

Dr. Rózsavölgyi Orsolya:

Túl magas a hitel törlesztője, mit tegyek?

Sokunk számára a lakhatásunkat biztosító ingatlan megvásárlása csak hitellel elérhető. Érdemes már a hitel felvétele előtt hosszú távon megvizsgálni és megtervezni anyagi helyzetünket, átgondolni döntésünket, mert a fizetési nehézség sajnos súlyos következményekkel is járhat. A törlesztéssel kapcsolatos figyelmetlenség, a hitelhez kötődő kedvezmény menet közbeni elvesztése is növelheti a havi törlesztőrészeket, de akár azzal is szembesülhetünk utólag, hogy erőn felül választottunk hitelt. Ilyen esetekben is többféle mentő megoldás állhat rendelkezésünkre.

A lakáshitelek esetében többféle termék közül választhatunk, hiszen elérhetőek végig fix kamatozású, változó kamatozású vagy például türelmi idős konstrukciók is. A futamidő alatt végig fix kamatozású hitelek esetében – ahogy azt a nevük is mutatja – a futamidő teljes idejére havonta változatlan mértékű kamattal számolhatunk. Ez a legkiszámíthatóbb, és legkönnyebben tervezhető konstrukció.

A változó kamatozású lakáshitelek esetében nagyobb a kockázat, hiszen ezek kamata csak egy meghatározott kamatperiódus idejére rögzített. A szerződés megkötésekor alkalmazott induló kamat ennek lejártával megváltozik. Ez lehet ránk nézve előnyös (ha csökken a kamatot meghatározó külső mutatószám /referenciakamat/, pl. bankközi kamat, valamilyen állampapírhozam stb.) vagy hátrányos (ha növekedett a referenciakamat). Számos fogyasztó számára ez sok esetben nehezen követhető, és csak annak eredményével szembesül, amikor a kamatperiódus lejártával tájékoztatást kap a banktól az új kamatmértékről, amely a törlesztőrészlet változását is jelenti.

A piacon elérhetőek türelmi idős konstrukciók is, melyek lényege, hogy a futamidő első időszakában (jellemzően az első néhány évben), az ügyfél csak kamatot fizet, a tőkét még nem kell törlesztenie. A törlesztő-részlet az első időszakban így alacsonyabb, ezáltal a havi terheink kisebbek. Amikor viszont lejár a türelmi idő, a törlesztőrészlet emelkedésével kell számolnunk. Vonzó lehet a kezdeti alacsony fizetési kötelezettség, azonban tudatosan kell készülnünk arra, hogy ez a türelmi idő lejártával megváltozik. Ha tehát nem garantált, hogy a türelmi idő elteltével anyagi helyzetünkben olyan változás történik, amely a megemelt részlet megfizetését lehetővé tenné, akkor gondoljuk végig, hogy esetleg egy másik termék lehet megfelelő számunkra.

A kamat és így a törlesztőrészlet változása akkor is bekövetkezhet, ha a szerződést – valamilyen feltétel vállalásával – kamatkedvezmény mellett kötöttük, de utóbb ez a kedvezmény megszűnik. Ilyenkor egy fix kamatozású szerződés törlesztő-részlete is emelkedhet. Ennek a leggyakoribb példája, ha a kedvezményt jövedelemjövőírás vállalása miatt kaptuk, de a vállalt jövedelem valamiért mégsem érkezik meg a számlánkra. Az államilag támogatott hitelek esetében a kamattámogatás megszűnése (pl.: 20 év letelte) is nagyobb kamatot eredményez.

Szintén magasabb kamattal és így magasabb részlettel kell számoljanak azok a fogyasztók, akik Zöld Otthon Program (ZOP) keretében hitelt vettek fel, de a szerződésben vállalt feltételeket nem teljesítették. A ZOP keretében folyósított hitelek ún. refinanszírozott hitelek (vagyis a forrást nyújtó banknak is kívülről kapja a finanszírozandó összeget). Amikor az ügyfél a ZOP feltételeit megszegi

(pl.: 120 napot meghaladó késedelembe esik), akkor a refinanszírozott kölcsön összegét a folyósító bank visszafizeti a refinanszírozó részére, a hitelt pedig átárazza, azaz a kedvezményes kamat helyett – a szerződésben meghatározott kamatváltoztatási mutató alkalmazásával – új kamatot állapít meg.

Az e hitellel rendelkező fogyasztóknak tehát érdemes szem előtt tartani, hogy a program feltételeinek megszegése esetén a kedvezményes kamatot elvesztik, és ezért nagyon odafigyelni arra, hogy minden követelményt betartsanak.

A túl magas törlesztőrészlet oka tehát lehet az is, hogy szerződéskötés előtt nem megfelelő terméket választottuk; esetleg a futamidő alatt megváltoztak a személyes körülményeink (pl. elvesztettük a munkahelyünket); de akár az is, hogy esetleg elmulasztottunk valamit, figyelmetlenek voltunk. Az első teendők ilyenkor, hogy megvizsgáljuk, történt-e mulasztás a részünkről, például fizetési kötelezettségünket minden hónapban határidőben teljesítettük-e.

Az MNB-n belül működő Pénzügyi Békéltető Testület (PBT) előtt előfordult olyan ügy, amelyben a felek közötti jogvita a bank által felszámított késedelmi kamatból adódott. A kérelmező a havi részleteket folyamatosan, de időbeni késéssel teljesítette. A PBT által tartott meghallgatáson kiderült, hogy nem az ügyfél fizetési hajlandóságával van probléma, hanem az anyagi helyzete csak azt teszi lehetővé, hogy a havi részletet mindig a havi fizetéséből teljesítse. Mivel a részlet az adott hó 1-jén volt esedékes, ám az ügyfél pedig csak később kapta meg a fizetését, vissza-visszatérően késedelembe került.

Ilyen esetben a helyzet kétféle módon is rendezhető: amennyiben van rá lehetőség, akkor a fizetésünkben a következő havi részletet is félre kell tenni, amelyet a következő hónapban a bank be tud szedni, még az adott havi fizetésünk megérkezése előtt. Mivel ezt a fenti ügyben nem lehetett megoldani, a másik lehetőségről egyeztettek a felek: a törlesztési nap módosításáról.

Amennyiben viszont egy esetlegesen elveszített banki kedvezmény okozza a magasabb részletet, vizsgáljuk meg, hogy a kedvezményt végleg elveszítettük, vagy csak egy rövidebb időszakra nem biztosít alacsonyabb kamatot a bank és a kedvezményes törlesztő visszaállítható.

A nehezen teljesíthető törlesztő-részlet kapcsán fontos, hogy vizsgáljuk meg anyagi lehetőségeinket. A felteendő kérdés az, hogy csak egy átmeneti nehézségről van szó (pl. egy váratlan mosógép-meghibásodás miatt) vagy a részletek fizetése hosszú távon is problémát okozhat (pl.: a munkahely hirtelen elvesztése, haláleset, tartós betegség stb. miatt). Ehhez mindenképp segítséget jelenthet a családi költségvetés készítése, amelyhez az MNB is segítséget nyújt [Háztartásköltségvetés-számitó](#) programjával.

Ha csak átmeneti problémáról van szó, akkor vizsgáljuk felül költségeinket, faragjunk le néhány kiadást. Ha ezek nem jelentenek megoldást, akkor érdeklődjünk a bankunknál, hogy milyen adósságrendező programok érhetőek el nála. Elképzelhető, hogy egy rövidebb (pl. 1 éves) könnyített törlesztés is megoldást jelenthet a számunkra, és ennek letelte után – anyagilag összeszedve magunkat – folytathatjuk a törlesztést.

Ha viszont a törlesztőrészlet megfizetése hosszabb távon okoz problémát, akkor nem átmeneti megoldásban kell gondolkodnunk, de ilyenkor is több út áll előttünk. Kezdeményezhetjük például a szerződés módosítását. Lehetőségünk van például a lejárt tartozás tőkésítésével a késedelem rendezésére. Ez azt jelenti, hogy a meg nem fizetett és a késedelmi kamatot hozzászámítják a még meglévő tőketartozásunkhoz. Így megszűnik a jelenlegi késedelmünk, viszont megnövekedik a továbbiakban fizetendő törlesztőrészlet. Utóbbi orvosolhatja, ha ezzel párhuzamosan kérjük a futamidő-meghosszabbítását (alacsonyabb havi törlesztőkkel) vagy – ha megfelelünk a feltételeknek és a bank ezt vállalja – akár kedvezőbb kamat alkalmazását.

Tartsuk azonban szem előtt, hogy mivel a szerződés kétoldalú jogügylet, az általunk kért módosításra csak akkor van lehetőség, ha azzal a bank is egyetért. Ha ez nem járható út, vagy a bankunk által ajánlott megoldás számunkra nem elfogadható, akkor érdemes utánajárni, hogy jelenlegi hitelintézetünk vagy más bankok milyen egyéb hitelajánlatokat tudnának nekünk adni. Előfordulhat, hogy egy hitelkiváltással kedvezőbb helyzetben találjuk magunkat.

Ha ezek közül egyik lehetőség sem jelent megoldást, akkor a fedezeti ingatlan értékesítése melletti végtörlesztés is lehetséges. A PBT tapasztalatai azt mutatják, hogy a fogyasztók nehezen szánják rá magukat a lakásuk, házuk értékesítésére, ami érzelmileg teljesen érthető. Tartsuk ugyanakkor szem előtt, hogy egy önkéntes értékesítés során sokkal jobb vételárat alkudhatunk ki, mint ami egy sajnálatos (a nemfizetés miatti) kényszerértékesítés (árverés) során érhető el. Ráadásul ez utóbbi esetben nemcsak az alacsonyabb vételárral, hanem a megnövekedett behajtási, végrehajtási költségekkel is szembesülnek az adósok.

Ha nem jutunk dűlőre a bankunkkal, akkor a banknál tett eredménytelen panaszeljárást követően a PBT előtt egyeztethetünk a magasabb törlesztő-részlet okáról és a megoldási alternatívákról.

** A szerző az MNB-n belül működő Pénzügyi Békéltető Testület tagja*

„Szerkesztett formában megjelent 2025. november 7-én az Mfor.hu oldalon.”