

Jogi

kockázatok, kérdések élethelyzetekben és tanácsok, javaslatok, tájékoztatás

I. lakáshitel szerződések bankokkal

Bevezetés. Köszönöm a Pomázi Polgárnak a lehetőséget, hogy a sokunkat érintő és ezért érdeklő jogi problémák, kockázatok körében cikk, sőt – reményeim szerint – cikkek megírását teszi lehetővé. Köszönöm a megtiszteltetést, mellyel kísérletet tehetek arra, hogy egy-egy jogi probléma megvilágításával és néhány jó tanács nyújtásával segítségére legyek az újságot olvasó polgártársaimnak.

Jelen írásomban azzal az élethelyzettel foglalkozom, amikor az ingatlant vásárló külső forrás bevonásával, azaz pénzkölcsön felvétele mellett vásárol ingatlant. Banki, pénzügyi finanszírozás mellett nemcsak ingatlant (ezen belül is általában, de nem kizárólag lakóingatlant) szokás vásárolni, mind gyakrabban finanszírozzunk ilyen módon autóvásárlásunkat, de manapság – lévén világunk a reklámmal csábítás és a vásárlási őrület kora – egyre gyakrabban vásárolunk fogyasztási cikkeket is hitelbe. Hitel, kölcsön felvétele eladósodással jár. Jelen cikk nem foglalkozik azzal a kérdéssel, hogy életünkre *általában* milyen hatással van az eladósodás, hanem tájékoztatás kíván nyújtani a hitelfelvétel folyamatáról, annak kockázatairól.

Ingtalvásárlás, lakásteremtés kölcsönből. Természetes szükségletünk, hogy saját otthonunk, esetleg műhelyünk stb. legyen. Gyakran vágyunk az is, hogy ingatlanunk nagyobb, szebb, értékesebb legyen. Félretenni az új, nagyobb, drágább ingatlan vételárát – tudjuk mindannyian – csak keveseknek lehetséges. Ezért a banktól kérünk kölcsönt a kiszemelt ingatlan megvásárlásához. A lakáspiac, de általában az ingatlan-piac általános jelensége a hitelezési tevékenység. Mivel a lakáspiac bővülése, az új otthonok építése, valamint általában is az otthonhoz jutás közérdek, az állam maga is támogatja a lakás vagy más ingatlan építését, megszerzését. Álljon itt néhány példa, egyben hasznos tudnivaló, a fontosabb kedvezményekről:

1. A lakóház építésére alkalmas telektulajdon megszerzése esetén a vevő mentesül az illetékfizetés alól, ha a telek lakóházzal beépítését 4 éven belül vállalja.
2. Ha ingatlant adunk el, a költségek levonása után jelentkező jövedelem után 25%-os ingatlanadókat kell fizetni. Ha a keletkező jövedelmet saját magunk vagy közeli hozzátartozóin javára lakóingatlan megszerzésére fordítjuk az ingatlan átruházását követő 5 éven belül, kérelemre lakás-szerzési kedvezményben részesülünk: az eladásból keletkező jövedelem után nem kell adót fizetni.
3. Az állam támogatja a lakásvásárlás céljára történő megtakarításokat (lakástakarékpénztárral kötött lakás-előtakarékossági szerződés).
4. Adómentes a lakáscélú állami támogatás összege, a lakástakarék-betétre jóváírt kamat.
5. A fiatalok lakáshoz jutására felvett kölcsönöket az állam kezességgel támogatja.
6. A lakáshitellel eladósodott, halálesett, rokkantsággal stb. sújtott személyek (családok) állami támogatásban részesíthetők.
7. A munkáltató a törvény alapján legfeljebb egy éves fizetés nélküli szabadságot köteles engedni a magánérből építkező alkalmazottnak.
8. A méltányolható lakásigényt meg nem haladó lakás építésére, vásárlására, korszerűsítésére, bővítésére kedvezmény, támogatás vagy kamattámogatás adható.

Tudnivalók és kockázatok az ingatlan- és lakásvásárlás céljából bankkal történő szerződéskötés körében. Az alább leírt kockázatok nem minden bank eljárására vonatkoznak. Sokkal inkább az általános tájékoztatást tűzik célul, különös tekintettel a folyamat sajátosságaira és az ebből fakadó veszélyekre.

A lakásvásárlásához bankkölcsönt felvenni szándékozó személy tájékozódást követően, információi alapján bankot választ és a bankot a feltételek tisztázása érdekében felkeresi. A bankfiókban az ügyintézőtől tájékoztatást kap, vagy a részére átadott füzetekből, esetleg az internetes for-

rásból tájékozódik a megkötendő szerződés feltételeiről, tartalmáról. A kölcsön felvételére összpontosítva természetesen a felveendő kölcsönösszeg, a visszafizetés módja, a fizetendő kamat mértéke, a biztosíték kérdése van a központban és a kölcsönszerződés további feltételeit (a „részleteket”) a leendő adós nem vizsgálja. Nem vizsgálja, mert ehhez a szükséges jogi szakmai ismeretei, sajátos nyelvi készségei, ideje, energiája hiányzik, a célt, a lakás, ingatlan megszerzését azonban el akarja érni. Ezen túl is általában nincs tisztában azzal, hogy milyen (jogi) kockázatok és veszélyek leselkednek rá. Pedig nem veszélytelen bankkal szerződni. Éspedig első sorban azért, mert azok a jövedelmi, gazdasági körülmények, melyek birtokában az adós meghozza döntését, mélyrehatóan megváltozhatnak azok alatt az évek, sokszor évtizedek alatt, melyek a kölcsön törlesztéséig eltelnek. Ezek olyan körülmények, melyek kockázatát egyedül az adós vállalhatja. Másodszorban kockázatok jelentkeznek a bankkal kötött szerződésből, továbbá a szerződéskötés folyamatából is. A jelen cikk ezekkel a kockázatokkal foglalkozik.

Kockázatot jelent:

- a) az elégtelen, érthetetlen előzetes banki tájékoztatás a feltételek vonatkozásában;
- b) a kikötött jogintézmények (az adós oldaláról szemlélve: kötelezettségek) jelentése, hatása (jelzálog, vételi jog, felmondási jog, deviza alapú számítás stb.);
- c) a kellő tájékoztatás elmaradása a bank illetőleg a közjegyző részéről a szerződés megkötésekor;
- d) az adós által engedett jelzálogjog, a devizához kötött kölcsöntőke esetén az árfolyam-kockázat vagy az alacsony értéken kikötött vételi jog jelentése.

A kölcsönszerződés megkötésének folyamata és fontos tudnivalók. A bank a megkötött kölcsönszerződés biztosítékként minden esetben jelzálogjogot köt ki. Jelzálogot ingatlanra, az ingatlan-nyilvántartásban lehet bejegyezni; legtöbbször a kölcsönből megvásárolt ingatlanra jegyzi be. A jelzálogjog funkciója az, hogy az adós fizetésének (törlesztésének) elmaradása esetén a jelzáloggal lekötött vagyontárgyból a jelzálog jogosultja (kölcsönadó, pénzüintézet) a vagyontárgy értékesítése útján igényét kielégíthesse. A kölcsönszerződés megkötése és hozzá kapcsolódóan a jelzálogjog kikötése, valamint a felek jogainak és kötelezettségeinek szabályozása a bank és az adós (azaz a kölcsönbe vevő, a bank oldaláról nézve az ügyfél) közötti szerződés útján történik. A bank a szerződések megkötését megelőzően, azokat előkészítendő, kidolgozza a hitelkonstrukciókat, vagyis a feltételrendszert, mely alapján – egyedi hitelbírálatot és szerződéskötést követően – a kölcsönt ügyfelének folyósítja. E feltételrendszer a bonyolult és terjedelmes banki szabályzatokban jelennek meg, melyek a kölcsönszerződés részét képezik (általában mellékletként, függeléként). A felek helyzetét jellemzi továbbá, hogy a bank tőkeerős nagyvállalat, nagy szervezettel, pénzügyi és jogi apparátussal, míg a szerződő fél magánszemély (természetes személy). A megkötésre kerülő szerződés feltételeinek kialakításába, meghatározásába a magánszemély adósnak nincs beleszólása.

Látni kell, hogy a megkötendő szerződés, valamint a rá vonatkozó jogi szabályozás alig áttekinthetően sokrétű és bonyolult – ez még a jogvégzett emberre is igaz állítás. A szakmai bonyolultság továbbá – a bank oldalán – nagymértékű erőfölénnyel párosul.

Ha a bank és a hitelkonstrukció kiválasztására és a szerződés megkötésének folyamatára fordítjuk figyelmünket, azt állapíthatjuk meg, hogy a bank igazolások beszerzését, nyilatkozatok tételét (pl. kezesi, befogadó), ingatlan-nyilvántartási kivonatot, munkáltatótól jövedelemigazolást stb. igényel. Ezek megszerzése időigényes, fáradtságos, költséges. A leendő hitelfelvevő tehát leginkább a kapható kölcsön összegére, a futamidőre, a kamatra és a törlesztő részletekre vonatkozó tájékoztatás, sőt, az esetek jelentős részében csupán a reklámok alapján dönti el, hogy melyik bankkal kezdi meg a hitelfelvételt előkészítő tárgyalást.

A tárgyalások előre haladtával, azaz a szerződéskötés előkészítésével egyre több körülmény akadályozza az adott bank felváltását egy másik bankkal: a különböző ajánlatok összevetéséhez szükséges idő, hajlandóság, valamint a tudás és ismeret sokszor hiányzik az adós oldalán, de

ugyanilyen fontos szempont az is, hogy az adósok nem ismerik fel azt, hogy milyen *jogi* kockázatok járnak az ügylettel. Ha pedig tisztában vannak azzal, hogy jogi kockázatokat rejtenek az ügyletek, mert a sajtóból, ismerősüktől hallottak ilyet, akkor sem képesek felismerni a konkrét jogi kockázatot a rájuk vonatkozó szerződési szövegben. Hozzá kell tennem, hogy hazánkban az emberek, főképp a vidéki lakosok, a bankokra még ma is mint „hatóságra” tekintenek, a nagyobb bankok és alkalmazottaik pedig valóban hatóságnak érzik magukat és így járnak el.

Kockázatok. A bank a fedezetként lekötött ingatlan értékét – lakottságra vagy más tényezőkre alapítva – a valós forgalmi érték alatt határozza meg, majd az így egyszeresen már leértékelt ingatlan hitelfedezeti értékét ismét alacsony összegben állapítja meg, azaz kisebb összeget hajlandó csak az ingatlan fedezete mellett az adósnak folyósítani. A bank akkor járna el tisztességesen, ha független szakértőt bízna meg az ingatlan valós, reális forgalmi értékének meghatározásával, abba bevonná a tulajdonost is.

A fentiek szerint kikötött jelzálog mellett a bank sokszor további biztosítékot köt ki: vételi jogot az ingatlanra. Ez azt jelenti, hogy amennyiben az adós nem képes törleszteni a hitelt, a bank egyszerű nyilatkozatával vételi jogot gyakorolhat, ennek következtében megszerzi az ingatlan tulajdonjogát! A vételi jog, mint egyoldalú jog gyakorlását a hitelszerződés megkötésekor maga az adós teszi lehetővé, amikor az erre vonatkozó szerződéses nyilatkozatot aláírja. A vételi jogot (opció) engedő adósok többségében nem is tudják, hogy e nyilatkozattal – nem fizetésük esetére, rendkívül nyomott áron – lemondanak az ingatlan tulajdonjogáról! Súlyos kockázatot jelent továbbá, hogy sokszor az alacsonyan meghatározott hitelbiztosítéki érték egyben a vételi jog útján létrehozható adásvételi szerződésben kikötött vételár is. Ha mondjuk a piaci forgalomban a fedezeti ingatlan ér 14 millió forintot, de a hitelfedezeti érték 7,5 millió forint és a kikötött vételi jogot is ezen az áron gyakorolhatja a bank, akkor az ingatlan tulajdonjogát a bank 7,5 millió forintért szerezheti meg, nemfizetés és a kölcsönszerződés felmondása esetén.

További fontos körülmény, hogy a hitelszerződéseket általában a lakás megvásárlásának folyamatába illesztve kötik, azaz a lakását eladó és másik lakást vevő fél a banki hitelbírálathoz szükséges időt az adásvételi szerződés lebonyolításának folyamatába bekalkulálja, azzal számol. Ilyen helyzetben nincs a kölcsön igénylőjének módja arra, hogy – amennyiben észleli a számára hátrányos kikötéseket – másik pénzügyintézzel újrakezdje a hiteligénylési tárgyalásokat. E helyzetet, kényszerpályát sok esetben ki is használják a bankok.

A fenti kedvezőtlen körülmények (a bonyolult banki szabályzatok alkalmazása, a jogi nyelvezet, a banki tájékoztatás elégtelensége, az időtényező szorítása, az ügyfél és a bank erőhelyzetének, felkészültségének aránytalansága stb.) ellensúlyozására a jelzálog és vételi jog kikötésére vonatkozó szerződéseket a törvény rendelkezése szerint közjegyző közreműködésével kötik a bankok és a hitelfelvevők. A közjegyző garanciális személy, aki köteles *a)* meggyőződni a szerződést kötő fél valódi szándékáról, *b)* tájékoztatni a felet a jogügylet lényegéről és jogi következményeiről, *c)* világosan és egyértelműen írásba foglalni a felek szerződéses nyilatkozatait, *d)* felolvasni a közjegyzői okiratot a fél előtt. Ha a közjegyző ezt megteszi, az ügyfél a jogi kockázatokat tudatosan vállalja. A törvényi rendelkezése értelmében az ügylet létrehozatalában részt vevő közjegyző tehát köteles az előtte szerződéskötés céljából megjelenő felek részére pártatlan és a kockázatokra kiterjedő tájékoztatást adni és felhívni az ügyfél figyelmét arra, hogy mit jelent a szerződés valamely konkrét rendelkezése. Vegyük számításba azt is, hogy a közjegyzői okiratba foglalás költségét minden esetben az adós viseli, azaz a közjegyző az adós megbízottja, tanácsadója! Ezzel szemben számos esetben e garanciális tájékoztatás, felvilágosítás, felolvasás és kioktatás elmarad, vagy a közjegyzői okirat pusztán felolvasásává, akár altató hadarássá satnyul! Előfordul az is, hogy a pénzügyintézetes tájékoztatókban közzétett szerződési feltételek között a vételi jog kikötése nem szerepel, így a vételi jog kikötéséről az ügyfél csak a közjegyző előtti felolvasáskor értesül, de súlyos jogi tartalmára, jogkövetkezményeire elégséges tájékoztatást ott sem kap.

Végtelen hosszan sorolhatók, boncolhatók azok a kockázatok, melyek a bonyolult kölcsön-szerződést kötő személyekre leselkednek, kísérletet sem tehetünk arra, hogy teljes körűen feltárjuk őket.

Tanácsaim a fentiek fényében: keressük meg azt a bankot, ahol türelmesen foglalkoznak velünk, ahol korrekt, érthető tájékoztatást adnak a szerződés feltételeire vonatkozóan, s ahol kérdéseinkre is válaszolnak. Ne vállaljunk többet, mint amit biztonsággal elbírnunk. Átolvasás céljára kérjük el szerződéskötés előtt a tervezetet – ha nem adják oda, fogjunk gyanút. Lehetőleg olvassuk el a tervezetet, és kérdezzünk rá a meg nem értett részekre, kikötésekre. Kérdezzünk (a pénzünkért) bátran a közjegyzőtől! Vagy kérjünk fel saját jogi képviselőt. Előzzük meg a bajt, akár anyagi áldozatot vállalva, minthogy tönkre tegyük jövőnket, családi biztonságunkat! A bajt megelőzni könnyebb, olcsóbb és biztonságosabb, mint utólag orvosolni.

Pomáz, 2006. október 30.

dr. Wertán Balázs
ügyvéd, Pomáz
drwertan@wertan.hu