

Változnak a jelzálogszabályok

Jogforgás

Lassítja a lakás piac felfutását, hogy a pénzügyi intézetek alig bocsátanak ki jelzálogleveleket.

ESZEVESZETT JELZÁLOGBANK-ALAPÍTÁSBA kezdtek a magyarországi pénzügyi intézetek: tavaly az Erste és a K&H, az idén pedig az MKB a Gránit Bankkal közösen jelentette be, hogy ilyet alapít. Csak ezeknek a speciális bankoknak van jogosítványuk arra, hogy a biztonságosabb magánbefektetők által is megvásárolható értékpapírok közé sorolt jelzálogleveleket bocsássonak ki. Önmagában azonban attól, hogy az eddigi három jelzálogbank – OTP, FHB, UniCredit – helyett több is lesz, még nem lendül fel a piac, amely az utóbbi években alaposan leült: míg 2010 tavaszán kétezermilliárd forintnyi jelzáloglevél volt a piacon, ma ennek csak a fele.

A pangás fő oka a 2014. március 15-én életbe lépett új polgári törvénykönyv, amely gyökeresen átalakította a jelzálogszabályokat. Az igazságügyi tárca nál már el is készült a módosítási javaslatok első variációja – tudta meg a HVG –, amely áprilisban kerülhet az Országgyűlés elé. Az elképzelések szerint nagyjából nyárra fogadhatják el a módosításokat, amikor fellendülhet a lakáshitelezés. A dolog súlyát mutatja, hogy ez a tempó az Orbán-kormány alatt megszo- kott törvénygyártási sebességhez képest kivételes alaposságra utal.

Hogy nagy a baj, az akkor vált nyilvánvalóvá, amikor a múlt héten a Magyar Nemzeti Bank fél évvel, 2017 áprilisára halasztotta el a bankok számára előírt jelzálog-hitelezési szabályok némelyikének az életbeléptetését, arra hivatkozva, hogy bevárja az új Ptk. módosítását. Az ominózus előírás szerint a bankok egy évnél hosszabb fogyasztói jelzáloghiteleket – alapvetően lakáskölcsönöket – csak akkor nyújthatnának, ha azok refinanszírozását legalább 15 százalékban

jelzáloglevelek kibocsátásával oldanák meg. Mindennek az a logikája, hogy a lakossági ingatlanhitelek futamideje harmóniában legyen a bankok forrászerkezetével, növelve mindkét fél biztonságát. A korábbi egyoldalú, „tisztességtelen” kamatemeléseknek ugyanis az volt az egyik okuk, hogy bankok 15–20 éves kölcsönöket finanszíroztak sokkal rövidebb lejáratú forrásokkal. A kiszámíthatóságot szolgálja például a tavaly elfogadott törvény is a fogyasztói hitelekről, amely úgy rendelkezik, hogy a lakáshitelek esetében három évnél rövidebb kamatperiódusokkal nem is operálhatnak a bankok.

„A jelzáloglevelek igazodnak a hitelek futamidejéhez, de a rendszer csak akkor működik jól, ha az ingatlanra kikötött jelzálogjog önálló. Azaz különvált a követeléstől, és attól függetlenül korlátlanul átruházható” – magyarázta a HVG érdeklődésére Pázsitka Gábor, a Jalsovszky Ügyvédi Iroda szakembere. A mechanizmus ugyanis a következő. Az adós kereskedelmi bankját egy jelzálogbank refinanszírozza, amely ezért megkapja a jelzálogjogokat. A jelzálogbank a szóban forgó ingatlankölcsönök futamidejéhez igazodó jelzáloghitel-levelek piacra dobásából szerez forrást, a jelzálogjogok pedig végső soron azoknak a befektetőknek a védelmét szolgálják, akik az értékpapírokat megvásárolják. Ez a rendszer – a német jog alapján – a múlt század húszas éveiben alakult ki Magyarországon, akkor „telekadósságnak” hívták. A jelzálogjogok akár többször is gazdát cseréltek, miközben az adós ugyanannak a hitelezőnek tartozott. Hasonló metódus élt 1997-től az új Ptk. hatálybalépéséig is, más kérdés, hogy a piaci szereplők nem használták ki igazán.

Az új Ptk. megszüntette azonban az önálló jelzálogjogot, amely így nem sza-

kadhat el a követeléstől, legfeljebb kivétel-lesen. Utóbbit nevezik „különvált” jelzálogjognak: a kereskedelmi bank egyszer átruházhatja a jogot a záloghitel-intézetre, de az már nem forgathatja tovább, legfeljebb vissza, az eredeti jogosultra. Mindezzel annak akarták elejét venni, hogy az adós vagyontárgyát a hitel folyamatos törlesztése mellett vagy a visszafizetése után egy, az eredeti hitelművelettel független személy vagy szervezet zálogjoga terhelje. Ha ilyesmi előfordulna, például amikor a hitelintézet a követelést is értékesíti valakinek, az ügyfél kifogással élhet, s megakadályozhatja a végrehajtást – véli a HVG informátora.

Jogi berkekben sem egyértelmű azonban, mi szolgálja legjobban a felek biztonságát. A különböző álláspontokról a Magyar Bank- szövetség által készített, s a HVG-nek eljuttatott összefoglaló szerint a jelenlegi „különvált” jelzálogjog nem is annyira az adós, mint inkább a jogosult szempontjából kockázatos. Ha ugyanis az adós vagy az eredeti hitelező felszámolásra jut, nem biztos, hogy a jog aktuális birtokosa élni tud az elsőbbségével. Ugyanakkor a Kúria Polgári Kollégiuma szerint – derül ki az anyagból – kellő tapasztalat híján korai volna változtatni az alig két éves szabályokon.

Változtatások az ingóságok frontján is várhatók. Nagyban visszafogja ugyanis például a gépjármű-kölcsönzést a liberális amerikai minta alapján átvett hitelbiztosítéki nyilvántartás, ami felváltotta a korábbi, közjegyzők által vezetett közhitelest. (Ez nem tartalmazza az ingatlanokat és a lajstromozott vagyontárgyakat, így a hajókat, repülőket, védjegyeket, üzletreszket.) A mostani elektronikus adatbázisba bárki hatósági kontroll nélkül tölthet fel adatokat elzálogosított vagyontárgyakról, de hogy azok valóságos-e és pontosak-e, arra nincs garancia. A bankok azt sem láthatják belőle, hogy csődhelyzetben valóban az övék-e az első hely. A HVG értesülései szerint az igazságügyi tárca szakértői nem szüntették meg az új rendszert, de kötelezővé tennék, hogy a feltöltendő információkat szakmabeliek, ügyvédek vagy jogtanácsosok adják át az adatbázist működtető közjegyzőknek. Visszaélésre így is lenne mód, de legalább volna felelős. ■

GYENIS ÁGNES

