

Dr. Rózsavölgyi Orsolya*:

Hogyan ne fussunk bele az elő- és végtörlesztés buktatóiba?

Ha extra pénz áll a házhoz, sokan arra fordítják, hogy mielőbb szabaduljanak hiteleiktől vagy legalább faragjanak tartozásaikból. Erre törvény adta joguk van. De hogyan működik, mennyibe kerül, megéri egyáltalán? Elő- és végtörlesztéskor érdemes tisztában lenni az előnyökkel és buktatókkal.

A lakás-takarékpénztári megtakarítás kiutalása, a nagyobb összegű munkahelyi bónusz, a nem várt pénz érkezése remek alkalom, hogy hitelünk törlesztésére fordítsuk. Érdemes utánanézni a jogszabályi és szerződéses feltételeknek elő- vagy végtörlesztéskor, hogy a buktatókat, problémákat, esetleges többletkiadásokat elkerüljük. Akik ilyen problémákba ütköztek, jellemzően a váratlanul felmerülő díjak, elhúzódó ügyintézés, nem megfelelő tájékoztatás, esetleg a visszafizetendő összeg kapcsán fordultak az MNB-n belül működő Pénzügyi Békéltető Testülethez (PBT). Az elő- és végtörlesztéskor nem csak a vonatkozó törvényt, hanem az egyedi hitelszerződésekben rögzített rendelkezéseket is figyelembe kell venni, sokszor ez is bonyodalmat okozhat.

A fogyasztónak a bank felé írásban kell jeleznie elő- vagy végtörlesztési igényét. A bejelentés konkrét formája és időpontja kapcsán érdemes áttanulmányozni a bankok tájékoztatóit. Ha pedig már bejelentettük, akkor be is kell fizetni, különben az igényt később újra jelezni kell. Abból is lehet vitás ügy, ha a bejelentés után az előtörlesztés teljesítése végül valamilyen okból elmarad. Egy megtörtént esetben a kérelmező jelezte végtörlesztési szándékát, kitöltötte a végtörlesztési nyilatkozatot, de a tényleges fizetés elmaradt. Hónapokkal később az újabb tartozásigazoló lénvő összeget befizette, de nyilatkozata ekkorra már lejárt. Az ügyfél a tájékoztatás hiányára hivatkozott. Végül a PBT előtti egyezséggel rendezték a jogvitát, a felmerült kamatok egy részét a bank visszatérítette.

Az előtörlesztési szándék bejelentése után a banknak 5 munkanapon belül tudatnia kell az ügyféllel az azzal kapcsolatos szükséges információkat. A 2016. március 21. után kötött fogyasztói kölcsön-szerződések esetében pedig a jogszabály azt az előírást is tartalmazza, hogy ha a fogyasztó jelzi előtörlesztési szándékát, a hitelező köteles papíron vagy más tartós adathordozón a fogyasztó rendelkezésére bocsátani például az előtörlesztés következményeinek számszerűsítését, vagy az előtörlesztéssel kapcsolatos költségekre vonatkozó információkat. Fontos, hogy a tájékoztatókat a fogyasztók át is nézzék és a megjelölt időben, összegben, a megadott számlaszámra teljesítsék az előtörlesztést. A még hátralévő tartozás összegének végtörlesztéskor kiemelt szerepe van, hiszen ilyenkor a teljes tartozást kell a hitel lezárásához megfizetni.

De mit tehet a fogyasztó, ha a tájékoztató tartalmával nem ért egyet, vagy utóbb kiderül, hogy az abban szereplő adatok nem voltak megfelelőek? Előfordult, hogy a tájékoztatás szerinti időben és összegben megfizetett tartozással mégsem történt meg a végtörlesztés, mert a bank által közölt összeg - tévesen - kisebb volt a tényleges tartozásnál. Egy ilyen esetben szintén egyezségre jutott a fogyasztó és a bank a PBT előtt: az ügyfél elismerte, hogy valóban nagyobb a tartozása, a bank pedig, hogy tévesen tájékoztattott. Az ügyfél megfizette a még fennálló tartozást, a bank pedig nem számított fel a „késedelemért” további díjat, kamatot.

Az sem mindig elég, ha a teljes tartozást megfizetjük, mert az elő-, végtörlesztési díjat is rendezni kell. Ezek különbözők lehetnek, a jogszabály csupán a maximálisan mértékeket jelöli meg: ez jelzáloghitel esetében az előtörlesztett összeg 1,5%-a, az utóbbi időben nagy népszerűségnek örvendő minősített fogyasztóbarát lakáshiteleknel pedig 1%-a. Az előtörlesztés lehet azonban díjmentes is: például minősített fogyasztóbarát lakáshitelek esetében a lakás-takarékpénztári megtakarításokból történő előtörlesztéseknél.

A PBT-hez forduló adósok a felszámított végtörlesztési díjat is gyakran vitatják. Egy fogyasztó a bankfiókban azt a tájékoztatást kapta, hogy díjmentesen jogosult végtörlesztésre, ezt a végtörlesztési nyilatkozaton a bankfióki ügyintéző be is jelölte, mégis díjat számítottak fel neki. Bár utóbb a végtörlesztő elfogadta, hogy jogos a díj felszámítása, ő előzetesen erről eltérő tájékoztatást kapott. Megfelelő tájékoztatás esetén lehetséges, hogy más döntést hozott volna a végtörlesztés kapcsán. Végül a felszámított végtörlesztési díjat a bank visszatérítette és egyezséggel zárult a jogvita.

Gyakori, hogy a bankok a szerződéskötéskor kedvezményeket nyújtanak: elengedik a folyósítási díjat, visszatérítik az értébecslés, vagy a közokiratba foglalás díját. Ezekkel kapcsolatban azonban a szerződésben kiköthetik például, hogy egy bizonyos időn (például három éven) belüli végtörlesztés, vagy nagyobb összegű (például a kölcsönösszeg felét meghaladó) előtörlesztés esetén a szerződéskötéskor elengedett díjakat érvényesítik.

Egy vitás ügyben a bank a kölcsön végtörlesztése esetén a fennálló tartozás mellett további közel 100 ezer forint megfizetését kérte az ügyféltől, aki az erről szóló előzetes tájékoztatás hiányát sérelmezte. A végtörlesztési folyamat elhúzódott, több hónapon keresztül nem tudták a bankfiókban megmondani, hogy mekkora összeg teljesítésével lehet lezárni a szerződést. A bank végül az eljárás során ismertette az elengedett díjakat, költségeket, illetve azt a konkrét szerződéses rendelkezést is, ami alapján ezen tételeket felszámíthatja. Végül egyezséggel rendezték a visszafizetendő pontos összeget, a szolgáltató eltekintett az akció keretén belül elengedett díjak visszafizetésétől és a végtörlesztési folyamat elhúzódása miatt felmerült kamatok egy részét is visszatérítette a fogyasztónak.

Előtörlesztéskor a banknak a befizetett összeget a befizetést követően legkésőbb 5 munkanapon belül el kell számolnia. Ilyenkor általában a törlesztőrészlet csökken. Lehet azonban, hogy a fogyasztó a törlesztőrészlet változatlanul hagyása mellett inkább a futamidőt szeretné rövidíteni. Ez esetben azonban felmerülhetnek további költségek, például a szerződésmódosítás, közokiratba foglalás stb. kapcsán.

Egy fogyasztó azért fordult a PBT-hez, mert annak ellenére, hogy mindent jogszerűen intézett és álláspontja szerint szerződése erre lehetőséget biztosít, az általa választott futamidő-rövidítés mégsem történt meg. A bank szerint azonban a rövidítés csak külön bírálattal és szerződésmódosítás után lett volna elvégezhető. Esetükben tehát egy konkrét szerződéses rendelkezés kapcsán állt fenn jogvita, amit egyezségünkben az előtörlesztéssel és a futamidő-rövidítéssel kapcsolatban is rendeztek.

Az előtörlesztés utáni új törlesztőrészlet is lehet a probléma forrása. A bank nem megfelelő összegről tájékoztatta az ügyfelet az előtörlesztés előtt. Az annak megtörténte után küldött

tájékoztatóban viszont már a jogos összegű törlesztőrészlet szerepelt, amelyet számszakilag alá is támasztott a hitelintézet. A fogyasztó elfogadta az új tájékoztatást, azonban sérelmezte, hogy előzetesen félretájékoztatták, és lehet, hogy ez kihatással volt a döntésére. A bank egyezség keretében végül visszatérítette a felszámított előtörlesztési díjat.

E számos példa mutatja, hogy a hitel elő- és végtörlesztése kapcsán érdemes körültekintően eljárni a kisebb-nagyobb buktatók elkerülése érdekében. Fontos alaposan áttekinteni a kapott tájékoztatást, megismerni a szerződéses feltételeket, ellenőrizni az adatokat. Lehetőség szerint javasolt írásban egyeztetni a bankkal és a benyújtott dokumentumok másolatát is megőrizni. Szükség esetén pedig panasszal először a bankhoz lehet fordulni, s annak esetleges elutasítását követően kezdeményezheti a fogyasztó a PBT eljárását.

**A szerző a Magyar Nemzeti Bank mellett működő Pénzügyi Békéltető Testület tagja*

„Szerkesztett formában megjelent a Világgazdaságban 2022. május 5-én.”