

# HITELFELVÉTELRE FELKÉSZÍTŐ TANFOLYAM 22. RÉSZ

## Milyen veszélyek rejlenek egy hitelfelvételben?



### I. BEVEZETÉS

Sorozatunk első részében azt jártuk körbe, hogy magának a hitelnek mikor lehet értelme és mikor nem, azaz mikor jelent túlzottan nagy veszélyt. Az utána következő részekben kifejtettük, hogy a keresgélés, tanácsadás fázisában milyen csapdákra kell felkészülnie. Ebben a részben viszont a hitelhez jutási folyamatban rejlő veszélyeket elemezzük ki, tehát azt, hogy az ügyintézésnek milyen nehézségei fordulhatnak elő és ezeket hogyan lehet megelőzni.

### II. MILYEN VESZÉLYEKRŐL BESZÉLÜNK?

Mindenekelőtt tisztázzuk, hogy egyáltalán milyen veszélyek rejlenek egy hitelfelvételi során és mi lehet ezek megjelenési formája. Íme egy rövid, talán nem is teljes körű lista a leggyakoribb veszélyekről:

## **1.) nem kap hitelt**

Talán ez a legnyilvánvalóbb eset: lakásvásárlásnál vagy építési hitelnél futhat bele és ezeknél érintheti a legérzékenyebben, hiszen itt kockáztatja a legtöbbet. Elvesztheti ez által a foglalóját vagy a már kifizetett önereje ragad be sokáig, építésnél pedig félbe kell szakítania a munkálatokat.

## **2.) kevesebb hitelt kap**

Minél nagyobb az eltérés a kért és a jóváhagyott összeg között, annál inkább hasonlít az első veszélyre, amikor nem is kap hitelt.

## **3.) idő előtt vissza kell fizetnie, amit már kapott**

Építési hitelnél fordulhat az elő, hogy a bank ugyan jóváhagyja a hitelét, le is szerződik rá, el is kezdi kiutalni, de ha Ön nem tudja vagy akarja már befejezni az építkezést az előírt időn belül, akkor a bank azt úgy tekinti, mintha fedezet nélkül maradt volna és egy idő után felmondja a szerződését, ami egyet jelent ilyenkor azzal, hogy rövid időn belül a teljes, már kifolyósított összeget vissza kell fizetnie, holott az egészet még meg sem kapta a banktól!

## **4.) drágábban kapja meg, mint amire számított**

Szintén kellemetlen tud lenni, ha az előzetes tájékoztatáshoz képest csak drágábban hajlandó a bank Önt megfinanszírozni. Ezen a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek és a sok támogatott hitel segített ugyan, de ezeken kívül is vannak még jelzáloghitelek, amelyeknél előfordulhat ilyesmi.

## **5.) plusz ingatlant vagy szereplőket kell előteremtenie**

Ha nem fedezi a hitelt az Ön által felajánlott ingatlan értéke, akkor a bank másik fedezetet is be fog kérni. Ugyanez igaz a jövedelem oldalra: ha rosszul van kiszámolva az előkészítés során a jövedelem oldal, akkor számítania kell rá, hogy a bank más, jövedelemmel rendelkező szereplő bevonását is elő fogja írni. Ha egyikre vagy másokra nincsen lehetősége, akkor máris az első vagy második pontnál vagyunk: nem kap vagy nem eleget kaphat csak ilyenkor.

## **6.) nem kapja meg időben a hitelét**

Egy rosszul előkészített hitelfelvételi folyamat tapasztalataink szerint akár kétszer, háromszor annyi ideig is képes eltartani, mint egy jól előkészített. Ha emiatt késik le valamilyen fizetési határidőt, akkor az kárt (pl. elvesztett foglaló) vagy plusz költséget (pl. ismételt ügyvédi munkadíj) okozhat Önnek.

## **7.) sokkal többbe kerül a hitel felvétele, mint amiről tájékoztatták**

A felvett hitelösszeg 0-1,5%-a között mozog magának a hitelfelvételnek a költsége. Akár 15, akár 75 millióra vetíti ezt a %-ot, mindenképpen tetemes különbség adódik, érdemes tehát ezekről a költségekről is nagyon pontosan előzetesen tájékozódnia.

### **III. A VESZÉLYEK FÜGGENEK A HITEL CÉLJÁTÓL**

A fenti veszélyek bekövetkezésének esélye a hitel céljától függően eltérő, ezért nézzük hitelcélonként is, hogy mikor mire számíthat.

#### **1.) Lakásvásárlásnál:**

- foglaló elvesztése: fizetési határidő elmulasztása vagy az Ön hibájából történő meghiúsulás esetén.
- önerő beragadása: ha bármi miatt elhúzódik vagy ellehetetlenül az adásvétel, akkor a már átadott önerőt vissza kell kapnia. Ha ezt az eladó nem tudja vagy nem akarja visszaadni, akkor hosszas pereskedésre is sor kerülhet, annak minden költségével és kiszámíthatatlanságával.
- új építésű ingatlan vásárlásnál piaci hitelt kap csak támogatott helyett: ha nem tudja vagy akarja teljesíteni a támogatott hitel valamelyik feltételét és ez csak a hitelfelvételi folyamat során derül ki, akkor máris drágábban fogja kapni a hitelét, mint amivel előzetesen számolt.
- Falusi CSOK elvesztése, visszafizetés kötelezettsége: itt is nagyon fontos a teljes feltételrendszer előzetes áttekintése, megismerése, különben meg sem kapja ezt az önerőnek számító forrást vagy esetleg idő előtt vissza kell fizetnie.
- új építésű ingatlan vásárlásához kért támogatott hiteleknél elegendő számla benyújtása: ha nem tudja vagy nem akarja ezt a feltételt teljesíteni, akkor átkerül piaci kamatozásúba a hitele.

- amikor kevesebb jön ki a remélnél és nincsen miből pótolni (több helyen kéri is ezt az adásvételben rögzíteni): több bank kifejezetten előírja az adásvételbe azt a pontot, miszerint Önnek, mint vevőnek kell azt a különbözetet kipótolnia, amennyivel esetleg kevesebb hitelt hagy jóvá Önnek a bank a vásárlásra.
- külső szereplő bénítja meg a folyamatot: kellő előkészítés hiányában könnyen megakaszthatja a folyamatot egy külső szereplő. Lehet ez az újonnan épített lakás használatbavételi ki nem adó építésügyi hatóságtól kezdve a Magyar Államkincstáron és gyámhivatalon át a földhivatalig minden, a folyamatban érintett fél és hivatal. Miattuk az a veszély fenyegeti, hogy akár nagyon is elhúzódhat a teljes folyamat lezárása és Ön esetleg nem tud emiatt beköltözni vagy csak a tervezetthez képest jóval később.

## 2.) Építésinél:

- építkezés megrekedése: amíg el nem éri az előírt készültségi fokot, addig megáll a banki finanszírozás. Emiatt levonulhat a kivitelező, kifoszthatják a félkész ingatlant, esetleg az időjárás tesz benne kárt.
- szerződés felmondása: ha végérvényesen megghiúsul az építkezés befejezése, azaz nem képes az előírt határidőn belül befejezni az építkezést, akkor felmondhatja a bank a szerződést és egy összegben visszakérheti a már odaadott hitelösszegeket egyben.
- új építésű ingatlan építéséhez kért támogatott hiteleknel elegendő számla benyújtása: ha nem tudja vagy nem akarja ezt a feltételt teljesíteni, akkor átkerül piaci kamatozásúba a hitele
- Falusi CSOK elvesztése, visszafizetés kötelezettsége: l. fent a vásárlási hitelnél, itt is ugyanazokkal a veszélyekkel számolhat.
- előre nem látott költségek felmerülése: építési hitelnél merülhetnek fel leginkább előre nem látható, ám mégis jelentős plusz költségek. Vannak előrelátható, de nem annyira jelentős plusz költségek is (rendelkezésre tartási díj egyes bankoknál, feleslegesen elrendelt műszaki szemlék plusz költségei stb.),

de ezeknél sokkal nagyobb veszélyt jelentenek az építkezés leállításával vagy elhúzóásával felmerülő plusz költségek (emelkedő anyagárak, ismételt felvonulás plusz költségei, félbehagyott munkák miatti plusz őrzési költségek stb.).

### **3.) Szabad felhasználású hitelnél**

Relatívén még ez a legkevésbé veszélyes hitelcél, kivéve, ha határidőhöz kötött mégis valami miatt a cél. Ilyen eset lehet, hogy ha pályázathoz kíván önerőt biztosítani az ingatlanra felvett hitelből vagy esetleg válóperben vállalta egy meghatározott határidőre az így felvenni kívánt összeg megfizetését. Ha ilyen fix határidő nincsen, akkor ennél a hitelcélnál kockáztatja a legkevesebbet a hiteligenlési folyamat során, hiszen már az ingatlan tulajdonában van, nem kell róla határidőre dokumentumokat beszereznie (pl. térképen feltüntetés vagy használatbavételi engedély stb.). Ideális esetben az sem jelent semmilyen gondot Önnek, ha egyáltalán nem kap hitelt.

Fontos sajátossága ugyanakkor ennek a hitelcélnek, hogy itt lehet a legnagyobb az eltérés az Ön által gondolt és a bank által becsült ingatlan érték között! Erre mondják a bankok, hogy a saját ingatlanának értékét szinte törvényszerűen mindenki hajlamos felülbecsülni, szemben mondjuk egy piaci alku során kialakult adásvételi árral.

### **4.) Adósságrendezésnél, hitelkiváltásnál**

- Itt is jellemző a szabad felhasználású hitelnél gyakran előforduló tulajdonosi felülbecslés.
- Plusz veszélyt jelenthet azonban az ügylet megghiúsulása, hiszen a legtöbb esetben sem az Ön, sem a bank részéről nincsen égető kényszer a megegyezésre, ezért sokkal könnyebben eshet kútba egy ilyen célú hiteligenlés, mint pl. egy vásárlási hitel.
- Előre nem látott költségek garmadája viszont ez esetben is felmerülhet a feleslegesen lekért tulajdoni lapok árától kezdve az értékbecsléseken át a hasztalan kikért, pénzbe kerülő kiváltandó banki dokumentumokig

(pl. tartozás-kimutatás 10.000-ért, 2 évi folyószámla kivonat másolat oldalanként 500 Ft-ért és társai).

#### **IV. PONTATLAN KIINDULÓ ADATOK MIATTI TÖBBSZÖRI HIÁNYPÓTLÁS ÉS AZ EMIATT LEJÁRÓ HATÁRIDŐK**

Általánosan igaz mindegyik hitelcélra, hogy minél több az eltérés a kiinduló, bement adatok és a valóság között, annál nehezebben, lassabban és kisebb eséllyel fog sikerrel zárulni az igénylése. Itt az Ön felelőssége az a tanácsadó felé, hogy mindenről őszintén és már az első alkalommal adjon számot, ne menet közben dőljenek ki újabb és újabb csontvázak a szekrényből. De fontos szerep jut itt a tanácsadónak is a tekintetben, hogy minden potenciálisan előforduló akadályra kérdezzen rá előre és készítse fel Önt ezek elkerülésére.

Ha bármelyik fenti feltétel nem teljesül maradéktalanul, akkor csak bosszankodni fog a bank úgymond kekeckedése és késlekedése miatt.

#### **V. HIÁNYOS VAGY PONTATLAN DOKUMENTÁCIÓ MIATTI IDŐVESZTESÉG**

Nagy veszély az igénylés során az alaptalan feltételezésekre hagyatkozás. A „biztos jó lesz így is a banknak” és a „nehogy már ne fogadják el ezt így” típusú vélekedések szinte törvényszerűen hibákhoz vezetnek. A hibák pedig minimum idővesztést okoznak, esetenként plusz költségeket (újra és újra ki kell kérni bizonyos dokumentumokat), esetleg, ha olyan természetűek, akkor az egész hitelfelvételi folyamatot képesek megrekeszteni. Ezért ha bármiben kétsége támad a dokumentáció összeállítása során, akkor inkább kérdezze meg kétszer előre, mintsem, hogy utólag kelljen pótolnia.

#### **VI. A BANKOK MOST NEM SIETNEK SEHOVÁ, MEGVÁRNAK MINDENT**

A hegy nem megy Mohamedhez klasszikus mondása ma végképp szinte minden bankra igaz. Csak akkor járhat sikerrel, ha mindent úgy és addigra rak össze, amit és ameddig a bank kér. Ha ez elmarad, akkor a bank vár, mert csak azoknak akarnak hitelt nyújtani, akik a folyamat során is képesek precízen és összeszedetten együttműködni velük, ami egyúttal egy nagyon fontos jelzés is számukra azzal kapcsolatban, mire is számíthatnak Öntől a következő években, évtizedekben.

#### **VII. MIT TEHET A VESZÉLYEK CSÖKKENTÉSE ÉRDEKÉBEN?**

Végül ezt a részt ennyi veszélyforrás feltérképezése után zárjuk azzal, hogy mit tehet annak érdekében, hogy ezeket a hitelfelvételi folyamat során felmerülő veszélyeket elkerülje.

## **1.) Mindig legyen B terve**

Bármelyik hitelcél és hiteltípust is vesszük, nagyon fontos, hogy csak olyan szerződéseket kössön (pl. adásvételi, kivitelezési stb.), amelyek kitérnek arra az esetre is, ha a bank nem vagy nem elég hitelt adna Önnek. Ilyenkor kézenfekvő az eredeti állapot helyreállításában megállapodnia vagy már eleve megfelelő alternatívával készülnie (pl. másik ingatlan fedezet, szereplői kör bővítése stb.). Jó megoldás lehet az optimális hitelkonstrukció megigénylésével párhuzamosan egy annál esetleg rosszabb, de könnyebben, biztosabban elérhető is egyidejűleg elindítania.

## **2.) Kerülje a hitelfelvételt a hitelfelvételi folyamat során**

Többször futottunk abba bele, hogy családtagok vagy volt házastársak, esetleg idegen személyek és a hiteligénylő között jelentek meg kölcsön, hitel, törlesztés címszóval átutalások a bankszámlakivonatokon. Ezek a látszólag ártalmatlan tételek képesek alapjaiban befolyásolni a jövedelem oldalt! Vagyis a hitelfelvételt megelőző hónapokban és a folyamat alatt mindenképpen kerülje el az ilyen tételek küldözgetését vagy fogadását (kivéve persze, ha Önnek fizetnek törlesztést) vagy ha ez nem lehetséges, akkor ezeket is figyelembe véve tervezze vagy terveztesse meg a jövedelem oldalt, mert különben bizonyosan pótlólagosan bekért plusz dokumentáció, sok-sok fejtörés és esetleg egy sikertelen hitelfelvétel lesz a vége. Hiába nem szerepelnek ezek a tételek a KHR-ben, mégis kell számolniuk vele a bankoknak.

## **3.) Mindenre rá fognak kérdezni**

Ne kergessen hiú ábrándokat a tekintetben, hogy ezt vagy azt esetleg nem fogja észrevenni a bank. Olyan szigorú most már a bírálati folyamat, annyi ember kezén megy át minden, hogy esélytelen bármit is elhallgatni. Képesek a 10 oldalas bankszámlakivonatokat is tételesen, soronként kijegyzetelni és ott bármi kérdőjeles tételt találnak, arra rákérdezni. Ugyanez igaz az adásvételi szerződésre és az összes többi, a hitelfelvételi folyamat során használt jogi dokumentumra. Igenis van rá kapacitás, hogy végignézzék akár 5 saját cég társasági szerződését, éves beszámolóját, cégkivonatát, az Ön és esetleges adóstársa összes bankszámla kivonatát és minden egyéb releváns dokumentumát. Ha kihagy pl. az ügyvédje egy előírt pontot az adásvételiből, akkor máris számíthat a folyamat megakadására, csak az a kérdés, hogy ez előbb vagy utóbb következik-e be. A tanulság e pontból annyi csupán, hogy mindent át kell gondolni a legapróbb részletekig előre, majd nagyon pontosan úgy kell eljárni végig a folyamat során, ahogy azt a kiválasztott bank elvárja.

A legritkább esetben hajlandóak ugyanis a bankok eltérni a saját eljárásrendjüktől, ezért, ha eltökélt a hitel megszerzésében, akkor úgy jár el helyesen, ha nem minden áron a logikát keresi a kérdéseikben és a lépéseikben, hanem igyekszik mindent úgy összeállítani és megcsinálni, ahogy kéri. S mindez még inkább igaz lesz a mesterséges intelligencia hitelbírálathoz való bevonása esetén, ami maholnap valóság lesz Magyarországon is.

#### **4.) Az első tájékoztatás és a végleges szerződés között akár jelentős is lehet a különbség**

Mivel a folyamat során számos olyan részletre is fény derülhet, amire még a legaprólékosabb felkészülés esetén sem számíthat, ezért legyen terve arra is, hogy az első tájékoztatáshoz képest akár jelentősen is megváltozhat a bank szerződéses ajánlata a jóváhagyás után. Nagyon fontos ezért minél jobban megismernie előre a kiválasztott bank folyamatának sajátosságait és különösképpen azokat a pontokat, amelyek befolyásolják az Önnek kínált konstrukció pontos feltételeit. Ha pl. tudja az egyik banknál, hogy a kamata erősen függ az önerő mértékétől, a másikonál meg ennek nincsen szerepe, akkor érdemesebb lehet a biztosabb és kiszámíthatóbb felé mozdulnia.

#### **5.) Tisztázza előre a szereposztást**

Némely bank olyannyira rejtve tartja a pontos hitelbírálathoz szükséges feltételeit még a saját (!) bankfiókjában dolgozó ügyintézői előtt is, hogy ők sem tudják pontosan megmondani előre, mire is számíthatunk tőlük egy-egy esetben. Ezért amikor tapasztalatból úgy ítéljük meg egy ügyről, hogy határeset az összeg vagy a finanszírozási arány, akkor előre tisztázzuk azt is, hogy miként lehet bővíteni a szereplői kört és nekik milyen szerepet tud kínálni a bank. Ha ez elfogadható ügyfelünknek, akkor továbbmegyünk ennél a banknál. De ha nem, akkor inkább keresünk olyat, amelyik kiszámíthatóbb vagy enyhébb elvárásokat támaszt. Ez azért lehet fontos Önnek, mert rettentő kellemetlen tud lenni az, amikor már megy 1,5-2 hónapja az igénylése, aminek során egyszer csak közli a bank, hogy a kért összeget csak a nagymama házának megterhelésével vagy a szülei nyugdíjának a figyelembe vételével tudja megadni és ennél a pontnál kell elkezdenie kapkodni, különben kifut pl. a fizetési határidejéből.

#### **6.) Csak szépen sorjában**

Ha már a hitelfelvételi folyamat során potenciálisan felmerülő veszélyek kezeléséről van szó, akkor mi a fokozatosság elvét szoktuk követni. Először megnézzük a legalapvetőbb kizáró okokat (banki nyelven K.O.-kritériumokat):

- Vállalkozó igénylőnél minden banknál ilyen lehet a rendezetlen köztartozás.
- Minden igénylőre igaz, hogy nem szerepelhet aktív tartozással a KHR-ben.

Amennyiben kétséges a jövedelem oldal, akkor meg kell azt erősítenie vagy lazább jövedelem vizsgálatot alkalmazó bankot kell választania. A megerősítés alatt semmilyen turpisságot nem értünk, csupán azt, hogy fel kell készülnie a hiteligénylésre, azaz pl. vissza kell fizetnie idő előtt egy útban lévő autó vagy személyi kölcsönt.

Ha a kizáró okok és a jövedelem oldal mind rendben vannak, akkor jöhet az ingatlan. Több banknál lehet kérni ún. előzetes vagy önálló értékbecslést, ami annyit jelent, hogy még az adásvételi aláírása előtt megtudhatja, mennyivel fog számolni a bank fedezeti oldalon. Ennek már költsége van, ezért csak akkor célszerű ilyet kérnie, amikor a kizáró okokat és a jövedelem oldalt már megvizsgáltatta és erős az elhatározása arra, hogy a kiszemelt ingatlant megvegye.

Nagyon fontos a fenti sorrend betartása! Felesleges ugyanis 40.000-70.000 Ft-okért minden szimpatikus ingatlant felbecsültetnie akkor, amikor éppen a KHR-listán szerepel a házastársa vagy nem tud igazolni elegendő jövedelmet.

## **7.) Tartalékolás**

Nem lehet elégszer hangsúlyozni a megfelelő tartalékolás fontosságát hitelfelvétel esetében. E részben csupán a hitelfelvételi folyamat során felmerülő veszélyekre tértünk ki, de ha végiggondolja a fentieket, akkor egyértelművé válik az, hogy már a kezdet kezdetén, azaz a hozzájutáskor is mekkora a jelentősége a megfelelő mennyiségű és könnyen hozzáférhető tartaléknak. Fontos ez a fedezeti oldalon (hogy ne legyen kicentizve vagy legyen másik, bevonható ingatlan is) és ugyanilyen fontos jövedelem oldalon is (ne havi 5.000 Ft-on múljon). Építési hitelnél még inkább így van ez számos ponton a folyamatban.

Hogy mennyi az annyi, azaz mennyi az elég? Itt is csak a minél több, annál jobb elvét érdemes követni.

- Fedezeti oldalon érdemes ráhagynia akár 20-25%-ot is (azaz ennyivel alacsonyabb ingatlanértéknél is legyen elég a fedezet a kért hitelhez).

- Jövedelem oldalon pedig legalább 2-3 bank jövedelem vizsgálatán legyen képes nagy biztonsággal átmenni a kért összeg.
- Vagy legyen annyi tartaléka, hogy a nélkülözhető és a törlesztési kapacitást erősen rombolni tudó kisebb hiteleket el tudja tüntetni, ha azokon múlik a hitelfelvétele sikere.

SEGÍTÜNK ELIGAZODNI AZ ÖN HITELÉBEN IS!

[KAPCSOLAT](#)



---

**TANFOLYAMUNK KÖVETKEZŐ RÉSZE:  
HOGYAN GONDOLKODIK A BANK, AVAGY EGY  
KIS PSZICHOLÓGIAI FELKÉSZÍTÉS  
HITELFELVÉTEL ELŐTT**

---