

MAGYAR KÖZTÁRSASÁG KORMÁNYA

T/3498. számú

törvényjavaslat

**a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok
kényszerértékesítésének rendjéről**

**Előadó: dr. Matolcsy György
nemzetgazdasági miniszter**

Budapest, 2011. június

2011. évi törvény**a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről**

Az Országgyűlés a korábbi időszak devizakölcsönzése következtében kialakult társadalmi szintű probléma kezelése, az egyes devizák jelentős árfolyam-ingadozási hatásának átmeneti tompítása és ezzel a devizakölcsönrel rendelkezők helyzetének kiszámíthatóbbá tétele, továbbá a lakóingatlanok egyidejű, tömeges kényszerértékesítésének és az ingatlanpiacra gyakorolt káros hatásainak megelőzése érdekében a következő törvényt alkotja:

*1. Értelmező rendelkezések***1. §**

(1) E törvényben és az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban:

1. *devizakölcsön*: a természetes személy mint adós vagy adóstárs és a pénzügyi intézmény között létrejött olyan kölcsönszerződés alapján fennálló tartozás, amelynél

a) a kölcsön nyilvántartási pénzneme euró, svájci frank vagy japán jen,

b) a törlesztési kötelezettséget a hiteladós forintban teljesíti, és

c) a kölcsön fedezete a Magyar Köztársaság területén lévő lakóingatlanon alapított zálogjog;

2. *fedezeti ingatlan*: lakáshitel-szerződésből eredő hiteltartozás biztosítására jelzálogjoggal terhelt lakóingatlan, ha

a) annak a lakáshitel-szerződésben meghatározott forgalmi értéke (vagy ha a lakáshitel-szerződés erről nem rendelkezett, a hitelfolyósításkori forgalmi értéke) a 30 millió forintot nem haladja meg és

b) a lakáshitel-szerződésből eredő lejárt tartozás megfizetése tekintetében több mint 90 napos késedelem áll fenn;

3. *fizetéskönnyítő program*: devizakölcsön alapján fennálló fizetési kötelezettség átmeneti csökkentése érdekében a pénzügyi intézmény és a hiteladós között létrejött olyan – nem e törvény hatálya alá tartozó – megállapodás, amelynek eredményeként a hiteladóst egy meghatározott időtartamra a megállapodás megkötése előtt fennálló havi törlesztési kötelezettségénél kisebb havi törlesztési kötelezettség terheli;

4. *gyűjtőszámlahitel*: gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés alapján a devizakölcsön törlesztése során a rögzített árfolyam alkalmazása miatt a hiteladós által meg nem fizetett törlesztőrészlet-hányad finanszírozására, a devizakölcsönt nyújtó pénzügyi intézmény által a hiteladósnak forintban, a devizakölcsön ingatlanfedezetével azonos ingatlanra érvényesíthető jelzálogjog fedezete mellett a rögzített árfolyam alkalmazásának időszaka alatt folyósított kölcsön;

5. *hiteladó*: az a természetes személy, aki pénzügyi intézménnyel devizakölcsönre vonatkozóan kölcsönszerződést kötött és e szerződésből eredően tartozása áll fenn;

6. *hitelező*: lakáshitel-szerződésből eredő követeléssel rendelkező személy;

7. *kényszerértékesítés kezdeményezése*:

a) zálogtárgyból való kielégítési jog gyakorlása érdekében a zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívüli értékesítése iránti intézkedés megtétele, ideértve a már megkezdett, de jogszabály alapján felfüggesztett értékesítés folytatása iránti intézkedés megtételét is;

b) végrehajtási kérelem előterjesztése a lakáshitel-szerződésből eredő tartozás behajtására irányuló bírósági végrehajtás elrendelésére; kivéve, ha a hitelező a végrehajtási kérelemben kifejezetten kizárja a fedezeti ingatlanra vezetett végrehajtást és e nyilatkozatának későbbi megváltoztatását;

8. *lakáshitel-szerződés*: magyarországi lakóingatlanra alapított jelzálogjog – ideértve az önálló zálogjogként alapított jelzálogjogot is – fedezete mellett a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény 2. számú melléklet III. Egyéb meghatározások 4. pontja szerinti fogyasztóval megkötött hitel- vagy kölcsönszerződés;

9. *lakóingatlan*: lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan – ha arra használatbavételi engedélyt adtak ki – a hozzá tartozó földrészlettel, továbbá az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként feltüntetett lakó-, illetőleg gazdasági épület, épülecsoport és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó föld együttese;

10. *pénzügyi intézmény*: a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvényben meghatározott fogalom, ideértve az Európai Unió más tagállamában vagy az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes más államban székhellyel rendelkező és ott jogszerűen tevékenységet végző, a Magyar Köztársaság területén határon átnyúló szolgáltatást nyújtó pénzügyi intézményt is;

11. *rögzített árfolyam*: a devizakölcsön törlesztése körében a pénzügyi intézmény által a forinttal szemben alkalmazott átváltási árfolyam;

12. *rögzített árfolyam alkalmazási időszaka*: azon időszak, amely alatt a pénzügyi intézmény a devizakölcsön törlesztési kötelezettség hiteladóst terhelő hányadának meghatározása során a rögzített árfolyamot alkalmazza, és a keletkező különbözetre gyűjtőszámlahitelt folyósít;

13. *természetes személy*:

a) a magyar állampolgár és az a személy, akit külön törvény alapján a magyar állampolgár jogai illetnek meg,

b) a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személy, aki a szabad mozgás és a három hónapot meghaladó tartózkodás jogát – a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személyek beutazásáról és tartózkodásáról szóló 2007. évi I. törvény szerint – a Magyar Köztársaság területén gyakorolja, és a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény szerint bejelentett lakóhellyel rendelkezik,

c) a harmadik országbeli állampolgár, ha a harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló 2007. évi II. törvényben (a továbbiakban: Tv.) foglaltak szerint bevándorolt vagy letelepedett jogállással rendelkezik,

d) a hontalan, ha a Tv.-ben foglaltak alapján ilyen jogállásúnak ismerték el.

(2) A pénzügyi intézmény a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt svájci frank esetén a 180 HUF/CHF, euró esetén a 250 HUF/EUR, japán jen esetén a 200 HUF/100 JPY árfolyamot alkalmaz. A rögzített árfolyam alkalmazási időszaka

a) kezdő időpontja a felek által kötött, a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés alapján a hiteladós által tett, közjegyzői okiratba foglalt tartozáselismerő nyilatkozat pénzügyi intézmény részére történő átadás időpontját követő, a devizakölcsön törlesztésére vonatkozó soron következő második törlesztési esedékességi nap,

b) záró időpontja a kezdő időponttól számított 36 hónap, de legkésőbb 2014. december 31. napja, amennyiben a hiteladós devizakölcsönből eredő – a rögzített árfolyam figyelembevételével fennálló – tartozása megfizetésével 90 napot meghaladó késedelembe esik, akkor a késedelem 91. napja.

2. Állami kezességvállalás

2. §

(1) Ha a pénzügyi intézmény a kezességvállalás iránt igényt jelentett be, a Magyar Állam

a) készfizető kezesként felel a gyűjtőszámlahitelből eredő tartozások 100%-áért a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt,

b) egyszerű kezesként felel a gyűjtőszámlahitelből eredő, legfeljebb a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontjában fennálló tartozások 25%-áért a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontját követően.

(2) A kezességvállalásért a gyűjtőszámlahitelt nyújtó pénzügyi intézmény a Magyar Állam részére kezességvállalási díjat fizet. A pénzügyi intézmény a kezességvállalási díjat semmilyen módon nem háríthatja át a hiteladósra. Az Európai Unió állami támogatási szabályainak való megfelelés érdekében a kezességvállalási díj támogatástartalmat nem tartalmaz, mértékét, számításának és megfizetésének módját kormányrendelet határozza meg.

(3) A kezesség érvényesítésére a pénzügyi intézmény akkor jogosult, ha

a) a készfizető kezesség esetén a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt a pénzügyi intézmény a hiteladós 90 napot meghaladó fizetési késedelme miatt a devizakölcsönt és gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződést felmondta,

b) az egyszerű kezesség esetén a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontját követően a pénzügyi intézmény a hiteladós 90 napot meghaladó fizetési késedelme miatt a devizakölcsönt és a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződést felmondta és a követelés nem térült meg bírósági végrehajtás útján vagy a zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésével, és ezen eljárások a követelés behajthatatlansága miatt fejeződtek be, vagy kerültek felfüggesztésre.

(4) A pénzügyi intézmény a készfizető kezesség érvényesítését a jogosultsága megnyílásától számított 180 napon belül, az egyszerű kezesség érvényesítését a jogosultsága megnyílásától számított 30 napon belül kezdeményezheti az állami adóhatóságnál.

(5) Ha a kezesség érvényesítése vagy a tartozás behajtása során az állami adóhatóság megállapítja, hogy a természetes személy a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés megkötése során hamisított, valótlan tartalmú irattal, nyilatkozattal megtévesztette a pénzügyi intézményt, akkor a természetes személynek a kezesség érvényesítésekor kifizetett összeg 150 %-át kell megfizetnie.

3. A gyűjtőszámlahitel részletes szabályai

3. §

(1) Gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés megkötését a hiteladós 2011. év december hónap 31. napjáig írásban kezdeményezheti devizakölcsönt nyújtó pénzügyi intézménynél, ha megfelel a következő feltételeknek:

a) a hiteladós devizakölcsönből származó fizetési késedelme nem haladja meg 90 napot,

b) a hiteladós nem áll fizetéskönnyítő program hatálya alatt,

c) a devizakölcsön végső lejáratára 2014. december 31. napját követő időpont,

d) a fedezetül szolgáló, zálogjoggal terhelt lakóingatlan pénzügyi intézmény által meghatározott forgalmi értéke a fedezetként történő elfogadáskor nem haladta meg a 30 millió forintot,

e) amennyiben a devizakölcsön fedezetül szolgáló lakóingatlant több pénzügyi intézmény által alapított jelzálogjog terhel, e zálogjog által biztosított valamennyi követelés tekintetében nem áll fenn 90 napot meghaladó késedelem és a zálogtárgyra vezetett végrehajtás nincs folyamatban.

(2) A rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt a hiteladós nem állhat fizetéskönnyítő program hatálya alatt.

(3) A hiteladós jogosult valamennyi, e törvény feltételeinek megfelelő devizakölcsönéhez kapcsolódóan gyűjtőszámlahitelre vonatkozó kérelmet benyújtani.

(4) A pénzügyi intézmény gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződést köt a hiteladóssal, ha a hiteladós kezdeményezi annak megkötését és megfelel az e törvényben meghatározott feltételeknek.

4. §

(1) A gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződésnek a következő feltételeknek kell megfelelnie:

a) a rögzített árfolyam alkalmazási időszakának záró időpontjáig a pénzügyi intézmény a hiteladós devizakölcsönből eredő bármely fizetési kötelezettségének – ideértve az előtörlesztést is – teljesítése esetén, annak tényleges elszámolásakor a pénzügyi intézmény által alkalmazott törlesztési árfolyam és a rögzített árfolyam közötti különbség forint összegét, a teljesítés elszámolásával egyidejűleg a gyűjtőszámlahitelből történő folyósítással biztosítja,

b) a pénzügyi intézmény a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződésből eredő fizetési kötelezettséget a hiteladóssal szemben a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontjáig nem állapít meg, ezt követően a záró időpontban fennálló gyűjtőszámlahitel-tartozás alapulvételével az annuitás szabályai szerint havi törlesztési kötelezettséget állapít meg,

c) a gyűjtőszámlahitel háromhavonta tőkésíthető, három hónapos kamatperiódusra meghatározott ügyleti kamata nem haladhatja meg

ca) a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontjáig a kamatperiódus kezdő időpontjával érintett hónap első napján érvényes 3 havi BUBOR mindenkor aktuális mértékét,

cb) a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontját követően a futamidő végéig a pénzügyi intézmény által a kapcsolódó devizakölcsön céljával azonos célra nyújtott forint hitelre meghatározott piaci kamat mértékét,

d) a hitelbírálat során, valamint a szerződés szerű teljesítése esetén az ügyleti kamaton kívül egyéb járulék és díj jogcímén fizetési kötelezettséget a pénzügyi intézmény a hiteladóssal szemben nem érvényesíthet,

e) amennyiben a hiteladósnak a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka kezdő időpontjában a devizakölcsönből eredően 90 napot meg nem haladó késedelmes tartozása áll fenn, e tartozás teljes összegének – a kezdő időpontban érvényes hitelezői törlesztési árfolyam alkalmazásával megállapított – forint ellenértékét a hiteladós a kezdő időpontban a gyűjtőszámlahitel terhére végrehajtott folyósítással megfizeti.

(2) A devizakölcsön-szerződésnek a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés megkötésére tekintettel történő módosításáért a pénzügyi intézmény a hiteladóssal szemben semmilyen költséget nem érvényesíthet.

(3) A gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés megkötésével egyidejűleg a felek a devizakölcsönre vonatkozó kölcsönszerződést írásban úgy módosítják, hogy

a) hiteladós a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt a törlesztési kötelezettségét a rögzített árfolyam alkalmazásával megállapított törlesztőösszeg erejéig saját erőből, az azt meghaladó törlesztési kötelezettségét a gyűjtőszámlahitel terhére folyósított kölcsönből fizeti,

b) amennyiben a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt a pénzügyi intézmény által alkalmazott tényleges törlesztési árfolyam a rögzített árfolyamnál alacsonyabb, a hiteladós akkor is a rögzített árfolyamon teljesíti a havi törlesztési kötelezettségét azzal, hogy a többletbefizetést a gyűjtőszámlahitel törlesztéseként kell elszámolni,

c) amennyiben a hiteladósnak a gyűjtőszámlahitelből eredően sem tőke-, sem kamattartozása nem áll fenn, a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt a tényleges törlesztési árfolyam és a rögzített árfolyam közül az alacsonyabbat kell a devizakölcsön törlesztése során alkalmazni,

d) a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződésben meghatározott súlyos szerződésszegés esetén a pénzügyi intézményt megillető felmondási jog a devizakölcsönre vonatkozó kölcsönszerződés pénzügyi intézmény általi felmondását is megalapozza.

(4) A devizahitel fedezetéül szabályszerűen alapított lakóingatlant terhelő jelzálogjog – a zálogszerződés módosítása nélkül, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett követelés és járulékai erejéig – kiterjed a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződésből származó követelés biztosítására is. Ha a hitelkövetelés kötelezettje és a zálogtárgy tulajdonosa különböző személy, ez utóbbi kifejezett írásbeli hozzájárulását is be kell szerezni.

(5) A gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés végső lejáratára nem lehet korábbi, mint a devizakölcsön végső lejáratára. A pénzügyi intézmény a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés futamidejét – a hiteladós életkorát is figyelembe véve – úgy határozza meg, hogy annak visszafizetése a devizakölcsön törlesztőrészletét is figyelembe véve aránytalanul magas havi törlesztési terhet a hiteladós számára ne jelentsen. Az aránytalanul magas havi törlesztési teher mértékét kormányrendelet határozza meg.

(6) A gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződésben meghatározott, e törvényben nem szabályozott feltételeket a futamidő alatt a felek szabadon módosíthatják, amely az állami kezességvállalás érvényességét nem érinti.

5. §

(1) Ha a hiteladós előtörlesztést teljesít, az előtörlesztett összeget – amennyiben a devizakölcsönből eredő tartozása a hiteladósnak még fennáll – a devizakölcsön előtörlesztéseként kell elszámolni. A pénzügyi intézmény a devizakölcsönre vonatkozó teljes előtörlesztést abban az esetben fogadja el, ha az előtörlesztett összeg a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződésből eredő tartozás teljes megfizetését is fedezi.

(2) A pénzügyi intézmény a devizakölcsön fedezetül kikötött, ingatlanon alapított jelzálogjog törlésére vonatkozó engedélyt akkor adja ki a zálogkötelezettnak, ha a hiteladós a devizakölcsönből és a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződésből eredő tartozását maradéktalanul megfizette.

(3) A pénzügyi intézmény devizakölcsönre és a hozzá kapcsolódó gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződést kizárólag együtt mondhatja fel.

4. A lakáshitelek fedezetül szolgáló lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendje

6. §

A hitelező 2011. október 1-jétől 2014. december 31-éig csak annak a fedezeti ingatlanok a kényszerértékesítését kezdeményezheti, amelyet ilyen célra e törvény szerint kijelölt.

7. §

(1) A hitelező által a megyében, fővárosban kényszerértékesítésre negyedévenként kijelölt fedezeti ingatlanok számának a hitelezőnek a megyében, fővárosban a tárgynegyedév első napján meglévő összes fedezeti ingatlana számához viszonyított aránya nem haladhatja meg az e törvény *1. mellékletében* az adott megyére, fővárosra meghatározott kényszerértékesítési kvótát.

(2) A tárgynegyedév első napján meglévő fedezeti ingatlanként nem lehet figyelembe venni azt a fedezeti ingatlant, amelyet a hitelező (jogelődje) a megelőző negyedévekben kényszerértékesítésre már kijelölt.

(3) Nem jelölhető ki kényszerértékesítésre az a fedezeti ingatlan, amely esetében a lakáshitel-szerződésből eredő lejárt tartozás megfizetése tekintetében fennálló késedelem a tárgynegyedév első napján a 180 napot nem haladta meg.

(4) Ha a hitelező a lakáshitel-szerződésből eredő követelést olyan személyre vagy szervezetre engedményezi, akinek a tevékenységének ellenőrzése nem tartozik a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének (a továbbiakban: Felügyelet) hatáskörébe, az e követelést biztosító zálogjoggal terhelt, kényszerértékesítésre kijelölt fedezeti ingatlan a kijelölést követő valamennyi negyedévben beleszámítandó az adott megyében, fővárosban kényszerértékesítésre kijelölt fedezeti ingatlanok számába.

8. §

(1) A hitelező minden tárgynegyedév első napján megyei, fővárosi szinten megállapítja az összes fedezeti ingatlanának a számát és a 7. §-ban foglaltak szerint kijelöli azokat, amelyek tekintetében kényszerértékesítést kezdeményez.

(2) A kényszerértékesítésre kijelölt fedezeti ingatlan kényszerértékesítését a hitelezőnek a tárgynegyedév végéig kezdeményeznie kell.

(3) Ha a fedezeti ingatlan kényszerértékesítésére vagy kényszerértékesítésének kezdeményezésére utóbb a lakáshitel-szerződésből eredő hiteltartozás megszűnése miatt nem kerül sor, a hitelező ehelyett – az e törvényben foglalt feltételeknek megfelelő – másik fedezeti ingatlant jelölhet ki kényszerértékesítésre a kényszerértékesítési kvótát meghaladóan.

9. §

(1) A hitelező a fedezeti ingatlanok kényszerértékesítésre történt kijelöléséről a tárgynegyedév 15. napjáig a következő adatok közlésével tájékoztatja a Felügyeletet:

a) a megyében, fővárosban a tárgynegyedév első napján meglévő összes fedezeti ingatlanának száma,

b) a kényszerértékesítésre kijelölt fedezeti ingatlanok fekvése (település megnevezése), helyrajzi száma, lakáshitel-szerződésben meghatározott (ilyen szerződési feltétel hiányában a hitelfolyósításkori) forgalmi értéke és alapterülete ingatlanonkénti bontásban.

(2) Az a hitelező, akinek a tevékenységének ellenőrzése nem tartozik a Felügyelet hatáskörébe, az (1) bekezdés szerinti adatszolgáltatást a fogyasztóvédelmi hatóság részére teljesíti.

(3) A fogyasztóvédelmi hatóság jogosult eljárni a (2) bekezdés szerinti hitelezőkkel szemben a kényszerértékesítési kvótára vonatkozó szabályok (6–8. §) és a (2) bekezdés megsértése esetén. A fogyasztóvédelmi hatóság a fogyasztóvédelemről szóló 1997. évi CLV. törvény (a továbbiakban Fgytv.) szabályai szerint jár el. E rendelkezések az Fgytv. alkalmazásában fogyasztóvédelmi rendelkezések.

10. §

(1) A kötelezett által lakott, lakáshitel-szerződésből eredő tartozást biztosító zálogjoggal terhelt lakóingatlan a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 257. § (2) és (3) bekezdése szerinti megállapodás alapján, a Ptk. 257. és 258. § alkalmazásával 2011. október 1-jéig csak akkor értékesíthető és tehető közzé az árverési hirdetés az állami adóhatóság által üzemeltetett elektronikus árverési felületen, ha

a) a kötelezett az állami adóhatóságnál személyesen előterjesztett nyilatkozatában az értékesítéshez hozzájárult, vagy

b) a zálogjog olyan lakáshitel-szerződésből eredő hiteltartozást biztosít, amely esetében a hitelösszeg a hitelfolyósításkor meghaladta a 20 millió Ft-ot, a lakóingatlan lakáshitel-szerződésben meghatározott forgalmi értéke (vagy ha a lakáshitel-szerződés erről nem rendelkezett, a hitelfolyósításkori forgalmi értéke) pedig a 30 millió Ft-ot.

(2) A kötelezett az (1) bekezdés *a)* pontja szerinti nyilatkozatát az árverési hirdetmény közzétételét követően nem vonhatja vissza.

5. Záró rendelkezések

11. §

Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben szabályozza

a) a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó állami kezesség mértékét, számításának és megfizetésének módját, valamint érvényesítésének eljárási szabályait,

b) a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés esetén az aránytalanul magas havi törlesztési teher mértékét.

12. §

(1) E törvény – a (2)–(4) bekezdésben meghatározott kivételekkel – 2011. június 30-án lép hatályba.

(2) A 10. § és a 17. § 2011. július 1-jén lép hatályba.

(3) A 2–5. §, a 15. § és a 16. § a kihirdetést követő 45. napon lép hatályba.

(4) A 6–9. § 2011. október 1-jén lép hatályba.

13. §

A 2. § szerinti kezességvállalás iránti igényt a pénzügyi intézménynek a 2. § (2) bekezdés szerinti kormányrendelet hatálybalépését követő 15. napon belül kell bejelentenie a Felügyeletnek.

14. §

(1) A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 303. § (1) bekezdésében a „2011. július 1-jéig” szövegrész helyébe a „2011. október 1-jéig” szöveg lép.

(2) A Vht. 303. § (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) E § alkalmazásában lakáshitel-szerződés: a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Hpt.) 2. számú melléklet III. Egyéb meghatározások 4. pontja szerinti fogyasztóval kötött,

a) a Hpt. 2. számú melléklet III. Egyéb meghatározások 5.1. pontja szerinti lakáscélú hitel- vagy kölcsönszerződés, valamint az 5.2. pontja szerinti lakáscélú pénzügyi lízingszerződés, továbbá

b) ingatlanra alapított jelzálogjog – ideértve az önálló zálogjogként alapított jelzálogjogot is – fedezete mellett megkötött olyan hitel- vagy kölcsönszerződés, amely esetében az adós a folyósított kölcsön összegét a fedezetként lekötött lakóingatlan vásárlására, építésére, bővítésére, korszerűsítésére, felújítására vagy ezek egy részére fordította,

ha a hitelfolyósításkor a hitelösszeg nem haladta meg a 20 millió Ft-ot vagy a lakóingatlanok lakáshitel-szerződésben meghatározott (vagy ha a lakáshitel-szerződés erről nem rendelkezett, a hitelfolyósításkori) forgalmi értéke a 30 millió Ft-ot.”

(3) A Vht. a következő 304. §-sal egészül ki:

„304. § A 303. §-nak a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló törvénnyel megállapított (1) és (9) bekezdését azokban a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló törvény hatálybalépésekor folyamatban lévő végrehajtási eljárásokban is alkalmazni kell, amelyekben a kilakoltatás foganatosítására még nem került sor.

(2) Ha a végrehajtó a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló törvény hatálybalépésének napján

a) már kézhez vette a lakóingatlan kiürítésének a rendőrség közreműködésével történő kikényszerítését elrendelő végzést vagy az árverési vevő (ingatlanátvevő) 154/A. § (10) bekezdése alapján előterjesztett kérelmét, illetve

b) már elhalasztotta a lakóingatlan kiürítését a Vht.-nak a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény módosításáról szóló 2010. évi LXXXI. törvénnyel beiktatott 303. §-a vagy a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény módosításáról szóló 2011. évi XVIII. törvénnyel megállapított 303. §-a alapján,

a lakóingatlan kiürítését – a (3) bekezdésben foglalt kivétellel – a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló törvény hatálybalépését követő naptól kezdődően halasztja el.

(3) Azon ügyekben, amelyekben nincs helye a 303. §-nak a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló törvénnyel megállapított (1) és (9) bekezdése alapján a lakóingatlan kiürítése ismételt elhalasztásának, 2011. július 1-jét követően kell a lakóingatlan kiürítése iránt intézkedni.”

15. §

A jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény 3. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Jelzálog-hitelintézet jogosult a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről szóló törvényben szabályozott gyűjtőszámlahitel nyújtására.”

16. §

A fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény 1. § (2) bekezdés *h*) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Nem kell alkalmazni e törvény rendelkezéseit)

„*h*) olyan törvényben vagy törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott közérdeket szolgáló hitelre, amelyet korlátozott körben nyújtanak, és amely kamatmentes, vagy amelyre vonatkozó hitelkamat a piacon szokásos mértéknél alacsonyabb, vagy a piacon szokásos mértékű hitelkamat mellett a piacon szokásos feltételeknél a fogyasztó számára kedvezőbb; ideértve a lakáscélú kölcsönökre vonatkozó állami készfizető kezességről szóló 2009. évi IV. törvényben meghatározott áthidaló kölcsönt, a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló törvényben meghatározott gyűjtőszámlahitelt, valamint a külön jogszabály szerint nyújtott hallgatói hitelt.”

17. §

Hatályát veszti

- a*) a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 261. § (4) bekezdése,
- b*) a Polgári Törvénykönyv hatálybalépéséről és végrehajtásáról szóló 1960. évi 11. törvényerejű rendelet 83/A. §-a,
- c*) az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 16/A. §-a és 91. § (2) bekezdése.

*1. melléklet a 2011. évi törvényhez***A megyékben és Budapesten negyedévenként alkalmazandó kényszerértékesítési kvóták**

	A	B	C
1	terület	időszak	kényszerértékesítési kvóta
2	megyék, Budapest	2011. IV. negyedév	2%
3	megyék, Budapest	2012. I–IV. negyedév	3%
4	megyék, Budapest	2013. I–IV. negyedév	4%
5	megyék, Budapest	2014. I–IV. negyedév	5%

Általános indokolás

A devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakáshitelek fedezetül szolgáló ingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló törvényjavaslat (a továbbiakban: Javaslat) célja kettős: a devizakölcsönzés okozta problémák kezelése, másrészt a kényszerértékesítések ütemezett rendjének kialakítása.

A Javaslat elősegíti a korábbi időszak devizakölcsönzése következtében kialakult társadalmi szintű probléma kezelését, az egyes devizák jelentős árfolyam-ingadozási hatásának átmeneti tompítását és ezzel a devizakölcsönrel rendelkezők helyzetének kiszámíthatóbbá tételét.

A devizakölcsönrel (a kölcsön nyilvántartási pénzneme euró, svájci frank vagy japán jen, törlesztési kötelezettséget az adós forintban teljesíti, a kölcsön fedezete a Magyar Köztársaság területén lévő lakóingatlanon alapított zálogjog) rendelkező természetes személy 2011. december 31-ig írásban kezdeményezheti a törlesztési árfolyam 36 hónapig, de legfeljebb később 2014. december 31-ig történő rögzítését. A rögzített árfolyam és az ezt meghaladó tényleges törlesztési árfolyamok közötti különbségre a devizakölcsönt nyújtó speciális célú, a felelős hitelezés szabályai alá nem eső forint jelzáloghitelt nyújt (a továbbiakban: gyűjtőszámlahitel). A Magyar Állam készfizető kezesként felel a gyűjtőszámlahitelből eredő tartozások 100 %-ért a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt, továbbá kezesként felel a gyűjtőszámlahitelből eredő tartozások 25 %-ért a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontját követően. A kezességvállalásért a gyűjtőszámlahitelt nyújtó pénzügyi intézmény a Magyar Állam részére kezességvállalási díjat fizet. Az Európai Unió állami támogatási szabályainak való megfelelés érdekében a kezességvállalási díj támogatástartalmat nem tartalmaz, mértékét, számításának és megfizetésének módját kormányrendelet határozza meg.

A lakáshitelek fedezetül szolgáló ingatlanok kényszerértékesítésének ütemezése az elkövetkezendő három évre annak érdekében, hogy ne kerüljön egy időben a piacra a lakásállomány indokolatlanul magas hányada. Ezzel – a hitelezőket és az adósokat egyaránt sújtó – piaci áresés mérsékelhető, másrésztől csökkenthető a lakások elvesztése miatt a szociális ellátórendszerre nehezedő teher is.

A lakosság jelentős adósságokat halmozott fel hitelek formájában, s a pénzügyi-gazdasági válság következtében egyéb tartozásaik is megnöttek; emiatt ingatlanaikat értékesíteni kell és sokan lakóingatlanaik elhagyására kényszerülnek. A Kormány javaslatára az Országgyűlés ezért fogadta el a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény módosításáról szóló 2010. évi LXXXI. törvényt, amely speciális feltételekkel állapított meg kilakoltatási moratóriumot a 2010. augusztus 11-e és 2011. április 15-e közötti időszakra. Ennek célja az volt, hogy – néhány kivétellel – a ténylegesen kilakoltatással fenyegetett valamennyi olyan adós, aki lakhatásáról nem tud gondoskodni, ideiglenes haladékot kapjon a lakása kiürítésére. Mivel azonban a moratórium egy hangsúlyozottan ideiglenes, válságkezelő jogintézmény, s a szabályozásnak fokozatosan vissza kell térnie a követelés-érvényesítés általános rendjéhez, a moratórium fenntartása csak azon adósok esetében volt indokolt, akiket az állam kifejezetten segíteni kíván új életkezdésük érdekében különböző célzott programokkal; ez a személyi kör a lakáshitel-tartozással rendelkező természetes személyek köre. Ennek céljából fogadta el az Országgyűlés a közelmúltban a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény módosításáról szóló 2011. évi XVIII. törvényt, mely lényegében a lakáshitel-tartozással rendelkezőkre szűkítette a kilakoltatási moratóriumot 2011.

július 1-jéig bezárólag. Ezzel párhuzamosan - annak érdekében, hogy a lakáshitelek fedezetül lekötött, a kötelezettek által lakott ingatlanok bírósági végrehajtáson kívüli értékesítése se tegye visszafordíthatatlanná a lakáshitelek helyzetét – került sor a jelzálogjoggal terhelt lakóingatlanok bírósági végrehajtáson kívüli értékesítési (árverési) moratóriumának meghosszabbítására. A Kormány már a múlt év nyarán elrendelte az árverések felfüggesztését; e moratórium 2011. április 15. napjával ugyancsak lejárt, melyet a Kormány a kilakoltatási moratórium időtartamával azonos ideig hosszabbított meg.

Mind a kilakoltatási, mind az értékesítési moratórium esetében az volt a jogalkotói cél, hogy addig az időpontig, amíg életbe nem lépnek a lakáshitelek megsegítését célzó kormányzati programok, ne kerüljön sor az érintett körben értékesítésre, illetve kilakoltatásra. A devizahitelek megsegítését célzó intézkedés-csomagot a Kormány a közelmúltban elfogadta, így már adottak a feltételei a moratóriumok fokozatos megszüntetésének. A moratóriumokat a hitelintézeti szektor kintlévőségeinek fokozatosan megtérülése és a hitelezési hajlandóság növelése érdekében fel kell számolni, de oly módon, hogy közben a felmerülő lakhatási kockázatok is minimalizálhatók legyenek és a tömeges kényszerértékesítések is elkerülhetők legyenek. Ennek érdekében a Javaslat a következőkről rendelkezik. A 2011. július 1-je és október 1-je közötti időszakra fenntartja az árverési és kilakoltatási moratóriumot, de annak körét tovább szűkíti – kikerülnek a hatálya alól a nagyértékű (a 30 millió forintot meghaladó forgalmi értékű és 20 millió forintnak megfelelő hitelösszeget biztosító) ingatlanok –, október 1-jével pedig életbe lépteti az úgynevezett kényszerértékesítési kvótát. A kényszerértékesítési kvóta azt határozza meg, hogy a 30 millió forintnál alacsonyabb értékű ingatlanok közül a hitelezők mennyi ingatlant adhatnak át kényszerértékesítésre negyedévenként. A kvóta 2011-ben 2%, 2012-ben 3%, 2013-ban 4%, 2014-ben pedig 5%; 2015. január 1-jével pedig újra teljes körűen működhet – a polgári jog általános szabályai, valamint a hitelezésre vonatkozó joganyag rendelkezései szerint – a követelés-értvényesítés rendszere.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Az értelmező rendelkezések határozzák meg azt, hogy törlesztő részletek rögzítésére vonatkozó konstrukció milyen fogalmakra és intézményekre épül, továbbá azt, hogy a kényszerértékesítési kvóta milyen ingatlanokra vonatkozik és azt, hogy mit jelent a kényszerértékesítés kezdeményezése, melyet korlátok közé terel a Javaslat.

A kényszerértékesítési kvótával érintett ingatlanok azok a lakóingatlanok, melyeket terhelő jelzálogjog fogyasztóval kötött lakáshitel-szerződést biztosít és értékük nem haladja meg a 30 millió Ft-ot. Ezek körében a 90 napos késedelemmel érintett lakáshitel-szerződéseket biztosító úgynevezett fedezeti ingatlanok közül a Javaslat szerinti %-ban választhatja ki a hitelező azokat, amelyek kényszerértékesítése kezdeményezhető (természetesen akkor, ha a kényszerértékesítés kezdeményezésének egyéb jogszabályi feltételei is fennállnak). A 30 millió Ft-nál nagyobb értékű ingatlanok – hasonlóan ahhoz, ahogyan azokra az árverési és kilakoltatási moratórium sem terjed ki július 1-je után – szabadon értékesíthetők.

A kényszerértékesítés kétféle igényérvényesítést jelent: a zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívüli értékesítését, valamint az ingatlanra is kiterjedő bírósági végrehajtást; ezek kezdeményezhetőségére vonatkozik a kényszerértékesítési kvóta. Kiterjed továbbá a

kényszerértékesítési kvóta alkalmazása azokra a zálogtárgy értékesítésekre is, amelyeket a hitelező már megindított, de az árverési moratórium folytán nem kerülhetett sor a tényleges értékesítésre; ezekben az esetekben az értékesítési eljárás folytatásának indítványozása is csak a kényszerértékesítési kvóta alkalmazásával történhet. A bírósági végrehajtási úton történő igényérvényesítés tekintetében a Javaslat a kényszerértékesítés kezdeményezéseként a végrehajtási kérelem előterjesztését jelöli meg; nem tartozik ezért e körbe az az eset, amikor nem a hitelező, hanem egy harmadik személy végrehajtási kérelme alapján indul a zálogtárgyra vezetett végrehajtás és a zálogjogosult hitelező ebbe kapcsolódik be a zálogtárgy vételárából való részesedés érdekében (Vht. 140/A. §). A végrehajtási eljárásba való bekapcsolódás ugyanis nem jelent előre tervezhető hitelezői igényérvényesítést, a zálogtárgy értékesítésére pedig elsősorban a harmadik személy követelésének érvényesítése miatt kerül sor.

A 2. §-hoz

A Magyar Állam készfizető kezesként felel a gyűjtőszámlahitelből eredő tartozások 100 %-ért a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt, továbbá kezesként felel a gyűjtőszámlahitelből eredő tartozások 25 %-ért a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontját követően. Ehhez a kezességvállalás iránti igényt a pénzügyi intézménynek be kell jelentenie; a bejelentés nem egyedi ügyletre vonatkozik, hanem általában a pénzügyi intézmény által nyújtott, javaslat szerinti, összes gyűjtőszámlahitelre.

A kezességvállalásért a gyűjtőszámlahitelt nyújtó pénzügyi intézménynek – amennyiben az állami kezesre igényét bejelentette – a Magyar Állam részére kezességvállalási díjat kell fizetnie. Az Európai Unió állami támogatási szabályainak való megfelelés érdekében a kezességvállalási díj támogatástartalmat nem tartalmaz, mértékét, számításának és megfizetésének módját kormányrendelet határozza meg.

A javaslat meghatározza, hogy mikor kerülhet sor a kezesség érvényesítésére. A pénzügyi intézmény a készfizető kezesség érvényesítését a jogosultsága megnyílásától számított 180 napon belül, a kezesség érvényesítését a jogosultsága megnyílásától számított 30 napon belül kezdeményezheti az állami adóhatóságnál.

A 3. §-hoz

A § a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó részletes szabályokat tartalmazza. A gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés megkötését a hiteladós 2011. év december hónap 31. napjáig írásban kezdeményezheti devizahitelt nyújtó pénzügyi intézménynél. Meghatározza a Javaslat, hogy milyen feltételeknek kell megfelelni ahhoz, hogy gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződést a felek megköthessék; a feltételek fennállása esetén a szerződést meg kell kötnie a pénzügyi intézménynek.

A 4. §-hoz

Meghatározza a Javaslat, hogy a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződésnek milyen feltételeknek kell megfelelnie. Így különösen, hogy a gyűjtőszámla kamatozása a rögzített árfolyam alkalmazási időszakában a három havi BUBOR, azután a piaci kamat. Amennyiben a rögzített árfolyam alkalmazásának időszakában a forint erősebb szinten áll, mint a rögzített árfolyam, akkor is az utóbbit kell alkalmazni addig, amíg a gyűjtőszámla egyenlege nullára nem csökken. Ezután a rögzített árfolyam és a tényleges törlesztési árfolyam közül az alacsonyabbat

(erősebb forint) kell alkalmazni. A gyűjtőszámla törlesztése a rögzített árfolyam alkalmazási időszakának végével kezdődik meg, lejáratá legalább az eredeti devizahitel lejáratával egyezik meg.

Az 5.§-hoz

A Javaslát a devizahitel és a gyűjtőszámla kapcsolatát szabályozza; így különösen azt, hogy e két szerződés csak együttesen mondható fel.

A 6. §-hoz

A Javaslát célja a lakáshitel-szerződésekből eredő tartozások behajtása miatti kényszerértékesítések kezdeményezésének korlátozása a 2011. október 1-je és 2014. december 31-e közötti időszakra. Ebben az időszokban a követelés jogosultja a Javaslát rendelkezéseinek figyelembevételével, a kényszerértékesítési kvóta alkalmazásával hozhatja meg döntését a lakóingatlan kényszerértékesítésének kezdeményezéséről. A Javaslát 6-9. §-ában foglalt rendelkezései nem érintik a kényszerértékesítésre vonatkozó joganyagot, a kényszerértékesítési kvóta miatt nem kerül sor az érintett eljárások (végrehajtási eljárás, végrehajtáson kívüli értékesítési eljárás) szabályainak módosítására, a Javaslát ugyanis ezek kezdeményezése tekintetében állít fel korlátokat.

A 7. §-hoz

A kényszerértékesítési kvóta egy arányszám – a Javaslát mellékletében %-ban meghatározva –, mely a hitelező által a megyében, fővárosban kényszerértékesítésre negyedévenként kijelölt fedezeti ingatlanok száma és a hitelezőnek a megyében, fővárosban található összes fedezeti ingatlanának száma között áll fenn; ezek egymáshoz viszonyított arányáról van szó. A kényszerértékesítési kvótát a Javaslát melléklete negyedévenként és megyékre (Budapestre) nézve állapítja meg; a Javaslát szerint a megyékben és a Fővárosban azonos kvóta érvényesül és 2012. január 1-jétől négy negyedévente változik a kvóta-szám, folyamatosan emelkedve a Javaslattal érintett időszakban.

A kvóta-számítás bázisa tehát a megyében lévő összes fedezeti ingatlan száma; a következő negyedévben az előző negyedévben (negyedévekben) kényszerértékesítésre kijelölt ingatlanok értelemszerűen már nem tartoznak a kijelölés bázisát képező fedezeti ingatlan állományba; ezeket figyelmen kívül kell hagyni a számításnál, azaz, ha egy ingatlan értékesíthetővé válik az egyik negyedévben, azután már az marad a következő negyedévekben is.

A kvóta alkalmazása az összes fedezeti ingatlan közül egyesek kényszerértékesítésre való kijelölését jelenti – megyénként, negyedévenként, de ennek korlátját képezi az, ha 180 napnál nem régebbi az ingatlan mögött álló ügylet tekintetében fennálló késedelem; ilyennel érintett ingatlant tehát nem lehet kényszerértékesítésre kijelölni. A rendelkezés célja az, hogy – az ésszerűség és társadalmi igazságosság érdekében – lehetőség szerint a „régebbi” kintlevőségek érvényesítését kezdjék meg a hitelezők. Másik oldalról a kényszerértékesítésre kijelölt ingatlanok számát növeli az az ingatlan, amely olyan lakáshitel-tartozás fedezetét képezi, amelyet a Hitelezői Szervezetek Állami Felügyeletének (Felügyelet) ellenőrzési körébe nem tartozó hitelező részére értékesít.

A 8. §-hoz

A kényszerértékesítési kvóta szerinti kijelölést minden negyedév első napján az aktuális (negyedév első napján meglévő) fedezeti ingatlan állomány alapulvételével kell elvégeznie a hitelezőnek, mégpedig megyénként (külön a fővárosban), hogy a területi arányosság is biztosított legyen.

Ha a kijelölés megtörtént, úgy a negyedév végéig a kényszerértékesítést ténylegesen is kezdeményezni kell, hogy a későbbiekben a kijelölés ellenére sem torlódhassanak fel az értékesítések (időbeli arányosság). A kijelölés meghatározza a kényszerértékesítések kezdeményezését mind a tárgynegyedévben, mind pedig részben a későbbi negyedévekben is, hiszen a kijelölt ingatlan a soron következő negyedévekben is megtartja „kényszerértékesítésre kijelölt” státuszát, újabb fedezeti ingatlanok kényszerértékesítésbe történő bevonására csak a soron következő negyedévi kijelöléssel van mód. Ez alól azt a kivételt határozza meg a Javaslat, ha utóbb okafogyottá válik a kényszerértékesítés kezdeményezése vagy maga a kényszerértékesítés, mert megszűnik az a tartozás, amelynek érvényesítésére az szolgált volna. Ez esetben másik fedezeti ingatlannal helyettesíthető az eredeti ingatlan a tárgynegyedévi kvóta alapján kijelölt fedezeti ingatlanokon felül.

A 9. §-hoz

A hitelezőnek a kényszerértékesítési kvóta alkalmazásáról a Javaslat értelmében a Felügyelethez kell adatszolgáltatást teljesítenie annak érdekében, hogy az ingatlanpiaci folyamatok nyomon követhetők legyenek, illetve hogy a kényszerértékesítési kvóta szabályos alkalmazása is ellenőrizhető legyen. Az adatszolgáltatás a fedezeti ingatlanok számára és a kényszerértékesítésre kijelölt ingatlanok legfontosabb adataira terjed ki (település, helyrajzi szám, forgalmi érték és alapterület).

A kényszerértékesítési kvóta szabályainak alkalmazása döntő részben a pénzügyi szervezetek feladata lesz; ennek megfelelően a Felügyelet hatáskörébe tartozik a rendelkezések betartásának ellenőrzése és esetlegesen szankcionálása. Nem zárható ki ugyanakkor, hogy lesz olyan, lakáshitel-szerződésből eredő követelést megszerző hitelező, akinek a tevékenységét a Felügyelet a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletéről szóló 2010. évi CLVIII. törvény 4. §-a alapján nem látja el, a hitelező ugyanis nem tartozik ugyanis az ott megjelölt törvények hatálya alá. Erre az esetre a Javaslat a fogyasztóvédelmi hatóság részére történő adatszolgáltatást és a fogyasztóvédelmi hatósági ellenőrzést írja elő. Ennek érdekében a Javaslat a fogyasztóvédelemről szóló 1997. évi CLV. törvény (Fgytv.) 45/A. § (2) bekezdésére figyelemmel – mely lehetővé teszi a külön jogszabályban fogyasztóvédelmi rendelkezésként meghatározott rendelkezések betartásának ellenőrzését – kifejezetten fogyasztóvédelmi rendelkezésként definiálja a kvóta alkalmazását és az arról történő adatszolgáltatást, és kimondja, hogy ennek ellenőrzésével kapcsolatban a fogyasztóvédelmi hatóság az Fgytv. szerint jár el az érintett személyi körben.

A 10. §-hoz

Az árverési moratórium (lényegében a zálogtárgyak bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésének céljából tartott árverésről van szó) szabályai jelenleg a zálogtárgyak bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésének szabályairól szóló 12/2003. (I. 30.) Korm. rendelet 8/G. §-ában található; a § hatályos szövegét legutóbb a zálogtárgyak bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésének szabályairól szóló 12/2003. (I. 30.) Korm. rendelet módosításáról szóló 58/2011. (IV. 12.) Korm. rendelet állapította meg. Annak érdekében, hogy a kényszerértékesítések

korlátozásának szabályai áttekinthetően, egységesen törvényi szinten kerüljenek rögzítésre, a Javaslat meghatározza a 2011. július 1-je és 2011. október 1-je között érvényesülő zálogtárgy árverési moratórium tartalmát. Ez a kötelezett által lakott, lakáshitel-szerződésből eredő tartozást biztosító zálogjoggal terhelt lakóingatlanra vonatkozik, ha az azt terhelő jelzálogjog lakáshitel-szerződést biztosít és a lakáshitel-szerződés alapján folyósított hitelösszeg nem magasabb 20 millió Ft-nál, a zálogjoggal biztosított lakóingatlan – ugyancsak hitelfolyósításkori – forgalmi értéke pedig 30 millió Ft-nál.

A 11. §-hoz

A Javaslat felhatalmazást ad a Kormány számára a kezességvállalással kapcsolatos kormányrendeleti szabályok meghozatalára, valamint annak rendeletben történő meghatározására, hogy mi minősül a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka után esetlegesen kialakuló aránytalanul magas havi törlesztési tehernek.

A 12. §-hoz

A Javaslat rendelkezései különböző időpontokban lépnek hatályba. Az árverési és kilakoltatási moratórium korlátozott körű meghosszabbításáról rendelkező szabályok, valamint a devizahitelezés lehetővé tételére vonatkozó – hatályon kívül helyező - rendelkezések június 30-án és július 1-jén, a törlesztőrészek rögzítésére és a gyűjtőszámla-hitelre vonatkozó rendelkezések a Javaslat kihirdetését követő 45. napon, a kényszerértékesítési kvótára vonatkozó szabályok pedig 2011. október 1-jén lépnek hatályba.

A 13. §-hoz

A Javaslat előírja, hogy a pénzügyi intézménynek milyen időpontig kell igényelni az állami kezességet: az időpont a kezességvállalási díjról szóló kormányrendelet hatálybalépéséhez viszonyítva kerül meghatározásra.

A 14. §-hoz

A kilakoltatási moratórium szabályait a Vht. 303. §-a tartalmazza; a Vht. 303. §-a szerint a moratórium lejártának időpontja 2011. július 1-je. Annak érdekében, hogy a moratórium korlátozott körben fennmaradjon a kényszerértékesítési kvóták életbelépéséig (2011. október 1-jéig), a Javaslat a moratórium lejártának a Vht. 303. § (1) bekezdésében meghatározott időpontját 2011. október 1-jére módosítja.

A Javaslat a 2011. július 1-je és október 1-je közötti időszakra úgy tartja fenn a moratóriumot, hogy annak hatálya alól kikerülnek a nagyértékű ingatlanok. Ezt a Javaslat úgy valósítja meg, hogy a moratórium hatályát meghatározó Vht. 303. § (9) bekezdését módosítja: szűkíti a moratórium alapját képező „lakáshitel-szerződés” definíció tartalmát. A Javaslat értelmében a Vht. 303. § alkalmazásában a továbbiakban már csak az a hitel-szerződés számít lakáshitel-szerződésnek, amely megfelel a 303. § (9) bekezdés *a)* és *b)* pontjában foglaltaknak, s emellett az annak alapján folyósított hitelösszeg a hitelfolyósításkor nem haladta meg a 20 millió Ft-ot vagy a biztosítására zálogjoggal terhelt lakóingatlan forgalmi értéke a 30 millió Ft-ot.

A Javaslat rögzíti a moratórium korlátozott körű meghosszabbításához szükséges átmeneti rendelkezéseket is a Vht. 304. §-sal történő kiegészítésével: vagy a már meghosszabbított moratórium ismételt meghosszabbítására kerül sor a kisebb értékű ingatlanok esetében, vagy

pedig a kilakoltatás foganatosítására a 30 millió Ft-nál nagyobb értékű és 20 millió Ft-nál magasabb összegű hitelt biztosító ingatlanok esetében.

A 15-16. §-hoz

A módosító rendelkezések a gyűjtőszámla-hitelhez kapcsolódnak. A Javaslattal lehetővé teszi a jelzálog-hitelintézet részére ezen szolgáltatás nyújtását, továbbá a fogyasztóknak nyújtott hitelről szóló törvény rendelkezéseivel való összhangot is rendez.

A 17. §-hoz

A hatályon kívül helyező rendelkezések olyan törvényi szabályokat érintenek, melyek a jelzálog alapú devizahitelezést zárták ki; ennek eredményeként a jogrendszer a jövőben általános jelleggel nem tiltja a jelzálog alapítását a devizahitelezéshez.