Az igényérvényesítés átalakuló rendje –
gazdasági, jogi és társadalmi alapkérdések

Budapesti Ügyvédi Kamara
2026. október 2.

AZ ADÓSSÁG TÁRSADALMI ÁRA: LAKHATÁSI SÉRÜLÉKENYSÉG

Dr. habil Kovács Róbert
KRE GESZK egyetemi docens



© Leszek Bujnowski photography

TÉZIS

A hátralékossá válás elsődlegesen az adós (jogi) felelőssége, de felelős lehet a hitelt nyújtó pénzintézet (jogi, erkölcsi), és felelős az Állam, amelynek a lakhatás és a társadalmi kohézió is feladata (politikai-társadalmi).

A hiteltörlesztés, a díjak, járulékok stb. fizetésének elmaradása is elsődlegesen az adós felelőssége (jogi), de okként felmerülhet, hogy a szociális háló elégtelensége miatti kényszerű döntések következtében tarthatatlan helyzete (politikai-társadalmi).

Az adós ugyanakkor nagyon súlyos (társadalmi-gazdasági) árat fizethet, ha nem kap emberi, morális, természetbeni és / vagy pénzügyi segítséget

KÖVETKEZTETÉS: Nem viselheti tehát az összes következményt az adós.

VÁZLAT

- Mit? A lakás és a lakhatás társadalmi jelentősége
- Kik? Miért? Hogyan?
- Fékek, garanciák
- Eljárások, mechanizmusok, folyamatok
- Következmények



© Leszek Bujnowski photography

A LAKÁS, LAKHATÁS

Elsődleges, biológia szükséglet
- az Állam támogatja

A legnagyobb vagyona a háztársoknak
- lakásár: több mint tíz éves teljes jövedelem

Ha nincs címed nehezebben jutsz munkához

A lakásvagyon-egyenlőtlenségek generációkon át öröklődnek

LAKÁS SZÜKSÉGELET

- Megfizethető otthon / bérlakás
- Demográfia : új családok kialakulása (háztartás formáció)
  + Kiválás / házasság / válás
- Strukturális:
  +Területi folyamatok: válság és dinamizmus
  +Megfizethető lakás / bérlakás
  +Megfelelő minőség
- A lakás, mint befektetés
  – opportunity cost: olcsó hitel ⇔ biztos állampapír



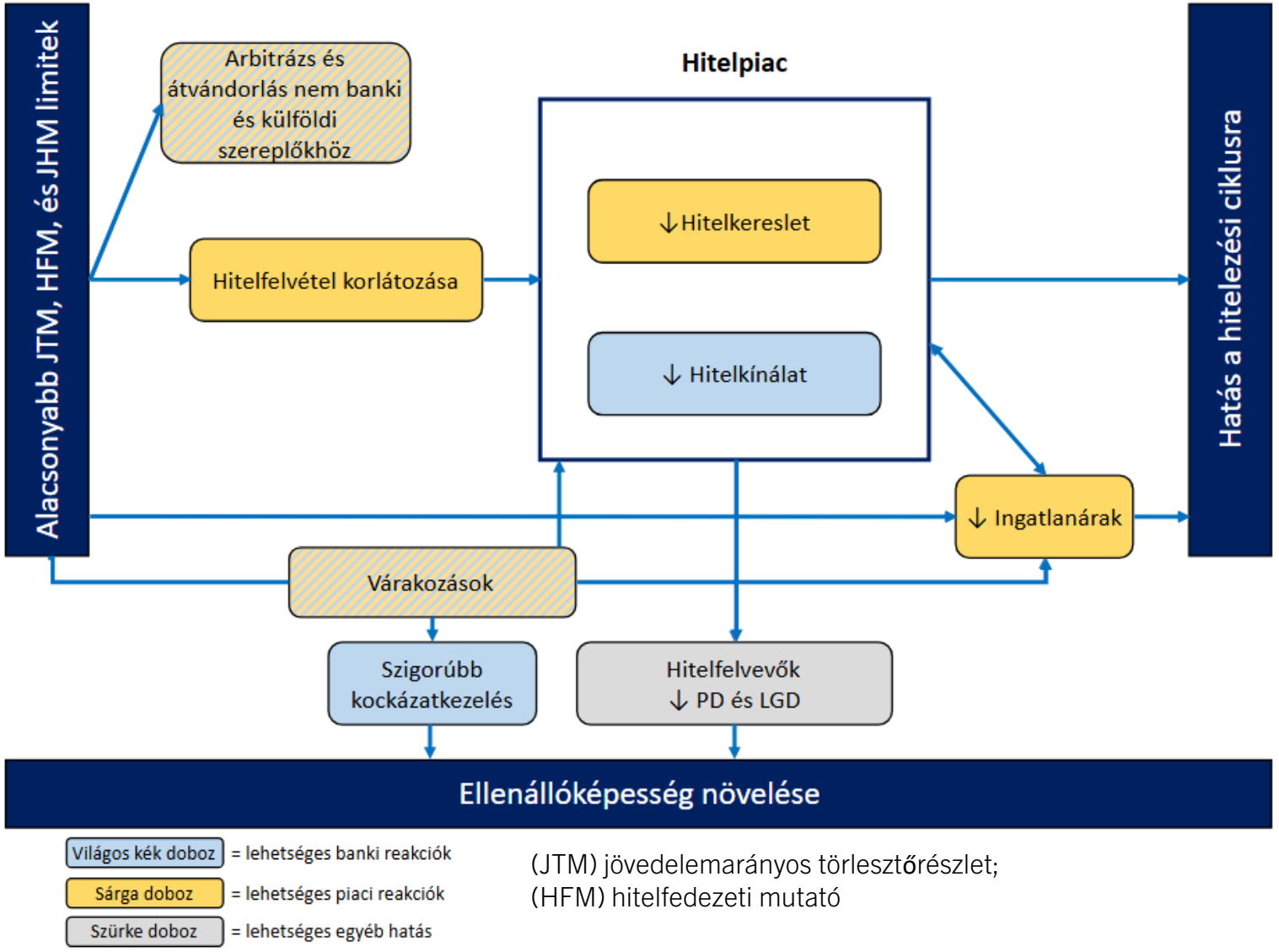
© Leszek Bujnowski photography

LAKÁS, LAKHATÁS, HÁTRALÉKOSSÁG



JOGI-INTÉZMÉNYI FÉKEK, GARANCIÁK

- ADÓSSÁGFÉK-ELŐÍRÁSOK TRANSZMISSZIÓS MECHANIZMUSA - 2015 JANUÁRTÓL



Forrás: ESRB (2018) alapján MNB szerkesztés

32/2014. (IX. 10.) MNB

A HÁTRALÉKOSSÁ VÁLÁS ÉS TÚLZOTT ELADÓSODÁS

- Pénzügyi tudatosság, ismeretek
- Szabályozás és banki hitelbírálat: kockázat, garancia és felelősség
- Előre nem látható események (vis maior): válságok, katasztrófák (családi, társadalmi-politikai, természeti)
- Rosszhiszműség

- Az ÁLLAM szerepe: végig gondolt lakáspolitika, szabályozás, megfizethetőség / megfizethető lakhatás, szociális biztonság
  Kit támogat? Hogyan támogat? (bérlakás, vásárlási hitel, fenntartás)

- A 2008-09-es Subprime-válság: 100% feletti hitelezés



© Leszek Bujnowski photography

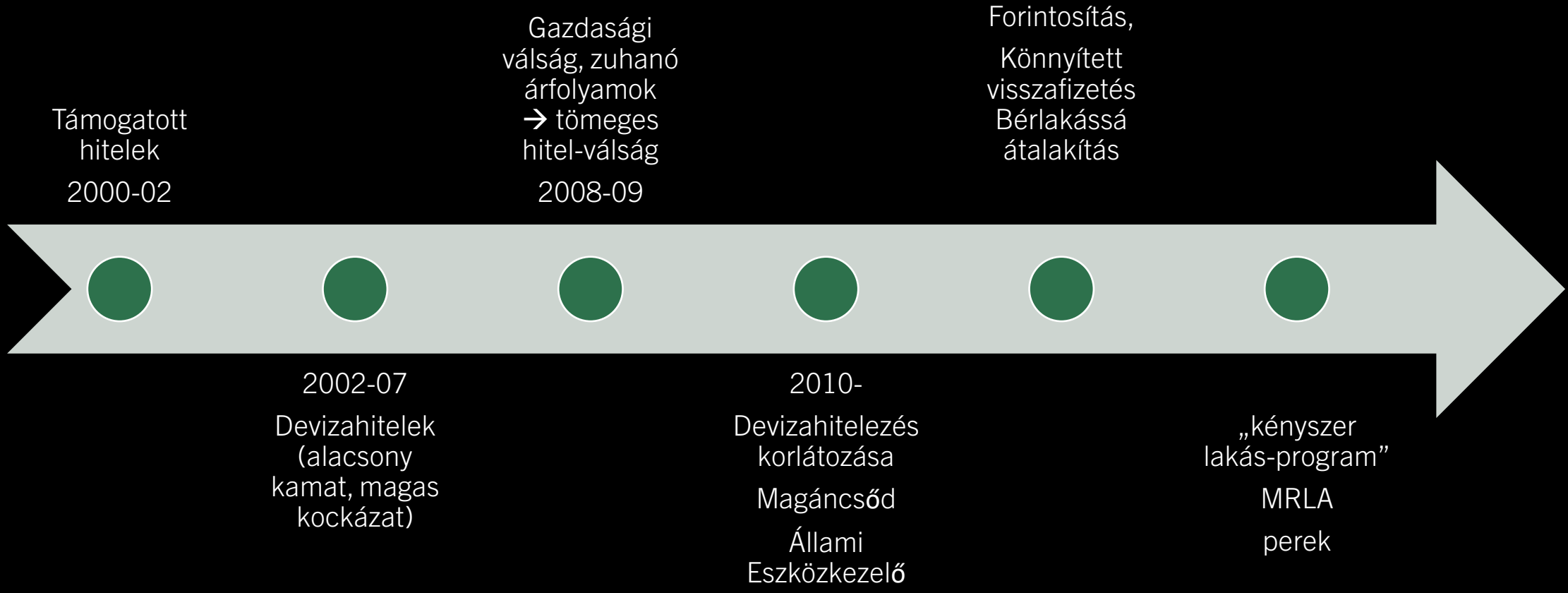
A VÉGREHAJTÁS FOLYAMATA

- Fizetési késedelem
- Szerződés elmondása
- Végrehajtó okirat
- Végrehajtás megindítása
- Ingatlan lefoglalása
- Becsérték megállapítása
- Elektronikus árverés
- AA vételár felosztása
- Kiköltözés, birtokba adás, esetleg moratórium
- Védekezés

Ha végig megy a folyamat az adó nagyon rosszul járhat.
Van esély a kilépésre!
Ismerni kell a szabályokat, támogató segítség kellhet.

1994. évi LIII. Törvény, MNB tájékoztató

ESETTANULMÁNY - DEVIZAHITELEZÉS



Tömeges vészhelyzet – politikai kockázat – sok érdemi megoldás – évtizedekre elnyúló probléma
Külön felfüggesztési szabályok a végrehajtásra

JOGI ELJÁRÁSOK ÉS TÁRSADALMI HATÁSOK (1): A LAKHATÁSI ELADÓSODÁS TÁRSADALMI KÖVETKEZMÉNYEI

HA HÁTRALÉKOSSÁ VÁLIK…

- Rászoruló családok

  +lakhatási válság, akár munkahely vesztés

- Vis maior helyzetű

  +lakhatási válság , akár munkahely vesztés, és

  +lecsúszás, társadalmi kapcsolatok elvesztése

- Rosszhiszemű adósok, „befektetők”, spekulánsok

  +akár következmények nélkül, nyereséggel



© Leszek Bujnowski photography

JOGI ELJÁRÁSOK ÉS TÁRSADALMI HATÁSOK (2): LAKHATÁSI BIZONYTALANSÁG ÉS LAKHATÁSI SZEGÉNYSÉG

- Örökölt hátrányok
  - kódolt kockázatok

    vs. vis maior helyzetek: rendkívüli esemény, kataklizma
  - Mikor válik egy adósság lakhatási válsággá?
  - Milyen kapcsolat van az eladósodás és a hajléktalanság között?
- Felelőség → következmények
  - Társadalmi üzenet: kockázatos-e a nemfizetés?
- Egyedi esetek:
  - Vázolt következmények: lakás-, munkavesztés, marginalizáció
  - Indokolt esetben méltányosság? ← ÁLLAM: megelőzés, kezelés, nem intézkedik
    - szükséges megfelelős jogszabályi háttér, eljárásrend
- Tömeges probléma: válság stb. - politikai kezelés



© Leszek Bujnowski photography

ÖSSZEGZÉS

- Lakhatás, mint elsőleges szükséglet és társadalmi hely
- Az Állam felelőssége: megfizethető lakhatás, társadalmi kohézió
- Mire elég a támogatott hitel?
- …és a lakás fenntartása?
- Méltányosság: felelősség mérlegese, szociális háló,

DE:	VESZÉLY: jogbiztonság	ÉRTÉK: működő társdalom
HA NEM:	VESZÉLY: marginalizálódás	ÉRTÉK: integrált társadalom

A hátralékosság jelentős arányban a lakás- és a támogatási rendszerből adódó kényszerek hatására alakul ki, ezt megelőzhetné egy megfelelő, végig gondolt, szakmai értelemben kidolgozott lakáspolitika. Addig is mérlegelni szükséges az önhibán kívüli hátralékossá válás, és enyhíteni a következményeit.



© Luis Bertrán photography

A VÉGREHAJTÁS FOLYAMATA



1994. évi LIII. Törvény, MNB tájékoztató