

## Útikalauz „színes” kölcsönökhöz

Bizonyára mindannyian ismerjük Emesét, Totyát, a szumós táncost, a szemenként szőlőt vásárló barátnőket vagy a humoristákat, akik egy-egy bank termékét hivatottak népszerűsíteni. Megmosolyogjuk ezeket a reklámokat, sokból szállóige válik egyes baráti társaságokban, azonban e hősöktől függetlenül néha valóban muszáj kopogtatnunk valamely pénzügyi intézet ajtaján... Megyünk, mert a lakásvásárlás vagy egyéb tervezett kiadásunk miatt kölcsönre van szükségünk, az idézett szereplők pedig csak abban lehetnek a segítségünkre, hogy piros, kék, zöld vagy sárga bankot válasszuk.

A hirdetések azonban nem tartalmazzák a pénzügyi intézet által kínált hitelek és egyéb termékek részletes feltételeit, a szerződések pedig sok esetben – laikus számára – megfejthetetlen mondatokat tartalmaznak. Olvassuk és halljuk, hogy ennyi a „THM”, annyi a „kamat”, kedvezményes a „személyi kölcsön”, „lízingszerződést” köthetünk azonnal... Olvassuk és halljuk, de értjük is ezeket?

Kezdjük a legelején, a hitel-kölcsön-lízing triumvirátusával...

A mai köznyelv összemosta a hitel és a kölcsön fogalmát, azonban jogi értelemben két különböző dologról beszélünk. **Hitel** alatt minden esetben egy *keretet* értünk, amelyet a bank bocsát az ügyfél rendelkezésére, és amely terhére az ügyfél kölcsönt vehet fel vagy egyéb banki tranzakciót igényelhet. A hitelkeretnek elsősorban vállalkozások esetén van jelentősége, amelyek így a különböző ügyleteiket egy keret alatt, mégis elkülönítve tarthatják nyilván.

**Kölcsön** esetén beszélhetünk arról a köznap értelemben vett pénzről és ügyletről, amelyet a bank valamilyen meghatározott célra (lakásvásárlás, eszköz-finanszírozás, szabad felhasználás, stb.) ad az ügyfélnek, és amely összeget a *futamidő* végére vissza kell fizetni – a kölcsönszerződésben meghatározott hetente, havonta vagy negyedévente esedékes *törlesztőrészekkel*.

A visszafizetésért az adós teljes vagyonával felel, ezért nem szerződészerű törlesztés esetén a bank végrehajtást kezdeményezhet ellene. Ezen végrehajtás célja az adós vagyontárgyainak értékesítése mindaddig – akár hosszú évekig –, amíg a bank követelése teljes mértékben meg nem térül.

A kölcsönök közül talán a legismertebb a *jelzálogkölcsön*, amely vagy szabadon felhasználható, vagy lehet a célja lakásvásárlás, és a kapott összeg kizárólag adott ingatlan megvásárlására fordítható. A magánszemélyek által felvehető jelzálogkölcsönök közös tulajdonsága, hogy a fedezetük ingatlan, amely az adós vagy harmadik személy tulajdonában áll. A jelzálogszerződés aláírásával a tulajdonos – *zálogkötelezett* – hozzájárul ahhoz, hogy a kölcsön nem megfelelő törlesztése esetén a bank végrehajtást kezdeményezzen ellene. A végrehajtás célja ebben az esetben az ingatlan értékesítése, amely a piaci árnál jelentősen alacsonyabb értéken is megtörténhet – a szakértői értékbecsléstől és a licitáló vásárlóktól függően.

Jelzálogkölcsön esetén az adós korlátlan felelőssége azonban megmarad. Amennyiben tehát a jelzálogjoggal terhelt ingatlan értékesítését követően a banknak még követelése áll fenn a kölcsönszerződésből eredően – vagyis a vételár nem volt elegendő a tartozás visszafizetésére –, az adós ellen (is) végrehajtás kezdeményezhető. A két eljárás folyhat egymás után, vagy akár párhuzamosan is. A jelzálogjog, majd a végrehajtási jog teherként bejegyzésre kerül az ingatlan-nyilvántartásba.

A kölcsön másik fajtája a *személyi kölcsön*, amely – mint elnevezése is mutatja – az adós személyes kiadásaira szolgál, mértéke általában néhány százezer forinttól kettő-három millió forintig terjed, az ügyfél jövedelmi viszonyaitól függően. A kölcsön fedezete az adós teljes vagyona, így nemfizetés esetén a bank által kezdeményezhető eljárás azonos a fentiekben részletezett végrehajtással, amely kiegészülhet az azonnali bérletiltással – amennyiben az ügyfél az ehhez hozzájáruló nyilatkozatot már a kölcsön felvételekor, előzetesen aláírta.

*Hitelkártyák* esetén hasonló a helyzet, azzal a különbséggel, hogy ezek kamata lényegesen magasabb az átlag-kölcsönökénél, ezért visszafizetésükkel sok esetben nehezebb helyzetbe kerülhetünk, mintha nem is vettük volna igénybe a hitelösszeget.

*Áruhitelknél* azt a gondolatot kérem kitörölni a fejből, miszerint nemfizetés esetén nincs nagy gond, legfeljebb visszaveszik a hűtőt vagy a plazmatévét... Az elmélet téves, ugyanis az adott áru olyan jelentős mértékben veszít az értékéből már a vásárlás pillanatában, hogy a különbözet érdekében a korábban részletezett végrehajtási eljárás kezdeményezhető az ügyféllel szemben.

Minden ügylet biztosítékaul szolgálhat az ún. *készfizető kezes*, aki azt vállalja, hogy az adós nemfizetése esetén helyette teljesít. Ezzel tulajdonképpen a kölcsönt felvevő mellé lép, és ugyanazon végrehajtási eljárás indítható ellene, mint az adós ellen, tehát teljes vagyonával „kezeskedik” a kölcsön visszafizetéséért.

Épp emiatt jól gondoljuk át, hogy vállalunk-e más ügylete mögé ilyen korlátlan felelősséget. Garanciát egy olyan dologért – a rendszeres és időben történő fizetésért –, amely tőlünk független, és többnyire befolyásunk sincs rá.

**Lízingről** akkor beszélünk, amikor a megvásárolni kívánt dolog az adásvétel eredményeként nem az adós, hanem a bank tulajdonába kerül, és kizárólag a megfelelő törlesztést követően, tulajdonképpen a futamidő lejáratakor, *maradványérték* megfizetése fejében kerül az adott dolog az ügyfél tulajdonába. Lízingelni jellemzően gépjárművet szoktunk. *Gépkocsi-lízing* esetén arra figyelünk, hogy nagy nehézségeink támadhatnak a visszafizetéssel, amennyiben a kocsi egy baleset során totálkárossá válik, jelentős mértékben megsérül, esetleg ellopják, és nincs olyan biztosításunk (CASCO), amely ezeket a károkat is megtéríti. Ilyenkor állhat elő az a helyzet, hogy nincs autónk, azonban a kapott összeget vissza kell fizetnünk.

Ingyatlan adásvétel esetén kiemelendő különbség a *jelzálogkölcsön* és a *lakáslízing* között az, hogy míg jelzálogkölcsönnél az ingatlan tulajdonosa az ügyfél/ zálogkötelezett (lesz), és a bank – biztosítva a kölcsön visszafizetését – jelzálogjogot jegyeztet be a lakásra, addig lízingszerződés esetén az ingatlan a bank tulajdonába kerül, és csak a teljes – a banktól a vásárláshoz kapott – összeg visszafizetése után lesz az ügyfélé.

A fentiekből is látható, hogy a különböző ügylettípusok eltérnek egymástól, azonban több közös jellemzővel is bírnak. Következzenek a törlesztőrészek, a THM, a kamatok, díjak és devizanemek...

Ma már minden – kölcsönügyletet hirdető – reklámban találkozhatunk a *THM* kifejezéssel. „Teljes hiteldíj mutató” alatt azt a százalékos számot értjük, amely megmutatja, hogy az ügyfél a banknak mennyivel fizet vissza többet, mint az eredetileg kapott kölcsönösszeg. A THM-nek tartalmaznia kell nem csak a havi törlesztőrészlet alapján számolt terheket, hanem minden egyéb költséget, amely a kölcsön visszafizetése kapcsán felmerül, így például a kezelési költséget, a kamatokat, és jelzáloggal biztosított ügylet esetén az értékbérlés díját is.

Saját érdekünkben figyeljünk azonban arra, hogy nem minden költség oszlik el a havonta fizetendő törlesztőrészekben. Így példának okáért az említett *értékbérlési díjat* a kölcsön felvételekor kell egy összegben megfizetni, és ugyanez a helyzet a *hitelbírálati díjjal* vagy a *közjegyzőnek fizetendő összeggel* is. Készüljünk fel tehát arra, hogy a kölcsön eleinte egy azonnali, nagyobb kiadást jelent – bár több banknál találkozhatunk akciókkal, amelyek keretében ezen díjakat mérséklük vagy bizonyos feltételek teljesülése esetén elengedik.

A kölcsönök kamata alatt elsősorban az ún. *ügyleti kamatot* értjük, amely százalékban kifejezett mértéke minden esetben szerepel a szerződésben. Sokszor azonban nem konkrét számot láthatunk, hanem valamely bankközi hitel kamatlábhoz viszonyított mértéket (így például  $EURIBOR+X\%$ , ahol az EURIBOR az Európai Központi Bank által megállapított bankközi hitel kamatláb).

Beszélnünk kell még a *késedelmi kamatról*, amely a késedelmes törlesztés eredményeként kerülhet felszámításra. Ennek mértéke szintén szerepel a szerződésben, sok esetben ez sem számszerűen, hanem utalásként a bank valamely szabályzatára. Tudnunk kell, hogy egy esetleges végrehajtás esetén a bank a késedelmi kamatot is követelheti a kötelezetteken, tovább növelve a teljes tartozást – és így a végrehajtandó összeget.

A kölcsön felvételekor mindenképpen tudjuk meg a banki ügyintézőtől, hogy a havonta esedékes *törlesztőrészlet* pontosan mit foglal magában. Így például tartalmazza-e a kamatot és az egyéb díjakat (jellemzően havi ún. *kezelési költséget*, egyéb *jutalékot*), vagy kizárólag a *tőke* törlesztjük vele, s a kamatot és díjakat külön vonják majd a számlánkról.

Kérdezzük meg azt is, hogy a törlesztőrészlet összege mitől és mikor változhat. Befolyásolja-e az árfolyamváltozás (idegen devizában eladósodás esetén ezzel mindenképpen számoljunk)? Érdeklődjünk az akciókról is, mert előfordulhat, hogy csak egy néhány hónapos kedvezményes időszakról van szó, amelyet követően a törlesztőrészek megemelkednek...

Összességében tehát, mielőtt Totya, Emese vagy bármelyik reklámhős meggyőzne minket a kölcsönfelvételtől, alaposan gondoljuk át, hogy bizonyosan szükségünk van-e rá. Ha pedig mindenképp az eladósodásra kell szavaznunk, akkor se nyújtózkodjunk tovább, mint ameddig a takarónk ér, és csak akkora összeget vegyünk igénybe, amennyit még biztonsággal vissza tudunk fizetni. Mérlegeljük saját anyagi helyzetünket és a piaci körülményeket is, különösen devizahitelek esetén a forint és más devizanem közötti árfolyam lehetséges változása miatti kockázatot.

Minden esetben olvassuk el a szerződést és a hivatkozott, kapcsolódó szabályzatokat, továbbá kérdezzük meg a banki referenst, ha valami nem érthető vagy nem egyértelmű! Ugyanis ez esetben is megállja a helyét az ismert élelmiszerbolti kiírás, miszerint „A pénztártól való távozás után nincs lehetőség reklamációra!”

dr. Horváth-Szladek Nikolett