

A Habitat for Humanity Magyarország észrevételei a természetes személyek adósságrendezéséről szóló (T. 4890. sz.) törvényjavaslathoz

A Habitat for Humanity Magyarország lakhatással foglalkozó civil szervezet üdvözli, hogy hosszú idő után a parlament elé került a természetes személyek adósságrendezéséről szóló (T. 4890 sz.) törvénytervezet (tkp. a magáncsőd intézménye), amely számos eladósodott háztartásnak jelenthet segítséget. A szervezet azonban egyúttal arra hívja fel a figyelmet, hogy ez a magáncsőd-tervezet önmagában nem elégséges eszköz a nagymértékű eladósodottság enyhítésére, a szolgáltatást igénybevevő adósok számára pedig számos súlyos kockázattal járhat. Az eladósodottság kezelése a Habitat szerint csak egy egységes lakáspolitikai koncepció részeként bevezetett adósságrendezési program keretében lehetséges. Ugyanakkor már a magáncsőd szabályainak megváltoztatásával is lényegesen több eladósodott ember szabadulhatna meg adósságától. Az alábbiakban a törvénytervezettel és a hatékony adósságrendezéssel kapcsolatos észrevételeinket és javaslatainkat fogalmazzuk meg abban a reményben, hogy a parlamenti vita során ezek nyomán a törvénytervezet módosításra nyílik lehetőség.

**

A KDNP által 2015. május 20-án benyújtott törvényjavaslat pozitívuma, hogy bizonyos feltételek mellett bármilyen típusú adósság kezelésére igénybe vehető lesz majd. Igaz, csak 2016 októberétől, mivel az azt megelőző egy évben az csak a lakáshitelesek számára nyitott. Mivel a tartozások egy jelentős része nem lakáshitelhez (hanem például közmű-, vagy lakbértartozáshoz) kapcsolódik, a Habitat szorgalmazza, hogy **legyen a magáncsőd mindenféle adósságformára igényelhető már rögtön a bevezetést követően.**

A szervezet álláspontja szerint a magáncsőd-tervezet egyik fő problémája, hogy az adósoknak csak az átlagos, vagy annál magasabb jövedelmű csoportok számára lesz hozzáférhető, az alacsony jövedelemmel rendelkezők részére azonban nem. Elsősorban az előírt magas vagyoni és jövedelmi belépési küszöb (a tartozás minimum felére vagyoni, illetve jövedelmi fedezettel kell rendelkezni) miatt féltő, hogy ez az intézmény csupán **az adósok egy szűkebb, jobb vagyoni és jövedelmi helyzetben lévő rétegének lesz képes hathatós segítséget nyújtani.** A jelzáloghitelesek számára a tervezet a záloggal terhelt ingatlan forgalmi értékének 7,8 %-ával megegyező minimális évi törlesztés fizetését írja elő (45§ 4.), amelynek teljesítése már egy közepes értékű ingatlan esetén is komoly anyagi megterhelést jelent. Ezen túl, a meglehetősen magas alsó tartozási korlát (2 millió forint, 7§ 1. a.) miatt számos jelentős tartozást felhalmozó adós szorulhat ki az adósságrendezés lehetőségéből.

A törvényjavaslat másik gyengesége, hogy **nem biztosít megfelelően erős garanciákat az adósok érdekeinek és főleg lakhatási biztonságának védelmére.** Bizonyos feltételek mellett az eladósodott lakástulajdonosoknak lenne lehetőségük „zálogtárgy-, vagy lízingtárgy-elkülönítés” egyezség megkötésére (56§) és így az ingatlanuk megtartására, valamint jelzáloggal terhelt ingatlanuk elidegenítése után kisebb értékűt vásárolni vagy lízingelni (19§ 2. b) és c)). Azonban ezzel a lehetőséggel az adós csak akkor élhet, ha a megtartott, megvett vagy lízingelt ingatlan „méltányolható lakásigényt meg nem haladó jellemzőkkel bír” (5§ 39.), amelynek pontos paraméterei majd csak a végrehajtási rendeletben lesznek definiálva. Ráadásul, ha az adós és hitelezői nem képesek egyezsége jutni, se bíróságon kívüli, se bírósági eljárás keretében, akkor

megindul az adósságtörlesztési eljárás (69§), amely sokkal kedvezőtlenebb feltételeket ró az adóra. Ennek keretében csak akkor biztosított a lakóingatlan megtartása, ha az adós vagy adóstársa már nem aktív korú és / vagy a közös háztartásban van kiskorú, tartósan és súlyosan beteg, fogyatékkal élő, vagy 70 év feletti személy, a lakóingatlan terhelő követelések összege nem éri el a lakóingatlan hitelkihelyezéskori forgalmi értékét (71§ 3.) és a hitelező pénzügyi intézmény hozzájárul az ingatlan megtartásához (71§ 6.). Amennyiben ezek a feltételek nem teljesülnek, az ingatlan értékesítését megkezdhetik 3 hónap után akkor is, ha az adósnak nincs más lakóingatlan felett bérleti vagy más használati joga (73§ 6.), vagyis vélhetőleg nincs hova mennie.

A családi vagyonfelügyelőnek (CSV) jellemzően nagyon nehéz anyagi és szociális helyzetben lévő családoknak kell az adósságrendezés során segítenie, azonban a törvény csak jogi és közgazdasági végzettséget ír elő számukra. Mivel a CSV az adósságrendezési eljárásban kiterjedt hatáskörrel rendelkezik az adós kötelezettségeinek meghatározásában, lényeges, hogy kellő empátiával és szakértelemmel lépjen fel az adós és hitelező közötti adósságrendezés során.

Javaslatok az adósságrendezésről szóló törvény módosítására

Alacsonyabb minimális havi törlesztő részletek

A törvénytervezetben az adós zálogjoggal terhelt lakóingatlanának forgalmi értékének **7,8%-ában meghatározott minimális éves törlesztő részlet mértéke túl magas költséget jelent az alacsonyabb jövedelmű családok számára.** Ez a feltétel különösképpen abban az esetben zárhatja ki az adóst a szolgáltatásból, ha lakóingatlanát az adósságtörlesztés érdekében eladta és havi jövedelméből a megélhetéséhez szükséges, a törvény által garantált összegben és a törvényben meghatározott egyéb fedezhető kiadásokon (pl. rezszi, tartásdíj) túl lakbért is fizetnie kell. **A Habitat szerint a minimálisan meghatározott törlesztő részlet csökkentésére van szükség.**

A magáncsődben részt vevő adósok ne kerüljenek utcára

A törvénytervezet értelmében az adós csak a fentebb leírt, meglehetősen szigorú feltételek esetén tarthatja meg lakóingatlanát. Ezért fontosnak tartjuk, hogy amennyiben az adós lakásának eladására kerül sor, a lakhatás költségei (lakbér, rezsi-költség) biztosíthatóak legyenek egy alacsonyabb jövedelmű család jövedelméből is, amely a minimális törlesztő részlet mértékének csökkentésével lenne elérhető. Továbbá fontos, hogy a családi vagyonfelügyelők törvény által előírt feladatkörébe kerüljön be, hogy segíteniük kell az adósoknak a lakáshoz jutásban.

Mindemellett az is lényeges, hogy amennyiben az adós lakhatását lakóingatlana eladása után hozzátartozója vagy ismerőse **szívességből biztosítja, a lakás használatát (és különösen a megnövekedett közműfogyasztást) ne tekintse a törvény ingyenesnek (72§ 2.),** hanem az adóra eső, méltányolható lakhatási költségek vagy azok egy része (különösen az így megemelkedett közműdíjak) legyen az adósságrendezési és adósságtörlesztési eljárásban elszámolható költség.

Az adósok minél szélesebb körének **lakhatási biztonságának megőrzése érdekében,** a lakhatás megtartását az adósok csupán nagyon szűk köre számára lehetővé tevő, a tartozásnak az ingatlan hitel-kihelyezéskori forgalmi értékénél alacsonyabb mértékére vonatkozó 71§ 3. c. pont, illetve a lakhatás meghagyását a pénzügyi intézmények jóváhagyásához kötő 71§ 6. pont törlését tartjuk szükségesnek. Mivel a törvény 71§ 4. és 5. pontjai egymással ellentmondásban vannak, azok olyan irányú módosítását tartjuk szükségesnek, hogy - akár bizonyos szűkítésekkel - azon adósok is

megtarthassák ingatlanjukat, amelyek nem teljesítik a 71§ 3. pontban meghatározott követelményeket.

A Habitat Magyarország üdvözli az Országgyűlés Igazságügyi bizottságának T/4890/24-es számú 27. 2. pont alatti, a törvény 9§-t érintő módosítási javaslatát, amelyben **törlesztési támogatás** folyósítását teszi lehetővé a lakásukat megtartó, illetve kisebb lakásba költöző adósok számára „a lakhatási feltételek megtartására szolgáló ingatlannal összefüggő hiteljogviszonnyal vagy pénzügyi lízingszerződéssel összefüggő adósságrendezési kötelezettségei teljesítéséhez”. Mivel számos adós a törvény szerint nem tarthatja meg lakástulajdonát és lakásbérletre fog kényszerülni, fontosnak tartjuk, hogy **a lakbérhez is igénybe vehető legyen ez a központi költségvetési támogatás.**

A méltányolható lakásigény feltételei szerepeljenek a törvényben

A törvénytervezet értelmében (106§ 1. a.) a kormány felhatalmazást kap arra, hogy rendeletben szabályozza „az adós, adóstárs lakhatási feltételei megtartására szolgáló ingatlanának meghatározása érdekében a méltányolható lakásigényt meg nem haladó jellemzőkkel bíró ingatlan jellemzőit”. Mivel a javasolt csőd eljárás keretében a „méltányolható lakásigényt meg nem haladó jellemzőkkel bíró ingatlan” az, amit az adós, adóstárs és a vele egy háztartásban élők megtarthatnak lakhatás céljára (5§ 39.) (akár saját lakás kisebb méretűre cseréléséről vagy bérlakásba költözéséről van szó), ezért az ezt körülíró paraméterek pontos szabályozása az adós élethelyzetének, lakhatási körülményeinek alakulására nagy hatással lesz. Ezért javaslatunk szerint annak – vagy legalább a **méltányolható lakásigény** minimum feltételeinek - pontos **meghatározását a törvény szövegében** és nem a törvény végrehajtási rendeletében szükséges szerepeltetni. Úgy gondoljuk, a méltányolható lakásigény jellemzőinek megállapítására többek között megfelelő keretet biztosítanak az Eurostat túlszűfoltásra vonatkozó kritériumai.¹ Fontos lenne az is, hogy a méltányolható lakásigény feltételei tartalmazzák azon kitételeket is, miszerint az adós nem költöztethető egy komfortfokozattal alacsonyabb, de minimum félkomfortosnál alacsonyabb komfortfokozatú, valamint a munkahelyétől, korábbi lakhelyétől nagy távolságra elhelyezkedő lakásba.

A családi vagyonfelügyelők (CSV) adósságkezelésre felkészítő képzése

A Habitat kívánatosnak tartja, hogy a CSV-k számára a törvénytervezet alapján kötelező jogi és / vagy közgazdasági képzettségen túl (12§ 2.) a Nemzeti Család- és Szociálpolitikai Intézet adósságkezelési képzésének megszerzése is legyen kötelező. Ezt kiváltandó alternatív javaslat, hogy a már szakmai tapasztalattal rendelkező adósságkezelőket vonják be a CSV-ket támogató szakmai csapatba. Fontos álláspontunk szerint az is, hogy a CSV-k tevékenysége minél átláthatóbb legyen, és a melléjük rendelt háromfős szakmai munkacsoport, illetve a Családi Csődvédelmi Szolgálat rendszeresen ellenőrizze működésüket (11§ 2.), a hitelezők és adósok érdekeit egyaránt figyelembe véve.

¹ Az Eurostat definíciója szerint egy lakás akkor számít túlszűfoltottnak, ha nem éri el az alábbi minimális szobaszámot: (1) egy háztartásban legalább egy szoba; (2) külön szoba a lakásban lakó minden egyes párra; (3) külön szoba a lakásban lakó minden egyes 18 év feletti egyedülállóra; (4) egy szobában legfeljebb két 12-17 éves kor közötti azonos nemű gyermek lakik; illetve (5) egy szobában legfeljebb két 12 éven aluli gyermek lakik.

Javaslatok a lakossági eladósodottság átfogó kezelésére

A szegény lakosság adósságának kezelése

A lakossági eladósodottság eredményes kezelése érdekében, a törvény megalkotói által deklaráltan a középosztály számára készített családi csődvédelem mellett az alacsony jövedelmű, lakhatásuk elvesztésével leginkább fenyegetett embereket célzó adósságkezelési program elindítása szükséges. Az adósság egy részének egyszeri elengedését, adósságkezelési tanácsadást, az adósságcsökkentéshez nyújtott támogatást, valamint az újbóli eladósodást akadályozó intézkedéseket (pl. feltölthető mérőórák felszerelése) magában foglaló, a szegényebb lakosságot célzó program keretében a rászorulókat egy része nemcsak megszabadulna adósságának jelentős hányadától, hanem javulna gazdasági és élethelyzetük, valamint lényegesen csökkenne újra-eladósodásuk esélye.

A lakhatási költségek célzott támogatása

A március 1-jével eltörölt normatív lakásfenntartási támogatás helyett új, kifejezetten a szegény lakosságot célzó, központilag támogatott és szabályozott lakhatási támogatás létrehozására van szükség. Normatív lakhatási támogatás hiányában a szegény lakosság egyre nehezebben fogja tudni fizetni lakhatási költségeit, amely az adósságok további növekedését eredményezheti.

Aktív lakáspolitikai eszközök alkalmazása

Az eladósodottság egyik fő okozója a kiegyensúlyozatlan magyar lakásrendszer. A saját tulajdonú lakások rendkívül magas, és a bérlakások alacsony aránya, valamint az országos szociális bérlakásrendszer hiánya együttesen a lakhatási költségek miatti eladósodásra vagy otthontalanságba kényszeríti a magyar lakosságot. Egyrészt a szociális és piaci bérlakások szűkös kínálata következtében a lakhatás megoldásának a leggyakoribb módja a saját tulajdonú lakás vásárlása, amelynek fedezésére sokan csak hitel felvételével képesek. Másrészt a saját tulajdonú lakás (és a vele fedezett lakáshitel) sokakat akadályoz abban, hogy jobb munkalehetőséget biztosító területre költözzön, vagy lakását idővel az igényeihez és lehetőségeihez jobban igazodóra cserélje.

Ezen problémák az állam aktívabb és átgondoltabb lakáspolitikai szerepvállalását, állami szociális bérlakás-rendszer kiépítését és a szociális bérlakások arányának növelését kívánják meg. Az eladósodási kényszert mérséklő lakáspolitikai intézkedések lehetnek:

- Magántulajdonban álló, használaton kívüli lakások kiadása rászoruló családoknak Szociális Lakásügynökség (SZOL) közvetítésével (részletesebben lsd. [itt](#))
- Területi egyenlőtlenségeket mérséklő, országos szociális lakástársaság létrehozása
- A lakástulajdon-szerzést támogató intézkedések mellett a lakásbérletet ösztönző intézkedések bevezetése és az arra irányuló támogatások növelése.

Úgy gondoljuk, a családi csődről szóló törvényjavaslat jelen formában való elfogadásával az eladósodottságot csupán csekély mértékben mérséklő intézkedés születik. A Habitat for Humanity Magyarország szerint a lakosság eladósodottságának érdemi kezeléséhez az eladósodottságot egészében és tartósan kezelő megoldásokra, valamint az alacsony jövedelmű lakosságot célzó, aktív adósságkezelési, lakáspolitikai és szociálpolitikai intézkedésekre van szükség.

Javaslataink, észrevételeink és az adósságrendezéssel kapcsolatos egyéb témák megbeszélésére személyes találkozóra is nyitottak vagyunk. Reméljük, anyagunkat hasznosnak találja!

Háttéranyag

[A Habitat for Humanity 2013-as éves jelentése a lakhatási szegénységről.](#)

[A Habitat for Humanity 2013-as éves jelentése a lakhatási szegénységről – rövid változat](#)

[A TÁRKI jelentése a magyarországi adósságkezelési gyakorlatról \(angol nyelven\)](#) – a magáncsődről is tartalmaz hasznos információkat

[Jelentés az adósságkezelési tanácsadás tapasztalatairól az EU négy tagországának tapasztatai alapján \(angol nyelven\)](#) – a magáncsődről is tartalmaz információkat

Szociális Lakásügynökség:

[A Szociális Lakásügynökségek – egy innovatív lakáspolitikai megoldás](#)

[A szociális lakásügynökségek egy új közösségi bérlakás-rendszerben – országos szakpolitikai javaslat főbb elemei \(prezentáció\)](#)

[Intézményi érdekeltségek a SZOL kialakításában \(prezentáció\)](#)

Egyéb hasznos linkek:

[A Habitat for Humanity álláspontja a normatív lakásfenntartási támogatás megszűnéséről](#)

[A Habitat for Humanity álláspontja az adósságkezelési szolgáltatás megszűnéséről](#)

A horvátországi egyszeri adósság-elengedés szabályai dióhéjban

Egyszeri adósság elengedése a leginkább rászoruló háztartásoknak

- Azoknak a háztartásoknak, amelyek jövedelme a legutóbbi 3 hónapban nem haladta meg a 100 ezer forintnak megfelelő horvát kunát, vagy rokkantsági ellátásból vagy szociális juttatásból élnek, és nincsenek megtakarításaik, illetve vagyonuk, a hitelezőik elengedik a tartozásukat.
- Közműcégek, bankok, telefontársaságok és önkormányzatok között létrejött egyezség
- A hitelezők önként vállalják a költségeket (kb. 50 milliárd Ft)
- Ügyfelenként maximálisan 1 millió forintot engednek el a közműcégek és 400 ezret a bankok, telefontársaságok.
- Akik részt vesznek benne, nem vehetnek fel hitelt és nem meríthetik le teljesen a bankszámlájukat.

Elérhetőségeink:

HABITAT FOR HUMANITY MAGYARORSZÁG

Szekér András, országos igazgató

andras.szeker@habitat.hu, +36-20-495-1949

1061 Budapest, Hajós u. 9.

+36-1-354-1084, www.habitat.hu, habitat@habitat.hu