszaka alatt, továbbá kezesként felel a gyűjtőszámlahitelből eredő tartozások 25 %-ért a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontját követően.

A 2011. év július 1-jéig a jogalkotó árverezési moratóriumot tartott fenn a bajba jutott lakáshitelek szociális biztonságának érdekében. Az Árfolyamgát törvény értelmében csak fokozatosan indulhatott el a lakáshitel-tartozások érvényesítése a kényszerértékesítési kvótarendszer miatt, mely az árverezéseket szabályozta. Meghatározott ideig (2015-ig) csak szűk feltételekkel engedték a lakások, családi házak árverését, egyrészt a bajba jutott lakáshitelek szociális biztonsága érdekében, másrészt hogy ne kerüljön egy időben a piacra a lakásállomány indokolatlanul magas hányada.

A Parlament 2011 végén fogadta el az ún. Nemzeti Eszközkezelő Programot szabályozó törvényt, melynek célja az volt, hogy a szociálisan leginkább rászoruló, jelzáloghitellel késelemben lévő személyek lakhatásául szolgáló ingatlanát az állam az Eszközkezelő útján diszkontáron megvásárolja, és a hiteladósok ezt követően bérleti jogviszonyban, a piaci bérleti díjknál jóval alacsonyabb díjért használhassák tovább az ingatlanukat, és visszavásárlási jogukat is biztosította a jogszabály. A hitelintézet köteles volt elengedni a diszkontáron felüli követelést, így ezek a családok a jelzáloghitel-adósságuktól ilyen módon megszabadultak. Meg kell jegyezni, hogy a NET törvény módosításai kapcsán a jogosulti kör egyre jobban szélesítésre került, és ennek eredményeképpen több tízezer családot érinthet az Eszközkezelő Program.

A Kúria 2/2014. Polgári jogegységi határozata értelmében az árfolyamkockázat fogyasztóra hárítása miatt a szerződések tisztességtelennek minősülnek, ha a pénzügyi intézmény egyáltalán nem tájékoztatta a fogyasztót az árfolyamkockázatról, vagy ha tájékoztatta ugyan a fogyasztót az árfolyamkockázatról, de kifejezetten nem tájékoztatta arról is, hogy ez a kockázat korlátlanul, felső határ nélkül terheli őt, annak nincsen maximuma.

A Kúria jogegységi határozatából származó a fogyasztói hiteladósok érdekeit figyelembe vevő jogi követelmények érvényre juttatása komplex jogalkotási folyamat keretében valósult meg. Először a 2014. évi XXXVIII. törvény és a 2014. évi XL. törvény került elfogadásra, amiben a jogalkotó törvénnyel kötelezte a pénzügyi intézményeket a korábbi tisztességtelen szerződéses feltételeik miatti elszámolásra, és az ebből származó vagyoni előny hitelfelvevőknek történő visszajuttatására.

A fennálló – illetve egyes esetekben a már lezárult – jogviszonyokban keletkezett egyensúlytalanságok kiküszöbölésén kívül a jogalkotó nagy hangsúlyt fektetett a jövőbeli

szerződések megkötésével kapcsolatos, a fogyasztók érdekeit szolgáló jogszabályi környezet kialakítására, e célból sor került a fogyasztónak nyújtott hitelezést érintő törvények módosítására 2014-ben.

A 2014. évi szabályok lényege tehát, hogy a bankok által tisztességtelenül alkalmazott szerződésmódosítások és az árfolyamrés alkalmazásával keletkezett túlfizetések elszámolását írták elő, és a fogyasztók érdekében szigorították a hitelezési szabályokat is.

A 2014. és 2015. évben került sor arra, hogy törvény által szabályozott módon megszüntetésre kerüljenek a lakossági jelzálog-hitelszerződésekben és más fogyasztói szerződésekben az adókat egyoldalúan terhelő árfolyamkockázatok, a törvények rögzítették a hiteladósság forintosításának szabályait.

A felhalmozott hiteladóssággal és egyéb tartozásokkal kapcsolatos törlesztési kötelezettségek teljesítésére, a fizetési nehézségek rendezésére megoldást jelenthet a természetes személyek adósságrendezése (magáncsöd eljárás), amelyet 2015. szeptember 1-je óta lehet kezdeményezni. A magáncsöd eljárás célja, hogy az adós és hitelezői együttműködésével az adós fizetőképessége helyreálljon, és olyan adósságtörlesztési terv kerüljön elfogadásra, amely figyelembe veszi a felek méltányos érdekeit, ugyanakkor az adós és annak családja létfenntartásának és lakhatásának biztosítását is. A magáncsöd eljárásban van lehetőség arra, hogy az egyezség vagy bírósági határozat szerinti feltételekkel az adós megtarthassa a lakóingatlan tulajdonát, vagy helyette esetleg egy kisebb értékű lakóingatlant vehessen. Az eljárás alatt az adós és hitelezői érdekeinek összehangolásával valósul meg az adósságok rendezése, oly módon, hogy annak eredménye az adósságok könnyített feltételekkel történő rendezése, ugyanakkor azonban a hitelezők méltányolható érdekeinek figyelembevétele is.

Annak biztosítása érdekében, hogy a végrehajtási eljárásokban a lefoglalt ingatlanok minél magasabb áron kerüljenek értékesítésre, és így az adós tartozásának minél nagyobb része szűnjön meg, a Parlament márciusban módosította a bírósági végrehajtásról szóló törvényt. E módosítás főszabálya alapján a fogyasztóval kötött szerződésen alapuló követelések behajtása iránt indult végrehajtási eljárásokban az adós lakóingatlanának árverezése esetén az érvényes vételi ajánlatnak el kell érnie legalább az ingatlan becsértékét a korábban hatályos szabályok szerinti 70 % helyett.

Figyelemmel kell azonban lenni arra is, hogy a bírósági végrehajtás alapvető célja a megfizetni elmulasztott hitelezői követelések behajtása, ezért a törvény (Vht.) arról is rendelkezik, hogy március 1-je után a lakóingatlan kiürítésének foganatosításáról a végrehajtó köteles soron kívül gondoskodni, ezért nincs lehetőség a téli kilakoltatási moratórium lejárat nélküli meghosszabbítására. Megjegyzem a hitelezői követelések nem csupán a pénzügyi intézetek követeléseiből tevődnek össze, hanem egyéb, magánjogi követelések meg nem fizetésének is lehet eredménye az adós ingatlanának árverezése és esetleges kilakoltatása, például gyermektartásdíj követelések nem teljesítése.

Az Országgyűlés a deviza adósok helyzetét rendező törvények megalkotásával (a Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. törvény, a Kúriának a

pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. törvényben rögzített elszámolás szabályairól és egyes egyéb rendelkezésekről szóló 2014. évi XL. törvény, a természetes személyek adósságrendezéséről szóló 2015. évi CV. törvény) egyrészt rendezte a fogyasztói hitelekhez kapcsolódó kérdéseket. A törvény meghatározta az érvénytelen szerződéses rendelkezések alapján szükségessé váló elszámolás szabályait, másrészt biztosította, hogy az érintettek lakóingatlanait e rendezés ideje alatt, egészen a 2015. évi téli kilakoltatási moratórium kezdetéig ne lehessen kiüríteni.

Annak érdekében, hogy az adós és valamennyi hitelezőjének felelős együttműködése mellett az adós fizetőképessége helyreállítható, és így az adós és annak családja létfenntartása és lakhatása biztosítható legyen, az Országgyűlés elfogadta a természetes személyek adósságrendezéséről szóló 2015. évi CV. törvényt. Az adósságrendezési eljárás kezdeményezésének többek között az a jogi hatása, hogy az adósságrendezés kezdeményezésének benyújtásáról szóló értesítés végrehajtó általi kézhezvételétől kezdve - az adóssal, a kezessel, egyéb egyetemleges kötelezettel és a dologi kötelezettel szemben - a velük szemben fennálló követelések behajtása iránt folyamatban lévő végrehajtási eljárásokban eljárási cselekmény, intézkedés nem fogantatosítható, azaz főszabály szerint az ingatlan kiürítésére sincs lehetőség.

Az adósságrendezési eljárásban az adós nagyobb jövedelemhányadot és vagyont tarthat meg magának, mint amire a végrehajtási eljárásban lehetősége lenne. Mind a bíróságon kívüli, mind a bírósági adósságrendezési eljárásban lehetőség van arra, hogy az adós az együttlakó családtagok számához és a települési ingatlanárokhoz viszonyítottan a méltányolható méretű és értékű lakástulajdonát megtarthassa, amennyiben a rendszeres bevételeiből az egyezségben vagy bírósági határozatban meghatározott mértékben ki tudja fizetni a hitelezőit. Az adós, aki az egyezséget, illetve a bírósági határozatot betartja, jelentős fizetési kedvezményekben is részesül, továbbá az államtól éveken keresztül jogszabályban meghatározott mértékű törlesztési támogatást kap, amelynek összeg elérheti a havi 25 ezer forintot is.

Magáncsődvédelmet az olyan adós kezdeményezhet, akinek vagyona és törlesztésre fordítható jövedelme nem elégséges a felhalmozott adósságával kapcsolatos törlesztési kötelezettségének teljesítésére. A magáncsődvédelem alatt úgy történik meg az adósságok rendezése, hogy az adós fizetési képességének helyreállítása a cél.

Ez az eljárás leginkább azoknak a családoknak előnyös, akik többfelé eladósodtak, törleszteni a meglévő feltételekkel már nem tudnak, sőt, a lakóingatlanuk kényszerértékesítésének veszélye fenyegeti őket. Ugyanakkor azonban olyan adósok kezdeményezhetnek ilyen eljárást, akik rendelkeznek olyan mértékű rendszeres jövedelemmel, hogy alacsonyabb összegű törlesztőrészekkel, fizetési átütemezésekkel teljesíteni tudják a hitelezők által minimálisan elvárt megtérülést.

A jogalkotó célja az adós és a vele együtt élő családtagok anyagi ellehetetlenülésének megakadályozása. A csődvédelem ezért annyit jelent, hogy az adós az eljárás alatt védve van a végrehajtási intézkedésektől, a végrehajtáson kívüli kényszerértékesítésektől, és rendezett keretek között, állami segítséggel újratárgyalhatja a tartozásai rendezését.



A magáncsődeljárás célcsoportját azok képezik, akik az adósságaik rendezésére – némi állami támogatással – képessé tehetők. Az állam a magáncsőd adósságrendezésre törlesztési támogatást ad a hiteladósoknak, amelynek összege elérheti a havi 25 ezer forintot is és a támogatás akár öt éven keresztül is folyósítható.

Az adósságrendezési eljárást kezdeményezők száma, ha mérsékelten is, de növekszik. Az adósságrendezési nyilvántartás augusztus 25-i adatai szerint eddig összesen 986 adósságrendezési eljárást kezdeményeztek. Valamennyi eljárásban összesen 2503 fő érintett.

Az eddigi ügyek száma alapján célul tűzzük ki, hogy az adósok és a hitelezők érdekeltőbbek legyenek a magáncsődeljárásban. A Kormány célja az, hogy bemutassa a jogi lehetőségeket. A jogi lehetőségek attól függenek, hogy az adós mennyire van túladosodva, a pénzügyi problémái időlegesek-e, vagy pedig a túladosodottsága olyan méretű, hogy valamiféle államilag szabályozott eljárás keretei nélkül önmaga már nem tudja sem az adósságát megfizetni, sem a fizetőképességét visszanyerni.

Budapest, 2017. augusztus 28.

Tisztelettel:



Dr. Volner Pál