PUBLIC EDUCATION

MEDIA ANALYSIS, ARTICLES AND PRESS KIT

LOAN RECOVERY WORKING GROUP

PRESS CONFERENCE
(March 25, 1999)

Prepared for

Prepared for Task Order 2:
Develop, Implement, and Manage a Public Education Program
U.S. Agency for International Development
RSC Budapest, IQC No. 185-0014-I-00-7103-00

Prepared by

The Urban Institute

With contributions from

Hill and Knowlton

THE URBAN INSTITUTE
2100 M Street, NW
Washington, DC 20037
(202) 833-7200
www.urban.org

July 1999
UI Project 06744-002

EXECUTIVE SUMMARY

On March 25, 1999 the Urban Institute organized a Loan Recovery Working Group Meeting to present the Group's Summary and Recommendations. A press conference was organized to communicate the most sensitive messages about foreclosure and eviction in Hungary. The two objectives of the press conference were to focus on the positive side of the issues and future benefits of a vivid housing market as a means to present the issues. As part of the Public Education Program, the Urban Institute worked with the public relations firm, Hill and Knowlton, to develop the press kit that would effectively communicate the most important public education messages of the Housing Finance Public Education Strategy. This report consists of an analysis of the conference's media coverage, the articles, and the press kit.

Loan Recovery Working Group Meeting

Budapest, Hotel Astoria, March 25, 1999

Press Conference

I. A brief evaluation of media coverage

A. With respect to the sensitivity of the issue

The issue that the press conference of the Loan Recovery Working Group was intended to promote was the most sensitive and dangerous from a public relations point of view among all USAID-sponsored events. For an economist or for an outsider, it is relatively easy to understand the point that the Loan Recovery Working Group wanted to make: the legislative framework for eviction and foreclosure exists in Hungary, but as long as banks do not make use of their rights, they and other banks will be reluctant to issue more housing loans, because they will not see how they can get their money back.

Such a message might have easily turned into headlines like "US Government-sponsored experts are in favor of eviction" or "Banks should evict more people – US experts say". The main goal in drawing up the messages of the press conference and in drafting the press release was to make the reasoning behind the message as clear as possible and to stress the issue's positive aspect and the benefits that will result from it in the long run: The Working Group is in favor of a well-functioning mortgage system, because this is the best solution to the problem of housing in Hungary. Furthermore, in order to ensure positive coverage, only expert journalists from prestigious papers were invited to avoid misunderstandings.

Media coverage of the event was utterly positive, none of the participating journalists misunderstood the points that the speakers made and no one reacted in a hostile way to the suggestions of the Working Group.

B. With respect to the intended messages

Because of the sensitivity of the issue, the main messages of the press kit and the press conference focused on the positive side of the issue, the future benefits resulting from a more vivid housing market:

- Housing lending is in a crisis in Hungary: the proportion of bank loans is very low and the borrower is obliged to pay high interest rates.
- The expenses paid by the borrower are high because banks pass on the expenses of an eventual lengthy eviction or foreclosure procedure to the borrower.

- The existing legislative framework offers banks ways of getting their money back, they should make use of these rights, though their procedures should be made more transparent and fast in order to protect the people affected.
- Smoother and faster procedures would serve the interests of the borrower.
- If banks could easily get their money back, more banks would go into the housing lending business and the resulting competition would mean better terms for the borrower.

The articles published on the event reflected the intended messages quite correctly: all of them referred to the crisis of housing lending in Hungary and summarized the Working Group's recommendations.

The two papers primarily targeted by the press event were the two financial dailies, Világgazdaság and Napi Gazdaság, as they are the papers most frequently read by bankers and economic decision-makers. Napi Gazdaság's headline, "A faster auctioning procedure would be less painful" already indicates the point that the journalist is making: the proposals of the Working Group are to benefit both the borrower and the lender. Both papers deal in detail with the problems that hinder banks from issuing more housing loans and give an overview of the Hungarian housing loan market. An account of the length of auctioning procedures and the problems implied is also provided by both papers.

The two conservative political dailies, Napi Magyarország and Magyar Nemzet, highlighted the fact that were the auctioning procedures faster and smoother, borrowers would suffer less and banks would be less reluctant to enter the housing lending market. Both of these papers dealt in detail with the Working Group and praised it as a unique initiative, mentioning USAID's role in its birth.

Metro, the popular daily, based its article on the report by MTI (the Hungarian News Agency). Its headline, "Competition among banks would be beneficial to the housing market", indicates that the article focuses on the popular perspective, i.e. what the borrower will gain from the Working Group's recommendations. Metro argues that the central problem of housing lending in Hungary is that banks pass on the expenses of an eventual eviction to the borrower.

Népszabadság, Hungary's largest political daily, devotes three pages to the issue of mortgage-based housing lending in its banking supplement. The article begins with a brief report on the meeting of the Loan Recovery Working Group. This report is followed by a lengthy analysis

of the affordability of housing loans and it refers to mortgage-type loans as the most widespread form of housing finance in developed economies.

II. Follow-up articles

The number of articles published on housing finance has more than doubled since the Housing Finance Conference in November 1998. Furthermore, as more banks and housing savings banks are competing with each other, it is difficult to gain a clear picture as to whether housing finance articles in April have been generated by the Loan Recovery Working Group or not. One statement with respect to follow-up, however, can be safely made: none of the journalists present at the press conference criticized banks' efforts for getting their loans back. Due to the event, many representatives of the media understood that eventual evictions and foreclosures should be seen as part of the broader picture: if banks can easily access the collateral, they will be more willing to issue housing loans, i.e. potential home-buyers benefit.

III. List of participating journalists:

- MTI EcoNews: Éva Török
- Világgazdaság: Edina Fazekas
- Napi Gazdaság: László Domokos
- Magyar Hírlap: Noémi Dutka
- Magyar Nemzet: Csilla Halász
- Népszabadság: Pál Emőd
- Népszava: Gyula Hőnyi
- Napi Magyarország: Gábor Udvari
- Der Neue Pester Lloyd: Dr. Lukács Albin
- The Budapest Sun: Beáta Pál
- Pénzpiac: Dr. György Gergely
- Bank és Tőzsde: Sándor Jobbágy
- MTV News Program: András Novák

IV. List of articles published on the event:

Publication	Type	Date	Circulation	Title
Napi Gazdaság	Financial daily	March 29	14,000	*"A faster auctioning procedure would be less painful – Suggestions for making the housing loan market more vivid"*
Metro	Popular daily	March 26	200,000	*"Competition among banks would be beneficial to the housing market"*
Világgazdaság	Financial daily	March 26	16,000	*"Banks are reluctant to issue housing loans"*
Magyar Nemzet	Political daily	March 26	60,000	*"Lawyers and bankers to renew housing finance"*
Napi Magyarország	Political daily	March 26	30,000	*"Housing finance is in a crisis"*
MTI EcoNews	Finanical daily	March 26	10,000	*"First steps taken toward a mortgage market"*
Népszabadság	Political daily	April 26	280,000	*"Housing finance: building on a mortgage system?"*
Bank és Tőzsde	Financial weekly	April	4,000	*"The price of fear – banks and housing loans"*
Autonómia	Local government officials magazine	June	15,000	*"How to minimize the mortgage risk"*

LOAN RECOVERY

Date: **March 26th, 1999**
Newspaper: **Metro**
Circulation: **200,000**

Competition among banks
would improve housing conditions

More intense competition among commercial banks could lead to improved housing conditions. Competition would drive interest rates down and loans would become accessible to more people.

This is a statement by the Hungarian Working Group of the United States Agency for International Development (USAID). According to the group, commercial banks are reluctant to issue housing loans because if the borrower is unable to pay, getting the money back is lengthy and expensive.
These costs are then passed on to the borrower in the form of higher interest rates and fees. According to USAID, banks should use standardized public documents for loan contracts.

Date: **March 26th, 1999**
Newspaper: **Napi Gazdaság**
Circulation: **14,000**

Recommendations for reviving the housing loan market

Speedier auctions could be more painless

According to USAID's Loan Recovery Working Group, the Hungarian housing finance sector is facing a crisis. Experts have worked out several recommendations for mitigating mortgage risks.

The proportion of housing loans among all loans fell back to a percentage that is totally insignificant compared to Western European countries, and lately it has been declining further. The National Savings Bank Plc. (OTP) covers 90 percent of the market. Apart from a few other banks, credit institutions do not issue housing loans. Empirical studies show that borrowers are in default for an average period of 50 months. The bank itself must deal with back pay for 27 months, and issuing default summons for the court takes 4 months. Auctions are all carried out on homes still lived in, so only 17 percent of the sales can be considered successful, usually sold for half the reserve price. The main reason behind this crisis is the high risk of recovery and the lengthy procedure, as well as high interest rates.
Recommendations were also worked out for the mitigation of mortgage risks. According to plans these recommendations will be presented to the Ministry of Justice and will be used when preparing law amendments to be presented to the Parliament next year.
Recommendations made by the Working Group cover three topics of legal nature. The first one of these is lender lien right, the strength of which should be implemented much more for the banks in the course of the execution procedure. In current practices it often happens that a third person - to whom the borrower is also indebted - gets the property before the bank. The second area is increasing the efficiency of auctions. Housing put up for auction is often not empty, which can make it impossible to sell it successfully. It would be necessary - according to the working group - to make auction sales open to more people. The third topic is the more frequent use of public documents. It is expensive to have documents authenticated by a notary public very often, but public documents are

1

harder to contest when it comes to legal action. This also makes the execution procedure shorter, the lenders get their money back in less time and the borrower pays smaller default interests.

Dániel Béza, head of OTP's credit analysis department, says the main reason for declining housing loans is basically unreliable legal security. Payback is often delayed, court actions are unpredictable, which is a great risk for credit institutions that try to counteract this risk with higher interest margins and expensive loans.

The Loan Recovery Working Group was established by the Hungarian division of the United States Agency for International Development (USAID) in 1997. Participants include experts, top managers and decision-makers, its aim is to work out the political, legal and economic background related to housing policy.

Date: **March 26th, 1999**
Newspaper: **Világgazdaság**
Circulation: **16,000**

USAID recommends a stricter restraint on alienation of property

Banks are reluctant to deal with housing loans

In the interest of reviving the Hungarian housing loan market the loan recovery working group of the United States Agency for International Development (USAID) recommends reinforcing the restraint on alienation, and making foreclosure procedures more open and fair. Banks should use standardized, public documents for loan contracts.

Today housing loans are in critical conditions in Hungary, this type of credit dropped to an insignificant share compared to developed European countries, and it fell back noticeably even compared to the levels of a few years ago - *Iván Tosics*, managing director of Városkutatás Kft. (Metropolitan Research Institute) pointed out. The main reason for this crisis - apart from high interest rates - is that due to high credit recovery risks and lengthy delays, financial institutions do not consider housing loans to be a safe and lucrative activity.

In Hungary many people avoid taking out housing loans because they are afraid of the consequences of an eventual inability to pay. At the same time, banks are reluctant to enter this market because they know that if their client is unable to pay they can get their money back only through prolonged and expensive procedures. This phenomenon severely hampers the diffusion of affordable bank loans, which would be the best solution for the biggest problem of Hungarian housing condition, which is that most people have to pay a very high price for their home in cash.

Dániel Beza, head of department at OTP, finds it strange that foreign financial institutions that operate in Hungary have not yet entered the market of housing loans, since this is a rather promising sector. The reason for that lies in a lack of legal security - he added. OTP has a share of 90 percent on the housing loan market. K & H Bank Plc. and Postabank Plc issue loans such as those offered by OTP. Two other banks, Budapest Bank Plc. and Erste Bank Plc. are planning to enter the market in the near future.

The working group set up last year by USAID worked out recommendations for the modification of the law on execution. It is fundamental in the foreclosure sale of real estate for the buyer to be able to take over an empty property. The working group would like to help and protect both the lender and the borrower by creating more advantageous conditions through its recommendations and by providing the greatest possible returns if,

8

as a last resort, the property must be sold to repay the debt.
Recommendations include changes such as strengthening lender lien rights and making foreclosure sales more fair and open. In the opinion of the working group, banks should use standardized, public documents for loan contracts. For cases when the borrower is unable to pay back the loan it would be necessary to develop regular workout procedures to avoid foreclosure.

Date: **March 26th, 1999**
Newspaper: **Napi Magyarország**
Circulation: **30,000**

Housing loans in crisis

The Mafia is already at work

Housing lending in Hungary is in a crisis - this is what we heard yesterday in Budapest, at the press conference of the Loan Recovery Working Group. The working group was created with the help of the United States Agency for International Development (USAID), with the participation of the Ministry of Justice, banks, courts, lawyers, experts of the Chamber of Executioners and the Chamber of Notaries. *Dr. János Pesta*, adviser at the Ministry of Justice said that after the change of regime it became harder to get housing loans, even if the participants on the market are the same. The working group reached the conclusion that before the change of regime mortgage was used differently, not as a business tool. In case of overdue credit banks did not claim their lien right, instead they got their money back from the warrantors. Since indebted tenants of municipal apartments were not put on the streets, the same principle worked for borrowers. This means that mortgage was not a real guarantee.
As the senior official pointed out, in the past decade warrantors could easily become unemployed, so mortgage turned into the real coverage for a loan. This is when they realized that there is an obstacle to emptying an apartment. Even though in 1994 the law on home rentals eliminated the housing obligation, it is still difficult to put this into practice and to put an empty apartment up for auction. Legal standpoints were not at all unified with the execution law either, not even inside the ministry itself.
Based on a study of the working group, if a loan is in default, its eventual recovery takes an average of 50 months - said *Dr István Tosics*, managing director of Városkutatás Kft. He emphasized that foreclosure is resorted to in 50 percent of all cases, but only 17 percent are successful. Since most auctioned apartments are still lived in, buyers pay only 25-30 percent of the actual price. He also said it is a shame that auctions are not held in front of a wider public, and this way apartments go to con men, or according to certain rumors even to a housing Mafia, where the new owners quickly get rid of the old tenants.

Date: **March 26th, 1999**
Newspaper: **Magyar Nemzet**
Circulation: **55,000**

Auctions in the court building

Lawyers and bankers reform housing loans

Regulation related to housing loans must be modified, because current conditions are not adequate for the lender nor for the borrower - this is how we could sum up the opinion of the experts who made the results of their comprehensive study public yesterday, in the form of changes they propose in the field of housing loans. In Hungary banks find this business to be a high-risk activity even in spite of rather high interest rates. The working group established over a year ago with the help of the United States Agency for

9

International Development (USAID) with the participation of the Ministry of Justice, the Hungarian Chamber of Executioners, the Hungarian Chamber of Notaries, the Central District Court of Pest, lawyers and bankers was looking for an answer to what regulations should be changed in order to lower bank risks and to make real competition possible on the housing loan market.

According to the working group one of the most important tasks is to modify the regulation of execution, to make it possible for banks to get their money back in case the borrower is unable to pay. It is currently possible to foreclose a property while there is still someone living in it. Experts say this is also bad for the tenants, who often become victims of the housing Mafia. Experts suggest making it compulsory to empty the foreclosed apartment within a given period of time. They find it important to have the value of a foreclosed property estimated by a judicial expert, and they recommend holding auctions in the court building.

Téma: The Urban Institute
Dátum: 1999. március 26.
Újság: Econews
Példányszám: 10.000

First steps taken toward a mortgage market

Hungary's home loan market is small and shrinking, a working group said in its report which outlines concrete steps to creating a sound home loan market in Hungary.

An average piece of real estate in Hungary has a loan content of 10-12pc, while the loan ratio is many times that amount in western Europe, Metropolitan Research Institute managing director Ivan Tosics said presenting the report on Thursday.

The working group that compiled the report was set up by USAID last year and is composed of bankers, legal experts, registrars and professionals from the US-based Urban Institute and Hungary's Varoskutatas Kft.

Loans will be cheaper and competition will appear as soon as clear and watertight laws reduce high risks associated with home loans, OTP official Daniel Beza said.

Home loans are currently granted by OTP, K+H, Postabank and Takarekszovetkezet, but Budapest Bank and Erste are also planning to enter the home loan market, though the recent appearance of Land Credit and Mortgage Bank has not had any palpable effects, Mr Beza said.

Some 90pc of outstanding home loans now were granted by OTP, and these represent 60-80pc of OTP's total retail loans outstanding. In 1997, OTP granted home loans of HUF 136bn, or 89.6pc of the total home loan market.

Téma: The Urban Institute
Dátum: 1999. március 29.
Újság: Napi Gazdaság
Példányszám: 14.000

Javaslatok a lakáshitelpiac élénkítésére

A gyorsabb árverezés fájdalommentesebb lehet

A USAID lakáshitel-megtérülési munkacsoportja szerint Magyarországon válságban van a a lakáshitelezés. A szakértők a jelzálogkölcsönzés kockázatának csökkentésére több egymással összefüggő javaslatot dolgoztak ki.

A nyugat-európai országokhoz képest jelentéktelen mértékűre zsugorodott és az utóbbi időben tovább csökkent a lakáshitelek aránya az összes lakossági hitelen belül. A piac 90 százalékát az Országos Takarékpénztár Bank Rt. (OTP) birtokolja. Néhány további bankon kívül nem foglalkoznak a hitelintézetek lakáshitelezéssel. Az empirikus vizsgálatok szerint átlagosan 50 hónapig van hátralékban az adós ügyfél. Ebből 27 hónapon keresztül a banknál van a hátralék ügye és csupán 4 hónapig tart a bíróságnak a fizetési meghagyás kibocsátása. Az árverezések kivétel nélkül lakottan történnek, ezért csupán 17 százalékuk zárul eredményesen, átlagosan a kikiáltási ár feléért. A válság alapvető oka a hitelmegtérülés magas kockázata és időbeli elhúzódása, valamint a magas hitelkamatok.

A jelzálogkölcsönzéssel járó kockázatok csökkentésére javaslatcsomagot dolgoztak ki. A tervek szerint a megfogalmazott javaslatok az IM elé kerülnek és felhasználják azokat a jövő évben a parlament elé kerülő törvénymódosítások kialakításában.

A munkacsoport javaslatai három jogi természetű témakört ölelnek fel. Az első a zálogjog, aminek erejét a bankok számára fokozott mértékben kell biztosítani a végrehajtási eljárás során. A mai gyakorlatban előfordul, hogy harmadik személy – akinek az adós szintén tartozik – megszerzi a bank előtt az ingatlant. A második terület az árverések eredményességének növelése. Gyakori, hogy az árverésre kerülő ingatlan nem üres, ami akadályozhatja a sikeres értékesítést. Szükséges volna – a munkacsoport véleménye szerint – az árveréseket nagyobb nyilvánosság előtti intézni. A harmadik témakör a közokirat gyakoribb alkalmazása. Költséges gyakran közjegyzői hitelesítést kérni, a közokirat viszont nehezebben támadható meg peres úton. Ezzel is rövidül a végrehajtási eljárás, a hitelező előbb jut a pénzéhez és az adós is kisebb késedelmi kamatot fizet.

Béza Dániel, az OTP hitelelemzési főosztályvezetője szerint a lakáshitelezés visszaesésének alapvető oka az ingatag jogbiztonság. A visszafizetések elhúzódása, a peres ügyek nehezen kiszámítható kimenetele nagy kockázatot jelent a hitelintézeteknek, amelyek ezt magasabb kamatkülönbözettel, drága kölcsönökkel ellensúlyozzák. D. L.

A lakáshitel-megtérülési munkacsoportot az Egyesült Államok kormányának Nemzetközi Fejlesztési Hivatala (USAID) magyarországi részlege hozta létre 1997-ben. Szakértőket, felsővezetőket és döntéshozókat tömörít, célja a lakáspolitikával kapcsolatos politikai, törvényi és gazdasági háttér kidolgozása.

12

Téma: The Urban Institute – Loan Recovery
Dátum: 1999. március 26.
Újság: Metro

A lakáshelyzetnek jót tenne a bankverseny

A lakáshelyzet javulásához a kereskedelmi bankok közötti intenzívebb verseny kialakulása vezethetne. A verseny hatására csökkennének a kamatok, a hitelek egyre több ember számára elérhetővé válnának.

Ezt az Egyesült Államok kormányának Nemzetközi Fejlesztési Hivatala (USAID) magyarországi munkacsoportja állapitotta meg. A csoport szerint a kereskedelmi bankok azért vonakodnak lakáshiteleket adni, mert ha a hitelfelvevő fizetésképtelenné válik, akkor hosszadalmas és költséges visszaszerezni a kölcsönt.

Az ebből adódó költségeket a bankok magasabb kamatok és illetékek formájában áthárítják az ügyfélre. A USAID szerint a bankoknak egységes, közjegyző által ellenjegyzett dokumentumokat kellene használniuk a hitelszerződésekhez. (MTI)

Téma: The Urban Institute – Loan Recovery
Dátum: 1999. március 26.
Újság: Világgazdaság
Példányszám: 16.000

Az elidegenítési tilalom szigorítását javasolja a USAID

Elzárkóznak a bankok a lakáshiteltől

A hazai lakáshitelpiac fellendítése érdekében az Egyesült Államok Nemzetközi Fejlesztési Hivatalának (USAID) lakáshitel-megtérülési munkacsoportja javasolja az elidegenítési tilalom szigorítását, valamint az árverezési eljárások nyitottabbá és igazságosabbá tételét. A bankoknak egységes, közjegyző által ellenjegyzett dokumentumokat kellene használniuk a hitelszerződésekhez.

MUNKATÁRSUNKTÓL

Magyarországon ma válságban van a lakáshitelezés, a fejlett európai országokhoz képest jelentéktelen mértékűre zsugorodott ez a forma, és jelentősen visszaesett még a néhány évvel ezelőtti szinthez képest is — hangsúlyozta *Tosics Iván*, a Városkutatás Kft. ügyvezető igazgatója. A válság fő oka — a magas hitelkamatok mellett — az, hogy a pénzintézetek a hitelmegtérülés magas kockázata és időbeli elhúzódása miatt a lakáshitelezést nem tekintik biztonságos és profitábilis tevékenységnek.

Magyarországon sokan azért nem vesznek fel lakáskölcsönt, mert félnek esetleges fizetésképtelenségük következményeitől. A bankok ugyanakkor vonakodnak belépni erre a piacra, mivel tudják, hogy amennyiben ügyfelük fizetésképtelenné válik, pénzükhöz csak hosszadalmas és bonyolult eljárás árán juthatnak hozzá. Ez a jelenség nagyban gátolja a megfizethető banki lakáshitelek elterjedését, amely a legmegfelelőbb megoldást nyújtaná a hazai lakáshelyzet legégetőbb gondjára, arra, hogy az emberek többsége készpénzzel kényszerül igen magas árat fizetni ingatlanáért.

Béza Dániel, az OTP Rt. főosztályvezetője furcsának tartja, hogy a hazánkban működő külföldi pénzintézetek eddig még nem léptek be a lakáshitelezési piacra, pedig ez egy ígéretes üzletág. Ennek oka a jogbiztonság hiányában keresendő — tette hozzá. A lakáshitelek piacán az OTP-nek 90 százalékos részesedése van. Rajta kívül a K&H Bank Rt. és a Postabank Rt. is nyújt ilyen kölcsönöket. A Budapest Bank Rt., valamint az Erste Bank Rt. pedig tervezi, hogy belép a lakáshitelezési piacra a közeljövőben.

A USAID tavaly létrehozott munkacsoportja javaslatokat dolgozott ki a végrehajtási törvény módosítására. Az ingatlanra vezetett végrehajtási eljárás kulcskérdése, hogy az árverési vevő üres állapotban vehesse át az ingatlant. A munkacsoport szeretné mind a hitelező, mind a hitelt igénybe vevő védelmét segíteni azáltal, hogy ajánlásai kedvezőbb feltételeket teremtenek és a lehető legkedvezőbb értékesítési lehetőségeket biztosítják, ha végső megoldásként el kell árverezni az ingatlant ahhoz, hogy az adós a lakáshitelt vissza tudja fizetni.

A javaslatok között szerepelnek olyan változtatások, mint az elidegenítési tilalom szigorítása, valamint az árverezési eljárások nyitottabbá és igazságosabbá tétele. A munkacsoport véleménye szerint a bankoknak egységes, közjegyző által ellenjegyzett dokumentumokat kellene használniuk a hitelszerződésekhez. Azokra az esetekre, amikor a kölcsönt felvevő nem képes fizetni, szükséges lenne egységesített eljárásmódot kidolgozni, hogy az ingatlan hitelezői tulajdonba adása megelőzhető legyen.

F.E.E.

Téma: The Urban Institute – Loan Recovery
Dátum: 1999. március 26.
Újság: Magyar Nemzet
Példányszám: 55. 000

Árverezés a bíróság épületében

Jogászok és bankárok megújítják a lakáshitelezést

Módosítani kell a lakáshitelezésre vonatkozó jogszabályokat, mert a mai feltételek sem a pénzkihelyező banknak, sem a kölcsönt igénylő állampolgárnak nem megfelelőek – összegezhető azoknak a szakembereknek a véleménye, akik egy átfogó kutatás eredményeként tegnap tárták a nyilvánosság elé, milyen változásokat javasolnak a lakáshitelezésben. Magyarországon még az igen magas kamatok mellett is kockázatos tevékenységnek tartják a bankok ezt az üzletágat. A több mint egy éve, az Egyesült Államok Nemzetközi Fejlesztési Hivatalának (USAID) segítségével alakult munkacsoport – amelynek tagjai az Igazságügyi Minisztérium, a Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara, a Magyar Közjegyzői Kamara, a Pesti Központi Kerületi Bíróság munkatársai, jogászok és banki szakemberek – arra kereste a választ, milyen jogszabályokat kell ahhoz módosítani, hogy a banki kockázat csökkenjen, és így valódi verseny alakulhasson ki a lakáshitelpiacon.

A munkacsoport az egyik legfontosabb feladatnak tartja a végrehajtási szabályok módosítását, annak lehetővé tételét, hogy a bank hozzájuthasson a követeléséhez, amennyiben a hitelfelvevő fizetésképtelenné válik. Jelenleg lehetőség van arra, hogy lakottan árverezzenek el egy ingatlant. Ez a szakemberek szerint a bentlakóknak sem jó, mert gyakran válnak a lakásmaffia áldozatává. A szakemberek azt javasolják, hogy az elárverezett lakást egy bizonyos határidőn belül kötelező legyen kiüríteni. Fontosnak tartják, hogy a végrehajtásba bevont ingatlan értékét minden esetben igazságügyi szakértő állapítsa meg, és azt is javasolják, hogy az árveréseket a bíróság épületében tartsák. (h. cs.)

Téma: The Urban Institute – Loan Recovery
Dátum: 1999. március 26.
Újság: Napi Magyarország
Példányszám: 30. 000

Válságban a lakáshitelezés

Már a maffia is arat

Hazánkban a lakáshitelezés válságban van – hangzott el tegnap Budapesten, a Lakáshitel Megtérülési Munkacsoport sajtótájékoztatóján. A munkacsoport az Egyesült Államok Nemzetközi Fejlesztési Hivatalának (USAID) segítségével alakult, az Igazságügyi Minisztérium, bankok, bíróságok, ügyvédek, a végrehajtói kamara és a közjegyzői kamara szakértőiből. Dr. *Pesta János*, az Igazságügyi Minisztérium tanácsosa elmondta, a rendszerváltozás után nehezebbé vált a lakáshitelek megszerzése, pedig a piac résztvevői ugyanazok. A munkacsoport arra a megállapításra jutott, hogy a rendszerváltozás előtti időszakban a jelzálogot nem üzleti jelleggel alkalmazták. Lejárt követelés esetén, többnyire nem a jelzálogjog érvényesítésével realizálták követelésüket a bankok, hanem a kölcsöntartozást egyszerűen a kezesekre hárították. Miután a tanácsi bérlakásokban élő adósokat sem rakták utcára, a kölcsönfelvevőknél is ez volt az irányelv. Vagyis: a jelzálog valójában nem szolgált igazi biztosítékul.

Mint a tanácsos rámutatott; az utóbbi évtizedben a kezesek könnyen munkanélkülivé válhattak, ezért a jelzálog vált a kölcsön igazi fedezetévé. Ekkor derült ki, hogy a lakáskiürítésnek akadálya van. Bár 1994-től a lakásbérleti törvény megszüntette az elhelyezési kötelezettséget, mégis nehezen megy át a gyakorlatba, hogy a lakást kiürítve lehessen árverezni. A végrehajtási törvénnyel sem volt egységes a jogi felfogás, még a minisztériumon belül sem.

A munkacsoport felmérése szerint, ha egy hitel hátralékba kerül, átlagosan 50 hónapig tart az esetleges megtérülése – mondta *dr. Tosics István*, a Városkutatás Kft. ügyvezető igazgatója. Mint hangsúlyozta: árverezés az esetek 50 százalékban indul, de csak 17 százalékuk eredményes. Mivel az árverezés többnyire lakottan történik, a tényleges árnak csupán 25-30 százalékát fizetik a vevők. Sajnálkozásának adott hangot, hogy az árverések nem a széles nyilvánosság előtt zajlanak, és így gyakran szélhámosok, sőt egyes híresztelések szerint a lakásmaffia kezébe kerülnek a lakások, amelyek lakóitól az új tulajdonos gyorsan megszabadul. U. G

BEST AVAILABLE COPY

Téma: The Urban Institute
Dátum: 1999. április 26.
Újság: Népszabadság
Példányszám: 280.000

HILL & KNOWLTON

Lakáshitelezés: jelzálogra építenek?

A havi törlesztés maximuma a jövedelem harmada lehet

Nálunk a lakásberuházásokhoz 15-20 százaléknyi hitel kapcsolódik, a fejlett világban 60-80 százaléknyi

SZABÓ BARNABÁS FELVÉTELE

BEST AVAILABLE COPY

Hogyan működik a fejlett piacgazdaságokban a lakáspiac, ezen belül a lakáshoz jutást segítő hitelrendszer? Milyen változtatásokat kell végiggondolni Magyarországon? E kérdéseket feszegettük már a Bankszféra decemberi és februári mellékletében, felismerve, hogy a jelzálog-hitelezés konjunktúrája gyorsan fel fel. A lakásfinanszírozás napirenden tartását indokolja az is, hogy a kormány rovidesen elkészíti új támogatási koncepcióját.

MUNKATÁRSUNKTÓL

Magyarországon a lakáshitelezés ma válságban van – összegezte vizsgálatai eredményét az Egyesült Államok Nemzetközi Hivatala (USAID) támogatásával összeállt szakértői csapat, a Lakáshitel Megtérülési Munkacsoport (LMM). A március végén nyilvánosságra hozott jelentés megállapítja: a válság fő oka – a magas hitelkamatok mellett – az, hogy a pénzintézetek a hitelmegtérülés magas kockázata és időbeli elhúzódása miatt a lakáshitelezést nem tekintik biztonságos és jövedelmező tevékenységnek.

Az LMM szakértői – akik a kereskedelmi bankok, a bíróságok, az Igazságügyi Minisztérium, a Végrehajtói Kamara, a Közjegyzői Kamara képviselőiből és független ügyvédekből verbuválódtak – szerint a lakáshitelezés akkor válhat vonzóbbá, ha változik a jogi környezet. Azaz a hitelezők „normál" esetekben hosszadalmas bírósági eljárás nélkül is hozzájuthatnak követelésukhöz (a biztosítékként felajánlott ingatlanhoz).

Fordított arányok

A lakásfinanszírozás válságát elemzők a szükséges jogszabályi változtatások mellett a (makro)gazdaság számos problémájára is felhívták a figyelmet. Ezek közül talán a legfontosabb, hogy a hitel szinte eltűnt a háztartások lakásberuházásainak finanszírozási forrásai közül, helyét a (pénz)megtakarítások vették át. Így előállt az a furcsa helyzet, hogy miközben Magyarországon kiépultek a piacgazdaság intézményei, köztük az üzleti bankrendszer, addig a lakásfinanszírozásban egyre távolabb kerültünk a fejlett országokról. Nálunk a lakásberuházásokhoz 15-20 százaléknyi hitel kapcsolódik, a fejlett gazdaságokban ez az arány eléri a 60-80 százalékot.

Ezek a sokak tapasztalataival egyező megállapítások a Közgazdasági Szemle februári számában is olvashatók. A szerzők – *Hegedűs József és Várhegyi Éva* – a probléma magyarázatát keresve többek között arra a következtetésre jutnak, hogy az ingatlanvagyon értékvesztése (ami megnehezítette a továbblépést) és a hitelek magas reálkamata váltotta ki a válságos helyzetet. Így az sem meglepő, hogy a négymillió ingatlanhoz, amelynek együttes becsült értéke hat-hétezermilliárd forint, összesen 122 milliárdnyi lakáshitel tartozik. Ráadásul tíz évvel ezelőtt ez utóbbi érték jóval nagyobb volt, csaknem 290 milliárd forintot tett ki. (Abszolút értékekről van szó!).

Hat évi jövedelem kell

A lakás-, pontosabban a jelzáloghitelezés nehézségeinek másik lényeges oka a magyarországi jövedelmek és lakásárak, valamint a kamatok közötti összefüggés – állítja *Hegedűs Éva* közgazdász, a Földhitel- és Jelzálogbank (FHB) vezérigazgató-helyettese. Amíg Nyugat-Európában átlagosan háromévi jövedelem révén lehet hozzájutni egy lakás árához, addig Magyarországon ehhez hatévi jövedelem szükséges.

Ami a jövedelem és a lakáshitel, illetve jelzáloghitel kamatának összefüggését illeti, a megkérdezett szakértők véleménye egybecseng: a magas kamatok miatt a nyújtható hitelek összege limitált. A banki gyakorlat szerint ugyanis – a számításokat leegyszerűsítve – a törlesztésre fordítható összeg nem haladhatja meg a család jövedelmének harmadát. Ezért ha átlagkeresetű családot számítunk, ahol a nettó jövedelem havi 100 ezer forint, a havi törlesztés nem lehet több 33 ezer forintnál. Amiből az is következik, hogy ha a jelenlegi 23-25 százalékos hitelkamatok 15 százalékra sullyednek, akkor ugyanazt a hitelösszeget például nem tíz, hanem 20 év alatt fizetheti vissza az ugyfél. Az átlagos jövedelmű családról hozott előbbi példánknál maradva ez azt jelenti, hogy például a havi 33 ezer forintos törlesztés mellett jóval több hitelt vehet fel az ugyfél.

Mielőtt bemutatjuk az angolszász, illetve a német lakásfinanszírozás jellemzőit és különbségeit (lásd még cikkunket a 26. oldalon), nézzük meg, hogy az állam, amely 1999-ben csaknem 100 milliárd forintot fordít lakás(hitel)-támogatásra, pillanatnyilag hogyan segíti a lakáshoz jutást. (Egyébként rövidesen elkészül a kabinet lakáspolitikai koncepciója, amelyről az Ingatlanpiac rovatunk pénteki számában beszámoltunk.)

A kormány 1998 novemberében rendeletet bocsátott ki, amely szerint az új lakások építése, illetve forint áfa visszaigényelhető. Az elfogadott rendelkezés szerint azokat az építtetőket, illetve vásárlókat illeti meg a támogatás, akik számára az építési engedélyt 1999 január 1-jét követően adták ki, illetve akik ezt az időpontot követően kotóttek vételi szerződést. Ehhez a támogatáshoz az építést, illetve a vásárlást finanszírozó pénzintézeteknél – az OTP-nél, a Postabanknál, a Takarékbanknál, illetve takarékszövetkezeteknél lehet hozzájutni. Továbbra is igénybe vehető az a lakásépítési kedvezmény, amely szerint az egygyermekes család 200 ezer, a kétgyermekes család egymillió 200 ezer forintot, a háromgyermekes család kétmillió 200 ezer forintot kap, és minden további gyerek esetében 200 ezer forinttal novekszik a támogatás összege. Azok a fiatal házaspárok, akiknek még nincs gyermekük, hitelt vehetnek fel, és a későbbiek során a gyermek vagy gyermekek megszuletését követően adósságuk törlesztésére számolhatják el a kedvezményt.

Kamatkedvezmények

Emellett az önkormányzatok saját eszközeik kiegészítésére 15,6 milliárd forintot kapnak a költségvetésből, amelyből kamatmentes kolcsont nyújthatnak lakásszerzéshez. Ez az osszeg egy-egy fiatal házaspár részére átlagosan 250 ezer forintos támogatásra ad lehetőséget, amit az önkormányzatok saját eszközeikből kiegészíthetnek, így 300-600 ezer forintos kamatmentes kölcsont vagy vissza nem térítendő támogatást nyújthatnak

Az állam kamattámogatással is némileg könnyíti a lakáshitelt felvevők terheit. A támogatás mértéke a torlesztés első öt évében a tőketartozás 4 százaléka, a második öt évében 3 százaléka, a harmadik ot évében pedig 1 százaléka

Lakás, folytatas a 20 oldalon

ÁLLAMI TÁMOGATÁS NÉLKÜLI LAKÁSVÁSÁRLÁSI HITELEK

A bank és a konstrukció neve	Hitelösszeg (min., max. ezer forint) [1]	Kölcsön és jelzálog-fedezet maximális aránya (százalék)	Max. futamidő (hó)	Éves kamat (%)	Éves kezelési költség (a hiteloszszeg %-ában)	Elbírálás díja
Földhitel- és Jelzálogbank						
Lakásvásárlási hitel	3000-20 000	60	60-180	22.0-23.0[2]	1.0 [3]	1.0 [4]
Kereskedelmi és Hitelbank						
Lakásvásárlási kölcsön	200-8000	50 [5]	96	25.0	havi 0.1 [6]	1.0 [7]
Áthidaló hitel	500-8000	50	12	25.0	havi 0.1 [6]	1.0 [7]
Tehermentesítő kölcsön	200-3000	50	96	25.0	havi 0.1 [6]	1.0 [7]
OTP Bank						
Egyenletes törlesztésű lakáshitel	100	50	300	25.0	3.0 [8]	0.2 [9]
Halasztott kamatfizetésű						
Lakáshitel	100	50	300	25.0	2.0 [8]	0.2 [9]
Gyorshitel	50 [10]	50	53	25.0	1.0 [8]	0.2 [9]
Postabank						
Lakásvásárlási kölcsön	300	70	180	25.0	1.0 [11]	1.0 [12]
Lakásépítési kölcsön	300	70[11]	180	25.0	1.0 [11]	1.0 [12]
Lakásfelújítási kölcsön	300	70	120	25.0	1.0	1.0 [12]
Aranynali hitel	300 [13]	70	120.180	25.0	1.0	1.0 [11]
Takarékszövetkezetek [14]						
Lakáshitel	Egyedi	33-66	60	23.0-25.0	1.0-3.0	0.0
Előhitel	100 [15]	33-66	51	23.0-25.0	1.0-3.0	0.0
HBW Express						
Lakáshitel	1000	50	24-60	28.0	1.0 [3]	25 000 Ft

[1] Ahol egy szám szerepel, az a minimumot jelenti; [2] Változó kamat esetén, fixnél 18.0-19.0 százalék, ennél a maximális futamidő is rövidebb, 60 hónap; [3] Egyszeri, [4] Legalább 50 ezer forint [5] Az eladni kívánt lakás esetén de nem haladhatja meg a vásárolni kívánt ingatlan értékének 100 százalékát, [6] Legalább 300 legfeljebb ötezer forint havonta; [7] Legalább 500, legfeljebb 10 ezer forint; [8] Legalább háromezer legfeljebb 60 ezer forint [9] Legalább ezer, legfeljebb 15 ezer forint Legalább ötezer forint legfeljebb 80 ezer forint, [10] Ez a minimum a maximum függ a lakás-takarékpénztári szerződéses összegtől [11] Legalább ötezer legfeljebb 80 ezer forint, postabanki számláról, más banknál vezetettről 2.0 százalék [12] Legalább ezer, legfeljebb 10 ezer forint, [13] Ha az ügyfél igénybe veszi a legfeljebb kétéves türelmi időt 50 százalék [14] Kamatban kezelési költségben az egyes takarékszövetkezeteknél eltérések lehetnek

Forrás: Figyelő

BEST AVAILABLE COPY

2

18

Lakáshitelezés jelzáloggal

Folytatás a 25. oldalról

A lakásépítés, illetve -vásárlás során az ügyfelek általában összekapcsolják az állami támogatással felvehető hiteleket a kereskedelmi és jelzáloghitelekkel. A bankok közül klasszikus jelzáloghitelt jelenleg csak az OTP Bank és az FHB kínál, támogatott és kereskedelmi hitelt több más pénzintézet is. Az előző oldalon közölt táblázatból kiderül, hogy az éves kamatok mértéke a 23-25 százalékos sávban helyezkedik el. Kamatkedvezményre azok számíthatnak, akik az adott banknál vezetik folyószámlájukat, és rendszeres munkabérük (nyugdíjuk) is oda érkezik.

Az előbbiekben részletezett támogatások és hitelek önmagukban nem oldhatják meg a lakásfinanszírozási gondokat, hiszen egy-egy lakásépítés költségének, illetve árának 20-50 százalékát fedezik. Vajon merre lehet keresni a megoldást?

A fejlett gazdaságok tapasztalatai egyértelműen a jelzáloghitel típusú megoldások felé mutatnak, és úgy tűnik, hogy a magyar kormányzat is ebben az irányban keresi a kiutat a lakáshitelezés válságából.

Mielőtt a jelzáloghitelek piacán döntő részesedéssel bíró OTP Bank és az erre koncentráló FHB konstrukcióit elemeznénk, vizsgáljuk meg a logikus kérdést: miért nem működik ez a rendszer úgy, mint 1945 előtt? Akkor, ha valaki hitelt kívánt felvenni akár lakásvásárlásra, akár más célra, egyszerűen betáblázta földjét, gyárát, ingatlanát. Ha az adós nem fizetett, a biztosíték igen rövid idő után a bank kezébe került. Ezzel magyarázható, hogy a bankok portfóliójában jelentős értéket képviseltek az adósság fejében odakerült ingatlanok, földek és üzemek. Szakértők azt állítják, hogy a magyar jogrendszer más irányt vett 1945 után, így ez a betáblázási szisztéma ma életképtelen volna.

Noha a jogi környezet és infrastruktúra nem megfelelő – mint arról a cikk korábbi részében már írtunk, és amire a továbbiakban is visszatérünk –, mégis mind a kormányzat, mind a pénzintézetek érdeklődése a jelzáloghitelek felé fordult. Ezt jelzi, hogy 1997-ben hárommilliárd forintos tőkével létrejött az FHB, amely ma már tevékenységének fókuszába a jelzálog-hitelezést állította. (Hírek szerint a közeljövőben az állam 2-2,5 milliárdos tőkeemelést hajt végre.)

Az FHB tíz éven túli futamidő mellett is ad kölcsönt, és a folyósítás első évében, tehát 1999-ben a változó kamatozású hitel átlagos mértéke 22-23 százalék, a fix kamatozásúé 18-19 százalék. A hitel összege elérheti a hitelbiztosítási érték 70 százalékát is – tudtuk meg Hegedűs Évától. Eddig az FHB egyébként csaknem egymilliárd forint jelzáloghitelt folyósított.

Április végén jelenik meg új konstrukcióval a bank. Ebben megpróbálja egy termékben összekovácsolni az értékesítési célú lakásépítkezésekhez a beruházókat, kivitelezőket és az ingatlan végső tulajdonosi körét – nyilatkozta a *Figyelőben* Gyuris Dániel, az FHB vezérigazgatója.

Valószínű, hogy a jelzálog-hitelezés sikere nemcsak egy-egy termék feltételein áll vagy bukik, hanem azon, hogy milyen forrást sikerül gyűjteni az FHB-nek. Ha az állami tulajdonú bank képes lesz hét-tíz éves futamidejű, 10-11 százalékos, fix kamatozású jelzáloglevelet kiadni, akkor olyan hosszú lejáratú jelzáloghitelt is kínálhat ügyfeleinek, amelynek fix kamata a 15-18 százalékos sávba esik.

Az FHB versenyelőnye, hogy a törvényben foglaltak szerint a hitel fedezetéül szolgáló ingatlan jelzálogjogának szavatolására elidegenítési és terhelési tilalmat kell kikötnie, miközben más hitelintézetek csupán tulajdonjog-változás esetén élhetnek ezzel a lehetőséggel. Ez a törvényi szabályozás, pontosabban preferencia azt a veszélyt csökkenti, hogy az ingatlanra mások tegyék rá a kezüket. Ugyanakkor e bank vezetői is úgy látják, hogy a törlesztőrészlet nem lehet több, mint a család nettó jövedelmének 33 százaléka.

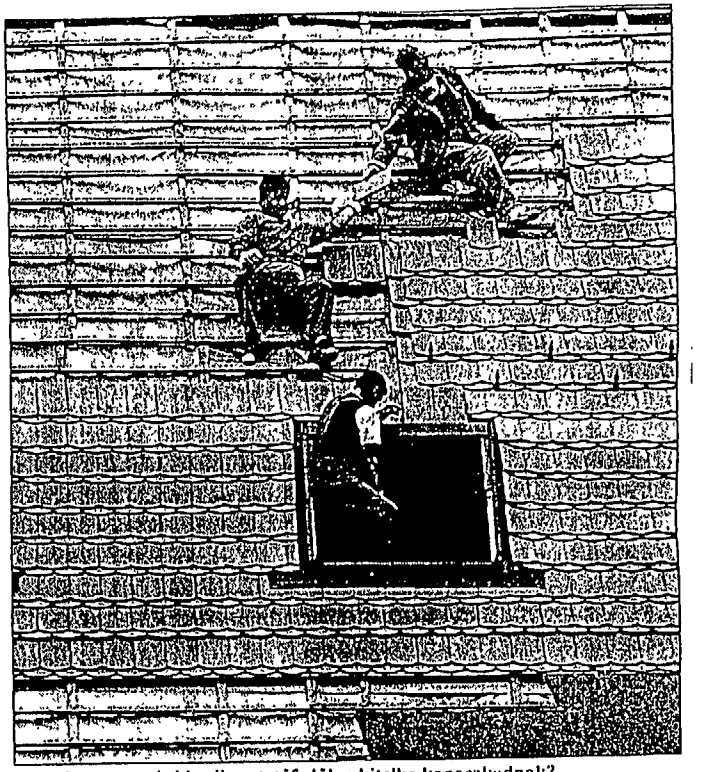
Az OTP Bank március 1-jétől kínált jelzáloghitel-konstrukciója lehetővé teszi, hogy félmillió forinttól 20 millió forintig lehet kölcsönt felvenni a banktól, az igényelt összeg azonban nem haladhatja meg a fedezetül felajánlott ingatlan hitelbiztosítéki értékének 50 százalékát.

A termék annyiban újszerű – magyarázta Oszlányi Zsolt ügyvezető igazgató –, hogy nem vizsgálják az ügyfél jövedelmi viszonyait. Ugyanakkor a jelzáloghitel elbírálásakor az OTP Bank saját leányvállalatának, az Ingatlan Rt.-nek a piaci elemzéseit veszi figyelembe. A kölcsön lejárata legfeljebb tíz év, és bármilyen célra igényelhető, a bank a felhasználást nem ellenőrzi.

Az OTP által bevezetett új hitelforma változó kamatozású. Pillanatnyilag a legalacsonyabb kamat mértéke 23,5 százalék, ha az ügyfél egyenletes havi törlesztést vállal, és a kért hitelösszeg nem haladja meg az ingatlan hitelbiztosítási értékének 35 százalékát. A felső határ 24,5 százalék, amelyet abban az esetben számít fel a bank, ha az ügyfél csak félévente fizeti a hiteldíjat, illetve évi egyszeri tőketörlesztésre vállalkozik, ugyanakkor a hitel összege a hitelbiztosítéki érték 35–50 százaléka közé esik. A kezelési költség minden esetben évi egy százalék.

Az OTP Bank közjegyzői okiratba foglalja a tartozás elismerését (ezzel el lehet kerülni a peres utat), ezenkívül opciós szerződést köt. Ha tehát az adós nem törleszt, akkor a bank meghatározott opciós vételáron megvásárolja az ingatlant, ebből rendezi a hiteltartozást, a maradék összeget pedig visszautalja az ügyfélnek.

Emőd Pál



Ha már egyszer építkezik: a tetőfedők a hitelbe kapaszkodnak?

TEKNOS MIKLÓS FELVÉTELE

BEST AVAILABLE COPY

HILL & KNOWLTON

Subject: Loan Recovery
Date: 2 April, 1999
Publication: Bank & Tőzsde
Publication Type: Financial Weekly Newspaper
Circulation: 4.000

BEST AVAILABLE COPY

A félelem ára

A bankok és a lakáshitelezés

Magyarországon a lakáshitelezés ma válságban van – ezzel a drámai megállapítással kezdődik az Egyesült Államok Nemzetközi Hivatala (USAID) támogatásával 1998-ban létrehozott, magyar kereskedelmi bankok, bíróságok, az Igazságügyi Minisztérium, a Végrehajtói Kamara, a Közjegyzői Kamara képviselőiből, valamint független ügyvédekből álló Lakáshitel-megtérülési Munkacsoport március 25-én közreadott jelentésének összefoglalója. A szakértők a kiutat a lakáshitel-piaci verseny erősödésében és a jogszabályi környezet megváltoztatásában látják.

A lakáshitelezés válságának a magas kamatokon kívül az a fő oka, hogy a pénzintézetek a megtérülés fokozott kockázata és időben elhúzódása miatt ezt a hitelezési fajtát nem tekintik biztonságosnak és nyereségesnek – szögezik le a szakértők, hozzátéve: a bankok azért is óvakodnak ettől a piactól, mert tisztában vannak azzal, hogy amennyiben ügyfelük fizetésképtelenné válik, csak hosszadalmas, bonyodalmas és költséges procedúra révén juthatnak hozzá pénzukhoz. Az ügyfelek közül pedig sokan azért nem vesznek föl lakáshitelt, mert tartanak esetleges fizetésképtelenségük következményeitől.

A munkacsoport arra a következtetésre jutott, hogy a lakáshitelezés vonzóbbá tétele érdekében az egyik legfontosabb feladat a jogszabályi környezet megváltoztatása úgy, hogy normál esetben a hosszadalmas bírósági eljárás elkerülhető legyen.

A tanulmány szerzői leszögezték: erre már korábban is történtek próbálkozások, és számos esetben sikerült kedvezően módosítani a vonatkozó jogszabályokat.

• A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi 53. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) zálogjogokról szóló szakaszai a korábbi jogszabályok által megkövetelt hosszadalmas, bírói úton történő eljárások nélkül is lehetővé teszik a jelzálogjog érvényesítését és az érintett ingatlan értékesítését.

• A Ptk. módot ad arra, hogy a hitelező – amennyiben erről ügyfelével megállapodik a hitelszerződésben – bírósági beavatkozás nélkül adja el az érintett ingatlant.

• Ugyancsak a Ptk. rendelkezik arról, hogy lakóingatlan esetében az érdekelt felek olyan megállapodást kössenek, amelynek értelmében a jelzálogjog végrehajtásakor az adósnak az ingatlant üresen kell átadnia.

• A jelzálog-hitelintézetekről és a jelzáloglevelekről szóló 1997. évi 30. törvény előnyösen módosította a jelzáloghitelt nyújtó bankoknak a kielégítési sorrendben elfoglalt helyét, az utolsó helyről a negyedikre sorolva őket (követeléseik ily módon megelőzik az adó-, társadalombiztosítási és egyéb köztartozásokat).

• A lakásbérletről és a lakáselidegenítésről hozott 1993. évi 58. törvény megszüntette a bérbeadó (lakástulajdonos) azon kötelezettségét, hogy kilakoltatás esetén a volt bérlő számára megfelelő lakhatási alternatíváról gondoskodjon.

Mindezen tényezők lényeges előrelépést jelentettek ugyan a jelzáloghitelezés törvényes kereteinek kialakításában, ám – állapították meg a munkacsoport tagjai – nem hoztak áttörést a hitelezési gyakorlatban. A hitelintézetek ugyanis a változtatások ellenére még mindig ritkán folyamodnak a jelzálogjog végrehajtásához, s nemfizetéskor a kilakoltatáshoz. Ehelyett más megoldásokat részesítenek előnyben, például a kölcsön futamidejének újratárgyalását vagy a követelés behajtását a kezesektől.

A cél az – hangsúlyozzák a szakértők –, hogy az adós és a hitelintézet közjegyző által ellenjegyzett dokumentumba foglalt előzetes megegyezése esetén – bírósági peres eljárás helyett – közvetlen záradékoltatással ne csak a fizetési meghagyásos, hanem az ingatlan-árverési szakasz is gyorsabban lefolytatható legyen, illetve a folyamat – más megállapodás híján – az üres ingatlan elárverezésével fejeződjön be.

A munkacsoport tagjai úgy látják: a gyorsított eljárás sikeres alkalmazása mindenekelőtt a bírósági végrehajtásról szóló törvény módosítását teszi szükségessé, de a hátralékos hitelekkel kapcsolatos eljárások legfőbb szereplőitől is újfajta megközelítést, a jogi lehetőségek pontos ismeretét és megfelelő felhasználását kívánja meg. A bank és az adós közötti szerződésnek nagyon szigorú feltételeknek kell megfelelnie. Ezek meglétét közjegyzőnek is ellenőriznie kell azért, hogy az adott ingatlan bírósági per nélkül is elárverezhető legyen, mégpedig üres állapotban.

A szakértők a végrehajtási törvényben több módosítást javasolnak.

• Növelni szükséges a jelzálogjog jogi erejét annak érdekében, hogy a jelzálogjog jogosultja (amely általában hitelintézet) ne csak akkor kapcsolódhasson be a végrehajtási eljárásba, ha rendelkezik végrehajtó okirattal, hanem ezt zálogjogából adódóan is megtehesse.

• Gyakran előfordul, hogy a hitelintézet akkor is elveszíti a követelése fedezetéül szolgáló ingatlant, ha arra már bejegyzett végrehajtási joga van, ám az adós időközben eladja ingatlanját. Ezzel kapcsolatban felmerül az az igény, hogy a jelzálogjog mellett elidegenítési és terhelési tilalmat lehessen bejegyezni az adott ingatlanra.

• Az ingatlanra vezetett végrehajtási eljárás sikerének kulcskérdése, hogy az árverést vevő üres állapotban vehesse át az ingatlant. Ez megfelel a zálogjog biztosítéki jelleget adó anyagi jogi jogszabályban (Ptk.) meghatározott követelményeknek, s az eljárásjogi szabálynak biztosítania kell e jogok érvényre jutását.

• Növelni szükséges az árverések hatékonyságát, többek között a végrehajtó területi illetékességének oldásával, valamint az ingatlan beköltözhető, illetve lakott értékének igazságügyi szakértő által történő megállapításával. Az ingatlanárverések tisztasága, minél nagyobb nyilvánossága érdekében az eseményeket árverési csarnokban, illetve a bíróság épületében kellene megtartani, s esetleg az is célszerű volna, hogy az első árverésekre ne lehessen engedni a kikáltási árból.

• A közokirat általános használatának elősegítése érdekében csökkentenem szükséges elkészítésének költségeit. Gyorsítani kell a bírósági eljárásokat is annak érdekében, hogy a nem közokiratba foglalt követeléseket is megfelelő idő alatt lehessen érvényesíteni.

A munkacsoport a lakáshitelpiaci helyzetet elemezve arra az eredményre jutott, hogy hátralékos ügyfelek jelentős számban strukturális okokból (például munkanélkülivé válás depressziós térségben lévő településen) válnak képtelenné a felvett hitel visszafizetésére. A bankoknak ezeket az eseteket meg kell tudniuk különböztetni azoktól, amikor a nemfizetés hátterében könnyebben kezelhető okok (például családbővülés, válás, munkahely-változtatás) állnak, és van még remény a hátralék törlesztésére. Az előbbi esetben a hitelt nyújtó intézménynek nagyon hamar fel kell mondania a kölcsönt, az utóbbiban viszont hosszabb ideig – az adós törlesztési szándékának fennállásáig kísérletezhet a békés módszerekkel. Megoldást kell találni azokra az esetekre is, amikor egyértelműen bizonyítható, hogy a végrehajtási eljárás során nincs esély a tartozás megtérülésére. Ekkor lehetővé kellene tenni, hogy a hitelintézetek árverés megtartása nélkül írhassák le a kölcsönt, ezáltal lerövidítve azt az időtartamot, amely alatt tovább halmozódik a hátralék.

B. K.

AUTONÓMIA
JUNE 1999

JELZÁLOGKOLCSÖN-RENDSZER

Javaslatok a kockázatok csökkentésére

A jelenlegi gyakorlat szerint az emberek többsége készpénzzel fizet lakásáért, ugyanakkor a magas ingatlanárak miatt ezt csak kevesen engedhetik meg maguknak. A magyar lakáshitelpiac fokozatosan fejlődik, hiszen új lakások építéséhez, illetve a már meglévő lakásállomány felújításához kölcsönökre van szükség, és egyre több bank ismeri fel a lakáshitelpiacban rejlő kiaknázatlan lehetőségeket – állapította meg a *Lakáshitel Megtérülési Munkacsoport* a hátralékos lakáshitelekkel kapcsolatos helyzetről készített átfogó elemzésében. A munkacsoport megállapításait és javaslatait május elején egy sajtótájékoztatón ismertette.

Az 1997 végén alakult Lakáshitel Megtérülési Munkacsoport olyan felső vezetőket, szakértőket és döntéshozókat tömörítő szerveződés, amelynek célja a jelenlegi törvényi háttér, a banki gyakorlat és a kölcsönök megtérülésehez alkalmazott végrehajtási eljárások tanulmányozása, valamint a lakáshitelezési kockázat tényleges csökkentésére irányuló lehetséges változtatások kidolgozása. A munkacsoport tagjai a bankok, az *Igazságügyi Minisztérium*, a bíróságok, az ügyvédek, a *Végrehajtói Kamara*, valamint a *Közjegyzői Kamara* szakértői közül kerülnek ki. A munkacsoport az *Egyesült Államok Nemzetközi Fejlesztési Hivatalának (USAID)* segítségével alakult, és – tudomásuk szerint – az első ilyen jellegű kezdeményezés Kelet- és Közép-Európában.

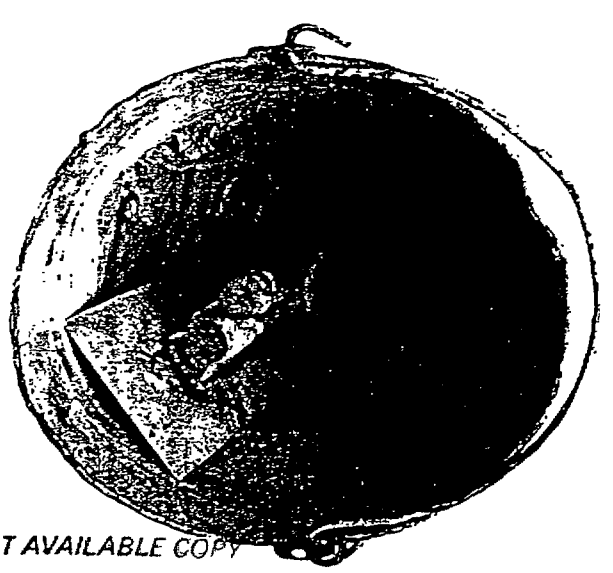
A USAID szakértői hangsúlyozzák, hogy csak a kereskedelmi bankok közti intenzívebb verseny kialakulása vezethetne a jelenlegi lakáshelyzet javulásához, mivel a verseny hatására csökkennének a kamatlábak és a hitelek egyre több ember számára elérhetőbbé válnának. A kereskedelmi bankok egyelőre vonakodnak lakáshiteleket kibocsátani, mivel véleményük szerint, ha a hitelfelvevő fizetésképtelenné válik, akkor csak hosszadalmas és költséges eljárás során tudják visszaszerezni a kihelyezett összeget. Az ebből adódó költségeket a bankok egyelőre magasabb kamatok és illetékek formájában áthárítják az ügyfélre.

A hazai jelzálog-hitelezés fejlődése érdekében – ami a hitelező számára biztonságot, a hitelt felvevő számára pedig kedvező kölcsönzési feltételeket jelent – a törvényi háttérnek eleg egyértelműnek kell lennie ahhoz, hogy megakadályozza a hátralékok felhalmozódását, valamint amennyiben szükséges, a hitelező számára gyors és hatékony hozzáférést biztosítson a fedezethez. A munkacsoport helyzetértékelése felhívta a figyelmet arra, hogy Magyarország a kelet-közép-európai országok között élen jár azon törvényi feltételek megteremtésében, amelyek a lakáshitelezés biztonságához nélkülözhetetlenek.

A munkacsoport ugyanakkor megfogalmazott ajánlásokat, amelyek megvalósítása elengedhetetlen a magyar lakáshitelpiac megerősödéséhez. Ezen javaslatok célja, hogy egyszerű és átlátható eljárások kialakulását ösztönözze. A munkacsoport szeretne mind a hitelező, mind a hitelt igénybe vevő védelmét segíteni azáltal, hogy ajánlásai kedvezőbb hitelfeltételeket teremtenek és a lehető legkedvezőbb értékesítési lehetőséget biztosítják, ha végső megoldásként el kell árverezni az ingatlant ahhoz, hogy az adós a lakáshitelt vissza tudja fizetni. A javaslatok között szerepelnek olyan változtatások mint az elidegenítési tilalom szigorítása, valamint az árverezési eljárások nyitottabbá és igazságosabbá tétele. A munkacsoport véleménye szerint a bank- és egységes, közjegyző által nem jegyzett dokumentumokat szélesebb körben használniuk a hitelszerződésekhez. Azokra az esetekre, amikor a kölcsönt felvevő nem képes fizetni, szükséges ennek standardizált eljárásmód kidolgozása, hogy az ingatlan hitelezői tulajdonba adása megelőzhető legyen.

TÖBB MINT MÁSFÉL MILLIÁRD LAKÁSTÁMOGATÁSRA

A központi költségvetésből idén 15,6 milliárd forintot kapnak a települési önkormányzatok a területükön élők lakásproblémáinak megoldására. A lakáshoz jutás, illetve a lakásfenntartás elősegítésére kiutalt összegről azonban sok helyen nem is tudnak az önkormányzatok, vagy ha tudnak, a támogatást más célokra használják fel, amire egyébként lehetőségük van. A 15,6 milliárd forint felosztása úgy történik, hogy minden lakosra évente legalább 500, legfeljebb 4000 forint jusson. Hogy a két határérték között mekkora az adott településre kiszámított „fejpénz", az többek között attól is függ, hogy milyen arányban élnek a településen fiatalok, illetve mekkora a regisztrált munkanélküliek száma. Ha az önkormányzat úgy dönt, hogy nem lakáscélra használja fel az állami támogatást, akkor a település vezetői csak a lakosságnak tartoznak elszámolással. A központi keretből egyébként az önkormányzat átlagosan 250 ezer forinttal tudja támogatni egy fiatal házaspár lakáshoz jutását. Számos település még ki is egészíti ezt a keretet, így 300-600 ezer forintos kamatmentes kölcsönt vagy vissza nem térítendő támogatást is nyújthatnak.



BEST AVAILABLE COPY

Press release
For immediate release
March 25, 1999

Recommendations for Mitigating Residential Mortgage Risk

Today the Loan Recovery Working Group released a comprehensive report on the current system for dealing with housing loans in default, together with recommendations for improving laws and banking procedures used to secure residential mortgage loans.

The Loan Recovery Working Group is a high-level, multidisciplinary task force organized in late 1997 to study the current status of the legal framework, bank practices, and execution procedures applicable to loan recovery, and to make recommendations for resolving problems in the management of default risk. Participants include representatives of individual banks and their real estate subsidiaries, the Ministry of Justice, the courts, the Hungarian Lawyers Society, the Chamber of Executioners, and the Chamber of Notaries. The Working Group was established with the support of the United States Agency for International Development (USAID) and is believed to be the first of its kind among the transitional countries of Central and Eastern Europe.

USAID-sponsored experts have been advising Hungarian government agencies and banks on housing finance matters since 1991, because the US agency considers housing a crucial social and economic issue: good housing policy contributes to political stability, economic growth and improvement in the quality of life.

One characteristic of the Hungarian housing market is that most people pay cash for their housing, yet few can afford to satisfy their full housing needs this way. While the housing finance system in Hungary is growing in response to pressing demand for private capital to construct new housing and to improve the existing housing stock, and more banks are recognizing the profit potential of the housing loan market, there is still a tendency to expect state subsidies to meet housing needs. Another solution to the problem, competition among commercial banks in the housing finance sector, would drive interest rates down, making housing more affordable to people.

One of the main reasons why banks are reluctant to issue housing loans is that if the borrower is unable to pay, the lender faces long and expensive procedures to get its money back. These costs must be passed through to the borrower in the form of higher interest rates and loan fees.

For mortgage lending to thrive – safe for the lender and affordable to the borrower – the legal system must be strong enough to discourage default and to provide the lender with speedy and effective access to collateral when necessary. The report of the Working Group noted that Hungary stands at the forefront of countries in Central and Eastern Europe in establishing the requisite legal tools for securing real estate loans.

The Working Group also made some recommendations for further changes for the Hungarian mortgage market to

flourish. The changes are aimed at encouraging smooth and transparent procedures to protect both the lender and the borrower, by creating more affordable housing loans and providing the greatest possible returns if, as a last resort, the property must be sold to repay the debt. These recommendations include new regulations to strengthen lender lien rights and to improve auction procedures to assure that foreclosure sales are fair and open to all potential buyers. The Group also recommended that banks use standardized, public documents for loan contracts, and develop regular workout procedures for negotiating with borrowers after default, to avoid foreclosure and increase the profitability of mortgage lending.

For further information, please contact Eszter Somogyi at 217-9041.

USAID Activities

The projects which USAID has undertaken include the following:

- Providing advice and support to the Ministry of Finance on the design of housing subsidies, and monitoring their structure, cost and effects.

- Assisting the Ministries of Finance, of Justice, and of Social Welfare in developing housing policy, including reviews of such issues as the legal revisions needed to improve foreclosure and eviction procedures, the necessary foundations for the establishment of a mortgage insurance institution, the design and effects of the contracts savings program, and effective measures for reforming the rental sector.

- Working to support the formation and work of the Loan Recovery Working Group, which includes representatives from the courts, the Ministry of Justice, banks, the executioners, notaries, and lawyers working to clarify and improve the legal and regulatory framework and banking procedures in order to facilitate recovery on delinquent housing loans.

- Developing the Deferred Payment Mortgage, a loan instrument designed to increase affordability in high inflation environments, introduced by OTP in 1994; more than 7,000 DPMs, on average more than twice the size of traditional annuity loans, have been issued.

- Assisting lenders such as OTP, the savings cooperatives, and Budapest Bank, through the provision of technical assistance and training in such fields as marketing, servicing, customer service, origination, and product development.

The United States Agency for International Development

The broad dimensions of US Government support to Hungary were spelled out in the **Support for Eastern Europe Democracy (SEED) Act,** established in 1989. This Act authorized the US Government to undertake an array of economic development activities in Central and Eastern Europe. This assistance program operates under the broad policy direction of the Department of State. Administration of the program is the responsibility of the United States Agency for International development (USAID).

USAID opened a representative office in Budapest in the summer of 1991. To date, the program has committed approximately USD 260 million in assistance to Hungary. This American Government's assistance program focused on three main areas where it provides technical assistance to decision-makers: democratic governance, economic restructuring, and quality of life.

The Urban Institute

The Urban Institute (UI) is a non-profit policy and research organization contracted by the U.S Agency for International Development to design and implement economic development programs in Hungary. Established in Washington, D.C. in 1968, the Urban Institute investigates social and economic problems confronting the U.S. and the government policies and programs designed to alleviate them. In the last decade, the Urban Institute has expanded its role to include policy analysis and implementation assistance to over 40 developing countries; this work includes health, education, social assistance, employment, population, fiscal policy and municipal finance, and, housing and community development. In Hungary, the Urban Institute's activities have focused on three main areas: housing and housing finance, urban development, and local governance.

The Metropolitan Research Institute

(Városkutatás Kft.)

In Hungary, the Urban Institute is working in conjunction with Városkutatás Kft. Városkutatás was established in Budapest, Hungary on September, 1989 to serve as an important resource to the national government and local municipalities as the country embarked on the transition to a market economy. Gradually, Városkutatás grew to provide research, legislative and policy reform, and program implementation for international donor technical assistance efforts in: local government finance and management, infrastructure development and financing; and urban development and housing. Regionally, Városkutatás has partnered with the international donor community to host conferences and focus policy dialogue on fiscal decentralization, municipal financing of environmental infrastructure and housing policy reform.

Contacts

Dr. Béza Dániel
főosztályvezető
Hitelelemzési és Hitelmonitoring Főosztály
OTP és Kereskedelmi Bank Rt.
1054 Budapest
Szabadság tér 7/8.
tel: 302-9430
fax: 302-9429

Dr. Bókay Judit
tiszteletbeli elnök
Közjegyzői Kamara
1027 Budapest
Kapás u. 31.
tel: 212-4275
fax: 201-5083

Dr. Hildebrandné Dr. Balogh Olga
főosztályvezető
Igazságügyi Minisztérium
1363 Budapest
Szalay u. 16.
Tel: 268-3003
Fax: 268-3642

Dr. Fónyincné Dr. Kazareczki Andrea
Pesti Központi Kerületi Bíróság
Vagyonjogi csoport
V. Budapest
Markó u. 25
tel: 332-5550

Horváth Balázs
termékfelelős
Kereskedelmi és Hitelbank Rt.
1146 Budapest
Ajtóssy Dürer sor 10.
tel: 460-5213
fax: 460-5206

Housing Loan Recovery Working Group
Summary and Recommendations

The housing finance system in Hungary is in crisis; the volume of housing loans dropped to a nominal level compared to the developed European countries, and decreased compared to the level of a few years ago as well. In addition to the high interest rates, the main reasons behind the crisis are that financial institutions do not regard housing loans as secure and profitable investments due to the high credit risk and the long term financing needs.

The Housing Loan Recovery Working Group worked to find ways to ease these problems and to assure that financial institutions recover their claims more quickly and with a greater likelihood to be able to provide credits on a larger scale .

The problems concerning housing loans need to be treated differently in each phase of a transaction. Different measures are appropriate before signing the contract, during the "peaceful" phase between the beginning of delinquency and terminating the loan agreement, and during the legal procedure following the previous phase. The recommendations of the Working Group mainly concern the legal procedure, however, some suggestions deal with the so called "peaceful" period as well. The recommendations related to the delinquent loans include regulatory modifications and ideas on changing specific procedures in the financing system as well.

One of the main tasks is to modify the legal environment to make sure that the long court procedure can be avoided in "regular" cases, rendering housing credits more attractive this way. In case the debtor and the financial institution enter into a clearly stipulated agreement signed by a notary, the goal is that instead of a law suit, adding a close to public document would speed up not only the warranty for payment phase but also the auction process as well and, if the agreement does not regulate it in any other way, the property would be sold vacant.

To be able to implement the speeded up process, we need to modify the Execution Law. In addition, the new procedure requires a new attitude, the exact knowledge of legal possibilities and the consequent enforcement of regulations concerning delinquent loans. The agreement between the debtor and the financial institution should satisfy very strict conditions supervised by a notary, otherwise the public document will not fulfill its aim, that is to start the auction of the vacant property without a law suit.

I. Recommendations to change the Execution Law

1. The enforcement of the mortgage during the foreclosure process

To this aim we need to modify the regulations of the Execution Law concerning the foreclosure of real estate property and movable assets and the order of the creditors at payment in harmony with the new foreclosure regulations of the Civil Code, and should regulate the enforcement of the real estate mortgage and the mortgage on movable assets uniformly, according to section 1, par. 251 and section 2 par. 263 of the Civil Code (that also assures priority to the mortgage claims). We should also make it possible that in a foreclosure process started by a third party, the claims of the mortgagee cleared by the court in a non judicial procedure are satisfied as well. The regulations should also clearly stipulate which party should start a legal procedure in case the claims are not recognized.

Section 1 of par. 151 of the Foreclosure Law should also be modified and should stipulate that the part of the purchase price that is required to cover the mortgage claims, can be withhold from the auction price.

Another possible solution is not the modification of the Civil Code, but the consequent enforcement of section 1 par. 39 of the Execution Law. However, we could also add references for those cases when the owner changes.

2. Vacating the property for the auction

A key issue concerning the successful foreclosure process is to assure that the buyer receives the property vacant. This also satisfies the requirements stipulated in the regulations concerning material rights in the Civil Code (par. 251, section 1, and par. 263, section 2 that also stipulate the "security feature" of the mortgage). The regulations related to the foreclosure procedure should assure the enforcement of these rights. The regulations should clarify the following:

- If the court orders the debtor to bear the enforcement of the rights of the mortgagee, vacating the apartment should be ordered and enforced in the foreclosure process, because the owner of the property (the debtor) does not have a title to the property any more.

- The "security feature" of the mortgage should be enforced in a foreclosure process started by a third party as well. According to this requirement, a mortgage can terminate during the foreclosure process, however, it needs to be assured the possibility to compensate the mortgagee from the sales price through a non judicial procedure (see point previous).

- In general, the parties need to assure that the buyer receives the foreclosed property vacated after the auction. The parties need to check what further titles or claims may have remained on the property.

- The demand to transfer the property to the buyer vacated, may require the review of par. 48 of the Civil Code. We do not find it justified to maintain two different kinds of mortgage enforcement regulations in the long run. However, first, we need to establish the constitutional basis of the unification. If a contract, signed after par. 48 of the Civil Code went into effect, did not stipulate the requirement to transfer the property vacant, due to some specific regulations of par. 48 the law can not change this legally binding situation by demanding the debtor to vacate the property. This paragraph of the Civil Code can be interpreted in such a way that vacating the property is only required if the contract explicitly specifies it.

3. Increasing the efficiency of auctions

We should ease the requirement of territorial competence of the foreclosure agent in cases when the property of the debtor is outside of the official area of the agent.

The value of the inhabited property and the value of the vacant property, that is the estimated value of the property should be set by a judicial expert before the auction.

This process incurs additional expenditures for the banks, however, it assures that the estimate reflects the real market value of the property, if the decision is not be attacked in any way on court.

To achieve greater publicity and transparency, the auctions should be organized in large auction halls or in court houses or the regulations should require to publish the auctions in the Auction News, the official newspaper of the Chamber of Foreclosure.

After we assure that properties become vacant before the auctions and auctions gain broad publicity it becomes possible to stipulate that the bidding price can not be lowered on the first auction.

4. Extending the use of the public document

Financial institutions find that the preparation of a public document in loan contracts incurs so much extra costs that they do not use them widely. To extend the use of the public documents we suggest to lower their preparation fee in case of smaller transactions. Or, if the financial institution develops a form and uses it, the notary can offer some rebate as well. Court procedures should be speeded up to complete claims without public document in due time too. The court procedures concerning objections in the foreclosure process need to be updated, and the implementation of the court procedure connected to the foreclosure needs to be accelerated.

II. Suggestions for increasing the efficiency of the foreclosure process

Analyses showed that the "peaceful" phase between the beginning of the delinquency and terminating the loan agreement lasts for a very long time. In most of the cases delinquency is the result of "structural" changes (such as unemployment, economic crisis region etc.), which makes it almost hopeless that the debtor can solve his/her problem permanently. Financial institutions should be able to differentiate these cases from those where the problems are less severe (the enlargement of the family, divorce, change of job etc.) and the chances to recover delinquent payments are higher. In the first scenario, the lender has to terminate the loan as quickly as possible, however in the second case, it can apply "peaceful" measures for a longer time.

Financial institutions could increase the recovery ratio of their delinquent loans if they were more active in offering alternative solutions for the debtors as well.

We need to find a solution for those cases when there is no way to recover the loan (if for example the property did not get built). By changing the regulations of government guarantees, we need to enable the financial institutions to write off delinquent loans without an auction and shorten the period under which the arrears may further grow.

The efficient treatment of delinquent cases requires the exact knowledge and enforcement of legal possibilities, therefore it is essential to strengthen the legal departments of financial institutions. From the beginning of a transaction, financial institutions should make sure that they enter into an agreement that fulfills the strict conditions of the simplified foreclosure process.

One of the preconditions to implement the speeded up process is to extend the use of public documents. By modifying the Execution Law and increasing the force of the

public document, the banks will have a stake in signing these agreements. The extended use of public documents is in the interest of notaries as well, therefore, we suggest that notaries decrease their costs in routine cases.

The executioners play a key role in the success of the foreclosure process, especially in assuring that the property is vacated before the auction and the procedure receives a high level of publicity, assuring the maximum level of recovery this way.

Sajtóközlemény
1999. március 25.
Azonnal közölhető

Javaslatok a jelzálogkölcsönzéssel járó kockázatok csökkentésére

A Lakáshitel Megtérülési Munkacsoport ma a hátralékos lakáshitelekkel kapcsolatos helyzetről átfogó elemzést adott ki és ezzel együtt ajánlásokat is megfogalmazott, melyek a jogi és banki szabályozás módosításával biztonságosabbá tennék a hazai jelzálogkölcsön rendszert.

Az 1997 végén alakult Lakáshitel Megtérülési Munkacsoport olyan felső vezetőket, szakértőket és döntéshozókat tömörítő szerveződés, melynek célja a jelenlegi törvényi háttér, a banki gyakorlat és a kölcsönök megtérüléséhez alkalmazott végrehajtási eljárások tanulmányozása, valamint a lakáshitelezési kockázat tényleges csökkentésére irányuló lehetséges változtatások kidolgozása. A Munkacsoport tagjai a bankok, az Igazságügyi Minisztérium, a bíróságok, az ügyvédek, a Végrehajtói Kamara valamint a Közjegyzői Kamara szakértői közül kerülnek ki. A Munkacsoport az Egyesült Államok Nemzetközi Fejlesztési Hivatalának (USAID) segítségével alakult és – tudomásunk szerint – az első ilyen jellegű kezdeményezés Kelet- és Közép-Európában.

A USAID által támogatott szakértők 1991 óta segítik a magyar kormány intézményeit és a bankokat lakásfinanszírozási ügyekben. Az amerikai kormányszerv a lakáshelyzet alakulását döntő szociális és gazdasági kérdésnek tekinti, hiszen a jó lakáspolitika hozzájárul a politikai stabilitáshoz, a gazdasági növekedéshez, illetve a lakosság életkörülményeinek javulásához.

A jelenlegi gyakorlat szerint az emberek többsége készpénzzel fizet lakásáért, ugyanakkor a magas ingatlanárak miatt ezt csak kevesen engedhetik meg maguknak. A magyar lakáshitel piac fokozatosan fejlődik, hiszen új lakások építéséhez, illetve a már meglévő lakásállomány felújításához kölcsönökre van szükség és egyre több bank ismeri fel a lakáshitel piacban rejlő kiaknázatlan lehetőségeket.

A USAID szakértői hangsúlyozzák, hogy csak a kereskedelmi bankok közti intenzívebb verseny kialakulása vezethetne a jelenlegi lakáshelyzet javulásához, mivel a verseny hatására csökkennének a kamatlábak és a hitelek egyre több ember számára elérhetőbbé válnának.

A kereskedelmi bankok részben azért vonakodnak lakáshiteleket kibocsátani, mivel ha a hitelfelvevő fizetésképtelenné válik, akkor csak hosszadalmas és költséges eljárás során tudják visszaszerezni a kihelyezett összeget. Az ebből adódó költségeket a bankok egyelőre magasabb kamatok és illetékek formájában áthárítják az ügyfélre.

A hazai jelzáloghitelezés fejlődése érdekében – ami a hitelező számára biztonságot, a hitelt felvevő számára pedig kedvező kölcsönzési feltételeket jelent – a törvényi háttérnek elég egyértelműnek kell lennie ahhoz, hogy megakadályozza a hátralékok felhalmozódását, valamint amennyiben szükséges, a hitelező számára gyors és hatékony hozzáférést biztosítson a fedezethez. A Munkacsoport helyzetértékelése felhívta a figyelmet arra, hogy Magyarország a kelet-közép-európai országok között élen jár azon törvényi feltételek megteremtésében, amelyek a lakáshitelezés biztonságához nélkülözhetetlenek.

A Munkacsoport ugyanakkor megfogalmazott ajánlásokat, melyek megvalósítása elengedhetetlen a magyar lakáshitel piac megerősödéséhez. Ezen javaslatok célja, hogy egyszerű és átlátható eljárások kialakulását ösztönözze. A Munkacsoport szeretné mind a hitelező, mind a hitelt igénybevevő védelmét segíteni azáltal, hogy ajánlásai kedvezőbb hitelfeltételeket teremtenek és a lehető legkedvezőbb értékesítési lehetőséget biztosítják, ha végső megoldásként el kell árverezni az ingatlant ahhoz, hogy az adós a lakáshitelt vissza tudja fizetni. A javaslatok között szerepelnek olyan változtatások, mint az elidegenítési tilalom szigorítása, valamint az árverezési eljárások nyitottabbá és igazságosabbá tétele. A Munkacsoport véleménye szerint a bankoknak egységes, közjegyző által ellenjegyzett dokumentumokat kellene használniuk a hitelszerződésekhez. Azokra az esetekre, amikor a kölcsönt felvevő nem képes fizetni, szükséges lenne standardizált eljárásmód kidolgozása, hogy az ingatlan hitelezői tulajdonba adása megelőzhető legyen.

További információért, kérjük hívja Somogyi Esztert a 217-90-41-es telefonszámon.

A USAID lakásfinanszírozási programja

A USAID irodája 1991 nyarán nyílt meg Budapesten és azóta mintegy 260 millió dollárt fordított magyarországi programjaira. A USAID programjainak célja a döntéshozók segítése tanácsadással, elemzéssel és az amerikai tapasztalatok átadásával három fő területen: demokratikus kormányzati rendszer kiépítése, a gazdaság átalakítása és a lakosság életkörülményeinek javítása.

A lakáspolitika e három terület keresztmetszete, hiszen a jó lakáspolitika hozzájárul a politikai stabilitáshoz, a gazdasági növekedéshez és az életkörülmények javulásához. A USAID szakértői éppen ezért fektettek különös hangsúlyt a lakásfinanszírozás kérdésére és segítették a politikai döntéshozókat és a bankokat ezen a téren.

A program keretében a USAID, többek között, az alábbi feladatokat látta el:

- Tanácsadás a Pénzügyminisztérium munkatársainak a lakástámogatások tervezésében és azok hatékonyságának illetve költségeinek elemzésében.
- A Pénzügy-, az Igazságügy- és a Népjóléti Minisztérium támogatása a magyar lakáspolitika kidolgozásában, beleértve a végrehajtással kapcsolatos jogszabályok megváltoztatását (mely a jelzálogkölcsön-rendszer alapjául szolgált) és a lakásbérleti rendszer reformját.
- Támogatás egy hitellikvidálással foglalkozó munkacsoport kialakításában, melyben részt vesznek a bíróságok, az Igazságügyi Minisztérium, a bankok, a végrehajtók, a jegyzők és az ügyvédek képviselői. A munkacsoport célja a hitelkövetelésekkel kapcsolatos jogszabályok tisztázása.
- Az OTP által 1994-ben bevezetett részletfizetéses lakáshitel-konstrukció kidolgozása.
- Tanácsadás és képzési programok szervezése az OTP, a Budapest Bank és a lakáskasszák lakáshitelezéssel foglalkozó munkatársai számára.

AZ EGYESÜLT ÁLLAMOK KORMÁNYÁNAK NEMZETKÖZI FEJLESZTÉSI HIVATALA (USAID)

1989 novemberében az Egyesült Államok kormánya „A kelet-európai demokráciák támogatása" címen határozatot adott ki, melynek értelmében az amerikai kormány egy sor gazdasági és politikai terület fejlesztésében támogat kelet- és közép-európai országokat. Ezen tevékenységek kivitelezésével az USA külügyminisztériuma az Egyesült Államok Kormányának Nemzetközi Fejlesztési Hivatalát (USAID) bízta meg.

A USAID irodája 1991 nyarán nyílt meg Budapesten és azóta mintegy 260 millió dollárt fordított magyarországi programjaira. A USAID programjainak célja a döntéshozók segítése tanácsadással, elemzéssel és az amerikai tapasztalatok átadásával három fő területen: demokratikus kormányzati rendszer kiépítése, a gazdaság átalakítása és a lakosság életkörülményeinek javítása.

THE URBAN INSTITUTE

Az Urban Institute egy non-profit kutatócsoport, mely a USAID-vel együttműködve tervez és hajt végre a gazdaság fejlesztésére irányuló programokat Magyarországon. Az Urban Institute 1968-ban alakult Washingtonban, azzal a céllal, hogy az Egyesült Államok városainak problémájára felhívja a figyelmet és lépéseket tegyen ezek megoldása érdekében. A szervezet igyekszik elérni, hogy az állampolgárok tudatos adófizetőként érdeklődjenek a fontosabb közéleti események, döntések iránt. Az Intézet az elmúlt években hasonló problémák elemzéséhez kezdett az elmúlt években több mint 40 fejlődő országban is. Tevékenysége széles területeket ölel fel az egészségügytől az oktatáson át egészen az önkormányzati pénzgazdálkodásig. Magyarországon az Urban Institute három területen rendelkezik átfogó szakértői ismeretekkel: a lakásépítés és lakásfinanszírozás, a város fejlesztés és az önkormányzati munka terén.

VÁROSKUTATÁS KFT.
– THE METROPOLITAN RESEARCH INSTITUTE –

Magyarországon az Urban Institute a Városkutatás Kft.-vel együttműködve folytatja tevékenységét. A Városkutatás 1989 szeptemberében alakult Budapesten és fokozatosan fejlődött Magyarország lakáspiaci, urbanizációs, önkormányzati finanszírozási kutatási, tanácsadói, konferencia szervezői és képzési intézményévé. A térségben a Városkutatás a nemzetközi szervezetek támogatásával foglakozik lakáspiaci problémákkal, urbanizációs kérdésekkel és az önkormányzatok finanszírozásával.

A Lakáshitel Megtérülési Munkacsoport javaslatainak rövid összefoglalója

Magyarországon ma a lakáshitelezés válságban van - az európai fejlett országokhoz képest jelentéktelen mértékűre zsugorodott a lakáshitelezés, és jelentősen visszaesett még a néhány évvel ezelőtti szinthez képest is. A válság fő oka - a magas hitelkamatok mellett - az, hogy a pénzintézetek a hitelmegtérülés magas kockázata és időbeli elhúzódása miatt a lakáshitelezést nem tekintik biztonságos és profitábilis tevékenységnek.

A Lakáshitel Megtérülési Munkacsoport munkája során arra a kérdésre kereste a választ, hogy milyen módon lehet a lakáshitelezés válságára olyan megoldást találni, melynek során az adósok kellő garanciális védelme mellett a pénzintézetek gyorsabban és nagyobb eséllyel juthatnak hozzá követeléseikhez, és ezáltal a mainál nagyobb mértékben lesznek készek lakáshitetek nyújtására.

A lakáshitelezéssel kapcsolatos problémák különbözőképpen kezelhetők a hitelezés egyes fázisaiban. Más-más lépések lehetségesek a hitelek aláírása előtt, a hátralékba esés és a hitel felmondása közötti "békés" szakaszban, és az ezt követő jogi eljárás során. A Munkacsoport javaslatai elsősorban a jogi eljárásra vonatkoznak, és ajánlások kerülnek megfogalmazásra a békés szakasszal kapcsolatban is. A hátralékos hitelekkel kapcsolatos javaslatok egyrészt jogszabályi módosításokra vonatkoznak, másrészt a pénzintézetek eljárásának megváltoztatására irányuló elképzeléseket tartalmaznak.

A lakáshitelezés vonzóbbá tételéhez az egyik legfontosabb feladat a jogi környezet olyan megváltoztatása, hogy "normál" esetben a hosszadalmas bírósági út elkerülhető legyen. A cél az, hogy az adós és a pénzintézet jól megfogalmazott dokumentumba foglalt és közjegyző által is ellenjegyzett előzetes megegyezése esetén a bírósági peres eljárás helyett közvetlen záradékoltatással ne csak a fizetési meghagyásos szakasz, hanem az ingatlan-árverési szakasz is gyorsabban lefolytatásra kerülhessen, és - más megállapodás hiányában - az ingatlan üres állapotban való elárverezésével fejeződjön be.

A gyorsított eljárás sikeres alkalmazásához mindenekelőtt szükség van a Végrehajtási Törvény módosítására. Ezen felül azonban a hátralékos hitetekkel kapcsolatos eljárások legfőbb szereplőitől is újfajta megközelítést, a jog által biztosított lehetőségek pontos ismeretét és alkalmazását kívánja meg. A pénzintézet és az adós közötti szerződés nagyon szigorú feltételeknek kell megfeleljen, amelyek meglétét a közjegyzőnek is ellenőriznie kell, különben a közjegyzői okirat nem fogja elérni a célját, az ingatlan üres állapotban való elárverezésének bírósági per nélküli biztosíthatóságát.

I. Javaslatok a Végrehajtási Törvény módosítására

1. A zálogjog erejének biztosítása a végrehajtási eljárás során

A mai szabályozás nem ad elég pozíciót az ingatlan jelzálogjogosultjának. A jelzálogjog jogi erejének növelése szükséges, elsősorban azon, a pénzintézeteket különösen érintő probléma megoldása érdekében, hogy - amennyiben nem a jelzálogjog jogosultja indítja a végrehajtási eljárást - a jelzálogjog jogosultja csak akkor tud bekapcsolódni az eljárásba, ha rendelkezik végrehajtható okirattal is. Új szabályozással lehetővé kellene tenni, hogy a jelzálog jogosultja zálogjoga folytán bekapcsolódhasson a végrehajtási eljárásba. Ehhez a Vht-nak az ingó és ingatlan-végrehajtásra, valamint a kielégítési sorrendre vonatkozó rendelkezéseinek olyan módosítása szükséges, amely összhangban áll a Ptk. új zálogjogi szabályaival, továbbá egységesen szabályozza az ingó és ingatlant terhelő jelzálogjog érvényesíthetőségét, a Ptk. 251. §-ának (1) bekezdésében és a 263. § (2)bekezdés első mondatában írtaknak megfelelő elsőbbségét a kielégítési sorrendben. Lehetővé kell tenni továbbá, hogy a harmadik személy által megindított végrehajtási eljárás során, külön nemperes bírósági eljárásban hozandó döntés alapján, a jelzálogjog jogosultjának vitássá nem tett igénye is kielégítésre kerülhessen. A törvénynek

meg kell határoznia azt is, hogy a vitássá tett jelzálogjogi igény tekintetében kit kell külön perre utasítani.

Módosítani kell a Vht. 151. §-ának (1) bekezdését is, ki kell mondani, hogy az árverési vevőnek az adóssal szemben fennálló jelzálogjoggal biztosított követelése kielégítéséhez szükséges vételár rész is visszatartható az árverési vételárból.")

A követelése fedezetéül szolgáló ingatlant akkor is elvesztheti a pénzintézet, ha az ingatlanra már bejegyzett végrehajtási joga van, de az adós időközben eladja az ingatlanát. Ilyenkor nem tisztázott, hogy a végrehajtást az eredeti ingatlanra, vagy az adós által megszerzett új ingatlanra kell-e tovább vezetni, esetleg új végrehajtási eljárás elindítása szükséges az eredeti ingatlan új tulajdonosa ellen. Ez utóbbi nagyon hátrányosan érinti a jelzálog jogosultját. Ezzel kapcsolatban felmerül annak igénye, hogy a jelzálogjog bejegyzése mellé elidegenítési és terhelési tilalmat lehessen bejegyezni az ingatlanra. Egy másik lehetséges megoldás szerint nem a Ptk. rendelkezését kell módosítani, hanem a Vht. vonatkozó rendelkezésének - 39. § (1) bekezdésének - következetes alkalmazása jelenti. Esetleg felmerülhet az az igény, hogy a hivatkozott § tartalmazzon utalást a jogutódlás ezen esetére is.

2. pont Az ingatlan üres állapotban való árverezésének megteremtése

Az ingatlanra vezetett végrehajtási eljárás sikerének kulcskérdése, hogy az árverési vevő üres állapotban vehesse át az ingatlant. Ez felel meg egyébként a zálogjog biztosítéki jellegét adó anyagi jogi jogszabályban [Ptk. 251. § (1) bek., 263. § (2) bek. I. mondat] meghatározott követelménynek. Az eljárásjogi szabálynak pedig biztosítania kell e jogok érvényesítésének útját. A szabályozásnak az alábbi kérdéseket kell rendelkeznie:

- Ha a jelzálogjogi igény érvényesítése során a bíróság a jelzálogjogi igény érvényesítésének tűrésére kötelezi a dologi kötelezettet, akkor a végrehajtási eljárásban a lakás kiürítését is el kell rendelni és végre kell hajtani, mert hiszen a dologi adósnak (az ingatlan tulajdonosának) nincsen egyéb jogcíme az ingatlan birtoklására.

- A zálogjog kizárólagos biztosítéki jellegét érvényesíteni kell a 3. személy által indított végrehajtási eljárásban is. Ennek megfelelően a jelzálogjog megszűnhet a végrehajtási eljárás során, azonban az árverési vételárból a jelzálogjogosult kielégítésének lehetőségét meg kell teremteni külön nemperes eljárási intézkedéssel (lsd. 1. pont).

- Általában az ingatlanvégrehajtásban biztosítani kell, hogy a lefoglalt és végrehajtási joggal terhelt ingatlan sikeres árverése nyomán az ingatlant üres állapotban kapja meg az árverési vevő. Felül kell vizsgálni, hogy milyen jogok maradhatnak fenn az ingatlanon.

- Az ingatlan üres állapotban történő átadása az árverési vevő részére felveti a Ptké. 48. §-ának felülvizsgálatát. Nem látszik indokoltnak, hogy hosszú távon kétféle zálogjogi igényérvényesítés maradjon fenn. Meg kell azonban teremteni az egységesítés alkotmányos módját, vagyis ha a Ptké. 48. §-ának hatálybalépését követően megkötött szerződésből a lakás üres állapotban való átadásának adósi kötelezettsége kimaradt, ezt utóbb - a Ptké. 48. §-ának sajátos rendelkezése miatt - a törvény a jogi helyzetet nem változtathatja meg úgy, hogy az adós a lakás kiürítésére legyen kötelezhető. A Ptké. e szabálya ugyanis értelmezhető úgy is, hogy a kiürítés csak akkor kötelező, ha erről a szerződés kifejezetten rendelkezik.

3. Árverések hatékonyabbá tétele

A végrehajtó területi illetékességének elvét oldani kellene azokban az esetekben, mikor az adós végrehajtásba bevont vagyontárgya az ügyben intézkedő végrehajtó illetékességi területén kívül esik.

Az ingatlan beköltözhető, illetve lakott értékét, tehát a becsértékét minden esetben igazságügyi szakértő állapítsa meg az árverés előtt. Ez ugyan külön költséget jelent a banknak de amennyiben ez semmilyen módon nem támadható meg a bíróság előtt mégis kedvező változást jelenthet abból a szempontból, hogy biztosítékként szolgálna arra vonatkozólag, hogy a becsérték az ingatlan tényleges piaci értékét tükrözi.

Az ingatlan árverések tisztasága és így a nagyobb nyilvánosság elérése érdekében az árveréseket árverési csarnokban vagy a bíróság épületében kellene megtartani illetve kötelezővé lehetne tenni az árverések meghirdetését a Végrehajtói Kamara hivatalos újságjában az Árveréséi Hírekben.

Az üres állapotban való árverezés megteremtése és az árverések kellő nyilvánosságának biztosítása esetén az is elképzelhető, hogy az első árverezés alkalmával ne lehessen engedni a kikiáltási árból.

4. A közokirat használatának gyakoribbá tétele

A pénzintézetek a közokirat készítését általában túl költségesnek találják ezért nem használják széles körben. A közokirat általános használatának elősegítése érdekében javasolható, hogy a kisebb értékű ügyeknél csökkenjen az okirat készítési díja, illetve abban az esetbe ha a pénzintézet blanketta szerződéseket dolgoz ki és ezeket használja a közjegyző díjkedvezményt adjon.

A bírósági eljárásokat gyorsítani kell azért, hogy a nem közokiratba foglalt követelések érvényesítése is kellő időben lehetővé váljon. A bírósági végrehajtás elrendelését és foganatosítását is gyorsítani kell, a végrehajtási kifogásokkal kapcsolatos bírósági eljárást időszerűvé kell tenni.

II. Ajánlások a végrehajtási eljárás egyes, az eljárás hatékonyabbá tételéhez szükséges eljárásokra

Az elemzések kimutatták, hogy a hitel hátralékossá válásával kezdődő és a hitel felmondásáig tartó "békés" szakasz nagyon hosszúra nyúlik. A hátralékos esetek jelentős hányadában a hátralékba kerülést olyan "strukturális" okok (pl. munkanélkülivé válás depressziós térségben lévő településen) váltják ki, melyek szinte reménytelenné teszik, hogy az adós tartósan rendezni tudja helyzetét. A pénzintézetnek meg kell tudnia különböztetnie az ilyen eseteket azoktól, ahol a hátralékba kerüléshez könnyebben kezelhető okok (pl. család bővülése, válás, munkahely-változtatás) vezetnek, és van még remény a hátralék letörlesztésére. Az első esetben a pénzintézetnek nagyon hamar fel kell mondania a hitelt, a második esetben - az adós törlesztési szándékának fennállásáig - hosszabb ideig kísérletezhet a békés módszerekkel.

A pénzintézetek azzal is sokat tehetnének hátralékos lakáshiteleik megtérülésének növelésére, hogy aktívabban lépnének fel az eljárás folyamán, alternatív megoldásokat kínálva az adós számára.

Megoldást kell találni az olyan esetekre, amikor egyértelműen bizonyítható, hogy a végrehajtási eljárás során nincs esély a tartozás megtérülésére (pl. az ingatlan nem épült meg). Ilyenkor lehetővé kell váljon - az állami garancia beváltására vonatkozó szabályok módosításával - hogy a pénzintézet árverés megtartása nélkül írhassa le a hitelt, megrövidítve azt az időtartamot, ami alatt a hátralék tovább halmozódik.

A hátralékos esetek hatékony kezelése a jog által biztosított lehetőségek pontos ismeretét és alkalmazását kívánja meg, ezért alapvető, hogy a pénzintézetek jogi eljárásokkal foglalkozó részlegei megerősítésre kerüljenek. A pénzintézeteknek kezdettől fogva arra kell törekedniük, hogy az adóssal kötött szerződés a végrehajtási eljárást egyszerűsítő megoldások nagyon szigorú feltételeinek megfeleljen.

A gyorsított eljárások alapvető feltétele, hogy a közjegyzői okirat szélesebb körben alkalmazásra kerüljön. A kölcsönszerződés közokiratba foglalására a Végrehajtási Törvény javasolt megváltoztatása,

a közokirat "erejének" megnövelése után a bankoknak nagyobb lesz az érdekeltségük, mint ma. A közokirat használatának elterjedése természetesen a közjegyzőknek is érdeke, ezért javasolható, hogy az egyszerű, rutinjellegű esetekben ennek az okiratnak a díja mérséklésre kerüljön.

A végrehajtóknak kulcsfontosságú szerepük van a végrehajtási eljárás sikeres lebonyolításában, különösen pedig abban, hogy az ingatlan árverésére annak kiüritett állapotában, a maximális nyilvánosságot biztosítva kerülhessen sor, így is biztosítva az adott körülmények közötti maximális megtérülést.

További információ:

Dr. Béza Dániel
főosztályvezető
Hitelelemzési és Hitelmonitoring Főosztály
OTP és Kereskedelmi Bank Rt.
1054 Budapest
Szabadság tér 7/8.
tel: 302-9430
fax: 302-9429

Dr. Bókay Judit
tiszteletbeli elnök
Közjegyzői Kamara
1027 Budapest
Kapás u. 31.
tel: 212-4275
fax: 201-5083

Dr. Hildebrandné Dr. Balogh Olga
főosztályvezető
Igazságügyi Minisztérium
1363 Budapest
Szalay u. 16.
Tel: 268-3003
Fax: 268-3642

Dr. Fónyincné Dr. Kazareczki Andrea
Pesti Központi Kerületi Bíróság
Vagyonjogi csoport
V. Budapest
Markó u. 25
tel: 332-5550

Horváth Balázs
termékfelelős
Kereskedelmi és Hitelbank Rt.
1146 Budapest
Ajtóssy Dürer sor 10.
tel: 460-5213
fax: 460-5206

Krejniker Miklós
elnök
Magyar Bírósági Végrehajtási Kamara
2200 Monor
Deák Ferenc u. 1.
tel: 06-30-948-1767
fax: 06-29-412-102

Dr. Molnár Gabriella
vezető jogtanácsos
OTP és Kereskedelmi Bank Rt.
1051 Budapest
Nádor u.16.
tel: 332-7769
fax: 311-8655

Pesta János
tanácsos
Igazságügyi Minisztérium
1054 Budapest
Kossuth tér 4.
tel: 268-3724
fax: 268-3722

Simó Zoltánné
elnök
Hermesz-Faktor Rt.
1075 Budapest
Károly krt. 11.
tel: 269-2755
fax: 267-9064