

Devizahitelezés Magyarországon: a válság okai és a válság megoldásával kapcsolatos kormányzati intézkedések

¹Kopp Mária Intézet a Népesedésért és a Családokért (KINCS), kutató-elemző.
Levelezőszerző: Wágner Tamás wagner.tamas@koppmariaintezet.hu

DOI-hivatkozás: <https://doi.org/10.63582/KAPOCS.2025.1-2.4>

Betekintő

Magyarországon a 2010-es évek elején az egyik legfontosabb jogi, társadalompolitikai és gazdasági kérdés a devizahitelezésből fakadó problémák kezelése volt. Az 1980-as éveket követően a lakásépítések száma tartósan beesett a lakásállomány regenerálódásához szükséges évi 40 000 új otthon alá, amelyen az első Orbán-kormány idején bevezetett államilag kamattámogatott forintbitelek átmenetileg javítottak, de a szocialista kormányok idején a konstrukciót lényegében véve kivezették. Ezt követően a lakosság a kedvezőbb kamatozású devizahitelek felé fordult. A potenciális kockázatokkal sem a devizaadósok, sem a bankok, de még a jegybank, a felügyeleti szervek és a kormányzat sem számoltak. Általános várakozás volt, hogy 2010-re Magyarország be fogja vezetni az eurót, és ezzel megszűnik a devizahitelezésből fakadó kockázat. A 2008-as gazdasági válság kirobbanását követően azonban az euró és a svájci frank árfolyama néhány év alatt jelentősen megugrott, amely lényegesen megemelkedett törlesztőrészeket eredményezett. Sokan adósságsapdába kerültek, többen még az ingatlanjukat is elvesztették. A súlyos társadalmi-gazdasági problémák dacára 2010 előtt nem született érdemi és hathatós intézkedés, arra csak fokozatosan 2010-től került sor. Ennek következtében 2015-re – a forintosítási törvény elfogadásával – megszűnt a korábban óriásira duzzadt devizahitelállomány, és rendeződött a devizaadósok helyzete. A lépés még épp időben történt, mivel nem sokkal utána a svájci jegybank feladta a frank euróhoz rögzített árfolyamát, amelynek következtében az árfolyam 20%-ot emelkedett.

Bevezetés

Nem túlzás azt állítani, hogy Magyarországon a 2010-es évek elején az egyik legfontosabb jogi, társadalompolitikai és gazdasági kérdés a devizahitelezésből fakadó problémák kezelése volt. A devizahitelezés a 2000-es évek elején, a forintbitelek állami kamattámogatásának eltörlése után pörgött fel, és 2010-es *de facto* leállításáig meghatározó szerepet töltött be a lakossági hitel szerkezetén belül (Bodzási 2018:63).

A devizahitelezés felfutása szempontjából komoly jelentősége volt annak, hogy Magyarországon évszázados hagyománya van a saját ingatlan tulajdonlásának, és az 1980-as éveket követően a lakásépítések száma tartósan beesett a lakásállomány regenerálódásához szükséges évi 40 000 új otthon alá (Kovács 2013:183), amelyen hosszú ideig nem sikerült változtatni. Az első Orbán-kormány idején

bevezetett államilag kamattámogatott forintbitelek átmenetileg erre a problémára megoldást nyújtottak (2004-ben az új lakások építésének száma meghaladta a 40 000-et), de a szocialista kormányok idején ezt a konstrukciót lényegében véve kivezették. A lakásvásárlás iránti igény azonban továbbra is megvolt. Az emberek azért fordultak a devizahitelekhez, mivel a vágyott otthonhoz a forintbitelek állami kamattámogatásának eltörlése után csak irreálisan drágán juthattak volna. E döntést ráadásul az a tény is elősegítette, hogy mind az euró, mind a svájci frank árfolyama a 2008-as gazdasági világválságot megelőzően stabil volt (Oeconomus 2021:12), ami az ügyfelek számára kiszámíthatóvá tette a jövőbeli tervezést. A kockázatokkal ekkor sem ők, sem a bankok, de még a jegybank, a felügyeleti szervek és a kormányzat

sem számoltak (Bányai 2019:217). Ráadásul a 2000-es évek elején szinte mindenki azzal kalkulált, hogy Magyarország az évtized végére bevezeti az eurót, amelynek köszönhetően gyakorlatilag okafgyottá válik a devizahitelezésből fakadó kockázat (Bölönyi-Horváth 2017:7–8).

Azonban a hirtelen árfolyamváltozásból fakadó kockázatok végül a 2008-as gazdasági válság kiobbanását követően hamar realizálódtak. Az euró és a svájci frank árfolyama néhány év alatt jelentősen megugrott, ami a törlesztőrészekben is gyorsan jelentkezett. Ennek következtében sokan kerültek adósságcsapdába, és maradtak el a közüzemi díjak fizetésével (Papházi 2016a:62–65).

A fenti tények jól jelzik, hogy az ügy súlya akkora volt, hogy hatása még napjainkban is érződik: a megugró törlesztőrészek miatt rengeteg család számára okozott nehézséget a devizahitelek visszafizetése, többen elvesztették ingatlanjukat is. Utóbbi az érintettek számára nemcsak vagyronvesztést jelentett, hanem a genetikusan megöröklött sebek feltépését is egyúttal. Magyarországon ugyanis az ingatlantulajdonlásnak évszázados hagyománya van, amelyet az 1945 utáni jogtalan vagyronelkobzások, valamint a magántulajdon azt követő nagyon szűk körre történő visszaszorulása súlyosan érintett (Kovács 2013:183; Bodzási 2019:59). Nem véletlen tehát, hogy olyan gondolatok is megjelentek, amelyek a devizahitelt hibás terméknek tekintették

(Erdődy 2016:357–358, Farkas 2017:35–39). Ennek ellenére 2010 előtt nem született érdemi és hathatós intézkedés a probléma kezelésére,¹ arra csak fokozatosan, 2010-től került sor (pl.: végtörlesztés, árfolyamgát, forintositás), aminek köszönhetően 2015-re megszűnt a korábban óriásira duzzadt devizahitelállomány (Oeconomus 2021:71).

Jelen tanulmányban részletesen megvizsgáljuk a devizahitel-válság kérdéskörét, melynek kapcsán elsőként a devizahitel fogalmát járjuk körbe. A terminológiai kitérőt a fogalmi keretek tisztázásán túl az is indokolja, hogy a közbeszédben és a szakirodalom egy részében is elterjedt a „hibás termék” kifejezés, amellyel a szerződések semmisségét kívánták megalapozni. Ezt követően a devizahitel-válság okait, majd végül a tanulmány utolsó részében a probléma megoldására tett kormányzati lépéseket tekintjük át. Az elemzés során elsősorban a témában irányadó magyar szakirodalomra és jelentésekre (pl. MNB, Állami Számvevőszék) támaszkodunk, amelyet bírósági ítéletek egészítenek ki. Összességében véve látni fogjuk, hogy a devizahitel-válság kialakulásához minden releváns szereplő – eltérő mértékű – hibái hozzájárultak. Ugyanakkor a 2010 után tett kormányzati intézkedések segítségével sikerült a helyzetet konszolidálni, kimentve ezzel az embereket az adósságcsapdából, és helyreállítani a bankrendszer és a gazdaság stabilitását.

A devizahitel fogalma és a konstrukció értékelése

Mielőtt a devizahitel-válság részleteibe merülnénk, szükséges tisztáznunk a terminológiai kérdéseket. Ezt egyrészt az indokolja, hogy a közbeszédben és a szakirodalomban használt kifejezések sokszor nem teljesen fedik egymást: pontosabban az utóbbiban több kifejezést (pl. devizahitel, deviza alapú hitel) használnak, amelyet a közbeszédben összemosnak. A helyzetet pedig nehezíti, hogy az évek során a jogszabályokban sem volt adekvát a fogalomhasználat. Másrészt a devizahitel-válság nyomán megjelent mind a közbeszédben, mind a szakirodalom egy részében az a nézet, hogy a devizahitel egy hibás termék, amelyet semmissnek

kellene tekinteni. Ezt a nézetet számos kritika érte, mivel szakmaiatlannak és terminológiaiag pontatlannak tartották. Továbbá, ha ténylegesen teret nyert volna ez a nézet, akkor az a devizahitel-válság kormányzati kezelésére is kihatott volna: ebben az esetben ugyanis alapvetően a bankoknak kellett volna viselniük a felelősséget a kialakult helyzetért, míg a többi szereplő (ügyfelek, kormányzat, jegybank, felügyeleti szervek) felelőssége a háttérbe került volna. Mindezek fényében tehát érdemes megnéznünk, hogy pontosan mit értünk devizahitelen, és milyen jellegzetességei vannak ennek a konstrukciónak.

¹ Itt azonban meg kell jegyeznünk, hogy ebben az időszakban még nem álltak fenn a megfelelő jogi és közgazdasági feltételek a devizahitelek kivezetésére (erre a tanulmány második felében térünk ki).

A devizahitel fogalmának meghatározásához a kiindulópontot a kölcsönszerződés, valamint a pénztartozás fogalmai nyújtják. Előbbi lényege, hogy mind a hitelező, mind az adós kötelezettséget vállal egymás felé kölcsönösen: a hitelező folyósítja a kölcsön összegét, míg az adós a kapott pénzösszeget köteles a szerződés szerinti időpontig visszafizetni a kamatokkal (és esetleges más kapcsolódó díjakkal és költségekkel) együtt. A pénztartozás teljesítése a fizetés, amely a pénz tulajdonjogának az átruházását jelenti. A kölcsönszerződés tehát a pénz átruházásának a jogcíme. A pénztartozás kapcsán fontos kiemelnünk, hogy sajátossága a szolgáltatás tárgyában rejlik, amelyet nem a fizikai jellemzők, hanem annak funkcionalitása (a fizetőeszköz) határoz meg. Tekintettel arra, hogy soha nem lehet teljes bizonyossággal azt előre kizárni, hogy végül a teljesítésre a szerződésben szereplő pénznemtől eltérő pénznemben fog sor kerülni (pl. megváltozik a törvényes fizetőeszköz vagy a teljesítés helye), ezért meg kell különböztetnünk a kirovó (pl. a szerződésben meghatározott) és a lerovó (a teljesítés helyén és idején ténylegesen forgalomban lévő) pénznemeket. Utóbbiból mindig annyit kell adni, amennyi megfelel a kirótt pénzösszegnek, mivel az adós mindig a kirótt tartozást teljesíti. A felek szabadon választhatják meg azt, hogy mi legyen a kirovó és lerovó pénznem. Ennek során pedig lehetőségük van arra is, hogy ezek eltérő pénznemek legyenek: ebben az esetben a teljesítés vonatkozásában figyelembe kell venni, hogy annak időpontjában mi a hivatalos árfolyam, például EUR/HUF (Gárdos–Nagy 2013:371–374). Ez azonban önmagában véve nem befolyásolja az adós fizetési kötelezettségét, illetve a hitelező hitelnyújtási kötelezettségét (Korba 2019:164).

A fentiek átvezetnek minket a devizahitel fogalmához. E tekintetben előljáróban érdemes kiemelnünk, hogy a konstrukció alapjában véve nem számít újnak: dogmatikai megalapozására már a XIX. század végén sor került (Korba 2019:163). Ennek ellenére a magyarországi lakossági devizahitelezés elterjedésekor jogszabály nem határozta meg a fogalmat (Bodzási 2018:63). Ugyanakkor a betéti kamat, az értékpapírok hozama és a teljes hiteldíjmutató számításáról és közzétételéről szóló 41/1997. (III. 5.) Korm. rendelet 11/B. §-ában és 13. §-ában – a fogalom meghatározása nélkül – a THM kiszámításával összefüggésben megtalálhatóak voltak a jogintézményre vonatkozó szabályok

(Pongrácz 2020:9). Ezen a helyzeten változtatott a teljes hiteldíj mutató meghatározásáról, számításáról és közzétételéről szóló 83/2010. (III. 25.) Korm. rendelet, amelynek 2. § (1) bekezdésében a jogalkotó a devizahitelezés kapcsán két fogalmat különített el:

- *devizahitel*: forinttól eltérő pénznemben folyósított és törlesztett hitel
- *deviza alapú hitel*: devizában nyilvántartott, de forintban folyósított vagy törlesztett hitel.

A jogalkotó fenti lépésére a devizahitel-válság kialakulása után – a kormányzati intézkedések alátámasztása érdekében – szükség volt, amelylyel – igaz megkésve – egy régi adósságát pótolta (Garamvölgyi 2020:42). Azonban ez sem oszlatta el teljesen az anomáliákat, mivel a későbbi jogszabályok eltérő fogalommeghatározásokkal éltek. A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (régi Hpt.) 200/A. § (1) bekezdése például csak a deviza alapú hitel fogalmát ismerte, és abba minden olyan hitel beletartozott, amelyet devizában tartottak nyilván, vagy devizában nyújtottak és forintban törlesztettek. A devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló 2011. évi LXXV. törvény viszont az 1. § (1) bekezdés 1. pontjában nem használta a deviza alapú hitel fogalmát, csak azt mondta ki, hogy devizakölcsön esetében a kölcsön nyilvántartási pénzneme euró, svájci frank vagy japán jen, és az adós törlesztési kötelezettségét forintban teljesíti (Pongrácz 2020:9, Pomeisl 2017:73). Érdekesség, hogy az Európai Parlament és a Tanács 2014/17/EU irányelve a lakóingatlanokhoz kapcsolódó fogyasztói hitelmegállapodásokról, valamint a 2008/48/EK és a 2013/36/EU irányelv és az 1093/2010/EU rendelet módosításáról a 4. cikkely 28. pontjában deviza alapú hitel helyett devizahitelről beszél a fogyasztók vonatkozásában, melynek kapcsán két esetkört különít el:

- pénzneme eltér attól a pénznemtől, amelyben a fogyasztó a hitel visszafizetéséhez felhasználandó jövedelmét szerzi, illetve a törlesztéshez felhasználandó vagyontartja; vagy
- pénzneme eltér a fogyasztó állandó lakóhelye szerinti tagállam pénznemétől.

Végezetül fontos még itt megemlíteni, hogy a Kúria a 6/2013. Polgári Jogegységi Határozatában a hitel helyett a kölcsön szót használja, és ennek alapján két csoportot különít el: devizakölcsön és deviza alapú kölcsön. A különbség abban rejlik, hogy előbbi esetében a folyósításra és a törlesztésre devizában kerül sor, míg utóbbi esetében mindez forintban történik meg, viszont az adós tartozása devizában keletkezik (Bodzási 2018:63–64, Pomeisl 2017:78).

Ezek alapján jól látszik, hogy a fogalomhasználat nem minden esetben egyértelmű, ami nehezíti a megértést és a megfelelő kormányzati intézkedések meghozatalát. Éppen ezért a továbbiakban a problémakör kapcsán a „devizahitel” kifejezést fogjuk használni, amely alatt minden devizában nyilvántartott hitelt értünk. E tekintetben egyetértünk Bethlendi Andrással, aki szerint deviza és devizaalapú hitel között nem célszerű különbséget tenni, mivel a gyakorlatban ezek nyújtása fogyasztói szempontból gyakran összemósódott (Bethlendi 2015:6). Amennyiben a konstrukció jellemzőit részletesebben is megvizsgáljuk, akkor érdemes hangsúlyoznunk, hogy Magyarországon a devizakorlátozások eltörlése óta jogszerűen lehet devizahitelt nyújtani és felvenni. Az ügylet jogi minősítése szempontjából nincs annak jelentősége, hogy ténylegesen van-e mögötte deviza. Ami számít, az a felek erre irányuló akarata (Gárdos–Nagy 2013:375–376). A konstrukció kapcsán megfigyelhető az adós azon kifejezett szándéka, hogy kamatfizetési kötelezettsége a szerződéskötés idején jellemző forintkölcsönre irányadó kamatnál lényegesen alacsonyabb legyen és – tehetjük hozzá – ebből fakadóan alacsonyabb törlesztőrészlet-fizetési kötelezettsége legyen (Bodzási 2018:64). A forinthitelhez képest a devizahitel további specialitása az árfolyammozgásnak való kitettség: az aktuális törlesztőrészletet ennek alapján állapítják meg, és ezt fizeti az adós forintban. Vagyis az adós szükségszerűen kiteszi magát az árfolyamkockázatnak, és a szerződés teljesítése szempontjából nincs annak jelentősége, hogy a későbbiek során hogyan alakulnak az árfolyamok (Garamvölgyi 2020:42). A későbbiek során éppen ebből adódtak a problémák, mivel megjelent az a vád az adósok részéről, hogy a bankok egyszerűen áthárították az árfolyamkockázatot

rájuk. Ez a felfogás azonban téves: ez náluk soha nem jelenhet meg, mivel ez mindig az adóst terheli, akinek fizetési kötelezettségét a kedvezőtlen gazdasági-társadalmi következmények nem érintik. Az árfolyamváltozás tehát a feleken kívül álló, objektív körülmény. Ráadásul kockázat nemcsak az adós, hanem a hitelező számára is jelentkezik: amennyiben ugyanis az adós nem teljesít, akkor a hitelező is veszteséget szenved. Ezt a tényt is figyelembe kell venni a konstrukció értékelésekor. Fontos viszont kiemelni, hogy a bankokat (a hitelezőket) a felek közötti információs egyensúlyhiány miatt tájékoztatási kötelezettség terheli az árfolyamkockázat vonatkozásában, amelyet kockázatfeltáró nyilatkozat révén teljesíthetnek. Ennek során nem a kockázat mértékéről kell tájékoztatni az adósokat, hanem arról, hogy az fennáll, és annak mértéke előre nem látható. Az árfolyamok kapcsán felmerül az árfolyamrés problematikája is. Ennek hátterében az áll, hogy – a pénzváltásnál alkalmazott piaci gyakorlathoz hasonlóan – a bankok a devizahitel-szerződéseknél a deviza átszámítása (a fizetendő forintösszeg meghatározása érdekében) során eltérő vételi, illetve eladási devizaárfolyamokat alkalmaztak (attól függően, hogy forintot számoltak át devizára, vagy fordítva²) annak érdekében, hogy működési költségüket fedezzék, és nyereségüket biztosítsák. Ez a gyakorlat azonban a lakossági devizahiteleknél vitatható, mivel itt a folyósításra és a törlesztésre egyaránt forintban kerül sor (Gárdos–Nagy 2013:376–378).

Végezetül a devizahitelek kapcsán ki kell térnünk a „hibás termék” koncepcióra, amelyet Róna Péter fogalmazott meg. Tekintettel arra, hogy a devizahitel-válság Magyarországon – a régió más országhoz hasonlóan – óriási nehézségeket okozott az adósoknak, nem véletlen, hogy az olyan nézetek, amelyek ezen szerződések semmisségét sugallták, hamar komoly népszerűségegre tettek szert. Ennek ellenére, ahogy azt Farkas István is megjegyzi (Farkas 2017:35–39), látnunk kell, hogy a gyakorlatban a devizahitel tartalmát tekintve semmiben nem tér el bármilyen más kölcsönügylettől. A „hibás termék” koncepció alapvetően három érvrendszerre épül:

² E tekintetben a több mint tíz éven át tartó gyakorlat azt mutatta, hogy folyósításkor vételi, míg törlesztéskor eladási árfolyamot alkalmaztak több mint 100 ezer devizahitel szerződés vonatkozásában, amit a PSZÁF is elfogadott, és a bírósági gyakorlat sem kérdőjelezett meg ebben az időszakban (Bölönyi–Horváth 2017:14).

- az árfolyamkockázat (ez a kamatfizetést és a tőketörlesztést érinti) miatt nem hitelről, hanem befektetésről van szó;
- a törlesztőrészlet (szemben a forinthelel) nem fix összeg (ráadásul az adós az egyes törlesztőrészletek összegét előre nem is tudhatja), ebből kifolyólag a hitelező által az adós rendelkezésére bocsátott összeg és az adós által visszafizetendő összeg nominálisan nem azonos;
- pusztán technikai, az adósok terheit növelő manipulációról van szó, mivel a kihelyezések mögött nincs külföldi forrás.

A felsorolt érvek azonban több szempontból is cáfolhatók. Egyrészt a hitelek esetében a hangsúly nem a nominális azonosságon, hanem a szerződés szerinti összegen van. Amennyiben tehát a felek kötelezettségeit és jogait (benne a kirovó és lerovó pénznemeket) a szerződés tartalmazza, akkor ez a tény okafogyottá válik. Másrészt nemcsak a devizahitelek, hanem a fix kamatozású és összegű hitelek is befektetésnek számítanak, mivel mind a makrogazdasági környezetre, mind a saját gazdasági környezetére vonatkozóan is várakozásai vannak az adósoknak. Ha pedig ezek nem teljesülnek, akkor a szerződés teljesítése az adós számára más terhet jelent, mint amivel előzetesen számolt.

A devizahitel esetében ez a várakozás még kiegészül a külföldi gazdasági eseményekkel, amely miatt egy, a forintheleknél sokkal kockázatosabb termékről van szó. Harmadrészt a bankok technikai manipulációjáról sem beszélhetünk, a forinthelelek és a devizahitelek kamatai között ugyanis olyan jelentős volt a különbség, hogy belföldi források után devizakamatot kérni veszteséges lett volna. Mindezeket túlmenően a „hibás” termék megnevezés szakmaiatlan is, hiszen az szavatossági igényt generálna (Erdődy 2016:358).

Összességében véve tehát arra a következtetésre juthatunk, hogy a devizahitel, bár messze nem új termékről van szó, meglehetősen komplex, árfolyamkockázattal terhelt. Ténylegesen mind az adós, mind a hitelező vonatkozásában komoly kockázatokkal kell számolni, amelyet csak súlyosbított, hogy a jogalkotónak a fogalmi kereteket a devizahitelek felfutásának az időszakában nem sikerült tisztázni. Ennek ellenére nem állíthatjuk, hogy hibás termékről lenne szó, viszont ez nem zárta ki azt, hogy a bankok a hitelnyújtás során tisztességtelen gyakorlatot folytassanak, a felügyelő szervek erre ne reagáljanak időben és megfelelően, valamint hogy az érdemi és hatékony kormányzati lépések elmaradjanak.

A devizahitel-válság okai és a devizahitel kérdésének relevanciája lakhatási szempontból

A fogalmi keretek tisztázása és a devizahitel-konstrukció értékelését követően érdemes megnéznünk, mi vezetett oda, hogy a 2008-as gazdasági világválság idejére óriásira duzzadó devizahitelállomány súlyos gazdasági nehézséget okozott nemcsak a háztartások, hanem a nemzetgazdaság számára is. Az elkövetkezőkben ezért elsőként a devizahitelezés és a lakhatás kapcsolatát fogjuk megvizsgálni, majd csak ezt követően térünk rá a válság közvetlen okaira. Ennek során látni fogjuk, hogy a válság kialakulása számos tényező egyidejű érvényesülésére vezethető vissza, ahol minden felet – igaz, eltérő mértékben – felelősség terhel a kialakult helyzetért.

A devizahitel-válság kiindulása kapcsán fontos beszélnünk a devizahitelezés és a lakhatás összefüggéséről. E tekintetben fontos kiemelni, hogy az árfolyamingadozás miatt a devizahitelek esetében

számolni kell a törlesztőrészletek esetleges megrugásával, amely tovább növeli a háztartások lakhatási költségeit. A magas lakhatási költségek pedig ahhoz vezetnek, hogy a családok más szükségleteiket (pl. étkezés, szabadidő, egészség) visszafogják, amely gyengíti a szociális kapcsolatot a családtagok között. Különösen ez a helyzet, ha a lakhatásra fordított kiadások meghaladják a háztartások jövedelmeinek a 40%-át, amely már megfizethetőségi problémákat jelez (Lutár 2024:104). Nem véletlen tehát, hogy a lakhatási szegénység fogalmán belül az ENSZ Gazdasági, Szociális és Kulturális Jogok Bizottsága kiemelten kezeli a megfizethetőség (a lakhatással kapcsolatos költségekre vonatkozóan) kérdését is (*Adequate Housing*). Az elmúlt évtizedekben Magyarországon – különböző mértékben – szinte mindig napirenden volt a lakhatási szegénységgel járó problémakör,

amely a felmérések szerint tartósan 2-3 millió embert érint, és folyamatos kihívást jelent az aktuális kormányzat számára (Czirfusz–Jelinek 2021:81). Másrészt – az előbbiekhöz szintén szorosan kapcsolódva – Magyarországon évszázados hagyománya van a saját ingatlan tulajdonlásának, amelynek következtében a lakástulajdonnal rendelkezők aránya európai szintén is kiemelkedő. Ez utóbbi abban is kifejeződik, hogy a magyar lakosság mindig is előnyben részesítette a saját tulajdonú ingatlant a bérlettel szemben. A saját lakás iránti igény olyan erős volt az elmúlt évtizedekben, hogy hagyományos eszköze az államilag támogatott lakáshitel volt. Erre szükség is volt, mivel az 1980-as éveket követően a lakásépítések száma tartósan beesett a lakásállomány regenerálódásához szükséges évi 40 000 új otthon alá (Bodzási 2019:59). Tekintettel arra, hogy a lakásállomány minőségének megóvása érdekében a helyzeten változtatni kellett, a politika döntéskényszerben volt. Alapvetően két lehetséges mód kínálkozott: vagy államilag kamattámogatott forinthitelekkel lendítik fel a lakáspiacot, vagy fokozatosan teret engednek a devizahiteleknek. Utóbbi azonban azzal a kockázattal jár, hogy az árfolyamok esetleges megugrása miatt a törlesztőrészek is rendkívül megnövekednek, amely az állandó lakhatási szegénységgel fenyegetett emberek esetében megfizethetetlen törlesztőrészekhez és így az ingatlan elvesztéséhez vezethet.

Az első Orbán-kormány az előbbi megoldást választotta, melynek köszönhetően a lakásépítések száma hosszú idő után ismét emelkedésnek indult, és 2004-ben több mint 43 000 új lakással tetőzött. Azonban ezt a konstrukciót a szocialista kormány költségvetési indokokra hivatkozva ekkora már megszüntette, ugyanakkor a lakásépítési tendenciát és így a lakásállomány megújulásának az ütemét fent kívánta tartani. Ezt viszont már a magas kamatok miatt a forinthitelek a továbbiakban már nem tudták elősegíteni, éppen ezért új irányvonalra volt szükség, amelyet a kormányzat a devizahitelezésnek teret engedve talált meg (Bodzási 2019:59–61). E tekintetben fontos kiemelni, hogy ennek már

2001 óta nem volt érdemi akadály, hiszen ekkor születtek meg azok a jogszabályok, amelyek előbb a devizahitelek felvételét engedélyezték (88/2001 Korm. rendelet), majd azt követően a forint teljes konvertibilitásáról (2001. évi XCIII. törvény) rendelkeztek. Ennek értelmében a forint korlátlanul átválthatóvá vált más országok fizetőeszközeire, a tranzakció okától és a tranzakciót lebonyolító személytől függetlenül. A lépés ekkortájt racionálisnak tűnhetett, mivel ebben az időszakban Kelet-Közép Európa más országaiban is elterjedt volt a lakossági devizahitelezés (Kolozsi 2018:19), amelynek során a forinthiteleknél jóval alacsonyabb kamatokkal és kedvezőbb törlesztőrészzel³ számolhattak az ügyfelek, továbbá Magyarország az uniós csatlakozással együtt kötelezettséget vállalt arra, hogy bevezeti az eurót (Farkas 2017:39). Utóbbi lépés pedig a devizahitelekkel kapcsolatos kockázatokat lényegesen csökkentette volna, ráadásul a 2000-es évek közepén jó esély kínálkozott arra, hogy Magyarországon pár éven belül, de legkésőbb 2010-ig a forintot felváltja az euró mint hivatalos fizetőeszköz (Kolozs–Banai–Vonnák 2015:65). Nem véletlen tehát, hogy sokan a devizahitelekhez fordultak, különösen a svájci frank alapú hitelek voltak népszerűek (Garamvölgyi 2020:43).

A fentiek alapján jól látszik, hogy a devizahitelezés megindulásakor adott volt egy lakhatási szegénységgel járó kockázat, amely kiegészült egy potenciális árfolyamkockázattal és az – akkor reálisnak tűnő – gyors euróbevezetés reményével. Ahhoz viszont, hogy ebből komoly probléma legyen a 2008-as gazdasági válság idejére, több tényezőnek egyidejűleg kellett bekövetkeznie. Ezek közül a legfontosabbakat az alábbiakban tekintjük át röviden (Bethlendi 2015:7–26, Csizmady–Hegedüs–Vonnák 2019:16, Országgyűlési jelentés 2012:7–8, Oeconomus 2021:11–14, Zsolnai 2019:419, Teleki 2018:92–94, Papházi 2016b:41–42):

- *Kizárólag volumenalapú, gyors növekedési tervek:* a bankok egészen a '90-es évek végéig a nagyvállalati hitelezést részesítették előnyben

³ A családok számára a devizahitel törlesztése többek között azért is volt kedvezőbb, mert míg a forinthitelek esetében – a magas kamatszint miatt – a törlesztési időszak kezdetén magasabb volt a fizetendő havi összeg, addig a devizahitelek esetében – az alacsonyabb kamatszint miatt – az első időszakban alacsonyabb törlesztőrészekkel lehetett számolni. Ez pedig egy családalapítás előtt álló fiatal párnak döntő szempont lehetett. Ugyanakkor azt is érdemes megjegyezni, hogy a törlesztési időszak második felében ez a különbség fokozatosan megszűnik (Kovács 2013:184).

a háztartási hitelezéssel szemben, melynek következtében a hitelállomány nagyon alacsony szintről indult gyors növekedésnek. Ugyanis a bankok előzetesen komoly profittal számoltak, amelyhez viszont jelentős mértékű infrastrukturális és személyi jellegű fejlesztésekre volt szükség. Ennek során pedig a termékek kockázati szempontjait nem vették figyelembe, kizárólag a rövid távú volumennövelésre koncentráltak. Ez a lakáshitelpiacon úgy jelentkezett, hogy a kamattámogatott forint-hitelek kivezetése után a devizahitelezés területén erős kínálatot igyekeztek nyújtani annak érdekében, hogy a gyors volumennövekedést fenntarthassák. Ezt többek között úgy érték el, hogy az ügyfelek számára rugalmas törlesztési feltételeket kínáltak, és a jövedelemvizsgálatra vonatkozó szabályozásukat enyhítették, vagy le sem folytattak ilyen vizsgálatot. Olyan banki ügyfélkörök alakultak ki, amelyek egyébként forint-hitelek esetén sokkal kisebb összegű hitelekhez juthattak volna. Fokozatosan megjelentek a szabad felhasználású jelzáloghitelek is, amelyeknél a hitelezési korlátok még inkább feleslegesek voltak. Egyre jobban növekedtek a hitelezés kockázatai, amelyeket viszont a bankok nem vállaltak fel, hanem az ügyfelekre hárították őket.

- *A termékkockázatok áthárítása az ügyfelekre:* a legnépszerűbb hitelek svájci frank alapúak voltak. Az ügyfeleket az alábbi kockázatok terhelték: árfolyamingadozás, forrásbevonás kockázata, tisztességtelen árazási feltételek, hitelkockázat és költségkockázat. Ezek közül az egyik legnagyobb veszélyt az árfolyamkockázat jelentette, hiszen ezt teljes egészében az adós viseli. A bankok azért kínálták a svájci frank alapú hiteleket, mivel a rövid távú kamatelőny miatt a kezdő törlesztőrészek sokkal alacsonyabbak voltak, mint a forint-hitelek esetében. Azonban nem számoltak azzal, hogy ez még az euróalapú hitelekhez képest is sokkal jelentősebb kockázatokat rejtett, mivel a hazai árfolyampolitikának az euró-svájci frank keresztárfolyamra nincs ráhatása, és a svájci frank egy klasszikus menekülő devizának számít. Vagyis válságok idején a deviza erősödésére kell számítani, valamint – különösen hosszú lejáratú hitelek esetén – a felértékelődés sem kizárt. Tovább nehezítette az adósok

helyzetét, hogy ezek a hitelek a bankok által egyoldalúan változtatható kamatozásúak voltak, amelyek magukban hordozták az egyoldalú kamatemelés lehetőségét is. Hiába adta meg tehát a bank a szerződéskötéskor a THM-et, az a gyakorlatban csak az első évre volt érvényes, míg a hitelek zömmel 15–20 éves futamidejűek voltak. Az sem volt nyomon követhető továbbá, hogy az árnövekedés valós költségnövekedés volt-e, vagy csak profitnövelési szándék miatt hajtották végre. Ráadásul – a válság tetőpontja után – a csökkenő országhozzájárulási és bankkockázati prémiumok sem eredményezték az ügyfélköltségek automatikus csökkenését. A svájci frank alapú hitelek hitelkockázata magasabb volt, mint a forint-hiteleké, ami azzal járt, hogy a rövid árnövekedési periódus és az árfolyamingadozás szinte rögtön jelentkezt a törlesztőrészekben, és a hazai háztartásoknak ez ellen jellemzően nem volt fedezete. Végezetül szintén az adósokat terhelte a hitelezéshez kapcsolódó díjak és költségek megemlése, valamint a bankok által önkényesen alkalmazott árfolyamrész. Utóbbi esetében arról van szó, hogy a bankok vételi és eladási árfolyamokat használtak a hitelek folyósításakor és törlesztésekor. A középárfolyamtól való eltérés mértékét (árfolyamrész) a bankok szabadon határozhatták meg. Azonban míg a válság előtt ez az érték jellemzően 1,25% körül alakult, addig 2008 után felkúszott 1,7%-ra.

- *Az aktuális kormányzat elhibázott gazdaságpolitikai döntései:* e tekintetben érdemes visszautalnunk arra, hogy a kamattámogatott forint-hitelek kivezetésével és a lakosság devizahitelek felé való terelésével egy olyan potenciális kockázat jelent meg, amely egy gazdasági válság idején óriási károkkal fenyegetett. Ezt a folyamatot elősegítette továbbá az is, hogy a 2000-es évek elején a magyar gazdaságpolitikát laza fiskális politika, magas államadósság és magas infláció jellemezte, amely tartósan komoly kamatelőnyt biztosított a devizahitelek számára. Ráadásul ebben az időszakban a forintárfolyam is stabilnak látszott, ami elfedte az árfolyamkockázat veszélyét. A gyors euróbevezetés meghirdetésével pedig azt a látszatot keltették, hogy az árfolyamkockázattal hosszú távon nem kell számolni, ez pedig jelentősen hozzájárult a devizahitelezés felfutásához.

A devizahitel-válság kirobbanásakor elmaradtak a hathatós és érdemi kormányintézkedések (pl. a devizahitelezés de facto leállítása, jövedelemterhelési mutató és hitelfedezeti mutató bevezetése), amelyek csökkenthették volna a bekövetkezett károkat. Lépésekre (pl. a magatartási kódex⁴ előírásainak törvényerőre emelése, a hitelfedezeti arány maximalizálása) leginkább csak 2009 végén és 2010 elején került sor, de ezek sem voltak átfogóak. Továbbá pont ekkor fogta vissza az állam a szociális kiadásokat (pl. lakástámogatások), amelyek a legszegényebb rétegek számára súlyos nehézséget okoztak.

- *A jegybank és a felügyeleti szervek hibái:* Az MNB – korlátozott jogköreire hivatkozva – nem tett lépéseket annak érdekében, hogy az erőteljesen felépülő hitelállománynak gátat szabjon, sőt gyakorlatilag még ösztönözte is a hitelezést. Emellett az alapkamat felemelésével (amely fokozatosan 12,5%-ra nőtt) maga is teret engedett a devizaalapú hitelek terjedésének. Habár más környező országokban (pl. Lengyelországban, Romániában) is változó kamatozású hitel volt a devizahitel, az ottani hatóságok viszont jobban figyeltek arra, hogy az érintett szerződésekben a transzparencia és a tisztességes árazás megvalósuljon. Ennek következtében ezekben az országokban a bankok nem tehettek olyan egyoldalú kamatemeléseket, mint Magyarországon. A bankok által alkalmazott és éppen a válság tetőpontján jelentősen megemelt árfolyamrész kérdésével sem foglalkoztak. Azt mondhatjuk tehát, hogy a devizahitelezéssel szemben, különösen a potenciális kockázatok vonatkozásában, érdemi lépéseket nem tettek. Alapvetően csak a kockázatokat dokumentálták. Azt sem ismerték fel, hogy a lakosság nem rendelkezik elegendő pénzügyi ismerettel ahhoz, hogy a teljes konstrukciót és annak kockázatait megfelelően értékelni tudja. Elmaradtak az átfogó, a devizahitelezés kockázataira felhívó tájékoztatók.

- *A lakosság pénzügyi ismereteinek hiánya:* Általánosságban elmondható volt, hogy a lakosság nem rendelkezett azokkal az információkkal, amelyek segítségével például megfelelően tudta volna az árfolyamkockázat jelenségét értelmezni. Ennek hátterében az állt, hogy a magyar lakosság a rendszerváltás előtt nem volt arra rákényszerítve, hogy ezeket az ismereteket elsajátítsa. Sokszor az alapvető pénzügyi kultúrával sem rendelkeztek az emberek. Ilyen körülmények között pedig nem lehetett elvárni, hogy megértsék a bonyolult pénzügyi összefüggéseket. Ugyanakkor a lakossági hitelezés tekintetében mindig kulcskérdés az ügyfél megfelelő pénzügyi ismerete, amelyet (a felügyeleti szervektől, bankoktól kapott) tájékoztatás révén lehet elérni.

Összességében véve azt mondhatjuk, hogy számos tényező együttállásának köszönhető, hogy a devizahitel-válság Magyarországon kialakulhatott. Amennyiben a felelősség kérdését nézzük, akkor úgy látjuk, hogy alapvetően osztott felelősségről beszélhetünk (kormányzat, felügyeleti szervek, bankok, ügyfelek), azonban a kialakult válságról legkevésbé a kiszolgáltatott, pénzügyi ismeretekkel alig rendelkező adósok okolhatók (Csizmady–Hegedűs–Vonnák 2019:17–18),⁵ ugyanakkor a többi szereplőt fokozott felelősség terheli. Ahogy arra Farkas István is rávilágít (Farkas 2017:46–50), a kormányzat sokkal korábban megtehetette volna, hogy a devizahitelekre vonatkozóan korlátozza a hitelfelvételeket. A kései fellépés okát annak „köszönhetjük”, hogy a jogalkotó nem számolt a devizahitel-válság bekövetkezésével, vagy ha igen, akkor sem ilyen mértékben. A PSZÁF fokozott felelőssége pedig abban áll, hogy nemcsak a jogszabályok megsértése esetén, hanem már a veszélyes tendenciák észlelésekor fel kellett volna lépnie, megakadályozva ezzel a káros banki gyakorlatok térnyerését.

A felelősség kérdésén túl fontos kérdés volt ugyanakkor az is, hogy hogyan lehet kezelni a kialakult válságot. Hiszen a lakhatási szegénységgel

⁴ 2009 októberében a piac önszabályozásaként jelentkezett. Hosszú lista tartalmazta azokat az okokat, amikor a bankok kamatot emelhettek. A Hpt. 2010. január 1-vel törvényerőre emelte, amelynek következtében innentől kezdve fel kellett sorolni az általános szerződési feltételekben a fogyasztó számára kedvezőtlen, egyoldalú kamatemelés okait. Azonban ez sem szüntette meg teljesen a bankok diszkrecionális jogkörét a kamatok emelésére.

⁵ Az ő oldalukról viszont felvethető, hogy a hitelfelvételkor túlvállalták magukat, valamint a felmerülő kockázatokat negligálták.

(tartósan 2-3 millió ember) sújtott magyar lakosságot ki kellett menteni a kétségbeejtő helyzetből, mivel a megnövekedett törlesztőrészeket az adósok egyre kevésbé tudták fizetni. Ezt többek között jól mutatja, hogy 2010-re a közüzemi tartozással

rendelkezők aránya 24%-ra nőtt, míg a pénzhiány miatt elmaradással küzdők aránya 2009-re elérte a 22%-ot (Farkas 2017:45). A sikerhez viszont átfogó kormányzati intézkedésekre volt szükség.

A devizahitel-válság megoldása, a devizahitelek kivezetése

A 2008-as gazdasági válság kitörését követően hamar realizálódtak a devizahitelezéssel kapcsolatos kockázatok. Mind az euró, mind a svájci frank árfolyama hirtelen megugrott 2008 és 2012 között. Előbbi 250 forintról 300 forintra, míg utóbbi 150 forintról 250 forintra nőtt. Ezzel párhuzamosan a háztartások devizahitelállománya 2009 elejére elérte a 6000 milliárd forintot, és az új hitelfelvételek döntő többsége (90%) devizában történt (Bodzási 2018:61–62). 1,2 millió ember került adósságcsapdába (Oeconomus 2021:25), amelyben jelentős szerepet játszott az a tény, hogy míg a svájci frank alapú hitelek esetében az átlagos havi induló hiteltörlesztő részlet 2004 és 2007 között mérsékelten nőtt [47 683 forintról 53 302 forintra (Oeconomus 2021:27)], addig 2007 és 2011 között 69%-os volt az emelkedés, jócskán felülmúlva a régió valamennyi országában tapasztalható számokat. A megugrás annak volt köszönhető, hogy a svájci frank alapú hitelek több mint fele 150 és 160 forint közötti árfolyamszinten vette fel a hitelt (Oeconomus 2021:42–43). 2011-ben 2 millió 500 ezer ember élt olyan háztartásban, amely elmaradt valamilyen rezszi-, lakbér- vagy hiteltörlesztőrészlet-fizetéssel (Hegedüs–Horváth 2012:3), 300 ezer családot fenyegetett közvetlen csőd (Oeconomus 2021:44), és az adósok mintegy negyedének a hiteltartozása nagyobb volt a lakásuk értékénél (MNB 2011). 2014 végéig a nemteljesítő hitelek (90 napos késedelem) aránya a lakossági hiteleken belül elérte a 20%-ot (Oeconomus 2021:44). Ilyen körülmények között a legfontosabb feladat és egyben kihívás az volt, hogy olyan átfogó kormányzati intézkedés(ek) szülessen(ek), amely(ek) megszünteti(k) ezt a problémát. A hivatalba lépő Orbán-kormány lépésről lépésre a teljes devizahitel-állomány megszüntetése mellett döntött. A kormányzati intézkedésekkel párhuzamosan – azokat

elősegítve, illetve megerősítve – több bírósági ítélet is született a devizahitelezés kérdésében mind a magyar bíróságok (Alkotmánybíróság, Kúria), mind az Európai Bíróság előtt. A következőkben ezt az összetett folyamatot tekintjük át, melynek során látni fogjuk, hogy a szándék mellett a sikerhez az is kellett, hogy a devizahitel kivezetésének jogi és közgazdasági feltételei is fennálljanak.

Mielőtt azonban a részletekre térnénk, meg kell jegyeznünk azt, hogy a válságot megelőző 2004–2008-as időszakban a szereplők mindegyike nyertesnek tekintette magát, hiszen az adósok olcsón forrásokhoz juthattak, a bankok növelhették aktivitásukat, és a lakásállomány is bővíthetett, ami végső soron költségvetési bevételeket és erőteljesebb GDP-növekedést generált. A devizahitel mint termék bűnbakká tétele csak a válság negatív következményeinek begyűrzésével következett be, amikor kiderült, hogy az előzetes várakozások nem igazolódtak be. Ennek ellenére a szereplők joggal érezhették magukat vesztesnek, mivel hirtelen vált nyereségesből veszteségesé az üzlet, amire előzetesen szinte senki sem számított/számíthatott (Kovács 2013:185). A devizahitel-szerződések semmisségének kimondásával a helyzet ténylegesen nem oldódott volna meg, csak újabb társadalmi-gazdasági konfliktus generálódott volna. Az adósok ugyanis az alapvetően jogszerű szerződésekből fakadó kötelezettségeiket a saját helyzetük romlása miatt már nem tudták teljesíteni. A korábbi bírói gyakorlatban pedig nem volt arra példa, hogy a devizahitel-szerződésekhez hasonló komplex szerződések esetében az eredeti állapot helyreállítását mondták volna ki, vagy érvényessé nyilvánítás esetén részletes elszámolási szabályokat határoztak volna meg (Kovács 2013:190–192). A bírósági ítéleteknek tehát az volt a feladatuk, hogy

kijelöljék azokat a kereteket, amelyeken belül a politika a szükséges intézkedéseket meghozhatja.⁶ A fentiekből következik, hogy a kormányzati intézkedések tulajdonképpen két nagy csoportra oszthatók: előzetes bírósági jogértelmezést nem igénylő intézkedésekre, valamint előzetes bírósági jogértelmezést igénylő intézkedésekre (pl. forintosítás). A továbbiakban elemzésünket ennek alapján folytatjuk le, és az elkövetkezőkben röviden ismertetjük a 2010-es kormányváltás utáni első években meghozott intézkedéseket.

Előzetes bírósági jogértelmezést nem igénylő intézkedések

A részletekre térve fontos kiemelni, hogy a kormányváltást követően a devizahitelezés kapcsán a legfontosabb feladat az volt, hogy olyan, előzetes bírósági jogértelmezést nem igénylő, gyors intézkedések szülessenek, amelyek a devizahitel-állomány növekedését megállítják. Ennek kapcsán kapóra jött, hogy 2010 márciusában olyan szabályozás lépett hatályba, amely 2010 júniusától kezdve a bankok számára az új devizahitel-kihelyezéseknél maximalizálta a hitel-fedezeti mutatót, figyelembe véve az egyes devizák kockázatosságát. A legszigorúbb szabályozás éppen a már többször is emlegetett svájci frank alapú hitelekre vonatkozott. Ez az intézkedés azonban csak a kezdet volt, amelyet jól jelez, hogy az új Orbán-kormány 2010 nyarán de facto leállította a devizahitelezést (2010. évi XC. törvény, 81-83. §). Ez – az uniós jogi előírások miatt – nem jelentett teljes tiltást, de a gyakorlatban ezek után már csak nagyon kevés magánszemély élhetett a devizahitel lehetőségével. Ugyanis az új szabályozás ezt ahhoz a feltételhez kötötte, hogy az érintettek rendszeres devizajövedelemmel rendelkezzenek, és havi jövedelmük legalább tizenötszöröse legyen a havi törlesztőrészletnek (Balogh 2019:21–22). A lépés elsődleges célja az volt, hogy negatív folyamatok újratermelődését leállítva a kormányzat időt nyerjen az átfogó intézkedéscsomag kidolgozásához (Oeconomus 2021:48–50). 2010-ben

még egy jogalkotási lépésre került sor: törvényi szinten (2010. évi XCVI. törvény) szabályozták, hogy a továbbiakban kizárólag a középárfolyam alkalmazható a törlesztőrészletek kiszámításához, az előtörlesztési díj lecsökken és ezen a szinten maximalizálódik, valamint a hitelintézetek egyoldalúan nem módosíthatják az adósokra nézve hátrányosan a szerződéseket (Balogh 2019:22). Szintén a gyorsintézkedések közé sorolható a 2011–2012-ben elfogadott végtörlesztés, árfolyamgát, valamint a Nemzeti Eszközkezelő Társaság felállítása (Balogh 2019:22–23, Oeconomus 2021:51–57). Végtörlesztés az adósok számára kedvező árfolyamokon (svájci frank: 180 forint, euró: 250 forint, japán jen: 2 forint) valósult meg. Az adósoknak ezirányú igényüket 2011. december 30-ig kellett jelezniük, az erre a célra felhasználható fedezetet 2012. január 30-ig kellett igazolniuk, míg a végtörlesztést 2012. február 28-ig kellett elvégezniük a bankoknak. A végtörlesztéssel összesen 169 ezren éltek 1354 milliárd forint értékben (ebből 370 milliárd forintot a bankoknak kellett állniuk,⁷ míg a többit az adósok fizették), amely a devizahitel szerződések 17%-át és a teljes devizahitel-állomány 23,3%-át jelentette. A lépéssel az intézkedés előtti 750 ezerről 560 ezerre csökkent a devizahitel adósok száma 2012. március 31-re. Ugyancsak ebben az időszakban vezették be az árfolyamgát intézményét, amely előírta, hogy a törlesztőrészletek fizetésére 5 éven keresztül rögzített árfolyamon (svájci frank esetében 180 forinton, eurónál 250 forinton, míg japán jennél 2,5 forinton) kerüljön sor és a rögzített időszak lejártá után sem emelkedhetett a törlesztőrészlet 15%-nál nagyobb mértékben. Az adósok védelmét szolgálta továbbá a rendkívüli kilakoltatási moratórium is (2015. szeptember 16-ig volt érvényben). Az intézkedés hatálya fokozatosan bővült, kiterjedve a nemteljesítő adósokra is. Az árfolyamgát 20-30%-kal alacsonyabb havi törlesztőrészletet eredményezett, amellyel több mint 180 ezren éltek közel 1500 milliárd forint értékben, ráadásul az adósok tartozáselengedésben

⁶ E tekintetben érdemes kiemelni, hogy Magyarországhoz hasonlóan járt Szlovákia is, ahol szintén szükség volt a fogyasztói hitelszerződések vonatkozásában a bírósági jogértelmezésre, melynek keretében számos ügy került előzetes döntéshozatali eljárás formájában az Európai Bíróság elé. Az ügyekből általánosan az a következtetés vonható le, hogy hiába értelmezi megfelelően egy adott tagállam Legfelsőbb Bírósága a fogyasztói hitelmegállapodásokkal kapcsolatos 2008/48/EK irányelvet, attól még nagyon nehéz a magánszemélyeknek az uniós jogból fakadó jogosultságukat érvényesíteniük (Patakyová 2022:205–221).

⁷ Ugyanakkor a bankok az ebből származó veszteségük maximum 30%-át a bankadóból levonhatták.

is részesültek (60 milliárd forint kamat megfizetése alól mentesültek). Végezetül a gyorsintézkedések körében említendő a Nemzeti Eszközkezelő Társaság 2011. augusztus 29-ei felállítása is, amely 2012. január 1-től lépett működésbe, és elsődlegesen a fizetéseképtelen devizahitel-adósok ingatlanjainak kedvezményes szerződési feltételek melletti megvételéért felelt. Ezzel párhuzamosan a bankok elengedték az adósok jelzáloghitelből fennmaradt tartozását. Az adósok számára lehetőség nyílt arra, hogy visszabéreljék eladott ingatlanjukat (a bérleti díjat az ingatlan hitelfelvételkori forgalmi értékének 1,5 százalékos mértékében maximalizálták), sőt a későbbiek során akár vissza is vásárolhatták. Utóbbi esetben az adósok otthoneremtési kamattámogatást vehettek igénybe. Az intézkedés népszerű voltát bizonyítja, hogy az eredetileg háromévesre tervezett programot többször is meghosszabbították, melynek során 2018. május 31-ig 42 ezer ingatlant vontak be a programba, és a bérlők 90%-a jelezte, hogy visszavásárolná ingatlanát.

Az intézkedések hatása

Az előbb részletezett gyorsintézkedések összességében véve elérték a céljukat: nemcsak megállították a devizahitel-állomány növekedését, hanem csökkentették is azt, jelentős segítséget jelentettek a legrosszabb helyzetbe került adósoknak, és az intézkedések terheinek vállalásába a hitelező bankokat is sikerült bevonni. Mindazonáltal ezek az intézkedések nem tudták megszüntetni a problémát, ahhoz ugyanis egy átfogó program kidolgozására volt szükség. Ehhez viszont a jogbiztonság veszélyeztetésének elkerülése érdekében meg kellett várni a devizahitel-szerződések legvitatottabb pontjait értelmező bírósági ítéleteket, továbbá a program megvalósításának kedvező közgazdasági feltételeknek is be kellett következniük. Utóbbiak kapcsán az alábbi feltételeket érdemes kiemelni (Kolozsi-Banai-Vonnák 2015:70–74):

- a forintkamatok kedvezőbbé válása (2014 nyárára 7%-ról 2,1%-ra csökkent);
- a kockázati megítélés javulása (Magyarország szuverén kockázati felára 2014 őszére kifejezetten alacsony szintre csökkent);
- a jegybanki mozgástér növekedése (az MNB a forintosítás biztosításához szükséges devizamennyiséggel rendelkezett);

- a devizahitel-állomány csökkenése (2014-re a korábbi 19 milliárd eurós csúcsról 9 milliárd euróra csökkent a devizahitel-állomány).

A bírósági ítéletek bevárása annál is inkább indokolt volt, mivel a bíróságokat valósággal elárasztották a devizahitelekkel kapcsolatos polgári peres eljárások: 2010 és 2014 között mintegy 11 860 kereset érkezett a bíróságokra. Szükség volt tehát az ítélkezési gyakorlat egységesítésére (Kúria), valamint az Alkotmánybíróság és az Európai Bíróság ítéleteire is (Tóth 2024:1). Utóbbi kapcsán érdemes kiemelni, hogy Magyarország mellett Romániából és Lengyelországból érkezett a legtöbb ügy előzetes döntéshozatal formájában a fogyasztói szerződésekben alkalmazott tisztességtelen szerződési feltételekről szóló 93/13/EGK irányelv egyes rendelkezéseinek értelmezését kérve (Somssich 2023:537). A bíróságoknak többek között olyan kérdésekben kellett állást foglalniuk, mint a semmisség, a tisztességtelenség kérdésköre vagy az átláthatóság követelménye (3048/2013. (II. 28.) AB Határozat:32–37; 8/2014. (III. 20.) AB Határozat:87–91; Kúria 6/2013. PJE határozata:1–7; Kúria 2/2014. PJE Határozata:1–3; C-26/13: 86). Tekintettel a bírósági joganyag óriási voltára és jelen tanulmány terjedelmi korlátaira, egy viszonylag friss lengyel ügyet emelnénk ki itt most, ahol az Európai Bíróság a tisztességtelen kikötés miatt érvénytelen szerződések joghatásai vonatkozásában tett fontos megállapításokat. A konkrét ügyben (C-520/21) az Európai Bíróság kimondta, hogy a tisztességtelen szerződési kikötés miatt érvénytelenné váló devizahitel-szerződés alapján történő elszámolásnál a fogyasztóvédelem prevenciók céljait is figyelembe kell venni. Ebből következik, hogy míg a szolgáltatók (a bankok) nem kérhetnek ellentételezést a fogyasztók által megszerzett előnyök vonatkozásában, addig az utóbbiak – az arányosság erejéig – jogosultak a devizahitelszerződéssel – a törlesztőrészek visszafizetésén túl – kapcsolatos költségeik megtérítésére is. Ez ugyanis nem eredményezi a szolgáltatók (bankok) aránytalan szankcionálását, és nem veszélyezteti a jogbiztonságot sem. A devizahitelszerződés érvénytelensége jogkövetkezményeinek rendezése során tehát nem az egyensúlyi helyzet biztosítására kell törekedni, mivel a fogyasztó a szolgáltatóhoz képest mind tárgyalási lehetőségei, mind pedig tájékozottsági

szintje tekintetében hátrányos helyzetben van (Somssich 2023:537–538).

A fenti ítéletek nyomán, illetve ezekkel párhuzamosan a jogalkotó fokozatosan meghozta azokat az átfogó intézkedéseket, amelyek a devizahitel-állomány felszámolásához és így a devizahitel-válság végső megoldásához vezettek (Bölönyi–Horváth 2017:22–31, Oeconomus 2021:57–63, Balogh 2019:23–25). A Kúria 2/2014. számú Polgári Jogegységi határozatára reagált a 2014. évi XXXVIII. törvény, amely az abban foglaltakat emelte törvényi erőre. Ennek értelmében megdönthető vélelmet állított fel az egyoldalú szerződésmódosítás lehetőségét tartalmazó szerződéses kikötések tisztességtelensége vonatkozásában azzal, hogy a pénzintézetek gyorsított peres eljárásban bizonyíthatták ennek ellenkezőjét. A törvény továbbá kimondta, hogy azokat a folyamatban lévő devizahiteles pereket fel kell függeszteni, amelyek tárgya részben vagy egészben az árfolyamrészre vonatkozó, illetve az egyoldalú szerződésmódosítás lehetőségét tartalmazó szerződéses kikötés. A fogyasztói kölcsönszerződésekből eredő követelések elévülése tekintetében pedig úgy rendelkezett, hogy az elévülési idő a szerződés megszűnésével kezdődik. Szintén törvény (2014. évi XL. törvény) született a tisztességtelen szerződéses kikötéshez kapcsolódó (múltbeli) fogyasztói túlfizetések elszámolásáról, amely a fogyasztókra nézve a legkedvezőbb elszámolást vette alapul. Ugyanis a fogyasztó követelését a fogyasztói kölcsönszerződés fennállásának időszakában úgy kell kiszámítani, mintha a túlfizetéseket a túlfizetés időpontjában előtörlesztésként teljesítették volna. Ezt követően a jogalkotó fókuszra a fogyasztónak nyújtott hitelekre tevődött át, melynek keretében megszületett az ún. fair bankokról szóló törvény (2014. évi LXXVII. törvény), amelynek célja az volt, hogy a bankok a fogyasztóknak átlátható feltételek mellett nyújtsanak hitelt. Ennek érdekében többek között külön rendelkezések vonatkoznak az egyoldalú szerződésmódosítás olyan elemeire, mint a kamatok, díjak és költségek; szigorítja a bankokra vonatkozó tájékoztatási kötelezettséget; ingyenes felmondási jogot biztosít

a fogyasztó számára a kamatperiódus leteltét követően. Végezetül a jogalkotó meghozta azt a törvényt, amely lényegében véve felszámolta a magyarországi lakossági devizahitel-állományt. Az ún. forintosítási törvény (2014. évi LXXVII. törvény) értelmében a korábban devizában fennálló adósság pénzneme a törvény erejénél fogva megváltozik, a jövőre nézve kiküszöbölve az árfolyamkockázatot. Ennek kapcsán a törvény előírta, hogy milyen árfolyamon⁸ kell átváltani a kérdéses devizát, illetve az így keletkezett forint hitel esetében milyen kamat⁹ lesz az irányadó. Az árfolyam-meghatározás terén a törvény érvényesíti a Kúria 2/2014. számú Polgári Jogegységi határozatában lefektetett szempontokat. Kivételes esetekben nemcsak a fennálló, hanem a már felmondott szerződések vonatkozásában is előírta a forintosítást. Habár a törvény célja a devizahitel-állomány megszüntetése, szűk körben lehetőséget biztosított arra, hogy a forintosítás ne történjen meg például devizában szerzett jövedelem esetén, akkor, ha a hátralévő futamidő rövid, vagy ha a devizában fennálló tartozás a jövedelemhez képest nagyon alacsony. A forintosítás körülbelül 500 ezer devizahitel-szerződést érintett, kb. 3500 milliárd forint értékben.

Összességében véve elmondhatjuk, hogy a jogalkotó szűk négy év alatt számos jogszabályt hozott meg annak érdekében, hogy előbb a legnehezebb helyzetben lévő adósokon segítsen, majd egy átfogó intézkedéscsomaggal gyakorlatilag a devizahitelállományt is felszámolja. Ennek során a jogalkotó tekintettel volt a jogbiztonság követelményére és a devizahitel-adósok igényeire. Ezzel párhuzamosan sikerült csökkenteni a nemzetgazdaság külső adósságát, valamint kiküszöbölni az árfolyamváltozásból fakadó kockázatokat az adósok vonatkozásában, továbbá a bankok kockázati kitettségét is. Ráadásul az intézkedés éppen időben történt, mivel 2015 januárjában a svájci jegybank feladta a frank euróhoz viszonyított 1,2-es árfolyamát, melynek következtében az árfolyam 20%-ot emelkedett. Ha nem lett volna a forintosítás, akkor ez egy átlagos svájci frank alapú devizahitel-szerződés törlesztőrészletét 13 ezer forinttal emelte volna meg.

⁸ 256,47 HUF/CHF, 309,97 HUF/EUR és 2,163 HUF/JPY.

⁹ A referenciakamat 3 havi BUBOR és az eredeti szerződésben szereplő kamatfelárból tevődik össze.

Következtetések

Jelen tanulmányban részletesen megvizsgáltuk a devizahitel-válság kérdéskörét, melynek kapcsán elsőként a devizahitel fogalmát jártuk körbe, majd ezt követően a devizahitel-válság okait tekintettük át, végül pedig a probléma megoldására tett kormányzati lépéseket vettük górcső alá. Előzetesen azt a hipotézist fogalmaztuk meg, hogy a kormányzati intézkedések sikeresen hátrították el a bajt, ami összességében véve minden szereplőnek kedvező volt. Magyarországon a 2010-es évek elején az egyik legfontosabb társadalmi, jogi és gazdasági kérdés a devizahitel-válság kezelése volt. Az óriásira duzzadt devizahitel-állomány ugyanis nemcsak az adósokat, hanem a bankrendszert és ezen keresztül az egész nemzetgazdaságot fenyegette. A devizahitelezés megindulásában döntő jelentősége volt annak, hogy Magyarországon évszázados hagyománya van a saját ingatlan tulajdonlásának, valamint, hogy a lakásállomány regenerálódásában oroszánrészt vállaló kamattámogatott forintHITELEKET költségvetési indokokra hivatkozva kivezették. Ezt követően az emberek a devizahitelek felé fordultak, mivel azok kamata jóval kedvezőbb volt, mint a forintHITELEKÉ. Ekkor ez a lépés jó ötletnek tűnt, mivel így továbbra is biztosított maradt a lakásépítések motorja, a gyors euróbevezetés reális terve miatt pedig szinte senki nem számolt a potenciális árfolyamkockázat veszélyével. A devizahitel-válság kialakulásához azonban több tényező egyidejű bekövetkezésére volt szükség: a bankok kizárólag volumenalapú, gyors növekedési tervei, a termékkockázatok ügyfelekre való áthárítása vagy a kormányzat elhibázott gazdaságpolitikai lépései mind e tényezők közé tartoznak. Habár a válság kialakulásáért legkevésbé az adósok okolhatók,

a lakosság pénzügyi ismereteinek hiánya is hozzájárult ahhoz, hogy a 2000-es évek végére kritikussá vált a helyzet. Az elkeseredettséget jól jelezte, hogy elterjedt a közbeszédben, valamint a szakirodalom egy részében is, hogy a devizahitel-konstrukció egy „hibás” termék, amelyet semmisnek kell tekinteni. Mindez azonban csak újabb társadalmi-gazdasági konfliktus kirobbanását okozta volna.

A devizahitel-válság megoldása tehát átfogó kormányzati intézkedést igényelt. Erre azonban az új kormányzat első éveiben még nem volt lehetőség, mivel nem álltak fenn a devizahitelek kivezetésének jogi és közgazdasági feltételei. Éppen ezért ebben az időszakban a kormányzat gyors intézkedésekkel igyekezett stabilizálni a helyzetet, amelynek következtében nemcsak megállt a devizahitel-állomány növekedése, hanem csökkenésnek is indult. Csak 2014-re vált lehetővé, hogy az átfogó intézkedéscsomag megszülessen. Ekkorra ugyanis már többek között kedvezőbbé váltak a forintkamatok, javult az ország kockázati megítélése, és a jegybanki mozgástér is bővült. Továbbá sor került az ítélkezési gyakorlat egységesítésére (Kúria), és az Alkotmánybíróság, valamint az Európai Bíróság is meghozta releváns ítéleteit. Ennek köszönhetően fogadták el végül az ún. forintosítási törvényt, amelynek segítségével sikerült lényegében véve megszüntetni a devizahitel-állományt. A lépés éppen időben történt, mivel nem sokkal utána, 2015-ben a svájci jegybank feladta a frank euróhoz rögzített árfolyamát, melynek következtében az árfolyam 20%-ot emelkedett. Összességében véve tehát eredményesnek tekinthetjük a kormányzati intézkedéseket, amelynek nyomán megoldódott a devizahitel-válság.

Felhasznált irodalom

- Balogh L. (2019) A devizahitelek tizenöt éve Magyarországon (megjelenésük, kezelésük, nemzetközi háttérük). In Bodzási B. (szerk.) *Devizahitelezés Magyarországon – A devizahitelezés jogi és közgazdasági elemzése*. Budapest: Budapesti Corvinus Egyetem, 9–27.
- Bányai D. (2019) Devizahitelezés gyakorlati kérdései Magyarországon. *Jura*, 2, 217–226.
- Bethlendi A. (2015) Egy rossz termékfejlesztésből rendszerszintű piaci kudarc – A hazai lakossági devizajelzáloghitelezés. *Hitelintézeti Szemle*, 1, 5–29.
- Bodzási B. (2018) A devizaalapú fogyasztói kölcsönszerződésekhez kapcsolódó egyes polgári jogi kérdésekről. *Miskolci Jogi Szemle*, (13) 2, 61–75.

- Bodzási B. (2019) A devizaalapú fogyasztói kölcsönökhöz kapcsolódó problémák kezelésére irányuló jogi lépések Magyarországon. In Bodzási B. (szerk.) *Devizahitelezés Magyarországon – A devizahitelezés jogi és közgazdasági elemzése*. Budapest: Budapesti Corvinus Egyetem, 57–93.
- Bölönyi-Horváth L. (2017) A „devizakölcsönökkel” kapcsolatos kérdések. *Acta Humana*, 4, 7–34.
- Csizmady A. – Hegedüs J. – Vonnák D. (2019) Lakásrezsims és a devizahitel-válság: intézményi és egyéni stratégiák. *Szociológiai Szemle*, 1, 4–32.
- Erdődy J. (2016) Siklósi Iván: A nemlétező, érvénytelen és hatálytalan jogügyletek elméleti és dogmatikai kérdései a római jogban és a modern jogokban. Budapest: ELTE Eötvös Kiadó, ELTE Jogi Kari Tudomány 23., 2014, [könyvismertetés]. *Iustum, Aequum, Salutare*, 2, 357–380.
- Farka, I. (2017) A devizahitelezés problémája, és ami mögötte van. *Acta Humana*, 4, 35–50.
- Garamvölgyi D. (2020) A devizahitelek problematikája. In Nyakas, Gy. – Sivák, V. – Csibor, F. – Garamvölgyi, D. – Dúl, J. (szerk.) *A Magánjogi Kutatóműhely fogyasztóvédelmi vonatkozású tanulmányai*. Opuscula Civilia, 41–51.
- Gárdos I. – Nagy A. (2013) A devizahitel jogi alapkérdései. *Hitelintézeti Szemle*, 5, 371–387.
- Kolozsi P. P. – Banai Á. – Vonnák B. (2015) A lakossági deviza-jelzáloghitelek kivételése: időzítés és keretrendszer. *Hitelintézeti Szemle*, 3, 60–87.
- Kolozsi P. P. (2018) A lakossági devizahitelezés egyes kérdései nemzetközi bírósági döntések tükrében. *Új Magyar Közigazgatás*, Különszám, 19–26.
- Korba Sz. (2019) Lakossági devizahitelek és a gazdasági válság – Jogi tapasztalatok. In Bodzási B. (szerk.): *Devizahitelezés Magyarországon – A devizahitelezés jogi és közgazdasági elemzése*. Budapest: Budapesti Corvinus Egyetem, 161–211.
- Kovács L. (2013) A devizahitelek háttere. *Hitelintézeti Szemle*, 3, 183–193.
- Lutár B. Á. (2024) A lakás alap! – Kríziskezeléstől a megfizethető lakhatásig. *Máltai Tanulmányok*, 1, 96–118. <https://doi.org/10.56699/MT.2024.1.6>
- Papházi T. (2016) Családi csőd, magáncsőd – Adalékok az adósságrendezéssel kapcsolatos törvény(tervezet) egyes kérdéseire. *Kapocs*, 1, 35–43.
- Papházi T. (2016) Magáncsödről számokban – Adatfelvételi tapasztalatok a családi csődvédelem kutatásban. *Kapocs*, 2, 57–69.
- Patakyova, M. T. (2022) Euro-Conform Interpretation of Slovak Consumer Credit Act – Endless Saga Bound to End? *European studies. The Review of European Law, Economics and Politics*. Vol. 9. (1), 205–221. <https://doi.org/10.2478/eustu-2022-0009>
- Pomeisl A. J. (2017) A devizaalapú kölcsön fogalmi elemei és konstrukció jogi megítélése a Kúria gyakorlatában. *Acta Humana*, 4, 71–88.
- Pongrácz Z. T. (2020) Devizaalapú fogyasztói kölcsönszerződések árfolyamkockázatának tisztességtelensége. *Jogi Fórum*, 2020. 02. 04., 1–38.
- Somssich R. (2023) Mi jár a fogyasztóknak és mi a bankoknak a devizahitel szerződésekben alkalmazott tisztességtelen kikötés miatti érvénytelenség esetén? *Magyar Jog*, 9, 537–538.
- Teleki B. (2018) Reflexiók a devizahitelezés kialakulásának és válságának jogi vonatkozásairól, a Lentner Csaba által szerkesztett „A devizahitelezés nagy kézikönyve” apropóján. *Új Magyar Közigazgatás*, Különszám, 92–96.
- Tóth A. (2024) Devizahiteles ügyek és a bíróságok uniós jogon alapuló kártérítési felelőssége. *Jogtudományi Közöny*, 1, 1–11. <https://doi.org/10.59851/jk.79.01.1>
- Zsolnai A. (2019) A devizaalapú hitelezés szabályozói szemmel. In Bodzási B. (szerk.) *Devizahitelezés Magyarországon – A devizahitelezés jogi és közgazdasági elemzése*. Budapest: Budapesti Corvinus Egyetem, 417–431.

Jogsabályok, ítéletek, határozatok

88/2001 (VI. 15.) Korm. rendelet a devizáról szóló 1995. évi XCV. törvény végrehajtásáról

A devizakorlátozások megszüntetéséről, valamint egyes kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2001. évi XCIII. törvény

A fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény és egyes kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2014. évi LXXVII. törvény

A Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. törvény

A Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. törvényben rögzített elszámolás szabályairól és egyes egyéb rendelkezésekről szóló 2014. évi XL. törvény

Az Alkotmánybíróság 3048/2013. (II. 28.) AB Határozata

Az Alkotmánybíróság 8/2014. (III. 20.) AB Határozata

Az egyes fogyasztói kölcsönszerződések devizanemének módosulásával és a kamatszabályokkal kapcsolatos kérdések rendezéséről szóló 2014. évi LXXVII. törvény

Az egyes pénzügyi tárgyú törvényeknek a nehéz helyzetbe került lakáscélú hitelt felvevő fogyasztók megsegítése érdekében szükséges módosításáról szóló 2010. évi XCVI. törvény

C-26/13. sz. ügy, Kásler Árpád és Káslerné Rábai Hajnalka kontra OTP Jelzálogbank Zrt. [ECLI:EU:C:2014:282]

C-520/21. sz. ügy, Arkadiusz Szcześniak kontra Bank M. SA [ECLI:EU:C:2023:478]

Egyes gazdasági és pénzügyi tárgyú törvények megalkotásáról, illetve módosításáról szóló 2010. évi XC. törvény

Kúria 2/2014. számú Polgári Jogegységi Határozata

Kúria 6/2013. számú Polgári Jogegységi Határozata

Egyéb források

A magyar devizahitel-válság története (2021). *Oeconomus elemzések*, Oeconomus Gazdaságkutató Alapítvány, febr., 1–80. https://www.oeconomus.hu/wp-content/uploads/2021/02/A-magyar-devizahitel-valsag-tortenete_Oeconomus-Gazdasagkutato-Alapitvany.pdf

Az Országgyűlés Alkotmányügyi, Igazságügyi és Ügyrendi Bizottságának jelentése a 2002–2010 közötti lakossági deviza-eladósodás okainak feltárásáról, valamint az esetleges kormányzati felelősség vizsgálatáról. Országgyűlés Alkotmányügyi, Igazságügyi és Ügyrendi Bizottsága, Budapest, 2012. febr., 1–71. <https://www.parlament.hu/irom39/05881/05881.pdf>

CESCR General Comment No. 4: The Right to Adequate Housing (Art. 11 (1) of the Covenant). UN Committee on Economic, Social and Cultural Rights (CESCR), 13 December 1991

Czirfusz M. – Jelinek Cs. (2021) Lakhatási közpolitikák és a lakhatás megfizethetősége az elmúlt három évtizedben. In Bajomi A. Zs. – Czirfusz M. – Jelinek Cs. – Sebály B.: *Éves jelentés a lakhatási jelentésről*. Habitat for Humanity Magyarország, 81–135.

Élet a moratórium után – a nem teljesítő jelzáloghitelek mögötti ingatlanfedezetek lehetséges hatásai a lakáspiacra (2011). Budapest: MNB, máj. 5. <https://www.mnb.hu/letoltes/elet-a-moratorium-utan.pdf>

Hegedüs J. – Horváth V. (2012) Éves jelentés a lakhatási szegénységről – 2012. *Habitat for Humanity*, 2013, 1–98.