

Lakásvásárlási ÚTMUTATÓ

+

ellenőrző lista

28 hiba lakásvásárláskor – amelyek milliókba kerülhetnek, de így elkerülheted őket.

pénzügyi, jogi és műszaki szempontból
szakértői magyarázatokkal



LAKASIRANYTU.HU

Mielőtt lakást veszel, ezt érdemes tudnod

Hitelszakértőként nap mint nap látom, hogy egy ingatlanvásárlás során **nem a döntés a legnehezebb, hanem az, hogy minden részlet valóban biztonságban legyen.**

A legtöbb probléma nem a kiválasztás pillanatában történik, hanem a háttérben – **pénzügyi, jogi** vagy **műszaki** részletekben. Ezek elsősre gyakran nem látszanak, viszont később komoly anyagi veszteséget vagy akár a teljes ügylet megghiúsulását is okozhatják.



A munkám során gyakran látom, hogy az ügyfeleimnek nem csak **pénzügyi**, hanem **jogi** és **műszaki** kérdésekben is szükségük van segítségre. **Ezért hoztuk létre a lakasiranytu.hu-t, ahol átfogó szakértői támogatást nyújtunk.**

Ez az anyag abban segít, hogy a leggyakoribb buktatókat időben felismerd, és tudatosabb, kiszámítható, jó döntést hozz.

Olvasd el, tájékozódj, és vedd fel velem a kapcsolatot, és dolgozzunk együtt a Te ingatlanodért!

Németh Tamás

hitelszakértő



a lakasiranytu.hu alapítója

LAKASIRANYTU.HU

Láthatatlan hitelkeretek,

amikor a bank többet lát, mint te.

Sokan nem gondolnak rá, de egy hitelkártya vagy folyószámlahitel keret akkor is „létező tartozásnak” számít, ha nem használod. A bank úgy kalkulál, mintha ezt bármikor kihasználhatnád, ezért ez csökkenti a hitelképességedet. Ez különösen akkor okoz problémát, ha több helyen is van aktív, de nem használt hitelkereted.

Mire figyelj konkrétan?

Nézd át minden bankszámládat: van-e hozzájuk tartozó hitelkeret vagy hitelkártya. Sokszor régi számlákhoz is marad aktív keret, amit már nem használasz.

Hogyan kerülheted el a hibát?

Ne hagyd ezeket „csendben futni” a háttérben, mert a bank minden esetben számol velük.

A hitelszakértő javaslata:

A hiteligénylés előtt szüntesd meg vagy csökkentsd ezeket a kereteket, mert észrevétlenül rontják a hitelpozíciódat.



Készpénzes jövedelem,

ami a bank szemében nem létezik.

Hiába keresel jól, ha a jövedelmed egy része készpénzben érkezik, azt a bank sok esetben nem fogja figyelembe venni. A hitelbírálat során csak az igazolható, bankszámlára érkező jövedelem számít.

Ez könnyen oda vezethet, hogy a vártnál jóval kisebb hitelt kapsz.

Mire figyelj konkrétan?

Ellenőrizd, hogy a jövedelmed milyen formában érkezik: bankszámlára utalva vagy készpénzben. Fontos az is, hogy mennyire rendszeres és igazolható.

Hogyan kerülheted el a hibát?

Ne számolj olyan jövedelemmel, amit nem tudsz hivatalosan igazolni.

A hitelszakértő javaslata:

Már a tervezés szakaszában alakítsd úgy a jövedelmi struktúrádat, hogy az a bank számára is elfogadható legyen. Kérd a jövedelmedet utalással bankszámlára, a hitelkérelem előtt legalább 3 hónappal.



Fintech számlák,

amikor a modern megoldás hátrány lesz.

A Revolut és más fintech szolgáltatások kényelmesek, de nem minden bank fogadja el őket teljes értékű számlaként, amikor a hitelkérelem során bankszámlakivonatot kér.

Ez azt eredményezheti, hogy a jövedelmed egy része nem számít bele a hitelbírálathoz.

Mire figyelj konkrétan?

Nézd meg, hogy a jövedelmed hova érkezik, és hogy az adott bank elfogadja-e ezt a számlatípust.

Hogyan kerülheted el a hibát?

Ne hagyd az utolsó pillanatra ezt a kérdést, mert a számlahasználat utólagos módosítása időigényes lehet.

A hitelszakértő javaslata:

Ha szükséges, vedd át a jövedelmed hagyományos bankszámlára még a hitelkérelem előtt. Arra is számíts, hogy ha hagyományos banki számlád van, de arról átvezetted az összeget a fintech számládra, akkor annak a kivonatát is be fogja kérni a bank (azon se legyenek tiltott tranzakciók).



Gyanús pénzmozgások,

amikor a bank a viselkedést nézi.

A bank nemcsak a jövedelmet vizsgálja, hanem azt is, hogyan bántsz a pénzzel. Gyakori szerencsejáték, fogadások vagy nehezen értelmezhető utalások negatív képet adhatnak. Ez akár akkor is problémát jelenthet, ha egyébként elegendő a jövedelmed.

Mire figyelj konkrétan?

Nézd át az elmúlt 3–6 hónap számlaforgalmát. Vannak-e olyan tételek, amelyek rendszeresen visszatérnek, és kockázatosnak tűnhetnek.

Hogyan kerülheted el a hibát?

Kerüld azokat a tranzakciókat, amelyek rontják a pénzügyi megítélésedet.

A hitelszakértő javaslata:

A hiteligénylést megelőző időszakban tudatosan rendezd a számlahasználatodat. Számíts arra, hogy minden kimenő és beérkező utalást vizsgálni fog a bank, és rá fog kérdezni az utalás jogcímére.



Hitelből finanszírozott önerő,

ami miatt elutasíthatják a teljes hitelkérelmet.

Sokan személyi kölcsönből próbálják kiegészíteni az önerőt, hogy hamarabb megvehessék az ingatlant.

A bank ezt azonban nem valódi önerőként, hanem plusz teherként kezeli, illetve jogszabályi keretek is kötik a bankok a személyi jellegű hitelek (pl. Babaváró hitel) önerőként való elfogadhatóságát.

Mire figyelj konkrétan?

Vizsgáld meg, hogy az önerőd valóban saját megtakarításból származik-e, mert egy átgondolatlanul felvett kölcsön a lakáshitel elutasítását eredményezheti.

Hogyan kerülheted el a hibát?

Ne építs teljes finanszírozási tervet hitelre alapozott önerőre. A banknak kiemelt kockázat, „piros lámpa” egy lakáshitelt megelőző hitelfelvétel.

A hitelszakértő javaslata:

Az önerő felépítését mindig előre tervezd meg, és szükség esetén egyeztess szakértővel..



Vállalkozói jövedelem,

ami sok, de hitelhez mégis kevés lehet.

Vállalkozóként hiba abból kiindulni, hogy a tényleges bevétel tükrözi a fizetőképességedet. A bank nem így gondolkodik: nem a forgalmat, hanem a hivatalosan kimutatott, adózott jövedelmet veszi alapul – és annak is gyakran csak egy részét. Más jövedelemszámítási módszert alkalmaznak a bankok a különböző adózási nemek esetén. Ez azt eredményezheti, hogy a valóságban stabilnak érzett anyagi helyzet papíron gyengének látszik, és a vártnál jóval kisebb hitelösszeg lesz elérhető.

Mire figyelj konkrétan?

Nézd meg az elmúlt 1–2 év NAV jövedelemigazolását, SZJA bevallását, és egyeztess hitelszakértővel.

Fontos az is, mióta működik a vállalkozás és hogyan alakul a vállalkozás kapcsolati hálója.

Hogyan kerülheted el a hibát?

Ne a „megkeresett pénz”, hanem a „bank által elfogadott jövedelem” alapján tervezz.

A hitelszakértő javaslata:

Már az ingatlankeresés előtt kérj egy előzetes számítást, hogy a vállalkozói jövedelmeddel reálisan mekkora hitel érhető el, és mely bankok jöhetnek szóba.



GYES, GYED, CSED,

amikor a bevétel nem egyenlő hitelképességgel.

Ezek az ellátások a hétköznapiakban stabil bevételt jelenthetnek, de a bankok eltérően kezelik őket. Előfordul, hogy csak kiegészítő jövedelemként fogadják el, vagy csak bizonyos feltételek mellett veszik figyelembe.

Ez kockázatot jelent, ha erre építetted a hitelképességedet.

Mire figyelj konkrétan?

Nézd meg, van-e mellette más, elsődleges jövedelem, például munkabér vagy vállalkozói jövedelem. Egyes bankok csak így fogadják el ezeket az ellátásokat. Fontos az ellátás időtartama is: ha hamarosan lejár, az a bank szemében bizonytalanságot jelenthet.

Hogyan kerülheted el a hibát?

Ne kezeld automatikusan teljes értékű jövedelemként ezeket a bevételeket, és ne ezekre alapozd a teljes finanszírozást előzetes ellenőrzés nélkül.

A hitelszakértő javaslata:

Az önerő felépítését mindig előre tervezd meg, és szükség esetén egyeztess szakértővel..



Határozott idejű munkaszerződés,

a bizonytalanság, amit a bank nem szeret.

A bank számára a jövőbeli fizetőképesség legalább annyira fontos, mint a jelenlegi jövedelem. Egy határozott idejű szerződés viszont azt jelzi, hogy a bevétel hosszú távú stabilitása nem garantált. Ez akkor is problémát okozhat, ha egyébként jó munkahelyed van és elégséges a jövedelmed.

Mire figyelj konkrétan?

Nézd meg, meddig szól a szerződésed, és hogy volt-e már korábban hosszabbítva. Egyes bankok kedvezőbben kezelik azokat az eseteket, ahol a szerződés többször megújult. Érdeemes azt is megnézni, mennyi idő van még hátra a lejáratig. Egyeztess a munkáltatóddal, hogy hajlandó-e szándéknyilatkozatot adni a továbbfoglalkoztatásról.

Hogyan kerülheted el a hibát?

Ne időzítsd a hiteligénylést olyan időszakra, amikor a munkaviszonyod jövője rövid távon bizonytalan, vagy a szerződés lejáratára közeleg.

A hitelszakértő javaslata:

Minden esetben konkrét banki feltételek alapján tervezz, mert ugyanaz az élethelyzet egyik banknál elfogadható, másiknál viszont kevés lehet.

KHR státusz,

egyetlen bejegyzés, ami az egész hitelt elutasíthatja.

A KHR lista tartalmazza a korábbi hitelmulasztásokat. Negatív státusz esetén a bankok automatikusan elutasítják a hitelkérelmet.

Sokan nincsenek tisztában azzal, hogy szerepelnek-e benne, és csak a hitelkérelem során derül ki a probléma a számukra.

Mire figyelj konkrétan?

Kérj le saját magadról KHR tájékoztatást még a hitelfelvétel előtt. Ez ingyenesen megtehető, és pontos képet ad a státuszodról.

Fontos az is, hogy volt-e korábban lezárt tartozás (passzív státusz) – mivel ez is szerepel a nyilvántartásban, és a hitelkérelem elutasítását jelenti a legtöbb esetben. Egy korábbi elfelejtett kezesség, adóstársi szerepkör is okozhat váratlan meglepetést.

Hogyan kerülheted el a hibát?

Ne indulj el hitelügyletben anélkül, hogy tisztában lennél a saját pénzügyi múltaddal. A KHR nem olyan tényező, amit érdemes „majd kiderül” alapon kezelni.

A hitelszakértő javaslata:

A finanszírozás tervezése mindig a tényleges státusz ismeretével kezdődik – ez az első ellenőrizendő pontok egyike.

Rossz bankválasztás,

ami milliókba kerülhet ugyanazzal a jövedelemmel.

Sokan abból indulnak ki, hogy ha egy bank elutasítja a hitelkérelmet, akkor máshol sincs esélyük. A valóságban azonban a bankok eltérő szabályok szerint bírálják el az ügyfeleket, a jövedelmeket és magát az ingatlant is.

Ez azt jelenti, hogy ugyanazzal a jövedelemmel és ugyanarra az ingatlanra az egyik bank nem ad hitelt, míg a másik igen.

Mire figyelj konkrétan?

Ne csak a kamat alapján válassz bankot. Nézd meg, hogy milyen jövedelmet fogad el és milyen típusú ingatlant finanszíroz az adott bank.

Hogyan kerülheted el a hibát?

Ne egyetlen bank válaszából vonj le következtetést. Az elutasítás sokszor nem a te teljes helyzetedet, hanem az adott bank belső szabályait tükrözi.

A hitelszakértő javaslata:

Ne csak a saját bankodban gondolkozz! Érdeemes több bank szempontjából is megvizsgálni a lehetőségeket, vonj be hitelszakértőt! – ez a dolga.



Házastárs hitelképessége,

a „láthatatlan másik fél”.

Lakáshitel esetén a bank nem csak az egyik fél helyzetét vizsgálja. Házastársak esetén mindkét fél pénzügyi múltja, jövedelme és kötelezettségei is hatással vannak a hitelre. Ez sokszor váratlan helyzeteket eredményez: például egy régi tartozás vagy alacsony jövedelem az egész ügyletet meghiúsíthatja.

Mire figyelj konkrétan?

Nézzétek meg minden szereplő jövedelmét és annak igazolhatóságát, meglévő hiteleit és KHR státuszát. Fontos az is, hogy a házastárs bevonása kötelező-e az adott ügyletben, illetve, hogy ki-milyen szabályok mentén hagyható ki a hitelügyletből.

Hogyan kerülheted el a hibát?

Ne csak a saját helyzetedből indulj ki. Kérjétek előbírálatot minden szereplőre a hitelügyletben.

A hitelszakértő javaslata:

A hiteltervezést mindig közösen végezzétek el, és mindkét fél pénzügyi helyzetét vegyétek figyelembe már az elején.



Alábecsült önerő,

amikor a végén derül ki, hogy nem elég a kiszemelt ingatlanhoz.

Sokan a vételár alapján számolják az önerőt. A bank viszont nem ebből indul ki, hanem a saját értébecsléséből. Ha az ingatlan értékét alacsonyabbra becsülik, a szükséges önerő hirtelen megnőhet.

Ez gyakran csak az adásvétel után derül ki, amikor már nehéz visszalépni.

Mire figyelj konkrétan?

Számolj azzal, hogy a banki értébecslés alacsonyabb lehet a vételárnál. Ez különösen igaz felújítandó vagy nehezebben értékesíthető ingatlanoknál. A különböző bankok eltérően értékelhetik ugyanazt az ingatlant. Az elvárt önerő mértékét jogszabály is szabályozza az igénylőre vonatkoztatva, illetve az ingatlan (fedezet) oldaláról is van egy banki maximum finanszírozási arány.

Hogyan kerülheted el a hibát?

Ne számolj „kicentizett” önerővel. Mindig hagyj tartalékot az ilyen helyzetekre.

A hitelszakértő javaslata:

Ha szoros az önerőd, érdemes még az ajánlattétel előtt előzetes értébecslést kérni. Ez az egyik legkényesebb téma, ami tele van rossz információkkal a köztudatban. Egyeztess hitelszakértővel!

Nem megfelelő jövedelemtípus,

nem minden bevétel egyenlő.

A bankok nem minden jövedelmet kezelnek egyformán. Egyes bevételek teljes mértékben beszámítanak, másokat csak részben, vagy egyáltalán nem vesznek figyelembe. Ez könnyen félrevezető lehet, mert a tényleges bevétel nem egyezik meg azzal, amit a bank „lát”.

Mire figyelj konkrétan?

Vizsgáld meg, hogy a jövedelmed milyen típusú:

- munkabér
- vállalkozói jövedelem
- megbízási díj
- bérbeadásból származó bevétel
- egyéb jogcímen kapott jövedelmek (bónusz, jutalom, túlóra, pótlékok, stb.)

Nem mindegy az sem, hogy mennyire rendszeres és milyen módon érkezik (készpénz vagy utalás).

Hogyan kerülheted el a hibát?

Ne csak az utalt összeget nézd, hanem azt is, hogy milyen elemekből áll, és a bank milyen mértékben fogadja el az egyes jogcímekeket.

A hitelszakértő javaslata:

Mindig konkrét banki szabályok alapján számolj, ingatlan ajánlattétel előtt egyeztess szakértővel, és végezzetek előminősítést!

Megélhetési költségek,

nem minden bevétel egyenlő.

A bank nem a teljes jövedelmeddel számol, hanem abból levon egy becsült megélhetési költséget. Ez az összeg csökkenti azt a részt, amelyből a hitelt törlesztheted. Sokan ezt nem veszik figyelembe, és emiatt túl optimista hitelösszeeggel számolnak.

Mire figyelj konkrétan?

A bank figyelembe veszi:

- a háztartás létszámát
- meglévő hiteleket
- rendszeres kiadásokat

Minél nagyobb a háztartás és több a kötelezettség, annál kisebb marad a „szabad” jövedelem.

Hogyan kerülheted el a hibát?

Ne a teljes fizetéseddel számolj, hanem azzal az összeggel, ami a kiadások után reálisan megmarad.

A hitelszakértő javaslata:

A hiteltervezést mindig valós, nem „papíron szép” számokra alapozd. A hitelszakértők tudják az egyes bankok által használt megélhetési költségeket, ezért ebben is kérd segítségét.



Életkori korlátok,

ami meghatározza a futamidőt.

A hitel futamidejét nem lehet tetszőlegesen megválasztani. A bankok meghatározzák, hogy a hitel lejáratakor az igénylő legfeljebb milyen életkorú lehet.

Ez különösen idősebb igénylők esetén szűkítheti a lehetőségeket, mert rövidebb futamidőt eredményez, ami magasabb törlesztőrészlettel jár.

Mire figyelj konkrétan?

Számold ki, hogy a hitel lejáratakor hány éves leszel. Egyes bankok 65–75 év körül húzzák meg a határt, de ez intézményenként eltérhet.

Érdemes azt is megnézni, hogy bevonható-e fiatalabb adóstárs, ha szükséges, és, hogy az adóstárs mely bank milyen szabályt alkalmaz.

Hogyan kerülheted el a hibát?

Ne csak a jelenlegi élethelyzetből indulj ki, hanem a teljes futamidőt vedd figyelembe.

A hitelszakértő javaslata:

A konstrukciót mindig életkorhoz igazítva tervezd meg, mert ez alapvetően meghatározza a havi terheket.



Nem megfelelő belmagasság,

amikor az ingatlan nem felel meg a banki elvárásoknak.

Bizonyos ingatlanok műszaki paramétereit – például a túl alacsony belmagasság – miatt a bank nem tekinti az ingatlant megfelelő fedezetnek.

Mire figyelj konkrétan?

Ellenőrizd a belmagasságot a valóságban, ne csak a hirdetés alapján. Fontos, hogy a lakóterület megfeleljen a lakhatási követelményeknek.

Figyelj arra is, hogy nincs-e olyan rész, ami hivatalosan nem minősül lakótérnek, de a gyakorlatban annak használják.

Hogyan kerülheted el a hibát?

Ne csak esztétikai szempontból nézd az ingatlant, hanem műszaki megfelelés szempontjából is.

A hitelszakértő javaslata:

Ha bizonytalan vagy, érdemes még a döntés előtt szakemberrel megnézetni az ingatlant.



Energetikai besorolás,

amikor az ingatlan nem felel meg a banki elvárásoknak.

Az energetikai állapot nemcsak a rezsiköltséget, hanem egyes esetekben a finanszírozást is befolyásolhatja. Egy rossz besorolás hosszú távon jelentős többletköltséget jelent.

Ez különösen fontos lehet régi, szigetelés nélküli vagy korszerűtlen gépészettel rendelkező ingatlanoknál.

Mire figyelj konkrétan?

Nézd meg az energetikai tanúsítványt, és ne csak a betűjelzést figyeld, hanem azt is, hogy mi okozza a gyenge besorolást (pl. szigetelés hiánya, régi nyílászárók). A besorolás a finanszírozási arányt (szükséges önerő mértéke) is meghatározhatja a banknál.

Érdemes azt is átgondolni, hogy milyen felújításokra lehet szükség rövid vagy középtávon.

Hogyan kerülheted el a hibát?

Ne csak a vételár alapján dönts, hanem a fenntartási költségeket is vedd figyelembe.

A hitelszakértő javaslata:

Egy alacsony vételárú, de rossz energetikájú ingatlan, hosszú távon drágább lehet, mint egy korszerűbb lakás.

Komfortosság hiánya,

amikor az ingatlan nem hitelezhető.

Banki szempontból nem minden ingatlan minősül lakhatónak. A komfortfokozat (pl. van-e fürdő, fűtés, közművek) alapvetően meghatározza, hogy az ingatlan finanszírozható-e vagy sem.

Ez sokszor csak a hitelbírálattal során derül ki, ezért erről már egyeztess előzetesen szakemberrel. Más szabályok vonatkoznak például az ingatlanra ilyen tekintetben támogatott hitel és piaci hitel esetében.

Mire figyelj konkrétan?

Ellenőrizd, hogy az ingatlan rendelkezik-e:

- megfelelő fűtéssel
- fürdőszobával, konyhával, főzési lehetőséggel
- alapvető közművekkel

Továbbá nem mindegy ezek állapota sem.

Hogyan kerülheted el a hibát?

Ne abból indulj ki, hogy „majd felújítom”, mert a bank a jelenlegi állapotot vizsgálja.

A hitelszakértő javaslata:

Mindig a jelenlegi műszaki állapot alapján értékeld az ingatlant, ne pedig a jövőbeni terveid alapján.

Térképmásolat vs. valóság,

amikor az ingatlan „nem az, ami papíron”.

Sok ingatlan nem pontosan úgy szerepel a hivatalos nyilvántartásban, ahogy a valóságban kinéz. Előfordulhat, hogy bővítések, átalakítások történtek, de ezek nem kerültek feltüntetésre a térképmásolaton vagy a tulajdoni lapon. Ez nemcsak jogi problémát jelenthet, hanem a banki finanszírozást is veszélyeztetheti.

Mire figyelj konkrétan?

Kérd el a térképmásolatot, és hasonlítsd össze a valós állapottal:

- minden helyiség szerepel rajta?
- van-e hozzáépítés vagy beépített rész, ami nincs feltüntetve?
- a méretek és elrendezés megfelelnek-e a valóságnak

Különösen figyelj a tetőtér-beépítésekre, teraszok beépítésére, és a melléképületekre is.

Hogyan kerülheted el a hibát?

Ne hagyatkozz kizárólag arra, amit láatsz – A hivatalos dokumentumokat is ellenőrizni kell.

A hitelszakértő javaslata:

Ha eltérést láatsz, még a vásárlás előtt tisztázd, hogy az jogilag rendezhető-e, mert utólag ez komoly költséget és kockázatot jelenthet. Az ingatlan jogi rendezetlensége a hitelkérelem elutasítását eredményezheti.



Vizededés és penészesedés,

amikor az ingatlan nem felel meg a banki elvárásoknak.

A vizededés és a penész sokszor csak felületi hibának tűnik, de gyakran komolyabb szerkezeti vagy szigetelési problémát jelez. Ez nemcsak egészségügyi kockázat, hanem jelentős felújítási költséget is jelenthet.

Mire figyelj konkrétan?

- van-e elszíneződés a falakon
- érezhető-e dohos szag az ingatlanban
- látszanak-e friss festések gyanús helyeken

Kérdezz rá, hogy történt-e korábban javítás, és mi volt a probléma oka.

Hogyan kerülheted el a hibát?

Ne hagyd magad megnyugtadni egy friss festéssel – az okot kell megérteni, nem a tünetet elfedni.

A hitelszakértő javaslata:

Ha bizonytalan vagy, érdemes szakemberrel megnézetni az ingatlant, mert a probléma mélysége nem mindig látszik elsőre.



Tulajdoni lap félreértelmezése,

amikor az ingatlan nem felel meg a banki elvárásoknak.

A tulajdoni lap az egyik legfontosabb dokumentum, mégis sokan csak felületesen nézik át. Pedig itt szerepelnek azok a jogok és terhek, amelyek alapvetően befolyásolják az ingatlan használatát és értékét. Egy „tisztá” tulajdoni lap sem feltétlenül problémamentes, ha nem érted pontosan, mit olvasol.

Mire figyelj konkrétan?

- van-e rajta jelzálog,
- szerepel-e haszonélvezeti jog,
- van-e elidegenítési és terhelési tilalom,
- hány tulajdonosa van az ingatlannak,
- végrehajtás, árverés van-e kitűzve az ingatlanra,
- Illetve a tulajdoni hányadok hogyan oszlanak meg.

Hogyan kerülheted el a hibát?

Ne csak „ránézz” a dokumentumra – értelmezd is, vagy kérj segítséget hozzá ügyvédtől. A legijesztőbb bejegyzés is kezelhető lehet, de egy ártatlanabbnak tűnő körülmény is megghiúsíthatja a vásárlást.

A hitelszakértő javaslata:

A tulajdoni lapot mindig szakértővel nézesd át, mert egy apró bejegyzés is komoly következményekkel járhat.

Elővásárlási jog,

amikor az ingatlan nem felel meg a banki elvárásoknak.

Az elővásárlási jog azt jelenti, hogy bizonyos személyek vagy szervezetek előnyt élveznek az ingatlan megvásárlásában. Ez azt eredményezheti, hogy hiába állapodtál meg az eladóval, valaki más léphet a helyedbe. Ez különösen kellemetlen, ha már időt és pénzt fektettél az ügyletbe.

Mire figyelj konkrétan?

Ellenőrizd, hogy van-e elővásárlási jog:

- tulajdoni lapon,
- társasházi alapító okiraton,
- osztatlan közös tulajdon esetén automatikus!

Kérdezz rá arra is, hogy történt-e már ilyen jog gyakorlása korábban.

Hogyan kerülheted el a hibát?

Ne tekintsd biztosnak a vásárlást addig, amíg az elővásárlásra jogosultak nem nyilatkoztak.

A hitelszakértő javaslata:

Az adásvételi folyamat során ezt a kérdést mindig jogilag is rendezd, hogy elkerüld a későbbi meglepetéseket.



Szolgalmi és használati jogok,

amikor az ingatlan nem felel meg a banki elvárásoknak.

Előfordulhat, hogy az ingatlanon olyan jogok vannak bejegyezve, amelyek más személyek számára biztosítanak használati lehetőséget. Ilyen például a haszonélvezet vagy szolgalmi jog. Ez jelentősen korlátozhatja az ingatlan használatát és értékét.

Mire figyelj konkrétan?

Nézd meg, hogy ki rendelkezik joggal az ingatlanon, milyen területet érint ez a jog, illetve meddig áll fenn.

Fontos az is, hogy a gyakorlatban hogyan használják az ingatlant ezek alapján.

Hogyan kerülheted el a hibát?

Nézd meg, hogy a bejegyzett jog a gyakorlatban mit enged és mit tilt. Egy haszonélvezet vagy szolgalmi jog akár a használatot is korlátozhatja. Csak akkor lépj tovább, ha ez számodra elfogadható.

A hitelszakértő javaslata:

A tulajdoni lap értelmezése kulcsfontosságú. Minden bejegyzett jogot tisztázz vásárlás előtt szakemberrel.



Elhelyezkedés és környezet,

a „láthatatlan kockázat”.

Egy ingatlan értékét nem csak maga az épület határozza meg, hanem a környezete is. A zaj, a forgalom, a szomszédok, a közbiztonság vagy akár egy közeli ipari létesítmény mind-mind hosszú távon is befolyásolják a lakhatóságot és az értéket.

A probléma az, hogy ezek sokszor nem derülnek ki egyetlen megtekintés során.

Mire figyelj konkrétan?

Nézd meg az ingatlant több időpontban: hétköznap és hétvégén, nappal és este is. Figyeld meg, hogy mennyire zajos a környék, milyen a forgalom, van-e parkolási probléma és milyen a közvetlen szomszédság. Ha van rá lehetőség, beszélj a szomszédokkal vagy a közös képviselővel. Ők sok olyan információt tudnak mondani, ami nem látszik elsőre.

Hogyan kerülheted el a hibát?

Ne hozz döntést egyetlen megtekintés, egy első kiemelt érzelmi állapot alapján. A környezetet időben és különböző helyzetekben kell „tesztelni”.

A hitelszakértő javaslata:

A tulajdoni lap értelmezése kulcsfontosságú. Minden bejegyzett jogot tisztázz vásárlás előtt szakemberrel.



Ingyatlan besorolása,

amikor nem azt veszed meg, amit gondolsz.

Nem minden ingatlan minősül lakóingatlannak, még akkor sem, ha ténylegesen lakják. Előfordulhat, hogy a tulajdoni lapon „üdülő”, „gazdasági épület” vagy más besorolás szerepel. Ez jelentősen befolyásolja a hitelezhetőséget, a támogatásokat és akár a használat jogi feltételeit is.

Mire figyelj konkrétan?

Ellenőrizd a tulajdoni lapon az ingatlan megnevezését. Ne a hirdetésből indulj ki, mert az gyakran leegyszerűsít vagy pontatlan.

Nézd meg azt is, hogy:

- lakóingatlanként van-e nyilvántartva,
- van-e eltérés a valós használat és a hivatalos besorolás között.

Hogyan kerülheted el a hibát?

Ne feltételezd, azt, hogy „ha laknak benne, akkor lakás” is. A jogi besorolás a meghatározó, kérj tulajdoni lapot.

A hitelszakértő javaslata:

A besorolást mindig a vásárlás előtt tisztázd, mert utólagos átminősítés bonyolult és nem minden esetben lehetséges.



Biztosíthatóság,

a gyakran elfelejtett feltétel.

A lakáshitel feltétele, hogy az ingatlan biztosítható legyen. Egyes ingatlanok – például rossz műszaki állapotúak, elhelyezkedés (ártér pl.) vagy speciális kialakítás miatt – csak korlátozottan vagy egyáltalán nem biztosíthatók.

Mire figyelj konkrétan?

Kérj előzetesen biztosítási ajánlatot az ingatlanra. Nézd meg:

- vállalják-e egyáltalán a biztosítást,
- milyen feltételekkel,
- van-e kizárás vagy magasabb díj,

Különösen figyelj régi, rossz állapotú vagy nem szabványos épületeknél.

Hogyan kerülheted el a hibát?

Ne csak a hitelt, hanem a biztosíthatóságot is ellenőrizd még a vásárlás előtt.

A hitelszakértő javaslata:

A biztosíthatóság nem csak formalitás! A finanszírozás egyik alapfeltétele lehet.



Lakásvásárlási CHECKLIST

Pénzügyi kockázatok

Kövesd ezt a checklistet minden megtekintés, ajánlat és szerződés előtt. Minden pontnál jelöld az aktuális állapotot.

1. Láthatatlan hitelkeretek

- Rendben
- Ellenőrizni kell
- Problémás

2. Készpénzes jövedelem

- Rendben
- Ellenőrizni kell
- Problémás

3. Fintech számla

- Rendben
- Ellenőrizni kell
- Problémás



Lakásvásárlási CHECKLIST

Pénzügyi kockázatok

4. Gyanús pénzmozgások

- Rendben
- Ellenőrizni kell
- Problémás

5. Hitelből finanszírozott önerő

- Rendben
- Ellenőrizni kell
- Problémás

6. Vállalkozói jövedelem

- Rendben
- Ellenőrizni kell
- Problémás

7. GYES, GYED, CSED

- Rendben
- Ellenőrizni kell
- Problémás



Lakásvásárlási CHECKLIST

Pénzügyi kockázatok

8. Határozott idejű szerződés

- Rendszerben
- Ellenőrizni kell
- Problémás

9. KHR státusz

- Rendszerben
- Ellenőrizni kell
- Problémás

Amivel foglalkoznom kell:



Lakásvásárlási CHECKLIST

Pénzügyi és jogi kockázatok

10. Bankválasztás

- Rendben
- Ellenőrizni kell
- Problémás

11. Házastárs hitelképessége

- Rendben
- Ellenőrizni kell
- Problémás

12. Életkori korlátok

- Rendben
- Ellenőrizni kell
- Problémás

13. Megélhetési költségek

- Rendben
- Ellenőrizni kell
- Problémás



Lakásvásárlási CHECKLIST

Pénzügyi és jogi kockázatok

14. Előbírálathiánya

- Rendben
- Ellenőrizni kell
- Problémás

15. Tulajdoni lap

- Rendben
- Ellenőrizni kell
- Problémás

16. Terhek és jelzálogok

- Rendben
- Ellenőrizni kell
- Problémás

17. Szolgalmi és használati jogok

- Rendben
- Ellenőrizni kell
- Problémás



Lakásvásárlási CHECKLIST

Pénzügyi és jogi kockázatok

18. Osztatlan közös tulajdon

- Rendben
- Ellenőrizni kell
- Problémás

Amivel foglalkoznom kell:



Lakásvásárlási CHECKLIST

Műszaki és életminőségi kockázatok

19. Alapterület és elrendezés

- Rendben
- Ellenőrizni kell
- Problémás

20. Energetikai állapot

- Rendben
- Ellenőrizni kell
- Problémás

21. Komfortfokozat

- Rendben
- Ellenőrizni kell
- Problémás

22. Műszaki állapot

- Rendben
- Ellenőrizni kell
- Problémás



Lakásvásárlási CHECKLIST

Műszaki és életminőségi kockázatok

23. Felújítási igény

- Rendben
- Ellenőrizni kell
- Problémás

24. Társasház állapota

- Rendben
- Ellenőrizni kell
- Problémás

25. Elhelyezkedés és környezet

- Rendben
- Ellenőrizni kell
- Problémás

26. Szomszédság és zaj

- Rendben
- Ellenőrizni kell
- Problémás



Lakásvásárlási CHECKLIST

Műszaki és életminőségi kockázatok

27. Többszöri megtekintés hiánya

- Rendben
- Ellenőrizni kell
- Problémás

28. Biztosíthatóság

- Rendben
- Ellenőrizni kell
- Problémás

Amivel foglalkoznom kell:



Lakásvásárlási CHECKLIST

A checklist segít észrevenni a hibákat.

De nem oldja meg őket.

Ezt a checklistet végigolvasva már látod:
nem az ingatlan kiválasztása a legnagyobb kockázat,
hanem az, amit a háttérben nem láatsz.

- a bank hogyan értékeli a helyzetet
- melyik részlet miatt utasíthatják el a hiteled
- hol csúszhat el az egész folyamat

A legtöbb hibát nem rossz döntés okozza.

Hanem az, hogy túl későn derül ki.



Lakásvásárlási CHECKLIST

Egy rossz döntés milliókba kerülhet.

Egy jól előkészített vizont biztonságot ad.

Ha biztosra akarsz menni:

átbeszéljük a helyzetet,

és megmondom:

- **mely bankok jöhetnek szóba nálad**
- **mekkora hitelre számíthatsz valójában**
- **hol vannak a rejtett kockázatok**

Írj rám most, és megnézzük együtt!



kapcsolat@lakasiranytu.hu

[web: lakasiranytu.hu](http://lakasiranytu.hu)



Lakásvásárlási CHECKLIST

**Nincs kötelezettség.
Cserébe tiszta képet kapsz.**

A legtöbben akkor keresnek meg, amikor már probléma van.

Te még időben vagy!

**Ha már kinéztél egy ingatlant, különösen fontos, hogy
előtte beszéljünk.**

A hitelszakértői szolgáltatás díjmentes!



kapcsolat@lakasiranytu.hu



[web: lakasiranytu.hu](http://lakasiranytu.hu)

Lakásvásárlási CHECKLIST

A kiadvány szerzője: Németh Tamás
hitelszakértő, a lakasiranytu.hu alapítója.

**Bankfüggetlen, díjmentes hitelszakértői
segítségért forduljon hozzám bizalommal.**



nemeth.tamas@moneynetwork.hu

© 2026 lakasiranytu.hu | Budapest

Minden jog fenntartva.

A kiadvány a lakasiranytu.hu szellemi tulajdona. Másolása, üzleti célú felhasználása vagy átdolgozása engedélyhez kötött. Az eredeti, változatlan formában történő megosztás magánszemélyek részére megengedett.

Jogi nyilatkozat

A kiadványban szereplő információk tájékoztató jellegűek, nem minősülnek személyre szabott ajánlatnak. A banki feltételek folyamatosan változnak, ezért minden esetben egyedi előminősítés szükséges.

A lakasiranytu.hu szakértői törekednek a pontos tájékoztatásra, azonban a pénzügyi intézetek egyedi döntéseiért és a jogszabályi változásokért felelősséget nem vállalnak.

