



Lakásvásárlás Budapesten – avagy mire számítsunk a lakás piac legutóbbi változásaira tekintettel

Az utóbbi időben több változás is történt a magyar ingatlanpiacon, de még közelebről a budapesti lakásokat érintően. Egyrészt – egy legutóbbi jogszabály-módosítás okán - Budapest néhány világörökségi helyszínén található lakás vonatkozásában a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, másrészt egy legfrissebb kutatás szerint közel 5 %-os áremelkedés várható a közeljövőben ezen ingatlanok vételárát tekintve. Harmadrészt pedig röviden felvillantjuk azt a közelmúltban történt jogszabály-módosítást, amelynek köszönhetően valamennyi ingatlan adásvétele vagy bérbeadása során kötelező villamossági felülvizsgálatot elvégezni.

Elővásárlási jog a magyar állam javára

- [1] A világörökségről szóló törvény értelmében a magyar államot elővásárlási jog illeti meg az ingatlan-nyilvántartásban lakóházként, valamint a 200 négyzetmétert meghaladó alapterületű, lakás rendeltetésű azon ingatlanok vonatkozásában, amely a Budapest – a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrassy út világörökségi helyszínen találhatóak.
- [2] Az elővásárlási jog pedig azt jelenti e körben, hogy amennyiben az érintett ingatlan tulajdonosa eladná az ingatlant, a leendő vevővel tervezett adásvételi szerződésben rögzített feltételekkel az állam nyolc napig beléphet a vevő helyére az eladó részére címzett egyoldalú nyilatkozattal.
- [3] Megállapítható, hogy ezen rendelkezés a tulajdonosok, mint eladók jogait közvetlenül nem érinti, de a potenciális vevőnek minősülő személyeknek okozhat némi fennakadást, hiszen több ezer rendkívül jó fekvésű, befektetésnek is kiváló ingatlanról beszélünk (potenciális kockázatok: időveszteség, ingatlanok együttes megvásárlásának megghiúsulása, stb.).

Lakásdrágulás Magyarországon

- [4] A járvány első hulláma jelentősen rontotta a lakáspiaci kilátásokat. A második és a harmadik hullámnak már nem volt negatív hatása, a kilátások a tavaly második negyedévi mélypont óta fokozatosan javulnak. A használt lakások árai a következő 12 hónapban 3-4%, az új lakásokéi 7-8%-kal emelkedhetnek – derül ki egy friss [felmérésből](#).
- [5] A kereslet iránti szignifikáns növekedésben többek között a háztartások jövedelmeinek, valamint a családtámogatási rendszer egyes elemeinek növekedése is szerepet játszik.
- [6] Magyarországon 74 ezer biztosan és 180 ezer valószínűleg lakást építő vagy vásárolni szándékozó háztartás lehet a következő egy évben – derült ki a szeptemberi felmérésből.



Kötelező villamossági felülvizsgálat adásvételnél és bérbeadásnál

- [7] Egy 2020-ban született jogszabály-módosítás következtében immár a lakóingatlan adásvétele, illetve a bérbeadása esetén is kötelező az úgynevezett villamos biztonsági felülvizsgálat.
- [8] A villamos biztonsági felülvizsgálat egy szakképzettséget igénylő ellenőrzés, amelynek célja annak kimutatása, hogy a villamos berendezések tekintetében teljesülnek-e a villamosenergia-hálózatra irányadó szabványok, műszaki előírások. A vizsgálat célja továbbá az áramütés elleni védelem, valamint a tűzvédelmi megfelelés ellenőrzése. Tehát lényegében a villamoshálózat teljes körű ellenőrzéséről beszélünk, amelynek eredményét írásban kell összefoglalni.
- [9] A vonatkozó rendelet kötelezővé teszi a villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzését a lakóépületben lévő lakás bérbeadásakor és a tulajdonosváltáskor.
- [10] A rendelet szerint a villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzéséről az üzemeltető gondoskodik, s ezen vizsgálat lefolytatása minden tulajdonosváltás, valamint bérbeadás esetén kötelező. A jogszabály nem határozza meg, hogy mely eseteket ért a tulajdonosváltás alatt, azaz nem szűkíti le pl. kizárólag ellenérték fejében történő tulajdonszerzés esetére.
- [11] Véleményünk szerint a villamos biztonsági felülvizsgálat az ingatlannal kapcsolatos ügyletben résztvevő mindkét fél érdekét szolgálja.
- [12] Vannak ugyanakkor olyan esetek, amikor nem kötelező a lakóingatlan villamos biztonsági felülvizsgálata, azaz a vizsgálat elvégzése elhagyható. Ennek jogszabályi feltétele:
- a lakásban fázisonként 32 ampernél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van, és
 - 30 milliampernél nem nagyobb érzékenységű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések.
- [13] Ennek eldöntésében – mindenki biztonsága érdekében – javasoljuk szakember segítségét igénybe venni.
- [14] A vizsgálat elvégzésétől vagy az elvégzésének elmulasztásától függetlenül az érintett ingatlannal kapcsolatosan érvényes adásvételi szerződés vagy bérleti szerződés köthető, azaz e vizsgálat elvégzése nem érvényességi kelléke a felek megállapodásának. A vonatkozó jogszabály nem határoz meg további követelményeket, amelyeket adott esetben a felek között létrejövő jogviszonnyal kapcsolatos szerződésben kötelező lenne feltüntetni.
- [15] Amennyiben a villamossági felülvizsgálat elvégzésre kerül és annak eredménye a vevő/bérlő számára a szerződéskötéskor ismertté válik, úgy a felülvizsgálat eredményében rögzített hibákért az eladó nem tartozik szavatossággal.



- [16] Összefoglalásul elmondhatjuk, hogy a rendelet változása egy nagyon jó kezdeményezés, hiszen mindkét fél jogi érdekét és biztonságát védheti. Hátránya ugyanakkor a szabályozásnak, hogy ennek a híre és ezen vizsgálat elvégzésének gyakorisága – a szankciók hiánya miatt – nem terjedt még el, pedig a szabály már több mint 1 éve hatályban van.

Szerzők: dr. Marjai Attila és dr. Kampits Bence

Ha további szakmai anyagok is érdeklík az építési jog világából, látogassa meg honlapunkat, kattintson: [Construction Papers](#)

Copyright © 2021 CERHA HEMPEL Dezső és Társai Ügyvédi Iroda – all rights reserved.

Levelezési címünk:

CERHA HEMPEL Dezső és Társai Ügyvédi Iroda
1011 Budapest
Fő utca 14-18.
Magyarország

E-mail:

attila.marjai@cerhahempel.hu
bence.kampits@cerhahempel.hu