



Habitat
for Humanity®
Magyarország

FEKETELAKÁS 3.0

Impresszum

Szerkesztette

Szabó Natasa

Szerzők

Büttl Ferenc

Szabó Natasa

Közreműködött

Gosztonyi Ákos

Szakpolitikai menedzser, Habitat for Humanity Magyarország

Szegfalvi Zsolt

Ügyvezető igazgató, Habitat for Humanity Magyarország

Olvasószerkesztő

Szlávích Eszter

Grafikus

Varga Anna Gizella

Köszönjük a segítséget a koncepció kidolgozásában

Hegedüs József

Hegymegi-Barakonyi és Társa - Baker& McKenzie Ügyvédi Iroda

Jelinek Csaba

Kováts Bence

Kőhidai Gábor

Páli Kata

Somogyi Eszter

Tóth Kinga

Velkey Gábor

Javaslatcsomagunk a Habitat for Humanity Magyarország feketelakás programjának korábbi anyagaira épít, melyeknek szerzői

Átol Dorottya

Bajomi Anna Zsófia

Danó Réka

Kováts Bence

Kőszeghy Lea

A szerkesztés 2020. április 23-án lezárult.

**Habitat for Humanity Magyarország,
Budapest 2020.**

1 BEVEZETÉS

Itthon otthon – körkép
Kettős probléma: magántulajdon-központú lakáspolitikai és szabályozatlan albérletpiac

Albérletpiac: tendenciák, problémák
Biztonság: Kedvezőtlen szabályozás, bizonytalan lakhatás
Elhúzódtó viták, szerződés nélküli albérlet
Mégfizethetőség: Meredeken emelkedő árak
Mi lehet a megoldás?

2 ELSŐ RÉSZ BIZTONSÁGOS MAGÁNBÉRLETI PIAC

A magánbérleti piac szabályozásának intézményi reformja
Javaslatunk egy önálló lakásbérletekkel foglalkozó intézmény létrehozására:
LBK1: Piacfehérítő javaslatunk – a lakásbérlet regisztrációja és azonosító szám kiváltása
LBK2: Bérleti biztonság – javaslatunk a kaucióvédelem és a kauciótámogatás bevezetésére
LBK3: Adózást érintő javaslatunk
Kiszámítható, hosszan tartó bérleti viszonyok
Adómentes lakáskiadás gyermekes háztartásoknak
LBK4: Javaslatunk a vitarendezés hatékonyabbá tételére: mediáció és külön pertípus
LBK5: Kommunikáció

A Lakástörvény reformja
Javaslatunk a felmondási idő lakásbérlet számára is kedvező szabályozására
Javaslatunk a bérlet és a kiadó jogainak és kötelezettségeinek tisztázására

3 MÁSODIK RÉSZ MÉGFIZETHETŐ MAGÁNBÉRLETI PIAC. A PIACI KÍNÁLAT NÖVELÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI A LAKÁSBÉRLETI PIACON

A rövid távú szálláshely-szolgáltatás korlátozása
Központi adózási szabályokat érintő javaslatunk
Helyi adókat érintő javaslatunk
Mennyiségi korlátozást jelentő javaslatunk
Piacfehérítő javaslatunk


A nem hasznosított, valamint a nem lakhatási céllal hasznosított lakóingatlanok adóztatása
Lakhatási hozzájárulás bevezetése

Bérlakásépítés, felújítás, a közösségi lakásszektor lakásállományának fejlesztése
Lakhatási Alap létrehozása
Hosszú ideje hasznosítás nélküli lakóingatlanok hasznosítása
Nonprofit szereplők a bérlakáspiacon
Szociális Lakásügynökség
Szociális Lakásügynökség és szociális lakásvállalat
Kollégiumi férőhelyek bővítése
További kiegészítő javaslatok
Megfontolásra ajánljuk: A befektetési célú lakóingatlan-vásárlás korlátozása

A KORONAVÍRUS-JÁRVÁNY ÉS A KIBONTAKOZÓ GAZDASÁGI VÁLSÁG HATÁSA A MAGÁNBÉRLETI PIACON MIBEN ÁLL A VÁLSÁG?

A VÁLSÁG ÉS A FEKETELAKÁS 3.0 SZAKPOLITIKAI ANYAG RELEVÁNCIÁJA

SZAKIRODALOM



**Javaslatok a magán-
bérlakás-piac megfi-
zethetőbbé és bizton-
ságosabbá tételére**

FEKETELAKÁS 3.0

Bevezetés

Hazánkban jelenleg csak a lakosság körülbelül egytizede lakik albérletben¹, a megfizethető és biztonságos bérlakás-szektor azonban sokkal több ember lakhatási problémáján tudna javítani. A jelenlegi intézményi, szabályozási és ellenőrzési feltételek mellett a tulajdonos számára kockázatos kiadni a lakását, a bérlőnek pedig nem nyújt hosszabb távon megfizethető és biztos lakhatást a magánbérleti szektor². Főleg a nagyvárosokban nagymértékben drágultak az albérletárak az elmúlt években, a további emelkedést pedig állami beavatkozás nélkül aligha lehet megfékezni. A lakáspiac szereplői segítségért kiáltanak, itt az ideje, hogy együtt a megoldás útjára lépjünk!

A Feketelakás 3.0 javaslatcsomagban – az eddigi kampányaink és kutatómunkánk folytatásaként – egy minden eddiginél részletesebb szakpolitikai koncepciót mutatunk be a magánbérleti szektorban élők helyzetének javítására. Olyan szabályozásokat és beavatkozásokat javasolunk, amelyek a bérlakáspiac két legkomolyabb problémáját szándékoznak orvosolni: az albérletárak folyamatos növekedését és a jogi biztonság hiányát.

A koncepció megalkotásakor azt tartottuk szem előtt, hogy az általunk javasolt változások könnyen beilleszthetők legyenek a jelenlegi intézményi-jogszabályi környezetbe, és pénzügyileg se jelentsenek aránytalan megterhelést az államkassza számára. Ugyanakkor fontos megemlíteni, hogy a jelenlegi költségvetés bőkezűen áldoz lakhatásra, a CSOK program 2020-as előirányzott költségvetése 145 milliárd forint³. Ez a támogatás azonban kizárólag a felsőbb osztályok lakástulajdonhoz jutását segíti, figyelmen kívül hagyva a szociális és a magánbérlakás-szektor fejlesztését, szabályozását és az alsóbb osztályok lakhatási szükségleteit.

1 A szövegben szinonimaként használjuk a következő kifejezéseket: albérlet, magánbérlakás, piaci bérlakás

2 A szövegben szinonimaként használjuk a következő kifejezéseket: magánbérleti szektor, magánbérlakás-szektor, magánbér-lakás-piac, magánbérleti piac

3 Jelinek Csaba 2019a.

A bevezetés további részében először bemutatjuk a hazai lakhatási helyzetet és a bérlakásszektor is érintő lakáspolitikai döntéseket és gazdasági/demográfiai tendenciákat. Ezt követően áttekintjük az elmúlt évek árnövekedését az albérletpiacon és a lakáskiadás jogi szabályozását, mivel ezek a körülmények alapvetően meghatározzák a bérlakás-szektor működését: tehát hogy az mennyiben tud biztonságos és megfizethető alternatívája lenni a saját lakástulajdonnak. Szakpolitikai javaslatainkat szintén a biztonság és a megfizethetőség szempontjai mentén fogalmazzuk meg. Az általunk megalkotott eszközök célja ezeknek az elősegítése, ezáltal egy igazságosabb és átláthatóbb magánbérlakás-piac kialakítása.

Itthon otthon – körkép

Magyarországon a lakosság jelentős része nem rendelkezik megfizethető, méltó és biztos lakhatással. A Habitat Magyarország becslései alapján 2-3 millió ember él lakhatási szegénységben⁴, ők azok, akik megfizethetőségi, jogi, területi vagy lakásminőségi problémákkal küzdenek.

A háztartások 9,6%-ában a bevételek több mint 40%-át teszik ki a lakhatási költségek, tehát minden tizedik háztartás súlyos megfizethetőségi problémákkal néz szembe. Emellett nagyon magas, bruttó 211 milliárd forint a nemteljesítő lakossági hitelek volumene, a közüzemi hátralékkal rendelkező háztartások aránya pedig 13,9%, az EU-átlag duplája⁵.

A megfizethetőség és az eladósodottság mellett fontos probléma még a lakásállomány rossz minősége és a nem megfelelő lakáskörülmények: a túlszűfolt lakásokban élők

4 Jelinek Csaba 2019b.

5 Ámon Kata – Balogi Anna 2019.

aránya 20,1% volt 2018-ban⁶, és azok aránya, akik nem tudták megfelelően kifűteni a lakásukat, pedig 6%⁷. A fenti problémákat súlyosbíthatja az ingatlan területi elhelyezkedése és a lakhatás jogi státusza is. Jelenleg százezrek élnek olyan perifériás területeken (például külterületeken, zártkertekben vagy aprófalvakban), ahol kevés a munkalehetőség, az elérhető szolgáltatások köre is szűkös, és ebből fakadóan az ingatlan értéke is annyira alacsony, hogy az nem teszi lehetővé a költözést⁸. Emellett akár százezres nagyságrendű lehet azoknak a száma is, akiknek biztonságos lakhatását nem védik megfelelő jogi garanciák⁹.

Kettős probléma: magántulajdon-központú lakáspolitikai és szabályozatlan albérletpiac

A fenti problémák oka részben a már évtizedek óta tartó lakástulajdon-központú lakáspolitikában keresendő. A rendszerváltás után az önkormányzatok hamar privatizálták a korábbi állami bérlakásokat, csak egy szűk, jellemzően rossz állapotban lévő részét meghagyva önkormányzati tulajdonban. Az így létrejött erősen magántulajdonra épülő lakhatási viszonyokat a kétezres évek elején újabb magántulajdon-támogató lakáspolitikai intézkedések betonozták be. Ekkor indult el a lakáshitelezés, először állami kamattámogatott forint alapú jelzáloghitelek formájában, majd 2004-től olcsó devizahitelek formájában. A hitelezés felfutása újabb rétegek előtt nyitotta meg a saját lakástulajdon lehetőségét, a lakáspolitikai pedig kimerült a hitelezés passzív támogatásában, amely állami ráfordítás nélkül, a privát szférán és a háztartások eladásításán keresztül tudta (látszólag) megoldani a közép-alsóközép osztály lakhatási helyzetét. A jelenlegi lakáspolitikai folytatja az eddigi tendenciákat: sarokpontja, a legmagasabb lakhatási költségvetési tétel, az új vagy használt lakások vásárlása esetén felvehető vissza nem térítendő Családok Otthont-eremlési Kedvezménye (CSOK) és az ezzel kapcsolatos kamattámogatott lakáshitelek.

⁶ Adatokat lásd: [Eurostat. Overcrowding rate by sex – EU-SILC survey](#).

⁷ Adatokat lásd: [Inability to keep home adequately warm – EU-SILC survey](#).

⁸ Czirfusz Márton et al 2018.

⁹ Ezalatt számos kiszolgáltatott lakhatási helyzetet érthetünk, amelyek esetében sérül a lakhatás jogi biztonsága: ilyenek például a szerződés nélküli albérletek, a szívességi lakáshasználat, az uzsoralbérletek vagy a hajléktalanság.

A magántulajdonra épülő lakáspolitikából ugyanakkor csak szűkös és jó helyzetben lévő rétegek tudnak profitálni. Az első nagy hullám, az állami bérlakások privatizációja során leginkább a jobb helyzetű városi bérlők tudták megvásárolni a lakásaikat. A második nagy hullám az olcsó devizahitelekkel a privatizációból kiszorult rétegek, például a fiatalok és az alacsonyabb státuszú közép-alsóközép osztály (akiknek jellemzően nem volt megvásárolható állami bérlakás) számára jelentett lehetőséget. Ugyanakkor a 2008 után bekövetkezett devizahitel-válság rávilágít a lakáshitel-központú és magántulajdonra épülő lakáspolitikai kockázataira, és a kiszorulás mintázataira. A változó gazdasági környezetben fellépő kockázatokat (árfolyamkockázat, kamatkockázat) a bankok a hitelfelvevőkre hárították, ezt csak a jobb módú hitelfelvevők tudták elkerülni, mert számukra nyitva állt a kedvező árfolyamú végtörlesztés lehetősége. A rosszabb helyzetű hitelfelvevőket a pénzügyi terhek mellett a válság egyéb hatásai (például munkanélküliség) is sújtották, közülük tízezrek veszítették el a lakhatásukat¹⁰, kerültek végrehajtás alá, ezáltal kiestek/kiszorultak a saját lakástulajdonra épülő lakhatásból. A gazdasági válság után folytatódott, sőt még tovább fokozódott a tulajdonszerzésre épülő lakáspolitikai. Ennek kiemelkedő eleme a 2015-ben bevezetett CSOK, melyet többek között a gazdasági válság után pangó építőipar élénkítésére hoztak létre. A CSOK azonban csak azon gyerekes családok számára elérhető, akiknek folyamatos munkaviszonya és kellő mennyiségű jövedelme van ahhoz, hogy elő tudják teremteni a támogatás igénybevételehez reálisan szükséges önrészt. Bár a CSOK-kal felvehető kamattámogatott hitelek kedvezőbb feltételeket biztosítanak a 2000-es évek devizahiteleihez képest, a hitelfelvétel még abban az esetben is kockázatos lehet, ha fix kamatozású forinthitelről van szó – hiszen bármikor előfordulhat egy válás, hirtelen betegség, vagy egy munkahely elvesztése egy esetleges következő gazdasági válság esetén.

Ha a biztos és kiszámítható lakhatáshoz vezető egyetlen út a tulajdonszerzés, az mindazokat nehéz helyzetbe hozza, akiknek nincs megfelelő mennyiségű saját tőkéjük és megtakarításuk. Az elmúlt évtizedek lakáspolitikája rávilágít a kiszorulás mintázataira, illetve arra, hogy a saját lakástulajdonnal kapcsolatos kockázatok (például hitelezés esetén) sokkal jobban érintik a sérülékenyebb csoportokat. A saját lakástulajdon emellett további kockázatokat is hordoz: ez például a „beszorulás” kockázata, amikor valaki rossz helyen lévő és alacsony értékű saját tulajdonú ingatlana miatt kénytelen olyan helyen élni, ahol nincsenek megfelelő munkalehetőségek és szolgáltatások. A saját lakástulajdon tehát gátja a mobilitásnak, ami azon felül, hogy nehezíti teheti az egyéni élethelyzeteket, nemzetgazdasági szinten sem előnyös.

¹⁰ Forrás: [itt](#).

Ezenfelül ha a saját lakástulajdon a fő (vagy egyetlen) lakhatási alternatíva, az rossz lakáskörülményekhez, például túlszűfolttséghez is vezethet. A nagyobb lakásba költözés költségét sokan nem tudják maguknak megengedni, emellett a szülőktől való elköltözés sok fiatalnak gondot okoz, ami többgenerációs háztartások kialakulásához vezet. A lakhatási problémákat tehát a saját tulajdonú lakások vásárlásának támogatásával aligha lehet megoldani, mert visszatérhetünk az alapproblémához: a saját tőke, a megtakarítás hiányához.

Azok számára, akik kiszorulnak, beszorulnak, vagy szuboptimális lakáskörülmények között élnek, egy megfizethető és biztonságos magánbérlet-szektor, illetve egy, a jelenleginél kiterjesztettebb és szolidárisabb közösségi/állami/önkormányzati lakásszektor nyújthatna alternatívát.

Ugyanakkor számos lakástulajdonszerzést elősegítő szakpolitikai intézkedés mellett sokkal kevesebb energia és erőforrás jutott a magánbérlet-szektor és a közösségi lakásszektor fejlesztésére, szakpolitikai támogatására. Az elmúlt évek talán egyetlen ennek ellentmondó intézkedése a Nemzeti Eszközkezelő (NET Zrt.) létrehozása volt, amely a rossz helyzetű, fizetésképtelen hitelesek lakásait vette át és lakástársaságként bérbe adta ezeket, jellemzően az eredeti tulajdonosnak. Ugyanakkor további bővülés helyett 2020-tól a NET Zrt. új lakások vásárlására fordítandó költségvetését drasztikusan lecsökkentették, az eddigi lakásállományt pedig fokozatosan visszavásároltatják a bérlőkkel.

A továbbiakban először kifejtjük a magánbérlet-szektor érintő főbb tendenciákat és a szektorban tapasztalható problémákat. Ezt követően bemutatjuk a javaslatcsomag felépítését, majd kitérünk a közösségi/állami/önkormányzati szektor szerepére.

Albérletpiac: tendenciák, problémák

Bár továbbra is a lakástulajdon a legjellemzőbb tulajdoni forma Magyarországon, a bérleti szektor súlya évről évre növekszik. 2011 és 2015 között a magánbérletlakások országos aránya több mint 2 százalékponttal emelkedett, 2011-ben

nem érte el a 4%-ot, míg 2015-ben már 6% volt. A költözéseken is megfigyelhető a magánbérlet-szektor növekvő fontossága: 2015-ben az összes költözés 28%-át tette ki a magánlakásbérlet, 2003-ban ugyanakkor még csak 10,8%-át¹¹.

A magánbérletlakásban élők aránya minden korosztályban nőtt valamelyest az ezredforduló óta, ugyanakkor ez a növekedés különösen magas a fiatalok körében¹². Az ezredforduló óta a magánbérletlakásban élő 35 év alatti háztartásfővel rendelkező háztartások aránya megháromszorozódott: míg 1999-ben a fiatal háztartások 10,2%-a lakott magánbérletlakásban és 83,1%-a saját tulajdonú lakásban, 2015-re a saját tulajdonú lakásban élők aránya 66,4%-ra csökkent, a magánbérletlakásban élők pedig 30,3%-ra nőtt. Abból, hogy 2015-ben közel minden harmadik fiatal háztartás a magánbérlet-szektorban élt, arra következtethetünk, hogy itthon is kialakulóban van a „bérlői generáció” (generation rent)¹³. Megjelent az albérletpiacon az a fiatalabb generáció, akik csak a nagyvárosokban találnak munkát, és a lakásprivatizáció keretében nem jutottak olcsón lakáshoz. Bizonytalan foglalkoztatottságuk, alacsony jövedelmük, illetve kevés megtakarításuk miatt nem tudnak – vagy a devizahitel-válság után nem mernek – hitelt felvenni és saját lakást vásárolni, ezért a magánbérletlakás maradt számukra az egyetlen lehetőség.

A fiatalok mellett a magánbérleti szektor bővüléséhez a külföldi diákok és munkavállalók növekvő száma is hozzájárul. Az Oktatási Hivatal adatai alapján 2008 és 2017 között majdnem megduplázódott a Magyarországon tanuló külföldi hallgatók száma¹⁴. 2016 és 2018 között pedig megnégyszereződött (!) azoknak a tartózkodási engedélyért folyamodó külföldieknek a száma, akik munkavállalási céllal érkeztek Magyarországra, és ez a trend folytatódni látszott 2019-ben is¹⁵. Bár arról nem rendelkezünk adattal, hogy a Magyarországon lakó külföldiek milyen arányban bérelnek lakást, az azonban biztos, hogy a bérlők között jelentős a külföldiek aránya. KSH 2018. évi lakbérletfelmérése alapján minden tizedik magánbérleti lakásban külföldi személy lakik, Budapesten pedig ez az arány eléri a 20%-ot¹⁶.

11 Adatokat lásd: KSH 2016. Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei.

12 A CSOK-ot és az egyéb gyermekvállaláshoz kapcsolódó lakás vásárlási támogatásokat igénybe venni nem tudó vagy nem akaró fiatalok a jövedelmeknél gyorsabban emelkedő albérletárak miatt „bent ragadnak” a magánbérleti piacon.

13 Balogj Anna – Kószeghy Lea 2019.

14 Oktatási Hivatal: Felsőoktatási Statisztikák

15 A BMH statisztikai kiadványfüzete (2016–2018) itt és itt.

16 KSH 2019. Magánlakásbérlet, bérleti díjak – a 2018. évi lakbérletfelmérés főbb eredményei. Statisztikai Tükör.

A szektor bővülése ugyanakkor nem hozott magával olyan szükséges reformokat, amelyek ellensúlyozták volna a növekvő kereslet miatt megugró árakat és biztonságosabbá tették volna a lakásbérletet. A lakásbérlet így sokak számára továbbra is csak egy jobb híján felmerülő kényszermegoldás, vagy egy állomás a saját tulajdon megszerzése előtt. Ahhoz, hogy ennek a hátterét megértsük, fontos áttekinteni az albérletpiacot érintő jelenlegi szabályozást (ami a biztonság szempontjából fontos), és az árak alakulását az elmúlt években (azaz a megfizethetőség alakulását).

Biztonság: Kedvezőtlen szabályozás, bizonytalan lakhatás

Miután a kilencvenes évek elején a korábbi állami szociális bérlakásokat eladták a bérlőknek, a lakbéremelés és a szerződések felmondását korlátozó intézkedéseket eltörölték. A lakás ettől kezdve piaci áru lett, és a lakásbérletet a törvények a korábrinál felületesebben szabályozzák, alapvetően a bérlő és bérbeadó mint egyenrangú felek szabad megállapodására bízják azt. Ez azonban azért problémás, mert a bérlő sokkal kiszolgáltatottabb helyzetben van. Míg a lakását bérbeadó tulajdonost legrosszabb esetben is csak anyagi kár éri, a bérlőnek a költözés esetén átmenetileg bizonytalanra válik lakhatása, és változtatnia kell életvitelén. [A lakáskiadás jelenlegi szabályozása a különböző törvényeknek köszönhetően meglehetősen összetett, jogi ismeretek nélkül nehezen érthető, mégse rendelkezik kellő részletességgel a bérlő és bérbeadó kötelezettségeiről és jogairól.](#)

Jó tudni a Lakástörvény (1993. évi LXXVIII. törvény) arra az esetre, ha a felek nem állapodnak meg külön ezekről a kérdésekről, a bérlő kötelezettségeként határozza meg a lakás karbantartását és felújítását, a tulajdonos feladata pedig a lakás elemeinek, berendezéseinek pótlása és cseréje. Ha a bérlő magatartásából keletkezik kár, akkor a pótlással és cserével járó költségeket is neki kell állnia. Azonban nehéz meghúzni a határokat: mi a bérlő felújítási és karbantartási kötelezettsége (pl. falak újrafestése, kazán megjavítása), illetve berendezések meghibásodása esetén hogyan állapítható meg, hogy a bérlő magatartása idézte-e elő a problémát. A törvény tehát nem alkalmas arra, hogy világos helyzetet teremtsen a karbantartási kötelezettségekkel kapcsolatban.

További probléma, hogy Lakástörvény megnehezíti a kiszámítható, hosszú távú lakásbérletet. A határozott idejű szerződések esetében bár alapvetően nincs mód rendes felmondásra, a felek ugyanakkor szabadon megállapodhatnak a felmondási időről, amennyiben ezt beleírják a szerződésbe. A határozatlan idejű szerződéseket pedig mind a bérlő, mind a bérbeadó a hónap 15. napjáig mond-

hatja fel a következő hónap végére, ami a gyakorlatban másfél-két hónapos felmondási időt jelent. Ez egy elvileg határozatlan időre szóló szerződés esetén nagyon rövid időnek számít, hiszen másfél-két hónap aligha elég egy minden szempontból megfelelő albérlet találására a jelenlegi kompetitív piacon. Ilyen rövid felmondási idők mellett tehát a bérlő lakhatása meglehetősen bizonytalan, és a tulajdonos se számolhat a kiadásból származó tartós bevétellel, így jelenlegi formájában nem biztosít megfelelő jogi keretet a hosszú távú lakásbérletnek.

Elhúzódó viták, szerződés nélküli albérlet

A kiadással kapcsolatban még a legpontosabb törvényi szabályozás mellett is könnyen támadhat vitája a bérlőnek és a kiadónak, jogait és kötelezettségeiket illetően. Jelentősen csökkenthető lenne az elhúzódó nézeteltérések száma a bérlők és kiadók jobb tájékoztatásával, valamint a vitarendezés nem bírósági formáinak kialakításával. Ezek a viták általában kis összegű követelésekről szólnak, ezért sok országban külön hatóságok, bérlakás- vagy lakbérbírók döntenek róluk első fokon. Hazánkban egyelőre maradt a hosszú és költséges bírósági eljárás (a polgári per elindítása már önmagában minimum 15 ezer forint¹⁷, de az ügyvédi és egyéb költségekkel együtt a teljes perköltség könnyen milliós nagyságrendű is lehet, és akár évekig is elhúzódhat.) [A drága és lassú bírósági vitarendezés miatt tehát a bérlő és a bérbeadó egyaránt a viták elkerülésében érdekelt.](#)

Emellett a tulajdonos kockázatát elkerülő lépések (pl. közjegyző előtt tett bérlői nyilatkozat) a lakáskiadás költségeként jelennek meg, növelik a bérleti díjat. Sok esetben pedig a tulajdonos kockázatainak elkerülését szolgáló lépések (mint például a szerződés nélküli bérbeadás) a bérlő lakhatásának biztonságát rontják.

További problémát jelent, hogy jelentős mértékben elterjedt az adóelkerülés, illetve a szerződés nélküli lakáskiadás, ami ellenőrizhetetlenné teszi a bérleti szektort. Gyakran már az is a tulajdonos szívességének számít, ha szerződést kínál a bérlőnek, pedig az általa írt szerződésben lehetnek a bérlőt negatívan érintő rendelkezések is. A szerződés nélküli informális bérleti viszony még rosszabb, ugyanis ebben az esetben a bérlő még sokkal inkább kiszolgáltatott a tulajdonosnak¹⁸.

¹⁷ lásd 1990. évi XCIII. törvény az illetékekről, VI. fejezet, 42. § (1)

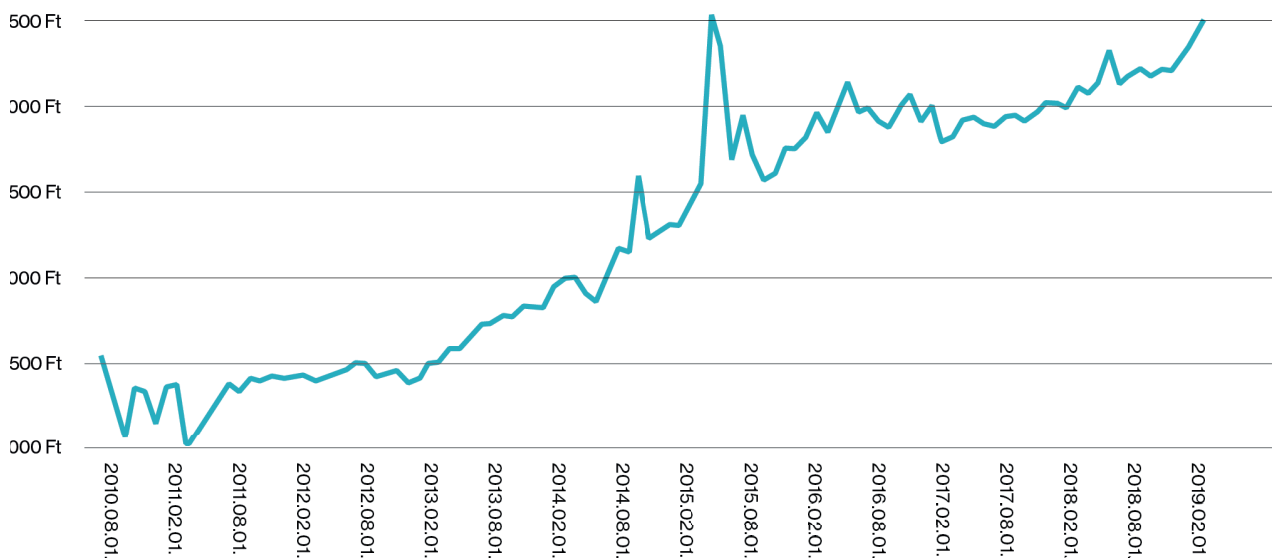
¹⁸ Arról, hogy mi történik abban az esetben, ha a bérleti jogviszonyról nem születik írásos szerződés, és milyen jogorvoslati lehetőségei vannak a bérlőnek lásd az Utcajogász.hu összefoglalóját.

Megfizethetőség: Meredeken emelkedő árak

A KSH 2018-as felmérése¹⁹ szerint a bérleti piacon az országos átlagos négyzetméterár 2018 végén 1541,- forint volt, a budapesti átlagos négyzetméterár 2228,- forint, a megyeszékhelyek átlagos négyzetméterára 1400,- forint. A KSH felmérése rámutat a területi különbségekre: míg Budapesten az átlagos lakbér az országos átlag majdnem másfélszerese, addig az Észak-Alföld kisebb településein az országos átlag kevesebb mint harmada, 464,- forint. Számos megyeszékhely és egyetemváros átlagos lakbére közelít, vagy meg is haladja az országos átlagot: Debrecenben 1460,-; Győrben 1675,-; Miskolcon 1115,-; Pécsen 1665,-; Szegeden pedig 1376,- forint volt az átlagos négyzetméterár.

A Jófogás.hu²⁰ online piactér adatai jóval kiugróbbak a KSH adatainál. Ennek az lehet az oka, hogy a KSH adatgyűjtése nem csak az ingatlanportálok keresztül létrejött lakásbérleteket vizsgálta, hanem a más úton, például barát, rokon révén talált lakásbérleteket is. Ugyanakkor a KSH lakbértelvése alapján a bérlők 31%-a ingatlanportálon keresztül talált magának lakást, ami különösen Budapesten (45,2%) és a megyeszékhelyekre (35,7%) igaz, ahol az összes bérlés 69%-a található. Emiatt indokolt a Jófogás adatainak bemutatása.

2019 elején a Jófogás.hu ingatlanportálon feladott hirdetések országos átlaga 2391 Ft/m² volt. A budapesti átlag 3165 Ft/m², míg a megyeszékhelyek körülbélüli átlaga²¹ 1806 Ft/m² volt. [A 2011 óta feladott albérlet-hirdetések adatai szerint országos szinten és a megyeszékhelyeken nyolc év alatt majdnem 90%-kal nőttek a lakbérek, míg Budapesten közel 130%-kal.](#)



1. ábra A Jófogás.hu portál adatai a kiadásra meghirdetett lakások átlagos négyzetméterárai Budapesten²²

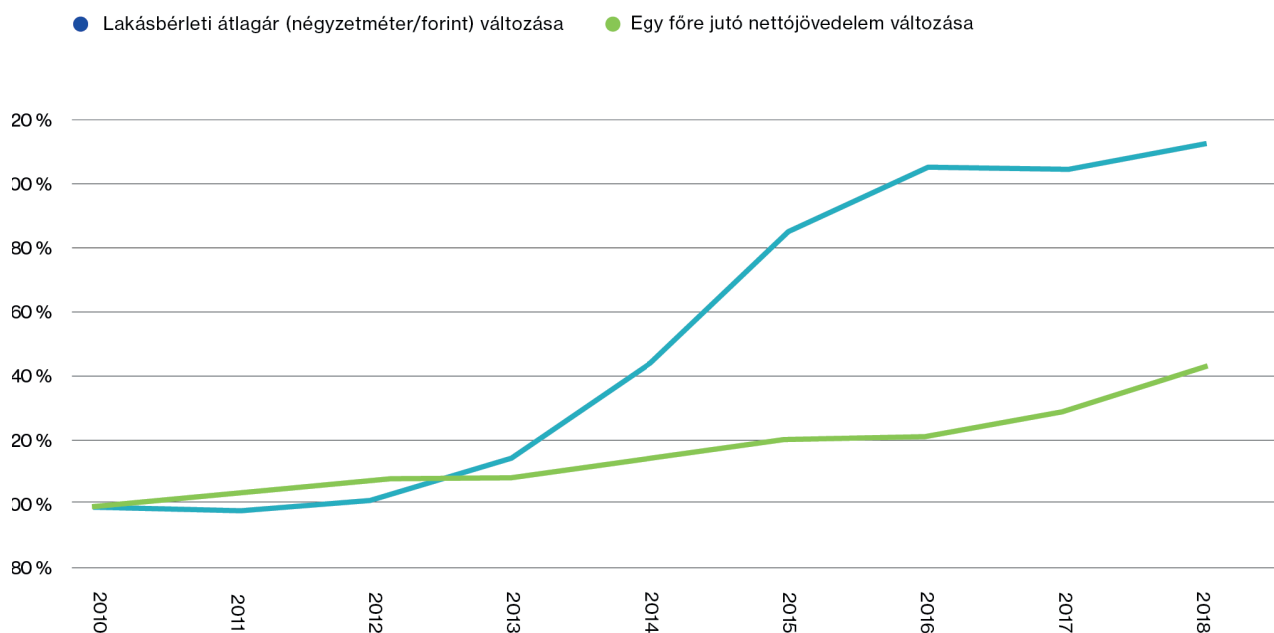
¹⁹ KSH 2019. Magánlakásbérlet, bérleti díjak – a 2018. évi lakbértelvése főbb eredményei. [Statisztikai Tükör](#).

²⁰ Ámon Kata –és Balogi Anna 2019.

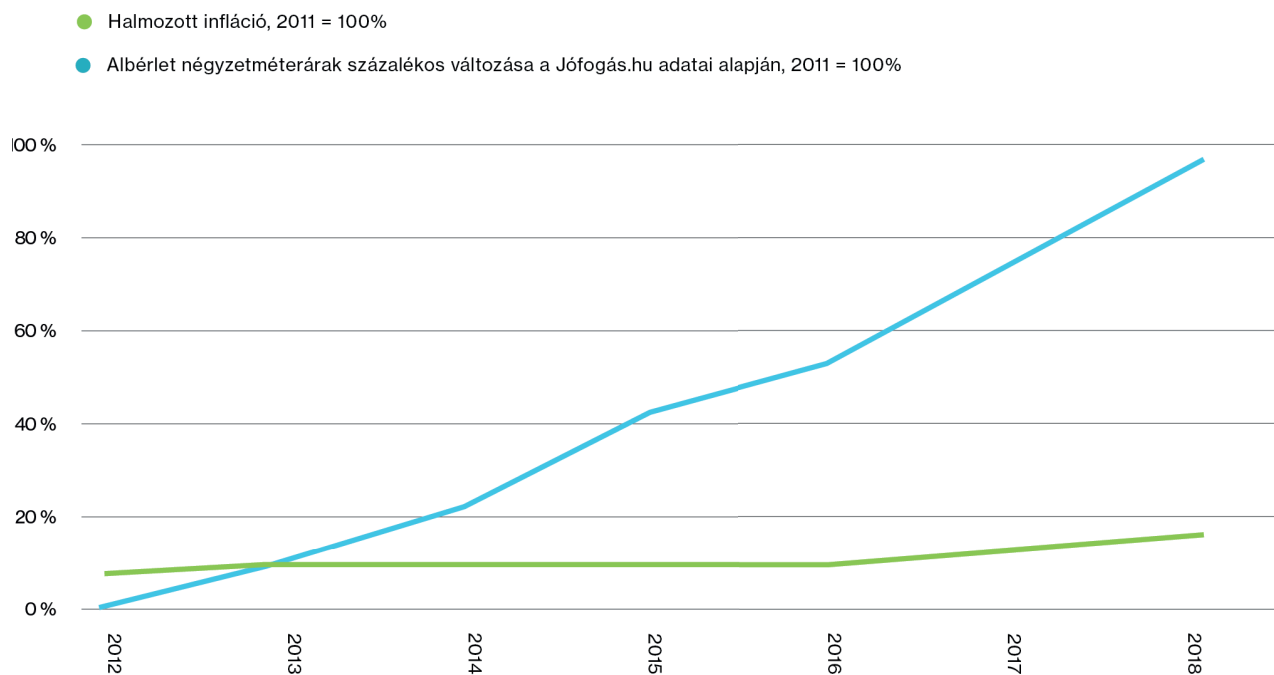
²¹ Hiányos adatok miatt a megyeszékhelyekre csak egy közelítő átlagot tudunk számolni.

²² Forrás: Habitat: [Lakhatási jelentés 2019](#)

Feketelakás 3.0



2. ábra Lakásbérleti átlagár és nettó átlagjövedelem változása Budapesten²³



3. ábra A kiadásra meghirdetett albérleti átlagárak és infláció²⁴

23 Forrás: Habitat: Lakhatási Jelentés 2019, KSH

24 Forrás: Habitat: Lakhatási jelentés 2019, KSH

A megfizethetőség szempontjából a legnagyobb probléma, hogy a lakberek emelkedése jelentősen meghaladja a keresetek növekedését.

Az átlagos árnövekedés a bérleti piacon meghaladja az inflációt. A 2018-ban például az éves infláció 2,8% volt, míg lakberek a KSH adatai szerint²⁵ 5,1%-kal lettek magasabbak.

A lakásbérleti díjak gyors emelkedésének számos negatív hatása van²⁶, túl azon, hogy a lakást bérelni szándékozók jövedelmük egyre nagyobb hányadát kénytelenek lakhatásuk biztosítására költeni, vagyis kevesebbet tudnak másra költeni. **A magas ár, azaz a megfizethetőség csökkenése magával hozza a társbérletek kényszerű terjedését, ami az egyéni (családi) életminőség romlását eredményezi; az alacsonyabb jövedelműek külső (olcsóbb) kerületekbe szorulását, aminek következtében növekszik az utazási idő; valamint a többgenerációs együttélés növekvő arányát, amely akadályozza a fiatalok otthonteremtését, családalapítását.** A magas lakásbérleti díj a fentiek mellett a munkaerő-piaci mobilitás (földrajzi mobilitás) gátjává is válhat. A közvetlen és közvetett negatív hatások nem csupán mint egyéni, hanem mint társadalmi költségek is megjelennek. A magas és egyre kevésbé megfizethető bérleti díjak közösségi költség hatása közvetlenül a munka-termelékenység csökkenésében jelenik meg, közvetve pedig minőségi mutatókban, mint például a légszennyezettség növekedése (utazás és fogyasztás növekedése miatt).

A magas árak és azok gyors növekedése a lakáspiacon részben a keresleti oldal változásaival, részben a kínálati oldalon történt és jelenleg is folyamatban lévő változásokkal, illetve a konkrét piac és a konkrét kereslet és kínálat egyéb jellemzőivel magyarázható.

A kereslet növekedését a magasabb jövedelemmel rendelkező bérlői csoportok számbeli növekedése (külföldi diákok; az átlagnál jobban kereső, de a növekvő ingatlanárak miatt albérletbe szorult fiatal felnőttek) okozza. A fentiek miatti keresletnövekedés elsősorban Budapesten, illetve gyorsan növekvő területeken (városokban) figyelhető meg. Ennek jellemző példája a BMW-beruházás révén beáramló munkaerő miatt megnövekedett helyi kereslet Debrecenben vagy az Ausztriába ingázó munkaerő által megnövekedett lakásbérleti piaci kereslet Sopronban, Szombathelyen. A kínálat ugyanakkor jellemzően csökkent – elsősorban Budapesten –, ugyanis a hosszú távú lakáskiadás alternatívájaként megjelenő és egyre népszerűbb rövid távú magán szálláshely-szolgáltatás bővülése részben a hosszú távra való kiadás piacáról visz el

lakásokat. A kereslet növekedése és a kínálat csökkenése egyaránt az ár emelkedését eredményezi.

Mi lehet a megoldás?

A továbbiakban egy olyan szakpolitikai koncepciót mutatunk be, amely kifejezetten a magánbérletben élők helyzetét szeretné megkönnyíteni az átláthatóság és a biztonság növelésével, illetve hosszútávon a kínálat bővítésén keresztül a megfizethetőség elősegítésével. **A biztonságos környezet megteremtése és a kínálat érdemi növelése állami szerepvállalás nélkül nem megy, mint ahogy az egyre emelkedő árak megfékezése, a magánbérlet-piacról kiszoruló háztartások támogatása is az állam feladata lenne.** A lakásbérleti piac problémáinak, illetve tágabban a lakhatás fontosságának elismerését egy kormányzati lakáspolitikai program elfogadása és az azt végrehajtó csúcsintézmény, önálló minisztérium létrehozása jelezn.

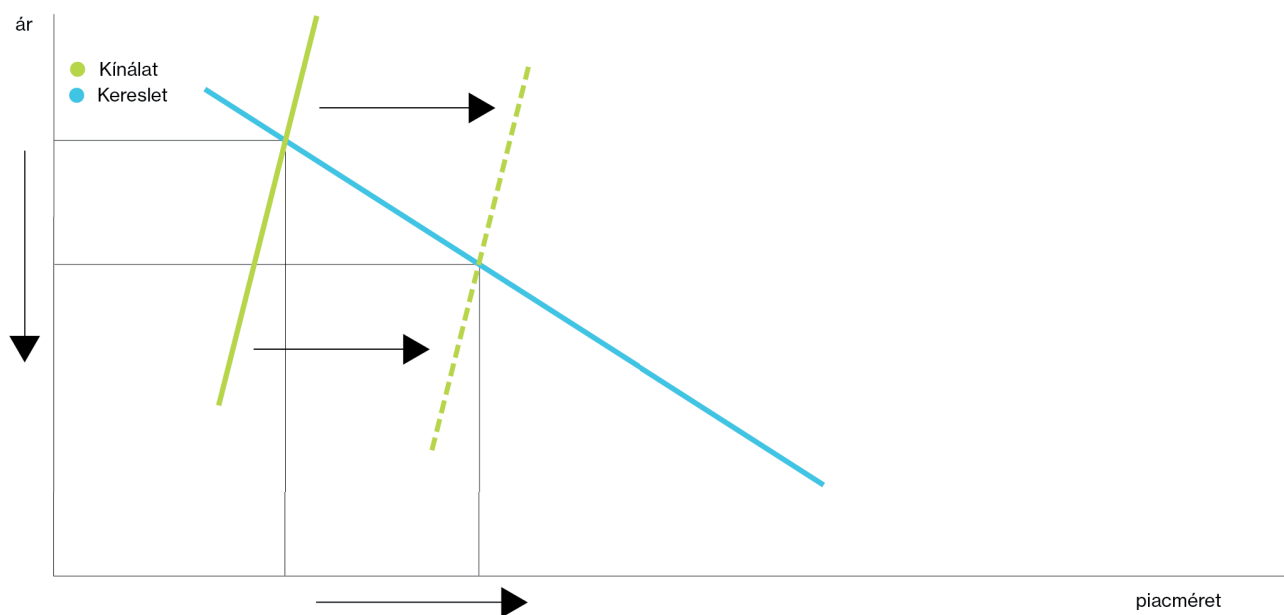
A javaslat csomag két részre oszlik:

Az első részben a lakásbérleti piac átláthatóságának és biztonságának növelésére teszünk javaslatokat. Javaslatunk a lakásbérlet jogi szabályozását (elsősorban Lakástörvény), adózását és a vitarendezést érintik. Emellett javaslatot teszünk egy új intézmény, a Lakásbérleti Központ létrehozására, amely a lakásbérletek regisztrációjáért, a vitarendezés alternatív módjainak biztosításáért (mediáció), és tájékoztató kampányok kivitelezéséért lenne felelős.

A második részben a megfizethetőség kérdés körével foglalkozunk. Olyan lehetséges szabályozó eszközöket, konkrét lépéseket, elemeket is mertetünk, amelyek a lakásbérleti piac kínálati oldalára hatnak. Javaslatunk a kínálat növekedését eredményezné a lakásbérleti piacon (4. ábra), a kínálat növekedésével a piaci ár (átlagos ár) csökkenne, a piac pedig bővülne, azaz olcsóbb lenne a lakásbérlet, és többen tudnának ilyen módon lakhatáshoz jutni.

²⁵ Forrás: [itt](#).

²⁶ Forrás: [itt](#).



4. ábra A kínálat növekedésének hatása

Fontos ugyanakkor kiemelni, hogy mivel a lakás piac erősen szegmentált, ezért nem léteznek univerzális, minden társadalmi csoport számára jó megoldások. A magánbérlet piaci megfelelő szabályozás esetén sem lehet alternatíva a legszegényebb társadalmi csoportok számára, akik csak jóval a piaci ár alatti bérletet tudnak megfizetni. Jelenleg, egyéb nempiaci lakhatási lehetőségek hiányában, a magánbérletben élők aránya, mindkettőben 10% körüli

(KSH 2016). Az albérlet piaci alsó szegmensével a Habitat Magyarország 2018-as Lakhatási Jelentése foglalkozott²⁷, amely bemutatta az ennek következtében kialakuló uzsora-albérleteket és egyéb átmeneti megoldásokat. Ennek a problémának a tudatában a javaslatcsomag kiegészítő fejezetében a szociális bérlet szektorról és a közösségi megoldásokról is szót ejtünk, illetve felmerülnek az együttműködési lehetőségek a szociális és a magánbérlet-szektor között.

27 Ámon Kata –Balogi Anna 2018.



Első rész:

Biztonságos magánbérleti piac

A lakhatással kapcsolatos ügyek jelenleg széttagoltak, több minisztérium között oszlanak meg. Ez minden területen, így a magánbérleti szektorban is megnehezíti az átfogó lakáspolitikát és reformokat. A lakásbérlet területén különösen átláthatatlan: a törvényi szabályozás nem teremt világos helyzetet bérlő és bérbeadó között; a lakhatási célú lakóingatlan bérbeadásából származó adóbevétel nem különíthető el, így nem tudjuk, hogy hányan vallanak be ilyen típusú jövedelmet; a szerződések típusára jelenleg nem létezik megbízható statisztikai adat; olyan területről, ahol a szürke és feketegazdaság aránya nagyon magas, nehéz megbízható adatokat gyűjteni.

Ebben a szekcióban javaslatot teszünk a magánbérleti szektor intézményi reformjára, egy átfogó új intézmény, a Lakásbérleti Központ létrehozására. Az intézményi reform célja, hogy átláthatóvá tegye a lakásbérletet és -kiadást, egyszerűsítse a bérbeadókat és a bérlőket, és hatékonyan érvényesítse az egyes, biztonságot növelő

intézkedéseket. A biztonságos magánbérleti piac létrehozásához szükségesnek látjuk a jelenleg hatályos 1993-as Lakástörvény felülvizsgálatát, a lakásbérletek kötelező regisztrációját, adózási ösztönzők és kaucióvédelem bevezetését, és a vitarendezés hatékonyabbá tételét. Az intézményi reformnak hála az egyes részterületeket érintő beavatkozások is hatékonyabban tudnak érvényesülni.

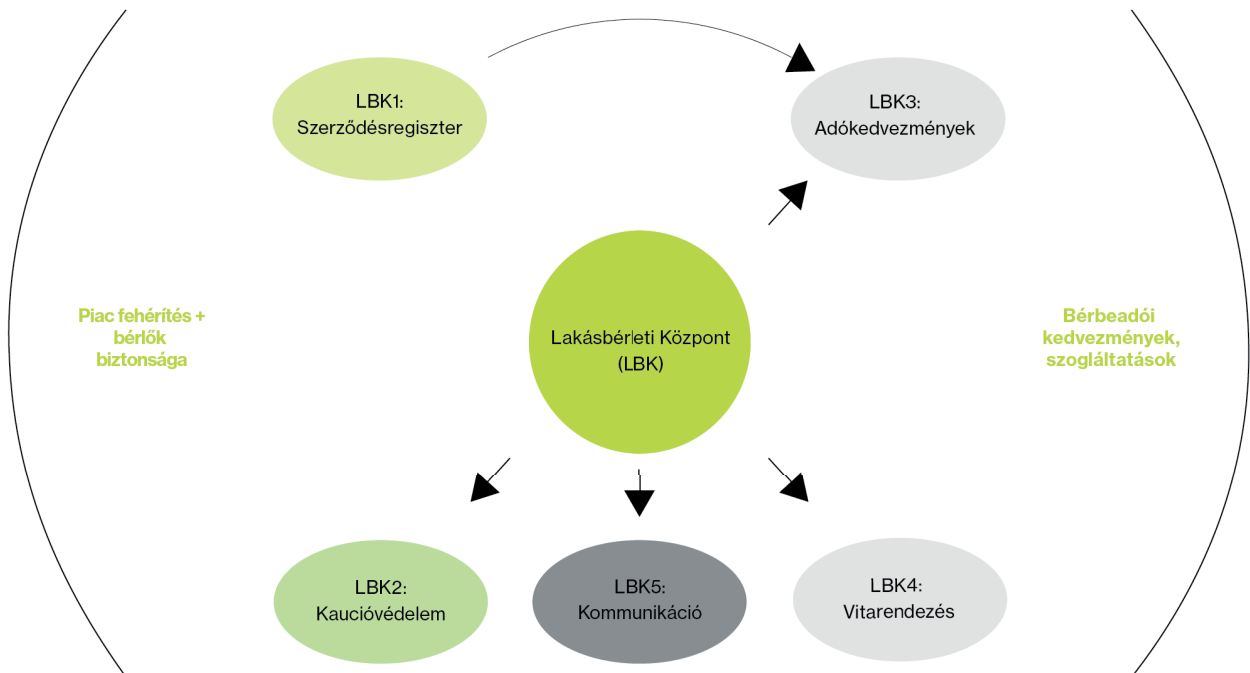
A hosszú távú bérleti piac biztonságossá tétele azonban nem képzelhető el a rövid távú bérleti piac szabályozása nélkül. Utóbbi híján félő, hogy a bérlők biztonságát növelő intézkedések hatására csökken a kiadási kedv és elindul egy átáramlás a rövid távú bérletek piacára, a kínálatcsökkenés pedig árnövekedést okoz a hosszú távú bérletek piacán. Így hangsúlyozzuk, hogy egy integrált javaslatcsomagról van szó, és a javaslatcsomag első része (biztonság) a javaslatcsomag második részével (megfizethetőség) együtt alkalmazandó.

A magánbérleti piac szabályozásának intézményi reformja

Javaslatunk egy önálló lakásbérletekkel foglalkozó intézmény létrehozására:

Annak érdekében, hogy a magánbérlet-szektor szabályozása egy egységes, átlátható keretben történjen, javasoljuk egy önálló hatóság²⁸, a Lakásbérleti Központ létrehozását.

Egy önálló szerv létrehozása erre célra megkönnyítené mind a bérbeadók és a bérlők, mind a hatóság/állam/szabályozó dolgát. Lehetővé tenné egy olyan komplex rendszer létrehozását, melyben a piac fehéritését és a szerződések átláthatóbbá tételét célzó intézkedések könnyen összeköthetőek lennének az egyes kedvezményekkel és szolgáltatásokkal. A bérlők és a bérbeadók számára pedig átláthatóbbá és egyszerűbbé tenné a lakáskiadást és -bérletét azáltal, hogy az albérlethez kapcsolódó ügyeket - a szerződés regisztrációját, a különböző kedvezmények igénylését, a vitás helyzetek kezelését - mind eav hatóságnál lehetne intézni.



5. ábra Az LBK funkciói

²⁸ Mivel a Lakásbérleti Központ a jogszabály által előírtak szerint a kötelezően regisztrált bérleti szerződésekről és azok feleiről nyilvántartást vezetne, az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény szerinti hatósági jogkörrel kell rendelkeznie (2016. évi CL. törvény 7. § (1)-(2) bekezdés, 9. §)

A Lakásbérleti Központ javaslatunk alapján több funkciót foglal magában (5. ábra):

- szervezésregiszter
- mediáció működtetése
- kaucióvédelem
- bérlői és bérbeadói jogok és kötelezettségek
- kommunikációja

Ahogy azt az 5. ábra mutatja, az intézményi reform előnye, hogy a piac fehéritését és a bérlők biztonságának növelését célzó intézkedések nem kizárólag szankciókkal, hanem ösztönzőkkel tudnak párosulni. Így a lakásbérletek kötelező regisztrációja és a kaució letétbe helyezése egyben lehetőséget teremt a bérbeadók számára, hogy igénybe vegyék a vitarendezés hatékonyabb módjait és az adókedvezményeket. Ez nem jelenti azt, hogy a kötelező regisztráció és kaucióvédelem bevezetése ne tenné szükségessé a szabályszegő bérbeadók szankcionálását (erre majd később kitérünk részletesebben), ugyanakkor az ösztönzőknek köszönhetően a rendszer több lábon tud állni és szankcionálás költségei is csökkenni tudnak.

Ehhez hasonló, több funkcióval rendelkező központi lakásbérleti szerv működik Írországból 2004 óta. A Lakásbérleti Bizottság (Residential Tenancy Board²⁹) felelős a szerződések regisztrációjáért, a bérlők és kiadók tájékoztatásáért és a vitarendezés biztosításáért. Emellett a szervezet rendszeresen publikál jelentéseket a lakbérek változásáról. A regisztráció kötelező, amire mind ösztönzőkkel (kedvezményes hitel), mind szankciókkal (szabálysértési per) igyekeznek rávenni a bérbeadókat³⁰. Az ír modell jó példa arra, hogy a piac fehéritése, a vitarendezés megkönnyítése és a tájékoztatás együttesen járulnak hozzá egy biztonságos és átlátható magánbérlet-szektorhoz. A Habitat 2016-os kiadványához készített interjúból ugyanakkor az derül ki, hogy a kaucióvédelem hiánya továbbra is problémát jelent a bérlők számára, az RTB által működtetett vitarendezés körülményei pedig bár javultak az évek alatt, sokan mégsem elégedettek vele.

Az általunk javasolt albérletes hatóság hasonló elvek alapján jönne létre, mint az RTB (tehát alkalmazná az ösztönzők és szankciók rendszerét), ugyanakkor az itthoni jogszabályi és intézményi környezethez alkalmazkodva. A továbbiakban áttekintjük a Lakásbérleti Központ funkcióit (LBK1: Szerződésregiszter; LBK2: Kaucióvédelem; LBK3: Adókedvezmények; LBK4: Vitarendezés, LBK5: Kommunikáció) és az egyéb részterületeket érintő javaslatunkat. **Fontos újfent kiemelni, hogy mivel a javaslatcsomag ezen része egy új intézmény**

²⁹ Lásd Rtb.ie.

³⁰ Kováts Bence (szerk.) 2017.

(LBK) létrehozására épül, az egyes javaslatok egy integrált rendszer részét képezik és nem önállóan megvalósítandók.

LBK1: Piacfehéritő javaslatunk – a lakásbérlet regisztrációja és azonosító szám kiváltása

Nagyban növelné a bérleti szektor átláthatóságát és biztonságát a lakásbérletek kötelező regisztrációja, és a lakáskiadás azonosító számhoz kötése. A rövidtávú lakáskiadás - például az Airbnb - jelenleg is engedélyköteles, a hosszútávú lakáskiadás azonban nincsen nyilvántartásba vételhez kötve, így az, hogy valójában ki adja ki a lakását, nehezen ellenőrizhető. A hosszú távú lakáskiadást jelenleg kizárólag a NAV számára kell bevallani „egyéb tevékenységből származó” jövedelemként, azonban ellenőrzés és ösztönzők híján az adóelkerülés mértéke feltehetően magas³¹.

Javasoljuk a hosszú távú lakásbérleti szerződések kötelező regisztrációját, és egy szerződésregiszter létrehozását, amelyet a Lakásbérleti Központ működtet.

A szerződések kötelező regisztrációjának számos előnye van

piacfehéritő hatású, mert ösztönzi a bérbeadókat a kiadásból származó jövedelem bevallására

átláthatóbb, ellenőrizhetőbb magánbérleti piacot eredményez

lehetővé teszi pontos statisztikai adatok gyűjtését a magánbérleti piacról például a lakbérek, szerződéstípusok, lakásbérletek száma és elhelyezkedése tekintetében

legfőképpen pedig alapja lehet bizonyos rendszereknek, amelyekhez szükség van a lakásbérletek minél pontosabb azonosítására: ilyen például az általunk is javasolt kaucióvédelem (és kauciótámogatás) intézménye, illetve a jövőre nézve egy esetleges lakbérplafon³² bevezetésének is előfeltétele lenne

³¹ Nem léteznek adatok arról, hogy hány ember fizet adót lakhatás célú lakóingatlan bérbeadása után, mivel az SZJA-bevallásban ez egy soron szerepel az üzleti célú ingatlan bérbeadással, és így nem különíthető el. Adózási javaslatunkat lásd később.

³² Ennek működéséről lásd bővebben Berlin példáján: Gosztonyi Ákos 2017.

A lakásbérletek kötelező regisztrációja több országban is létezik. Írországban az RTB-nél kell regisztrálni a lakásbérleteket a lakás (lakcím, szobák száma), a szerződés (bérleti díj, szerződés-hossz) és a szerződő felek adatainak megadásával³³. Spanyolországban a lakásbérletek regisztrációja a kötelező kaucióvédelmi rendszerrel egybekötve történik³⁴, mivel a bérbeadónak kötelező egyhavi kauciót elfogadnia, és azt letétbe helyezni az autonóm közösségek által működtetett területileg illetékes kaucióvédelmi intézménybe. A lakásbérlet regisztrációjának feltételei területileg változnak, de Katalóniában például a teljes lakásbérleti szerződést fel kell tölteni a kaucióvédelmi rendszerbe³⁵. A kelet-közép-európai régióban Lengyelországban működik lakásbérlet-regisztráció, erről bővebben a keretes részben írunk.

Magyarországon a lakásbérleti regiszter létrehozásához javasoljuk a már létező infrastruktúrák használatát, mint a kormányablakok vagy az ügyfélkapu, mert ez jelentősen csökkentené a beruházási költségeket. Javaslatunk szerint lakásbérletet regisztrálni online vagy a kormányablakokban lehetne, a lakásbérlet bizonyos adatainak (szerződés típusa, időtartama, lakbér összege, szerződő felek adatai, az ingatlan címe, szobák száma) megadásával. A lakásbérlet regisztrációjával a bérbeadó hozzáférne egy online felülethez, amelyen a lakással kapcsolatos ügyeit (például adókedvezmények igénybevétele) tudná intézni. Az online felület az ügyfélkapu mintájára - vagy akár az ügyfélkapuról elérhetően - jöhetne létre³⁶.

Fontosnak tartjuk, hogy az online felületre a bérlőnek is legyen rálátási joga. A rálátási jog biztosítja a feltöltött adatok valóságát, és biztonságot nyújt a bérlők számára. Így névvel, engedélyszámmal és bérlői személyigazolvány- vagy adószámmal a bérlő megtekinthetné a feltöltött adatokat és dokumentumokat és jelezhetné a hatóság felé, amennyiben hiányosságot észlelt, vagy a lakásbérlet nincsen regisztrálva.

³³ Residential Tenancies Board 2020. How to register a tenancy. Elérhető: [itt](#)

³⁴ A kaucióvédelem, és ebből következően a lakásbérlet regisztrációja a 17 autonóm közösség és 2 autonóm város közül 15-ben kötelező.

³⁵ Institut Català del Sòl. Depósito de fianzas y otros ingresos. Elérhető: [itt](#)

³⁶ Nemrég vezették be Magyarországon a kötelező online regisztrációt és digitális adatszolgáltatást a turisztikai célú szálláshelyek számára. A szálláshelyeknek a Nemzeti Turisztikai Adatszolgáltató Központ (NTAK) rendszerébe kell regisztrálniuk, és az KAÚ (Központi Azonosítási Ügynök) rendszeren keresztül statisztikai célú adatokat szolgáltatni a szállóvendégekről 2020 január 1-jével kezdődően. Az új rendszerről bővebb információval nem rendelkezünk, azonban érdemes megemlíteni mint egy újképletű példa az online regisztrációra a turisztikai célú szálláshely-szolgáltatás piacáról.

szankciók: Mi történik elmulasztott regisztráció esetén? Amennyiben a bérbeadó nem regisztrálja a szerződést egy megadott határidőn belül (például szerződéskötéstől számított 30 munkanap), először felszólítást kapna a Lakásbérleti Központtól az elmulasztott regisztráció pótlására. Ha a regisztrációt továbbra sem pótolja, az szabálysértési eljárást vonna maga után, amely során pénzbírság megfizetésére kötelezhető a bérbeadó.

Regionális példa a lakásbérletek regisztrációjára: Lengyelország

Lengyelországban a lakásbérletek egy típusát, az úgynevezett alkalmi lakásbérleti szerződéseket regisztrálni kell a bérbeadó lakóhelyén működő adóhivatalnál. Ez a szerződéstípus jelenlegi becslések szerint az összes lakásbérleti szerződés körülbelül 5%-át teszi ki. Az alkalmi lakásbérletekre sajátos szabályok vonatkoznak mind a lakásbérlet hosszát illetően (határozott idejű, és maximum 10 évre szól), mind a bérbeadó személyét illetően (csak természetes személy lehet), mind a kaució és a bérleti díj vonatkozásában (maximum 6 havi kaució kérhető, és a bérleti díjat csak abban az esetben lehet megemlíteni, ha a szerződés ezt tartalmazza). A legfőbb különbség a szokványos lakásbérleti szerződés képest azonban a regisztráció és a közjegyző előtti nyilatkozattétel. Az alkalmi lakásbérleti szerződések esetén a bérlőnek közjegyző előtt nyilatkozatot kell tennie arról, hogy végrehajtás esetén vállalja a lakásbérlet elhagyását, és van másik lakóhelye, ahova szükség esetén mehet. A megálapodás után a bérbeadónak kötelessége az alkalmi lakásbérletet regisztrálni a lakóhelyén működő adóhivatalnál, feltüntetve a szerződés keletkezésének dátumát, a szerződés hosszát, az ingatlan címét és arra vonatkozó dokumentumokat, hogy az alkalmi lakásbérleti szerződés feltételei teljesülnek³⁷. Ha figyelembe vesszük a lakásbérletek regisztrációja során felmerülő adminisztratív terheket és költségeket, a lengyel példa érdekes lehet abból a szempontból, hogy egy hasonló gazdasági helyzetű országban vezették be a regisztrációt. Fontos azonban kiemelni, hogy a lengyel regisztrációs rendszer más célokat tűz ki maga elé, mint az általunk elképzelt Lakásbérleti Központ. Az intézkedés alapvető célja a piacfehérítés és az adóelkerülés csökkentése, és nem tartalmaz a bérlők biztonságát növelő elemeket.

³⁷ Köszönjük a részletes információkat a Habitat for Humanity Lengyelországnak.

A szerződésregiszter alapját a lakáshoz tartozó azonosító szám jelentené.

Javasoljuk, hogy a hosszú távú lakáskiadás feltétele egy egyszer kiváltott és évente megújítandó azonosító szám legyen, melyet 5000 forint³⁸ befizetésével a kormányablakokban lehetne igényelni és megújítani, a befolyó összeg pedig a Lakásbérleti Központ költségvetésének részét képezné. Az azonosítószám a kiadott lakáshoz tartozna, tehát amennyiben egy tulajdonos több lakást is kiad, akkor az összesre külön azonosító számot kellene kiváltania³⁹.

Azon túl, hogy a szerződésregiszter alapjául szolgálna, az azonosító szám egyéb funkciót is ellátna: kötelező lenne feltüntetni a lakások mellett a hirdetési portálokon, ami alapján a potenciális bérlők ellenőrizhetnék egy nyilvános adatbázisban, hogy a hirdetett lakás valóban azonosító számmal rendelkezik. Ez a bérlők számára garanciát jelenthet arra, hogy regisztrált, ellenőrzött szerződésük lesz, és hogy igénybe vehetik a kaucióvédelmet vagy a kauciótámogatást⁴⁰. A KSH 2018-as lakbérfelmérése⁴¹ alapján a hirdetési portálok fontos szerepet játszanak a lakáskiadásban – minden harmadik bérlő hirdetési portálokon keresztül került kapcsolatba a lakás bérbeadójával. Tehát az azonosítószám kötelező feltüntetése a hirdetési portálokon sok bérbeadót motiválhatna az azonosítószám kiváltására.

LBK2: Bérlői biztonság – javaslataink a kaucióvédelem és a kauciótámogatás bevezetésére

A lakásbérletkor kifizetendő kaució funkciója, hogy biztonságot nyújtson a bérbeadó számára egy esetleges káresemény esetén. A kaució ugyanakkor jelenlegi formájában visszaélésekre ad lehetőséget, mivel a kaucióvisszatartás mértéke kizárólag a bérbeadó mérlegelésétől és tisztességességétől függ. Nagy-Britanniában ennek orvoslására létrehozták a Tenancy deposit protection-t (azaz bérleti kaucióvédelmet), melynek keretében a bérbeadónak a szerződés megkötése után a kézhez kapott kauciót kötelezően

³⁸ A KSH számításai szerint 275 000 magánbérlet található Magyarországon. Ha csak az összes magánbérlet felére kiváltanak azonosító számot, az már 687,5 millió forint bevétel

³⁹ Egy azonosító számhoz több szerződés is tartozhat abban az esetben, ha a bérbeadó a lakás szobáit egyesével adja ki.

⁴⁰ A kaucióvédelem és a kauciótámogatásról bővebben lásd később

⁴¹ KSH 2019. Magánlakásbérlet, bérleti díjak – a 2018. évi lakbérfelmérés főbb eredményei. Statisztikai Tükör. Letölthető: [itt](#).

el kell helyezni egy államilag garantált kaucióvédelmi rendszerben. A kaució elhelyezése díjtalan, és amennyiben nem áll fenn vita, a szerződés lejártakor a megfelelő összeget visszautalják a bérlőnek és a bérbeadónak⁴². Spanyolországban szintén a britez hasonló rendszer működik, amelynek keretében az autonóm közösségek előírhatják a kaució letétbe helyezését: jelenleg a tizenhét autonóm közösség és két autonóm város közül tizenötben működik kaucióvédelmi rendszer⁴³.

Javasoljuk egy kötelező kaucióvédelmi rendszer létrehozását, ahova a szerződés regisztrációját vetően a bérbeadónak el kell helyeznie a bérlőtől átvett kauciót. A kaució kezelése és visszaigénylése is az Lakásbérleti Központ online felületén keresztül történhetne.

A kaucióvédelmi rendszer esetén a hatóság előírhatja azt is, hogy maximum hány havi kaució vehető át a bérlőtől. Spanyolországban ez lakásbérleti szerződések esetén kötelezően egy hónap⁴⁴. Megfontolásra ajánljuk, hogy a (letétbe helyezendő) kaució mértékét a jogalkotó a hazai gyakorlatnak megfelelően maximum kéthavi lakbérnek megfelelő összegben határozza meg⁴⁵.

Létezik azonban a bérlőknek egy olyan csoportja, amelynek bár van elegendő jövedelme ahhoz, hogy a magánbérleti piacon lakást béreljen, nincs annyi félretett pénze, hogy a kéthavi kauciót nehézségek nélkül ki tudja fizetni. Tekintve, hogy a kaució funkciója, hogy a nemfizetés és a károkozás ellen ösztönözze a bérlőt, a kaució állami vagy önkormányzati teljes vagy részbeni átvállalása ellentétes ezzel a céllal. Franciaországban emiatt létrehoztak egy kölcsönalapú kauciótámogatási rendszert, melynek keretében a jogosultak 1200 eurót nem meghaladó értékben vehetnek fel egy kamatmentes kölcsönt, amit maximum 25 hónap alatt kell visszafizetniük. Az Avance Loca-Passe elnevezésű kauciótámogatás egyben a pályakezdők munkaerőpiaci mobilitását hivatott segíteni, és ez határozza meg a jogosultak körét is. A támogatást olyan harminc év alatti fiatalok vehetik fel, akik munkát keresnek, szakképzésben vesznek részt, ösztöndíjas egyetemisták, vagy a tanulmányaik mellett dolgoznak/gyakornokoskodnak. Szintén jogosultak a támogatásra a privát szférában dolgozók, életkortól függetlenül. A támogatás többször is felvehető, így ha valaki

⁴² További információk angol nyelven Az [Egyesült Királyság kormányának honlapján](#).

⁴³ További információk spanyol nyelven [Spanyolország kormányának honlapján](#).

⁴⁴ [Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos](#).

⁴⁵ Ezt például a Lakástörvényben lehet szabályozni.

albérletet vált, és az előző kaucióját már visszafizette, újra felveheti a támogatást a következő albérletére⁴⁶.

A francia kauciótámogatás életkorhoz, tanulmányokhoz és munkaerőpiaci státuszhoz köti a jogosultak körét. Egy általános, minden rászorulóra kiterjedő kölcsön-alapú kauciótámogatás bevezetése nehézségekbe ütközik, mert egy újabb adósságcsapdát jelenthet az anyagi nehézségekkel küzdő (és esetleg már eladósodott) háztartásoknak, és növeli a támogatást biztosító intézmény kockázatát is⁴⁷. Fontos emiatt, hogy a jogosultak körének meghatározásakor figyelembe vegyünk a mindkét oldalon felmerülő esetleges kockázatokot, és olyan társadalmi csoportot jelöljünk ki, amelyiknél alacsony a nemfizetés, az eladósodás és az ebből fakadó lakásvesztés kockázata, ugyanakkor amely számára a kaució kifizetése aránytalan terhet jelenthet. Ebbe a csoportba tartoznak például a diákok és a pályakezdők, akiknek karrierjük kezdetén még nincsenek tartalékaik, ezért bár a havi lakbér fizetése nem okoz nekik gondot, a több százezer forint kaució letétele esetükben problémát jelent.

Javasoljuk egy új támogatási forma, a kauciótámogatás bevezetését a diákok és a friss diplomás pályakezdők számára. A támogatás keretében egy 0% THM-es kölcsönt vehetnének fel a jogosultak egy bizonyos maximális összeghatárig (például 250 000 forintig), amelyet meghatározott időn belül havi részletekben kellene törleszteniük.

A kauciótámogatás megvalósítására ajánljuk a Diákhitel Központot. Az intézmény sokéves tapasztalattal rendelkezik a diákoknak való hitelezés terén, amely megkönnyíti egy új termék kidolgozását is. Amennyiben a kauciótámogatás a diákság és a pályakezdők körében sikeres lesz, megfontolásra ajánljuk a jogosultak körének bővítését bizonyos szakmák képviselőivel (például közalkalmazottak).

LBK3: Adózást érintő javaslataink

A piac fehéritését célzó és a bérlők biztonságát növelő intézkedések mellett a Lakásbérleti Központ szolgáltatásokat is nyújt a regisztrált bérlők számára: ilyenek az

⁴⁶ További információk francia nyelven az Avance Loca-Pass oldalán olvashatók. [Elérhető: itt](#)

⁴⁷ A kauciónak fontos szűrőfunkciója van a magánbérleti piacon: kiszűri azokat a rászoruló háztartásokat, akik számára a piaci alapú lakásbérlet csak súlyos áldozatok árán érhető el, hosszú távon pedig jó eséllyel fenntarthatatlan. A magánbérleti piac a közép-, esetleg az alsó-középosztálybeli háztartások számára lehet opció. A rászoruló háztartásoknak egyéb szociális lakhatási és támogatási formákat javasolunk, amelyek nem a magánbérleti piacon keresztül történnek és nem kölcsön-alapúak (lásd a javaslatcsomag második részét).

adókedvezmények és a hatékony vitarendezés. Az adókedvezmények célja, hogy ösztönözze a kisgyermekes háztartásoknak való kiadást, és azt, hogy a bérlők és a bérlőadók sok évre tudjanak tervezni lakáskiadásuk és -bérlésük.

Jelenleg a hosszú távú lakáskiadásból származó nettó jövedelmet 15%-os SZJA fizetési kötelezettség terheli. A bérlőadók kétféle adózási mód közül választhatnak: az egyik a költségnyad szerinti ingatlan adózás, amelynek esetében a bevétel 90%-a után kell adózni. A másik adózási mód a tételes költségelszámolás szerinti ingatlanadózás, amelynek esetében lehetőség van a konkrét költségek tételes leírására, és bizonyos esetekben az értékcsökkenés elszámolására is⁴⁸. Az ingatlan bérlőadásából származó jövedelmet 2015 óta külön soron kell szerepeltetni az adóbevallásban, azt azonban nem lehet megállapítani, hogy ebből mennyi a lakhatási célú lakóingatlan bérlőadás, mivel az egyéb (nem lakhatási célú bérlőadás) is ugyanazon a soron szerepel. A NAV-hoz intézett adatkérésünk alapján (1. táblázat) így annyit tudunk megállapítani, hogy 2015 és 2018 között megduplázódott az ingatlan (üzleti és lakhatási célú egyaránt) bérlőadásából származó jövedelmet bevallók száma, amely mutathatja a piac fehéredését és/vagy a bérlőadók számának a növekedését. A táblázatból azonban nem állapítható meg, hogy a növekedés mennyiben volt betudható a lakhatási célú lakóingatlan bérlőadás növekedésének, így akár az is elképzelhető, hogy a bérlőadásból jövedelmet bevallók jelentős aránya üzleti céllal adja ki ingatlanát. Érdekesség emellett, hogy az egy bérlőadóra eső befizetett adó mennyisége is növekedett az említett időszakban, ami tükrözi az általános áremelkedést a tágabb (nem csak lakhatási célú) magánbérleti piacon.

Az általunk javasolt rendszer előnye, hogy az azonosító számnak hála az adóbevalláson világosan elkülönül a lakhatási célú lakóingatlan-bérlőadás a nem lakhatási célú ingatlan-bérlőadástól. Ez növeli a jövedelmek átláthatóságát, és lehetővé teszi, hogy a lakhatási célú lakóingatlan-bérlőadás esetén adózási eszközökkel (adókedvezmény, adómentesség) ösztönözze a jogalkotó a bérlőadókat bizonyos bérlőadási formák választására. Emellett a különböző jövedelmek megkülönböztetése azt is lehetővé teszi, hogy a lakhatási célú lakóingatlanadásból keletkezett adóbevétel kifejezetten lakhatási célokra, például a Lakásbérleti Központ működésére szánják.

⁴⁸ Forrás: [itt](#)

Bevezetés

Megnevezés	2015. év		2016. év		2017. év		2018. év	
	Összeg (millió Ft)	Bevallói létszám (fő)	Összeg (millió Ft)	Bevallói létszám (fő)	Összeg (millió Ft)	Bevallói létszám (fő)	Összeg (millió Ft)	Bevallói létszám (fő)
Ingatlan bérbeadásából származó forrásadós jövedelem								
Ingatlan bérbeadásából származó adó								
Önálló tevékenységből származó jövedelem	236 521	446 28 9	247 52 8	467 930	278 718	478 350	349 541	519 437
Az ingatlan bérbeadásból származó jövedelem	60 206	72 245	85 989	100 397	103 061	114 814	141 371	129 952

1. táblázat: Az ingatlan bérbeadásából származó jövedelem⁴⁹

Az adókedvezmények emellett jelentősen hozzájárulhatnak a bérleti szektor „kifehértéséhez”, mivel növelnek a regisztrációs hajlandóságot. Mivel a szektort jelenleg a feketegazdaság dominálja, azaz igen magas a keletkező jövedelmek eltitkolásának aránya, így még az adókedvezményekkel együtt is nőhet a lakhatási célú lakóingatlan bérbeadásából származó adóbevétel a bérleti szektor fehéredésének következményeképpen.

Hogyan lehetne igénybe venni az adókedvezményeket?

Az adókedvezmény igénybevétele ugyanazon az online platformon történne, mint a lakásbérlet regisztrációja. Adókedvezmény esetén azonban szükség lenne a lakásbérlet alapvető adatain túl a bérleti szerződés feltöltésére is, mert ez garantálja, hogy az adókedvezmény feltételei (határozatlan idejű szerződés és/vagy kisgyermekes háztartásnak bérbeadás) megvalósulnak. Amennyiben a bérbeadó határozatlan idejű szerződést regisztrált, automatikusan járna neki az adómentesség. Kisgyermekes családnak való kiadás esetén pedig fel kellene tölteni egy Magyar Államkincstár által kiadott igazolást a bérlőnek utalt családi pótlékról. Az adókedvezményt utána a bérbeadó az szja-bevallásban tudná igénybe venni, az űrlapon az egyéb tevékenységből származó jövedelemtől szóló résznél bejelölhetné, hogy milyen adókedvezményben

részesült és hány hónapra. Az adókedvezményről a Lakásbérleti Központ állítana ki igazolást, melyet ellenőrzés esetén be kellene mutatni a NAV-nak

Kiszámítható, hosszan tartó bérleti viszonyok

A lakásbérlet hossza fontos tényező a bérlők biztonsága szempontjából. Az 1-2 éves határozott szerződések, vagy a lakásbérlet gyakori megszűnése (például határozatlan idejű szerződésnél a bérbeadó rendes felmondása esetén) lakhatási bizonytalanságot eredményez, és sok stresszel jár.

Ezért javasoljuk, hogy adózási szempontból különböztessük meg a határozatlan idejű lakás bérleti szerződéseket és a határozott idejű lakásbérleti szerződéseket. Célunk, hogy a bérbeadókat a határozatlan idejű szerződések felé tereljük, mivel a felmondási idők megfelelő szabályozásával együtt⁵⁰ a határozatlan idejű szerződés alkalmas lehet a kiszámítható hosszan tartó bérleti viszonyok megalapozására. Annak ösztönzése érde-

⁴⁹ Forrás: Adatigénylésünk a NAV-tól, 2020 február.

⁵⁰ Erről bővebben a következő szekcióban, a Lakástörvény módosításánál írunk.

kében, hogy a határozatlan idejű szerződések valóban a határozott, 1-2 éves szerződések hosszútávú alternatívái lehessenek, javasoljuk egy sávós adókedvezmény kidolgozását. Az adó kedvezmény az alapján járna, hogy a határozatlan időre kötött szerződés mennyi ideig él. Teljes adó mentességet a legalább 5 éves határozatlan idejű szerződések számára, 50%-os adókedvezményt (ez 7,5% SZJA-t jelent) pedig a legalább 3 éves határozatlan idejű szerződések számára javaslat. Ez azt jelentené, hogy a szerződés keletkezésekor minden határozatlan idejű szerződés automatikusan megkapná az adómentességet, a szerződés megszűnésének függvényében ugyanakkor utólagos adófizetési kötelezettség keletkezne a megszűnés időpontjától függően (erről lásd bővebben a keretes részt).

Azonban szükségesnek látjuk az adókedvezmény maximalizálását, tehát hogy az adókedvezményt csak egy bizonyos összegig lehessen igénybe venni. Enélkül a drága ingatlanokra indokolatlanul nagy adókedvezmény járna, és a sok ingatlant bérlő bérlők szintén aránytalan mértékű adótámogatásban részesülnének.

Javasoljuk a határozatlan idejű szerződések után járó adókedvezmény maximalizálását adóalanyonként és szerződésenként. Tekintve, hogy egy 200 ezer forint havi bérleti díjú lakás után jelenleg 360 ezer forint SZJA-t kell fizetni éves szinten, fontolásra ajánljuk az adókedvezmény szerződésenkénti maximumának meghatározását 300 ezer forintban, míg adóalanyonkénti maximumának meghatározását 600 ezer forintban.

Mi történik, ha három évnél vagy öt évnél hamarabb szűnik meg egy határozatlan idejű szerződés? Amennyiben akár rendes akár rendkívüli felmondással megszűnik a szerződés, a bérlőnek kötelessége lenne azt jelezni az online felületen, és feltölteni a felmondást.

A bérlőnek rálátása lenne a folyamatra, így ellenőrizhetné a megadott információ hitelességét.

Az általunk kitalált sávós rendszerből fakadóan azt, hogy mi történik a szerződés megszűnése esetén az adókedvezménnyel, két tényező befolyásolja: egyfelől az, hogy mennyi idő után szűnt meg a szerződés (3 évnél hamarabb vagy 3 és 5 év között, de 5 évnél korábban), másfelől az, hogy melyik fél miatt szűnt meg a szerződés. Amennyiben **3 évnél hamarabb** szűnik meg a szerződés a **bérlő felől kifolyólag** (pl. a bérlő rendes felmondása, a szerződés kölcsönös

megszűntetése⁵¹, vagy ha a bérlő megszünteti a szerződést a bérlő magatartása miatt), akkor a bérlőnek visszaemlékezőlegesen be kellene fizetnie a 15%-os SZJA-t. Ha **3 és 5 év között** szűnik meg a szerződés **a bérlő kezdeményezésére vagy mulasztásából kifolyólag**, akkor visszaemlékezőlegesen 7,5% szja-t kellene befizetnie. Tehát az adott évre nem kapna igazolást, és a hatóság értesítené a NAV-ot utólagos adófizetési kötelezettségről. Ha a szerződés **a bérlő kezdeményezésére vagy mulasztásából kifolyólag** szűnik meg **3 vagy 5 évnél hamarabb** (pl. bérlői rendkívüli felmondás, vagy a bérlő rendes felmondása), akkor nem keletkezne visszaemlékezőleg adófizetési kötelezettség, viszont a bérlő nem kapna igazolást adókedvezményről az adott adóévre vonatkozóan. Így tehát a rendszer olyan esetekben büntetné visszaemlékezőleg adófizetési kötelezettséggel a bérlőt, amikor miatta történt a felmondás: legyen az rendes felmondás a bérlő részéről, vagy rendkívüli felmondás (a szerződés megszüntetése) a bérlő részéről. Utóbbi súlyos bérlői mulasztás esetén történik, így a visszaemlékezőleg adófizetés mindkét esetben indokolt.

Nem keletkezne utólagos adófizetési kötelezettség a szerződés megszűnése esetén, ha a szerződés eléri az 5 évet. Ugyanakkor a bérlők számára a szerződés megszüntetése továbbra sem lenne kifizetődő, mert azzal lemondának az 5 év után automatikusan járó adókedvezményről. Egy új szerződés esetén a számlálás újraindulna, tehát újra el kellene érniük az 5 évet ahhoz, hogy ne keletkezzen utólagos adófizetési kötelezettség.

Adómentes lakáskiadás gyermekes háztartásoknak

A gyermekes háztartások különösen nehéz helyzetben vannak az albérletpiacon: egyrészt sokszor gazdaságilag is sérülékenyebbek⁵², másrészt pedig sok bérlő nempreferálja a gyermekes háztartásoknak való lakáskiadást, tartva az esetleges nagyobb amortizációtól, illetve attól,

⁵¹ Ebben az esetben a bérlő elfogadja a szerződés idő előtti megszüntetését így indokolt – a bérlő rendes felmondásához hasonlóan – a visszaemlékezőleg adófizetés.

⁵² A gyermekes háztartások egy főre jutó éves bruttó jövedelme 26%-kal alacsonyabb, mint a gyermektelen háztartásoké. Ezenkívül az egyszülős és az olyan háztartások, ahol a szülők háromnál több gyereket nevelnek, különösen kitétek a szegénység vagy a társadalmi kirekesztődés kockázatának. Forrás: KSH

hogy nemfizetés esetén a gyermekek kilakoltatása terhelné a lelkiismeretét⁵³.

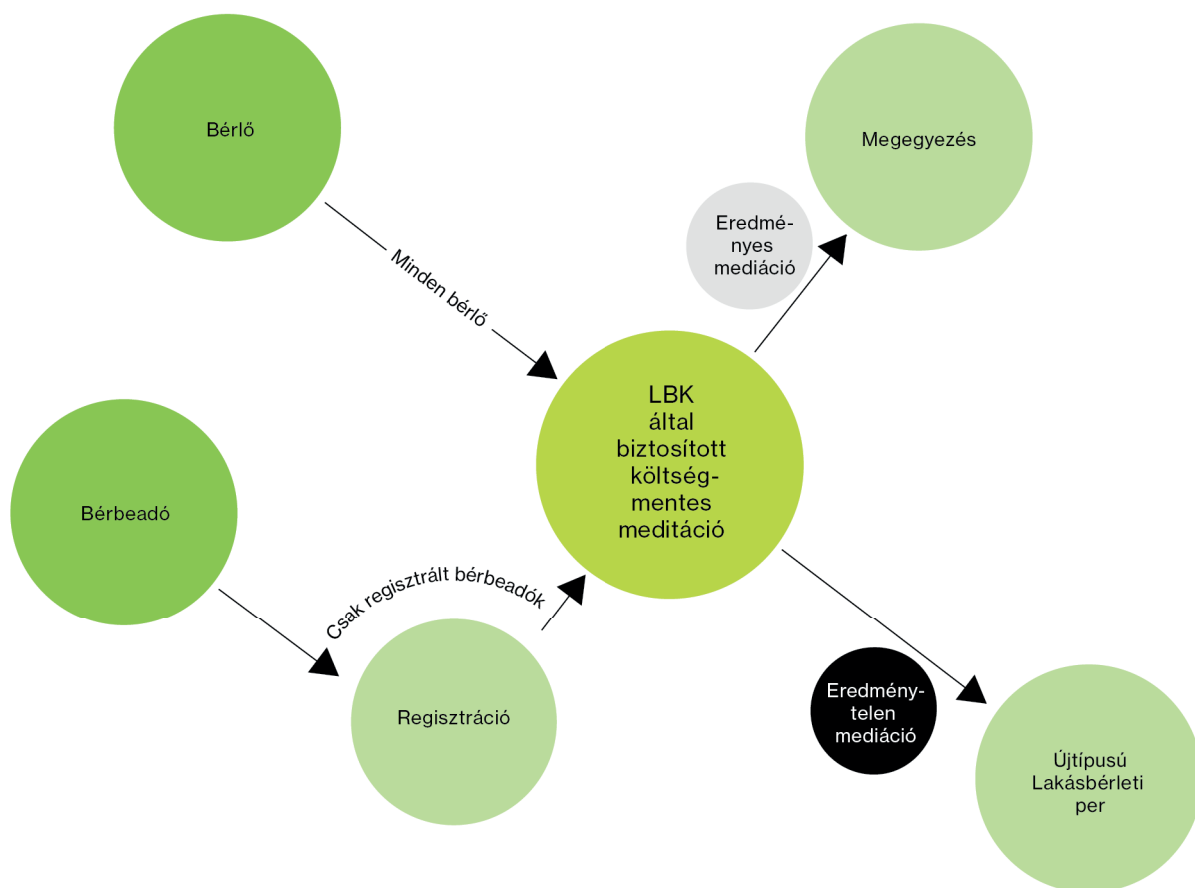
A gyermekes háztartások helyzetét megkönnyítendő javasoljuk, hogy teljes adómentességet élvezzenek a számukra lakást bérbeadók.

Milyen esetben jár még az adómentesség?

A fenti eseteken kívül adómentessé tennénk a lakáskiadást, amennyiben azt egy szociális lakásügynökség számára adja bérbe valaki. Ennek előnyeiről a bérbeadóra nézve és az intézményről a javaslatcsomag második részében írunk.

LBK4: Javaslatunk a vitarendezés hatékonyabbá tételére: mediáció és külön pertípus

A bérlő és a bérbeadó vitája esetén a vitarendezés gyorsasága, hatékonysága és megfizethetősége nagyon fontos mindkét fél biztonsága érdekében. Jelenleg a polgári peres eljárás során kifizetendő illeték a per tárgyának 6%-a, de minimum 15 000 forint, azonban az ügyvédi költséggel és az eljárás során felmerülő egyéb költségekkel együtt a perköltség ennek sokszorosára emelkedhet. Egy lakásbérleti vita peres rendezése pedig jelenleg akár 1-2 évig is elhúzódhat.



6. ábra: A vitarendezés folyamata

53 Sok bérbeadó emellett attól tart, hogy nemfizetés esetén a gyermekes háztartásokat nem lehet kilakoltatni. Ez azonban csak egy városi legenda, jelenleg semmi sem tiltja a gyermekes háztartások kilakoltatását. Ez a tény javítja a gyermekes háztartások esélyét arra, hogy piaci albérletet találjanak. Ugyanakkor mindez nem jelenti azt, hogy a kilakoltatásukat ne lenne szükséges szabályozni, hiszen

egy gyermekes háztartás esetén a kilakoltatás különösen nagy kockázatokat hordoz. Az AVM kidolgozott egy törvényjavaslatot a gyermekes családok elhelyezés nélküli kilakoltatásának tiltására, mely kilakoltatás esetén a települési önkormányzat számára írná elő az elhelyezés megoldását. (AVM 2019. A minimum minimuma, hogy gyermekes családokat ne lehessen utcára tenni! Elérhető: [itt](#).

Annak érdekében, hogy a jelenleginél hatékonyabbá, gyorsabbá és olcsóbbá váljon a lakáskiadással kapcsolatos viták rendezése, javasoljuk egy külön pertípus, a lakásbérleti per létrehozását a Polgári Perrendtartás hetedik részében a Különleges eljárások⁵⁴ címe alatt. Javasoljuk továbbá, hogy a lakásbérleti per megindításának előfeltétele legyen egy közvetítői (mediációs) eljárás lefolytatása, melyet a Lakásbérleti Központ biztosít, és melynek eredménytelensége esetén lehet csak peres eljárást indítani. Javaslatunk részét képezi, hogy a mediációs eljárás igénybevétele és a lakásbérleti per elindítása **csak a regisztrált bérbeadók**⁵⁵ számára legyen elérhető, ugyanakkor minden bérlő igénybe vehesse.

A Lakásbérleti Központ intézményi modelljének lényege a piac fehéritését célzó intézkedések (kötelező regisztráció) összekötése bizonyos ösztönzőkkel, szolgáltatásokkal. Tekintve, hogy (részben) a Lakásbérleti Központ szolgáltatásáról van szó, a lakásbérleti perindításra és a mediációs eljárásra jogosultak körét is eszerint szükséges meghatározni. A bérbeadók esetében a jogosultság regisztrációhoz kötése komoly ösztönzőként szolgálna a regisztrációhoz. Az írásbeli RTB modelljét követve azonban fontos, hogy a bérlők regisztrált szerződéstől függetlenül jogosultak legyenek a mediációs eljárás igénybevételére és a perindításra, mivel a regisztráció nem az ő felelősségük, és a nem-regisztrált szerződéssel rendelkező bérlők kizárása csak tovább súlyosbítaná a kiszolgáltatott helyzetüket és a jogi deprivációt.

Mediációhoz kötni a lakásbérleti per elindítását már önmagában gyorsítaná a folyamatot és tehermentesítené a bíróságot, mivel az ügyek nagy része remélhetőleg ebben a fázisban megoldódna, és nem is jutna el. A jogilag a Lakásbérleti Központ-hoz tartozó mediációs testületeket érdemes területi alapon megszervezni, mert így biztosítható a megfelelő hozzáférés a szolgáltatáshoz. Javasoljuk, hogy a mediáció tárgyi költségmentes eljárás legyen (tehát ingyenes legyen a feleknek).

A külön pertípus előnye, hogy a jogalkotó a különleges eljárás esetében előírhat bizonyos pergyorsító és perköltségeket mérséklő szabályokat.

⁵⁴ 2016. évi CXXX. törvény a polgári perrendtartásról, hetedik rész, „Különleges eljárások”

⁵⁵ A korlátozás természetesen csak a lakásbérleti perre vonatkozik, az eddig is létező polgári peres eljárás indítása a nem regisztrált bérbeadónak jogában áll, csak ebben az esetben nem élvezheti a lakásbérleti per előnyeit (csökkentett költségek és időtartam).

A peres eljárás gyorsítására a sajtóperek esetén láthatunk példákat:

Soron kívüli eljárás a per valamennyi vagy meghatározott szakaszaiban [Pp. 500. § (1) bekezdés], amely azt jelenti, hogy a bíróság előre veszi ezeket az ügyeket.

Meghatározott eljárási cselekmények (pl. felfüggesztés, beavatkozás, igazolás⁵⁶) kizárása [Pp. 500. § (2)–(3) bekezdés], vagy maximális tartamának meghatározása [Pp. 500. § (3) bekezdés].

Perindítási határidő maximális tartamának meghatározása [Pp. 496. § (3) bekezdés]. A lakásbérleti per esetében például a mediáció sikertelen lezárulta után érdemes kikötni egy határidőt (például 30 nap), ameddig a lakásbérleti pert el kell indítani a felperesnek.

Írásbeli ellenkérelem⁵⁷ benyújtására rendelkezésre álló határidő lerövidítése [Pp. 497. § (3) bekezdés].

Ítélet meghozatalának és kihirdetésének elhalasztása maximális tartamának meghatározása [Pp. 499. § (2)]

Perorvoslatokkal kapcsolatos határidők maximális tartamának meghatározása vagy lerövidítése [Pp. 501. § (1)–(2) bekezdés]

A perköltség csökkentésére pedig a következő eszközök állnak rendelkezésre:

tárgyi költségfeljegyzési jog: a fél mentesül a perköltségek megelőlegezésének kötelezettsége alól, elvesztés esetén viszont köteles a perköltség megtérítésére.

tárgyi illetékfeljegyzési jog: a fél mentesül az illeték megelőlegezésének kötelezettsége alól,

⁵⁶ A felfüggesztés esetén a per határozatlan ideig áll; a beavatkozás azt teszi lehetővé, hogy nem peres fél valamelyik fél pernyertesége érdekében beavatkozhasson a perbe; az igazolás pedig arra vonatkozik, hogy amennyiben az egyik fél elmulaszt egy határidőt, akkor benyújthat egy igazolási kérelmet arról, hogy önhibáján kívül mulasztotta el, és ha ennek a bíróság helyt ad, akkor pótolhatja az elmulasztott eljárási cselekményt.

⁵⁷ Az írásbeli ellenkérelem az alperes reakciója a felperes keresetlevelére, amelyben kéri a bíróságtól a kereseti kérelem elutasítását vagy a per megszüntetését.

pervezetés esetén viszont köteles az illeték megtérítésére.

költségmentesség: a fél mentesül a perköltség (minden költség, ami a perrel kapcsolatban felmerül) megfizetése alól.

tárgyi illetékmentesség: a fél mentesül az illeték megfizetése alól a per tárgyára való tekintettel, függetlenül attól, hogy megnyeri vagy elveszíti a pert.

pártfogó ügyvéd igénybevétele feltételeinek enyhítése: a pártfogó ügyvéd igénybevétele – melynek költségét részben vagy egészben az állam állja – jelenleg ahhoz kötött, hogy a fél rendelkezésre álló havi nettó jövedelme nem haladhatja meg az öregségi teljes nyugdíj mindenkori legkisebb összegét (jelenleg 28 500 forint). A jogalkotó megfontolhatja lakásbérleti perek esetén a feltételek enyhítését.

személyes költségkedvezmény feltételeinek enyhítése: a személyi alapon járó költségmentesség igénybevételehez jelenleg – egyes különleges esetektől eltekintve – a fél rendelkezésre álló havi nettó jövedelme nem haladhatja meg az öregségi teljes nyugdíj mindenkori legkisebb összegét (jelenleg 28 500 forint). A jogalkotó megfontolhatja lakásbérleti perek esetén a feltételek enyhítését.

Külföldi példák lakásbérleti viták rendezésére⁵⁸

Számos Nyugat-Európai országban integráns része a bírósági és a bérbeadó közötti vitarendezésnek. Írországban például az RTB által működtetett vitarendezési eljárás a közvetzőképpen néz ki: a felek vita esetén először választhatnak a mediáció és a békéltetés között, majd megegyezés hiányában egy speciális bírósághoz, az RTB által működtetett a Tenancy Tribunalhoz fordulhatnak. A mediációs szolgáltatás telefonon is igénybe vehető, 2015-ben a telefonos mediációk 75%-a volt sikeres, tehát a felek megegyezésével végződött. Norvégiában szintén egy speciális hatáskörű bíróság, a HTU (Husleietvistutvalget) mellett létezik a mediáció. Az RTB által működtetett mediációhoz/békéltetéshez képest itt annyi a különbség, hogy a mediáció igénybevétele önkéntes alapú, és nem előfeltétele a peres eljárás elindításának a HTU-nál. Ugyanakkor erősen ajánlott, tekintve, hogy a mediációs folyamatok 75%-a megegyezéssel zárul, és nem jut el a peres szakaszba⁵⁹

58 Kováts Bence (szerk.) 2017.

59 Forrás:itt.

Írországgal és Norvégiával ellentétben Németországban nem egy speciális hatáskörű bíróság mellett működik a mediáció intézménye. Az általános hatáskörű bíróságon kívül léteznek mediációs központok, melyek igénybevétele nem kötelező érvényű, ugyanakkor jelentősen hatékonyabbá és gyorsabbá tudja tenni a vitarendezést a 4-8 hónapig is elhúzódó általános hatáskörű bírósághoz képest.

LBK5: Kommunikáció

Tervezetünk alapján a bérleti és bérbeadói jogok és kötelezettségek kommunikációja alapvető feladata lenne az Lakásbérleti Központnak. A Lakásbérleti Központ egyik célja, hogy a bérleti piac szabályozottan és tisztán működjön, biztonságot nyújtva ezáltal a bérlőknek. Azonban annak érdekében, hogy a bérlők éljenek a jogaikkal, fontos, hogy tisztában legyenek velük. A kommunikáció történhet online, televízió keresztlátványon vagy akár óriásplakátokon: a lényeg, hogy a hatóság megfelelő forrásokat szánjon a tájékoztatásra, amely elengedhetetlen a bérleti piac hatékony reformjához.

Szerződés minta⁶⁰

A Lakásbérleti Központ egy szerződés mintát is javasolhat a bérbeadók számára. Ennek a használata nem lenne kötelező, ugyanakkor megkönnyítené a bérbeadók dolgát, és lehetővé tenné a bérlők számára is, hogy hozzájussanak egy ellenőrzött szerződés mintához.

A Lakástörvény reformja

Ahogy azt már a bevezetőben kifejtettük, a jelenlegi Lakástörvény nem rendelkezik kellő részletességgel a bérlő és a bérbeadó jogairól és kötelezettségeiről, és nem biztosít megfelelő keretet a kiszámítható, hosszán tartó bérleti viszonyok megalapozásához. Emiatt ebben a szekcióban javaslatot teszünk a Lakástörvény reformjára, amely a felmondási időket, és a bérlők és kiadók jogainak és kötelezettségeinek meghatározását érinti. A Lakástörvény módosításával a jogalkotó azt fejezné ki, hogy ellentétben a polgári törvénykönyvben megjelenő szerződésszabadság elvével – mely a két szerződő felet egyenrangúként kezeli, és a szerződés feltételeit rájuk bízta – a lakásbérleti szerződés komolyabb törvényi megkötéseket igényel, mivel

60 A Habitat Magyarország kidolgozott egy szerződés mintát, amely itt érhető el.

a bérlő kiszolgáltatottabb a bérbeadó felé, mint fordítva. Míg a bérlőnek a lakhatása forog kockán, addig a bérbeadót csak anyagi kár éri, és egy esetleges felmondás esetén könnyebben alkalmazkodik az új helyzethez, mint a bérlő. Ezért javasoljuk a Lakástörvény módosítását⁶¹, a bérlői és kiadói jogok és kötelezettségek pontosabb meghatározását és a felmondási idő szigorítását.

Javaslatunk a felmondási idő lakásbérlők számára is kedvező szabályozására⁶²

A hosszan tartó lakásbérleti viszonyok ösztönzésére az előző szekcióban adókedvezményeket javasoltunk, azonban ez önmagában nem elegendő: fontos, hogy a törvényi környezet is lehetővé tegye a kiszámítható lakásbérleti viszonyok létrejöttét. A legmegfelelőbb szerződési forma a hosszan tartó lakásbérleti jogviszonyokra a határozatlan idejű szerződés. A határozatlan időre kötött szerződések rendes felmondását jelenleg a Ptk. (2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről) szabályozza⁶³, eszerint azt bármelyik fél a hónap tizenötödik napjáig mondhatja fel a következő hónap végére. Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy a rendes felmondás mindkét fél számára minimum másfél hónap.

A jelenlegi szabályozás hiányossága, hogy nem ismeri el a bérlő és a bérbeadó egyenlőtlen helyzetét, és ahhoz képest, hogy határozatlan időre szóló szerződésről van szó, nagyon rövid felmondási időt határoz meg. A felmondási idő tekintetében a Ptk. nem tesz különbséget a bérlő és a bérbeadó között, pedig a bérlő sokkal kiszolgáltatottabb helyzetben van, mivel neki a lakhatása forog kockán. A minimum másfél hónapos felmondási idő nagyon rövid, és bizonytalanná teszi a lakásbérletet a bérlő számára. Ha például valaki már öt éve bérel egy lakást, akkor az, hogy másfél hónapja van kiköltözni, és új lakásbérletet találni, szinte lehetetlen vállalkozás. A másfél hónapos felmondási idő emellett a bérbeadó számára sem feltétlenül előnyös, mert ilyen rövid felmondási idő mellett neki is kevés ideje jut új bérlőt találni. Fontosnak tartjuk, hogy a jogalkotó a határozatlan idejű lakásbérleti szerződések

⁶¹ Megfontolandó egy teljesen új Lakástörvény alkotása is, mivel a jelenlegi, 1993 óta hatályos Lakástörvény már nem alkalmas arra, hogy az utóbbi évek lakáspiaci folyamataira megfelelően reagáljon.

⁶² Javaslatunk nem vonatkozik a szerződés kölcsönös meg egyezéssel történő megszüntetésére, amely a felek jogában áll a szerződés fennállása alatt bármikor.

⁶³ 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről, 6:347. §. Mivel a Lakástörvény nem tartalmaz erre vonatkozó szabályokat, ezért ebben az esetben a Ptk.-hoz kell visszanyúlni.

esetében a jelenleginél hosszabb felmondási időket írjon elő, valamint vegye figyelembe a bérlő és a bérbeadó egyenlőtlen helyzetét a felmondási idők meghatározásakor, nagyobb mozgásteret hagyva a bérlőknek.

Ezért javasoljuk, hogy a határozatlan idejű szerződések esetében a felmondási idők a következőképpen alakuljanak:

a **bérlő** a szerződést a hónap 15. napjáig a felmondás napjától számított 60. napra mondhatja fel (ez tehát 2–2,5 hónapos felmondási időt jelent a bérlő számára)

a **bérbeadó** pedig a szerződést a hónap 15. napjáig a felmondás napjától számított 150. napra mondhatja fel (ez tehát 5–5,5 hónapos felmondási időt jelent a bérbeadó számára)⁶⁴

A határozatlan idejű bérleti szerződéseken felül a határozott idejű bérleti szerződések sem nyújtanak kellő biztonságot a bérlők számára. Határozott idejű szerződést jellemzően rövidebb időtartamú (pl. 1–2 év) lakásbérlet esetén kötnek a felek, azonban egy rövidebb időtartamra szóló lakásbérlet esetén is fontos a kiszámíthatóság. A határozott idejű bérleti szerződések rendes felmondásáról jelenleg sem a Ptk., sem a Lakástörvény nem rendelkezik, így rendes felmondásra csak abban az esetben van lehetőség, ha ezt a felek kikötik a szerződésben. Ugyanakkor a jelenlegi szabályozás megegyezés esetén a felmondási idő meghatározását teljes mértékben a felekre bízta, ami a kiszolgáltatottabb helyzetben lévő bérlő érdekeinek csorbulásához vezethet. Ezért szükségesnek látjuk egy törvényi minimum felmondási idő bevezetését, amely figyelembe venné a bérlő kiszolgáltatottabb helyzetét, és amelytől a szerződő felek csak felfelé (hosszabb felmondási idő megadásával) térhetnek el.

Javasoljuk, hogy a jelenlegi szabályozásnak megfelelően a határozott idejű szerződések esetében alapvetően ne legyen mód a rendes felmondásra, csak abban az esetben, ha a felek ezt külön beleírják a szerződésbe. Amennyiben a felek a szerződésben megegyeznek a rendes felmondás esetéről, javasoljuk a következő törvényi minimumok előírását a Lakástörvényben, amelytől csak a bérlő javára lehet eltérni (ellenkező esetben nem érvényes a felmondás):

⁶⁴ Tekintve, hogy itt a Ptk.-hoz képest speciális szabályokat szeretnénk megfogalmazni, ezért a felmondási idők szabályozására a Lakástörvényben van lehetőség.

A bérlő számára a felmondási idő rendes felmondás esetén a szerződés időtartamának 1/12 része (tehát egy egyéves határozott idejű szerződés esetén egy hónap)

A bérbeadó számára a felmondási idő rendes felmondás esetén a szerződés időtartamának 1/6 része (tehát egy egyéves határozott idejű szerződés esetén két hónap)

Annak, hogy nem konkrét számú napban vagy hónapban adjuk meg a törvényi minimum felmondási időt az az előnye, hogy lehetővé teszi a felmondási idők rugalmasságát a szerződés időtartama szerint. **A javaslat célja emellett az, hogy arra ösztönözze a bérbeadókat, hogy egy bizonyos szerződési időtartam felett a határozatlan idejű szerződést válasszák, mivel az megfelelőbb konstrukció egy hosszán tartó bérleti jogviszony esetén.** Egy négyéves határozott idejű szerződés esetén a szerződés hosszának 1/6 része már 8 hónap, amely kedvezőtlen a határozatlan idejű szerződés esetén általunk javasolt 5,5–6 hónapos bérbeadói felmondási időhöz képest.

Javaslatunk a bérlők és a kiadók jogainak és kötelezettségeinek tisztázására

A jelenlegi törvényi szabályozás alapvetően a felek megállapodására bízta a lakás felújításával, karbantartásával, illetve a berendezések pótlásával és cseréjével kapcsolatos kérdéseket, megállapodás hiányában ugyanakkor az előbbit (felújítás, karbantartás) a bérlő, az utóbbit (pótlás, csere) pedig a bérbeadó kötelességének tekinti. Így a bérlőre hárulnak a kármegelőző, kárelhárító, az állag visszaállítását szolgáló munkák, például elromlott WC tartály, redőny javíttatása, kiégett villanykörte cseréje, illetve a rendeltetésszerű használathoz szükséges jókarbantartás, például a falak festése. A nagyobb költséggel járó munkák pedig a bérbeadót terhelik (ilyen például az épület felújítása, vezetékrendszer meghibásodása), emellett a korszerűsítés (például ablakok lecserélése újabbakra), illetve a nem javítható dolgok kicserélése működőre azonos használati értéken (például bojler) is a bérbeadó feladata. Ez alól kivétel, ha a bérlő magatartása miatt keletkezik a kár, ebben az esetben a pótlás és a csere is rá hárul.

A törvényi szabályozás legnagyobb hátránya, hogy nem teremt világos helyzetet a felek között: mi tartozik bele a bérlőre háruló rendeltetésszerű használathoz szükséges karbantartás kategóriájába? Mely berendezési tárgyakra

vonatkozik a bérlő javíttatási kötelezettsége? Így akár előállhat az a helyzet, hogy az egy éve a lakásban élő bérlőnek kell kifizetni az évtizedes mosógép javítását, vagy rendeltetésszerű használat után önköltségen kifizetni a lakást. Azonban ha megnézzük a gyakorlatot, azt látjuk, hogy a tulajdonosok drágábban adják ki a lakást, amennyiben háztartási gépekkel felszerelt vagy frissen festett. Ez arra utal, hogy a használatból fakadó értékcsökkenés (amortizáció) költsége bele van kalkulálva a bérleti díjba. Ezért életszerű és így elvárható, hogy ezek meghibásodása esetében a tulajdonos dolga (felelőssége) legyen a működőképesség (eredeti érték) helyreállítása.

Annak érdekében, hogy tisztább legyen a bérlő és a bérbeadó közötti feladat- és felelősségmegosztás, egy új megközelítést javasolunk, amely a lakás eredeti (kiadáskori) értékének fenntartása közelíti meg a kérdést. Ezért javasoljuk, hogy minden a lakás értékének fenntartására vagy növelésére, illetve a lakás rendeltetésszerű használatának biztosítására szolgáló munkákat elvégzése legyen bérbeadói kötelezettség. Ez a rendeltetésszerű használat biztosítása mellett azt jelenti, hogy a bérbeadó vállalja, hogy a lakás eredeti állapotát fenntartja, illetve helyreállítja, amennyiben rendeltetésszerű használat mellett keletkezett amortizációról van szó. Emellett javasoljuk egy leltár létrehozását szerződéskötéskor, amely tartalmazza a nagyobb értékű bútorokat, berendezési tárgyakat és gépeket, melyeknek cseréjéről és javításáról rendeltetésszerű használat melletti meghibásodása esetén a bérbeadó gondoskodik.

A photograph of a room featuring a patterned armchair with a floral and geometric design. The chair is positioned in the center-right of the frame. To the left, there are light-colored curtains with a decorative border. The floor is covered with a dark, textured carpet. The overall lighting is soft and even.

Második rész:

Megfizethető magánbérleti piac. A piaci kínálat növelésének lehetőségei a lakás- bérleti piacon

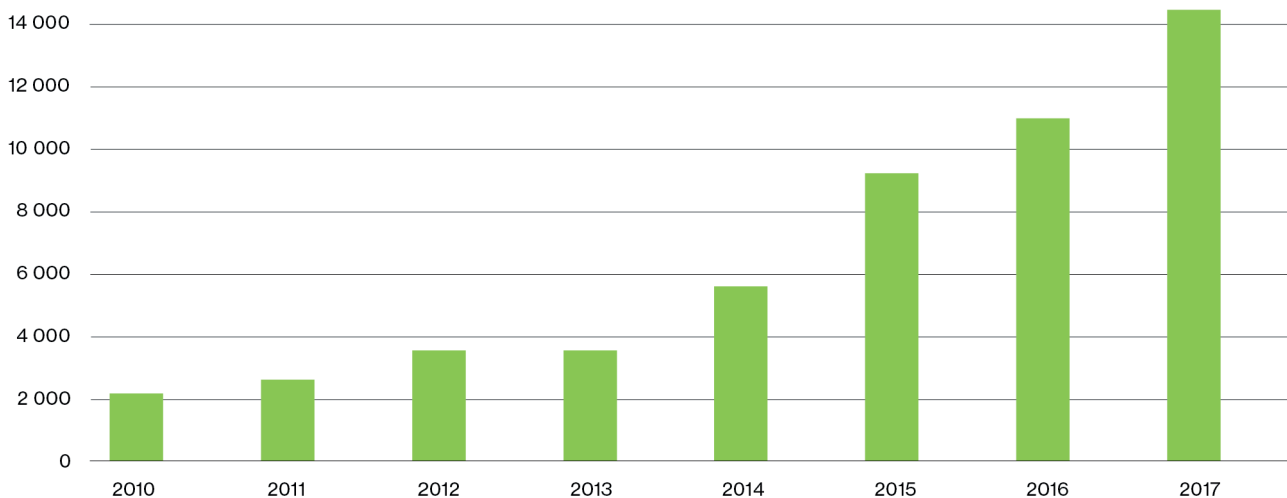
A rövid távú szálláshely-szolgáltatás korlátozása

A rövid távú szálláshely-szolgáltatás (Airbnb⁶⁵) utóbbi években tapasztalt robbanásszerű növekedése az egyik legfontosabb oka a hosszú távú bérleti piacon (vagyis a klasszikus albérleteknél) tapasztalható gyors árnövekedésnek. A magánlakások, magánházak szállásadás típusú hasznosítása hosszú ideje ismert jelenség. Magyarországon klasszikusan a „fizetővendéglátás”, illetve „zimmer frei” néven vált gyakorlattá az 1970-es évektől a Balaton körül, majd Budapesten is. A magán szálláshelyek számának elmúlt évtizedben

tapasztalt robbanásszerű növekedésének okát egyfelől a tömegturizmus megjelenésében (olcsó repülőjáratok, külföldi utazási korlátozások eltűnése), másfelől a megnövekedett keresletre – korlátozó állami szabályozás híján – rugalmasan reagálni tudó kínálatban keresendő.

A rövidtávú szálláshely-szolgáltatás szabályozása külföldön

Párizs A 2016 márciusában elfogadott törvény szerint 2017 januárjától kezdve az Airbnb-kiadóknak regisztrálniuk kell a Városházán. Párizsban az elsődleges lakások kiadásának éves limitje maximum 120 napban van megszabva. Azoknak, akik ennél több napra szeretnék kiadni lakásukat, vagy olyan lakást akarnak kiadni, amelyben alapvetően nem élnek, kötelező kereskedelmi ingatlanként regisztrálniuk a lakásukat. Az Airbnb létrehozott az online felületén egy automatikus limitet, hogy így biztosítsa a fenti szabályok betartását. Továbbá begyűjti az idegenforgalmi adót, melynek nagysága megegyezik a hotelek számára előírttal. Azoknak, akik egy lakóingatlant kereskedelmi ingatlaná



7. ábra Magán szálláshelyeken kiadható szobák száma Budapesten⁶⁶

⁶⁵ Jelenleg az Airbnb rendszerén keresztül szolgáltatásnyújtás a legelterjedtebb, ám korántsem az egyedüli formája a rövid távú szálláskiadásnak (pl. Booking.com, stb.) A továbbiakban az egyszerűség kedvéért az Airbnb-t a rövid távú szálláshely-szolgáltatás szinonimájaként használjuk.

⁶⁶ Ábra forrása (átdolgozott): A magánlakások kínálatának és keresletének alakulása 2010–2017 között, Magyar Szállodák és Éttermek Szövetsége 2018

alakítanak át, kötelező egy ugyanakkora alapterületű kereskedelmi ingatlant megvásárolniuk, és átalakítaniuk lakóingatlaná. A 2017-ben elfogadott, de 2019-ben hatályba még nem lépett törvénymódosítás további szigorításokat tartalmaz. *Forrás: Gosztonyi Ákos – Tóth Kinga 2019.*

Feketalakás 3.0

A rövid távú kiadás lakásokat von el a hosszú távú lakás-kiadás piacáról, azaz annak kínálatát csökkenti. A lakások

„2016-ban a nem lakott lakások 83%-a, 454 ezer lakás ténylegsen üresen állt, 67 ezer lakást idényszerűen vagy másodlagos lakásként, míg 28 ezer lakást más célra (pl. irodaként, orvosi rendelőként, műhelyként stb.) használtak.” *Forrás: KSH: Mikrocenzus 2016-7, Lakáskörülmények. Letölthető: itt.*

„átáramlása” a hosszú távú kiadási piacról a rövid távú kiadás piacára természetes, a piacok működéséből következő folyamat. A rövid távú kiadási piacon a keresletet

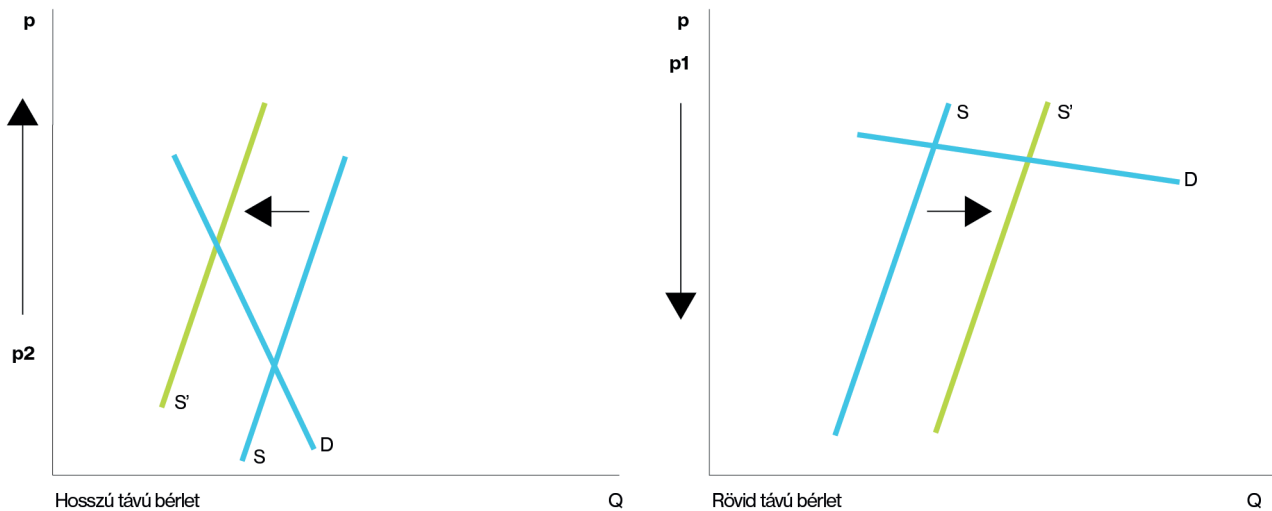
a hazinál magasabb jövedelemmel rendelkező turisták adják, ezért ez a piac potenciálisan magasabb árat és nagyobb profitot biztosít a szolgáltatók számára (8. ábra).

Természetes működési logika, hogy a termelőeszközök hasznosítója (tulajdonos) a magasabb megtérülést biztosító hasznosítási formát választja.

A hosszú távú lakásbérleti piacon tapasztalható magas árak és azok további emelkedése által okozott negatív társadalmi hatások miatt a jogalkotó megfontolhatja a rövid távú szálláshely-szolgáltatás mennyiségi és egyéb korlátozását⁶⁷, (piaci szabályozás), azzal a céllal, hogy az ott elérhető profit csökkenése a piaci szolgáltatókat arra készítse, hogy visszalépjenek a hosszú távú kiadás piacára. A visszalépések hatására a hagyományos magánbérleti (albérleti) piacon nőne a kínálat, bővülne a piac és csökkennének az árak.

- Kínálat
- Kereslet

Tartós bérleti piaci kínálat csökken, Airbnb piaci kínálat növekszik, amíg $p_1 > p_2$



8. ábra A rövid távú szálláskiadási és a hosszú távú szálláskiadási piac folyamatainak összefüggése

⁶⁷ Valamint a hosszú távú kiadás eredményességének javításával, lásd korábbi javaslatok, adókedvezmény határozatlan idejű lakásbérleti szerződés esetén.

Központi adózási szabályokat érintő javaslatunk:

A rövid távú szálláshely-szolgáltatások közül az „egyéb szálláshely szolgáltatás” kategória⁶⁸ alá eső szolgáltatási kategória (Airbnb és társai) esetében javasoljuk a jelenlegi kedvezményes, 5%-os áfakulcs helyett a normál, 27%-os áfakulcs alkalmazását.

Továbbá javasoljuk az egyéb szálláshely-szolgáltatás választható átalányadózás⁶⁹ (szobánként 38 400 Ft/év) megszüntetését, amely adózási lehetőség jelenleg extrém adóelőnyt jelent a rövid távú szálláshely-szolgáltatást végzők számára bármilyen más hasznosítási formával szemben.

Valamint javasoljuk az egyéb szálláshely-szolgáltatás KATA⁷⁰ (kisadózó vállalkozások tételes adója alatti választhatóságának⁷¹ egyértelmű tiltását, mert az bizonyos értékhatárig (2019. január 1-től 12 millió Ft/éves bevétel⁷²) jelentős adókedvezményt jelent, amely ez esetben, tekintettel a tevékenység által okozott társadalmi károkra, nem indokolható.

A fenti, az Airbnb-jellegű szolgáltatási tevékenység adózáshoz kapcsolódó javaslatunk lényege, hogy az Airbnb-jellegű lakóingatlan hasznosítás jelenlegi, kedvező adókönyezet megszűnjön, és annak helyébe a magyarországi vállalkozásokat általában érintő, átlagos adóterhelést biztosító adózási környezet lépjen.

Helyi adókat érintő javaslatunk:

Javasoljuk az önkormányzatok által kivethető építményadó maximumának (jelenleg 1898 Ft/ m²/év) a háromszorosára emelését (5694 Ft/m²/év).

Ahogy bizonyos helyi gyakorlatok mutatják⁷³, a helyi igények/szükségletek miatt a rövid távú szálláshely-szolgálta-

⁶⁸ Forrás: [itt](#).

⁶⁹ NAV: Ingatlanok bérbeadásának, egyéb hasznosításának alapvető szabályai 2019. Letölthető: [itt](#).

⁷⁰ Forrás: [itt](#).

⁷¹ Forrás: [itt](#).

⁷² Forrás: [itt](#).

⁷³ Forrás: [itt](#).

tást korlátozni kívánó önkormányzatok egyik eszköze a magasabb építményadó kivetése ilyen típusú szolgáltatási tevékenység esetén. Javaslatunk lényege, hogy az egyes önkormányzatoknak nagyobb mozgásteret keletkezzen a helyi adók kivetése során.

Mennyiségi korlátozást jelentő javaslatunk

Javasoljuk az egyéb szálláshely-szolgáltatás tevékenység 120 vendégéjszaka/személy/év jellegű szolgáltatási maximumának törvénybe foglalását, valamint javasoljuk az önkormányzatok számára jogszabályi lehetőség biztosítását a törvénybe foglaltnál kisebb helyi szolgáltatási mennyiség maximum rendeletben történő meghatározására.

Alapvető célunkat, azaz a lakást lakhatási céllal kiadók átírányítását a rövid távú lakáskiadás (Airbnb) piacáról a hosszú távú lakáskiadási piacra, leginkább a rövid távú szálláshely-szolgáltatási tevékenység mennyiségi korlátozásával érhetjük el. A javasolt konkrét maximum kiválasztása egy közelmúltban készült közgazdasági elemzés⁷⁴ alapján történt, amely elemzés 120 nap (vendégéjszaka) / év mennyiségi maximum esetében tartja reálisnak a visszaáramlás elindulását.

Piacfehérítő javaslatunk:

Javasoljuk, hogy a magyar kormány haladéktalanul kössön megállapodásokat a rövid távú szálláshely-szolgáltatási tevékenységet közvetítő online platformokkal (Airbnb, Booking, stb.), amelyek rögzítik, hogy az online közvetítő igény esetén hozzáférést biztosít a helyi önkormányzatok számára a hirdető adataihoz a szolgáltatáshoz szükséges engedély meglétének ellenőrzése céljából.

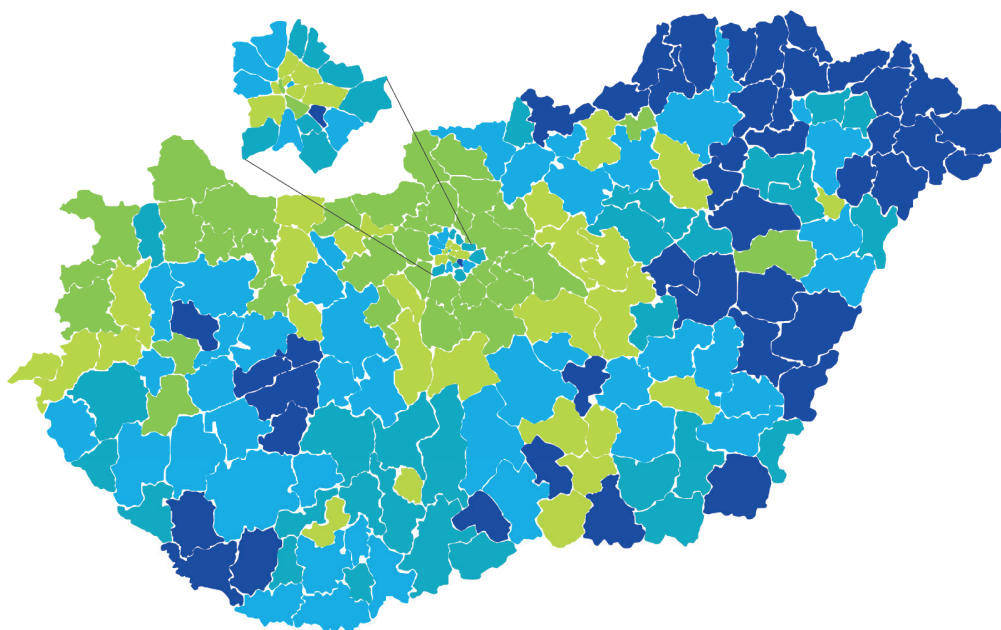
Javaslatunk megteremti annak lehetőségét, hogy az önkormányzatok tudomást szerezzenek arról, ha a kiadott engedélyek alapján kalkulált és a valóságos idegenforgalmi adóbevételek között eltérés mutatkozik, amely eltérés jellemzően az engedély nélküli szolgáltatásnyújtásból fakadhat. A javaslat második pontja lehetőséget ad az önkormányzatok számára, hogy engedély nélküli működések gyanúja esetén saját adatbázisukat összevegyék az online platformok adatbázisaival, és ha engedély nélküli szolgáltatásnyújtásra bukkannak, akkor megtehessek a megfelelő lépéseket.

⁷⁴ Drabancz Áron – El-Meouch Nedim Márton 2017.

A nem hasznosított, valamint a nem lakhatási céllal hasznosított lakóingatlanok adóztatása

A lakhatási válság csökkentésének egy másik eszköze lehet az üres lakások és a nem lakhatási céllal hasznosított lakóingatlanok bevonása a lakáspiacra. A statisztikák szerint jelenleg számos (több százezer) üresen álló lakóingatlan található Magyarországon, illetve nagyon sok lakóingatlan nem lakás céllal hasznosít tulajdonosa (tipikus a gazdasági tevékenység céljára történő bérbeadás). Az üresen álló lakások jelentős része az ingatlan fizikai állapota és/vagy területi elhelyezkedése miatt nem vezethető be (vagy nem vezethető be azonnal) a lakáspiaci kínálatba. Az eltérő ütemű gazdasági növekedés és az ehhez szorosan kötődő eltérő dinamikájú munkaerő-kereslet miatt kelet–nyugati, valamint vidék–Budapest irányú belső vándorlás miatti népességváltozás elnéptelenedő, vagyis üres lakásokkal, házakkal telített településeket eredményez Kelet- és Dél-Magyarországon, miközben felerősíti a lakhatási válságot Nyugat-és Közép-Magyarországon, illetve Budapesten.

● (-22,3)-(-6,9) Fő ● (-6,8)-(-4,0) Fő ● (-3,9)-(-0,1) Fő ● 0,0-3,5 Fő ● 3,6-30,09 Fő



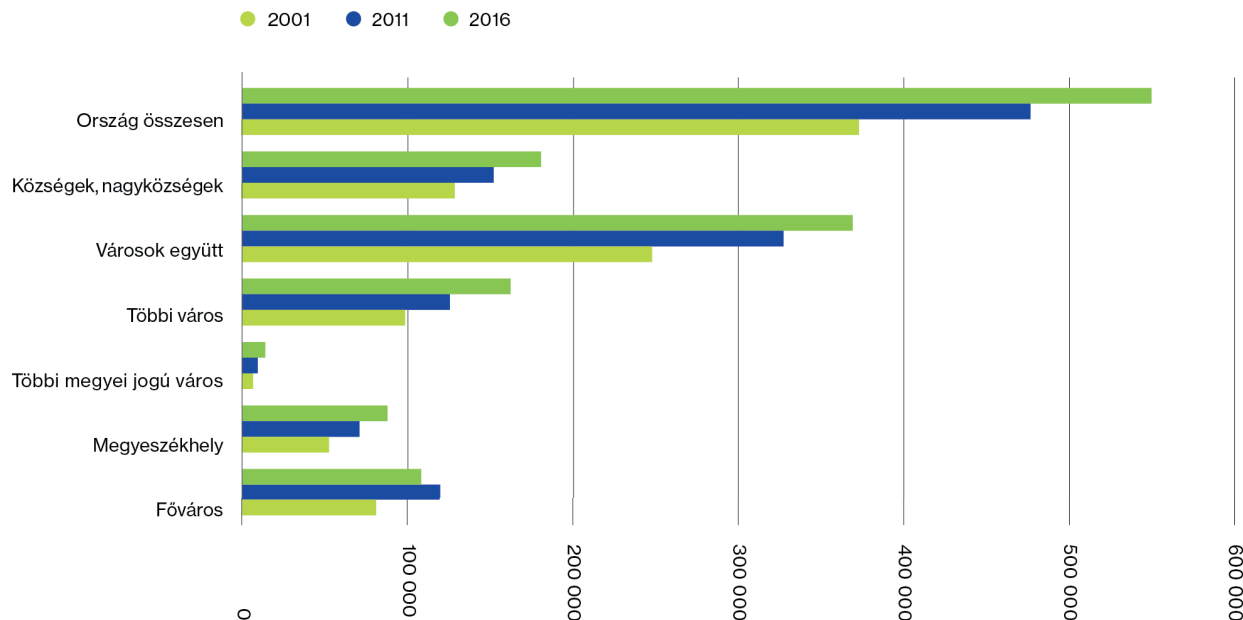
9. ábra: Lakosság vándorlási egyenleg Magyarországon, KSH 2018⁷⁵

75 Ábra forrása (átdolgozott): KSH 2018. Tér-Kép. In: Belső migránsok Magyarországon – Honnan hová költöznek? Térképen mutatjuk, ProfitLine 2020 Magyarázat: Az ábra 1000 főre vetítve mutatja a kistérségi lakosságszám változást: minél kékebb, annál erősebb volt az elvándorlás az adott térségből, minél pirosabb, annál erősebb az odavándorlás.

Mindemellett azoknak a lakóingatlanoknak a száma sem elhanyagolható, amelyek a megfelelő ösztönző hatására azonnal megjelenének a lakáspiaci kínálatban, csökkentve a piaci árat és elősegítve a megfizethető lakhatást. Az üres lakások (lakóingatlanok) és a nem lakhatási célú lakóingatlan-hasznosítás központi adó jellegű fizetési kötelezettséggel terhelésének elvi alapja az a gondolat, hogy a lakóingatlan alapvető célja és funkciója a lakhatási cél szolgálata. Minden egyéb hasznosítás szuverén tulajdonosi döntés eredménye, ám ez esetben a tulajdonos döntése súlyosan ellentétes egy kiemelt társadalmi céllal (lakhatás biztosítása), amely alapot ad a más típusú hasznosítás „büntetésére”. Ahogy az alábbi (10.) ábra mutatja, országos szinten, de még a megyeszékhelyek tekintetében is növekedett a nem lakott lakások száma az elmúlt évtizedek során. Budapesten ellenkező előjelű változást látunk, amelynek egyik fő oka, hogy a fővárosban 2016-ra jelentősen megnövekedett a befektetési célú lakásvásárlási kereslet (alacsony alapkamat miatt relatíve egyre jobb hozamot kínált a rövid, de még a hosszú távú kiadás is).

Javasoljuk központi adóként egy úgynevezett lakhatási hozzájárulás kivetését, amelyet minden lakóingatlan-tulajdonosnak (tehát nem csak magánszemélyek!) fizetnie kell, amennyiben lakóingatlanát nem lakhatási céllal hasznosítja. A lakhatási célú hasznosítás feltétele: természetes személy lakóingatlanba bejegyzett állandó lakcíme, amelyen életvitelszerűen tartózkodik⁷⁷, vagy az adott lakóingatlanra regisztrált, természetes személlyel megkötött lakásbérleti szerződés.

- a. a lakhatási hozzájárulás célja a lakhatási célú hasznosítás ösztönzése
- b. a lakhatási hozzájárulás megfizetésére kötelezettek köre: lakóingatlanát nem lakhatási céllal hasznosító természetes vagy jogi személy
- c. a lakhatási hozzájárulás javasolt mértéke: 2500 Ft/m²/év
- d. a lakhatási hozzájárulás felhasználása: a lakhatási hozzájárulás nem a központi költségvetésbe folya



10. ábra A nem lakott lakások számának alakulása⁷⁶

76 Forrás: KSH: Mikrocenzus 2016–7, Lakáskörülmények.

77 Az életvitelszerű tartózkodást a Lakhatás Alap kérésére a területileg illetékes jegyző ellenőrizheti, annak hiányában a lakóingatlan nem lakhatási céllal hasznosított lakóingatlanról nyilváníthatja, amely határozat ellen az illetékes kormányhivatalnál lehet fellebbezni.

be, hanem egy erre a célra létrehozott Lakhatási Alapba, amely a befolyt összeget a lakhatási célok biztosítására használja fel – a Lakhatási Alap feladatai, működése lásd később

- e Lakhatási hozzájárulás fizetés alóli mentesség:
- e/I. területi mentességet élvezne a nem lakhatási céllal hasznosított lakóingatlan, amennyiben csökkenő lélekszámú településen helyezkedik el, és az adott település idegenforgalmi adóbevétele nem éri el a település összes bevételeinek 1%-át⁷⁸
- e/II. egyedi mentességet adhat a helyi önkormányzat a nem lakhatási céllal hasznosított lakóingatlan tulajdonosának, amennyiben
- a lakóingatlan tulajdonosa az adott adóévben lakásfelújítás támogatást vesz igénybe (CSOK, illetve lásd Lakhatási Alap) vagy
 - a lakóingatlan tulajdonosa a lakóingatlant felajánlotta lakhatási célú hasznosításra az illetékes önkormányzatnak vagy a településen működő Szociális Lakásügynökségnek (SZOL) – SZOL feladatai, működése lásd később vagy
 - ha az ingatlan tulajdonosa természetes személy, és annak háztartásában az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg a mindenkori minimálbér 50%-át
- Javasoljuk továbbá, hogy az önkormányzatok – a lakhatási célú hasznosítás ösztönzése érdekében – sem építményadóval, sem kommunális adóval ne terheljék a lakhatási céllal hasznosított lakóingatlanokat.

Javaslatunk következtében a nem lakhatási céllal hasznosított, illetve a nem hasznosított lakóingatlanok egy része kiadó lakásként meg fog jelenni a piac kínálati oldalán, azaz csak úgy, mint korábbi javaslataink esetében a piaci kínálat növekedése és ezáltal az ára (bérleti díj) csökkenése várható. A lakhatási hozzájárulás bevezetésének mellékkövetkezményeként az egyéb céllal (üzleti céllal) hasznosított lakóingatlanok esetében egyszeri alkalommal növekedni fog a bérleti díj. Az üzleti bérlőknél jelentkező bérleti díj növekedés a kereslet jellemzőitől (rugalmasság) függ.

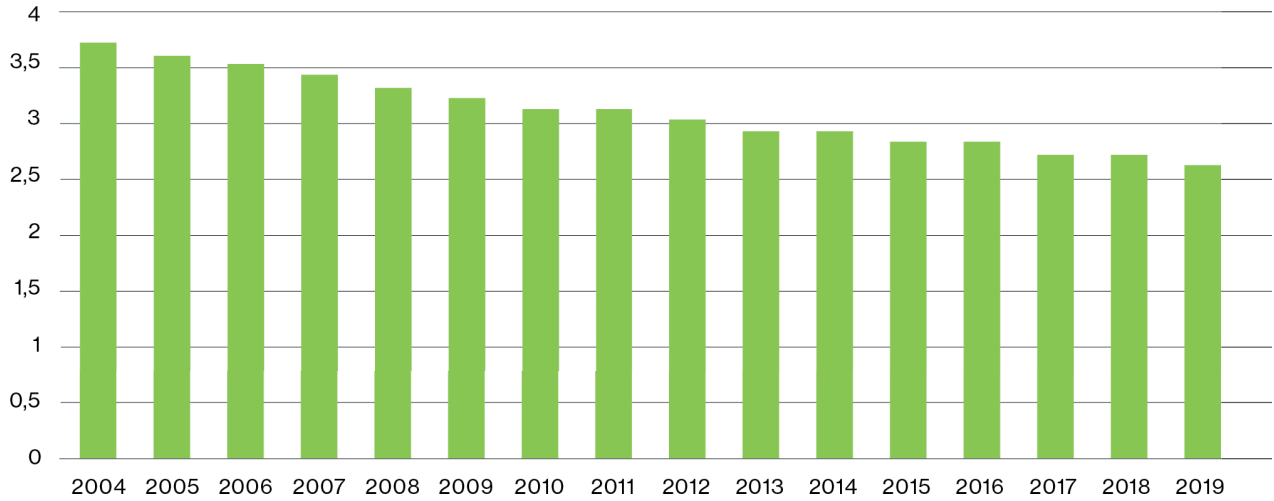
Bérlakásépítés, felújítás, a közösségi lakás- szektor lakásállományának fejlesztése

A magyarországi lakhatási válság egyik ismérve a közösségi lakásállomány alacsony szintje. A rendszerváltást (1998/90) követően az önkormányzatok privatizálták lakásállományuk jelentős részét. Az önkormányzati bérlakások értékesítése az elmúlt években is folytatódott.

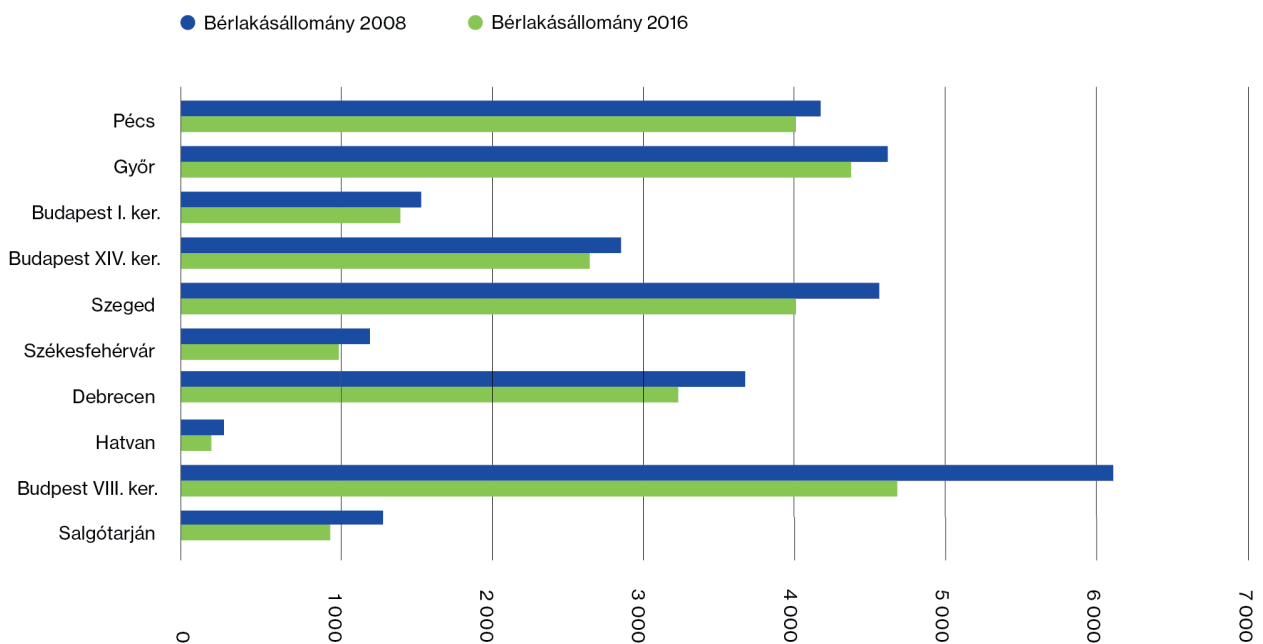
Kijelenthetjük, hogy ma az önkormányzati bérlakásállomány szintje nem teszi lehetővé, hogy az önkormányzatok hatásos lakáspolitikát folytassanak. Az önkormányzati lakáspolitikai elsősorban, de nem kizárólag a szociális szempontokat figyelembe vevő, piacinál alacsonyabb áron történő lakásbérletek működtetése, ahol az alacsonyabb jövedelmű háztartások lakhatása tartósan vagy átmeneti jelleggel biztosítva van. Az önkormányzati bérlakásállomány mennyisége és minősége azonban nem csak a szociálpolitikával összekötött lakhatási politika területét érinti, hanem a piaci lakásbérleti viszonyokat is. Az alacsonyabb jövedelmű, szegény társadalmi csoportok számára biztosított megfelelő önkormányzati szociális bérlakás-állomány ezeket a csoportokat kivonja a lakásbérleti piac alsó szegmenséből (csökkenő kereslet), aminek következtében ebben a szegmensben árcsökkenés lép fel. A bérleti piac alsó szegmensében bekövetkező árcsökkenés lehetővé teszi a piac középrészéről a beáramlást, tekintettel arra, hogy az alsó szegmensben létrejövő alacsonyabb ár már kompenzálni tudja az ott található lakások esetleges negatív jellemzőit (központtól való nagyobb távolság, rosszabb minőség stb.)

⁷⁸ Balatonlelle esetében ez az érték 0,5% lásd: [itt](#).

Bevezetés



11. ábra Önkormányzati lakások aránya⁷⁹



12. ábra Önkormányzatok bérlakásállományának változása⁸⁰

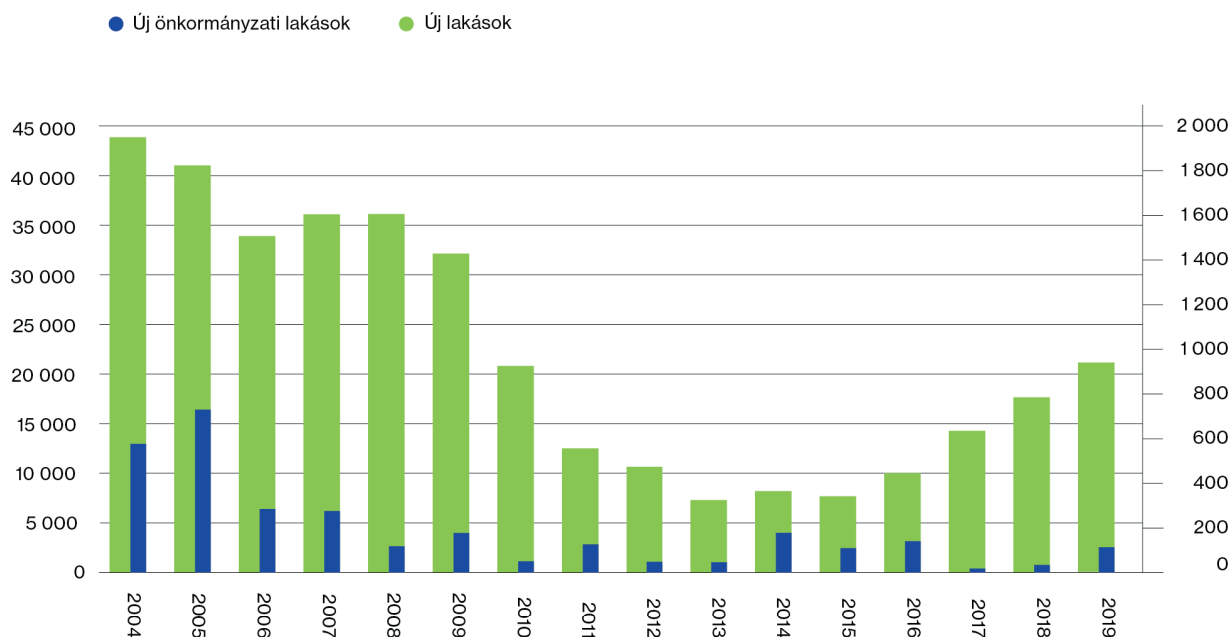
⁷⁹ Forrás: KSH

⁸⁰ Forrás: Habitat: Lakhatási jelentés 2018.

Feketelakás 3.0

A fenti (12.) ábrával is illusztrált bérlakásállomány-csökkenés mögött nem elsősorban az önkormányzatok „rossz” vagyongazdálkodása áll. Nem jellemző, néhány kivételtől eltekintve, hogy a működési hiányt az önkormányzati lakásvagyon értékesítéséből fedezték volna. Sokkal inkább az áll a folyamat mögött, hogy a természetes csökkenést

(pl leromlott állapotú ingatlanok értékesítése miatt) nem ellentételezte a másik oldalon új bérlakások építése. A bérlakásépítés gyakorlatilag a fenti időszakban szünetelt Magyarországon. Az önkormányzatok nem rendelkeztek saját forrásokkal, amit bérlakásépítésre fordíthattak volna, központi források pedig jellemzően nem voltak számukra elérhetőek.



13. ábra Összes új lakás és önkormányzatok által épített lakások száma⁸¹

Lakhatási Alap létrehozása

Javaslatunk egy központi Lakhatási Alap (LA) létrehozására irányul, amely alap önálló, elkülönített alapként működik az államháztartáson belül, és a lakhatási hozzájárulási adó befizetéséből rendelkezik bevétellel.

- a. a Lakhatási Alap célja: források biztosítása elsősorban az önkormányzatok számára új szociális bérlakások építéséhez, a meglévő szociális bérlakás-állomány felújításához
- b. a Lakhatási Alap bevétele: az adott adóévben befizetett lakhatási hozzájárulási adó

- c. a Lakhatási Alap bevételeinek 80%-a az önkormányzatok által igénybe vehető forrás, 20%-a magánszemélyek számára nyújtható forrás
- d. a Lakhatási Alap működése:
 - d/ I. önkormányzatok számára vissza nem térítendő támogatás nyújt, pályázati rendszerben, a beruházás értékének maximum 80%-a részében
 - d/ II. magánszemélyek és társasházak számára térítendő kamatmentes támogatást nyújt felújítási beruházások részfinanszírozására (50 m²-ként maximum 3 millió forint), pályázati rendszerben

81 Forrás: KSH

- e. a Lakhatási Alap támogatásnyújtási rendszerében kiemelt értékelési szempont a beruházás hosszú távú fenntarthatósága (klímavédelem, klímaalkalmazkodás) és magán-lakóingatlanok esetében a szociális szempont

Javaslatunk szerint a Lakhatási Alap feladata alapvetően az önkormányzati bérlakásépítés finanszírozása lenne, kiegészítő feladatként pedig a magántulajdonú lakásállományt érintő állagjavító beruházások támogatása, különös tekintettel az energiahatékonyságot javító beruházások támogatására. Azért tartjuk elsősorban az önkormányzati bérlakásépítést, -felújítást kiemelten támogatásra érdemesnek, mert az önkormányzati bérlakásépítés gyakorlatilag nem részesült központi támogatásban az elmúlt évtizedben, miközben a lakhatás szociális vonatkozásának kezelése önkormányzati feladat és hatáskör.

Javaslatunk következtében az önkormányzatok számára új források nyílnak a szociális bérlakás-állomány növelésére, valamint önkormányzati és magánlakás-állomány korszerűsítésére. Az önkormányzati bérlakások számának növekedése lehetővé teszi, hogy az önkormányzatok valódi szociális alapú lakáspolitikát folytathassanak, tehermentesítve a bérleti piac alsó szegmensét, aminek következtében ebben a szegmensben csökkenő árakra, áttételesen pedig a teljes bérleti piacra nehezedő keresleti nyomás enyhülésére számíthatunk.

Hosszú ideje hasznosítás nélküli lakóin- gatlanok hasz- nosítása

Ha a lakhatás biztosítását alapvető értéknek és feladatnak tekintjük, akkor a lakóingatlanok nem lakhatási célú hasznosítása, illetve rövid távú nem hasznosítása olyan tulajdonosi döntés, amelyet a lakhatás biztosítását célul kitűző politika a lakhatási hozzájárulás bevezetésével (lásd korábban) ellenősztonöz. Ehhez képest a lakóingatlanok hosszú távú nem hasznosítása közösségi szempontból még inkább problémás tulajdonosi döntés. A hosszú távú nem hasznosítás háttérben gyakran nem üzleti megfontolás áll. Előfordulhat például, hogy a hazai illetőségű tulajdonos elhalálása után külföldön élő örökösök nem tudnak vagy nem akarnak az örökölt lakóingatlan hasznosításával foglalkozni, így a lakóingatlan hosszú ideig üresen áll. Az üresen álló ingatlanok ugyanakkor néhány év után potenciális veszélyforrássá válhatnak. A lakó nélküli lakóingatlan állagromlása gyorsabb, az ingatlan balesetveszélyessé (omlásveszély) válhat. Egészségügyi, járványügyi veszélyforrás léphet fel (pl. patkányok elszaporodása) stb. Részben a lakhatás mint közjó, részben a hosszú távú lakó nélküliség okozta problémák miatt javasoljuk, hogy az önkormányzatoknak lehetősége legyen a régóta üresen álló lakások lakáscélú hasznosítására.

Hosszú ideje üresen álló lakóingatlanok hasznosítása

Javasoljuk olyan jogszabályi környezet megteremtését, amely lehetővé teszi, hogy az önkormányzatok a helyi igényeket figyelembe véve rendeletet alkothassanak egyes hosszú ideje üresen álló (minimum 10 év) lakóingatlanok hasznosításáról.

- A hasznosított lakóingatlan használati joga, a tulajdonjog változatlansága mellett, az önkormányzatra száll, amely azt és ezzel együtt a hasznosítás jogát saját hatáskörben ingyenesen átadhatja az illetékességi területen működő Szociális Lakásügynökségnek (SZOL).
- Az önkormányzat ötévente felülvizsgálhatja a hasznosítást, és visszaveheti az átadott hasznosítási jogot. A hasznosítási jog két felülvizsgálat között csak abban az esetben visszavehető, ha a hasznosítást végző bírósági eljárásban bizonyítottan nem lakhatási célú hasznosítást folytat.
- A hasznosításból származó nettó árbevétel, azaz az amortizációs és működtetéshez kapcsolódó költségek levonása után fennmaradó összeg a törvényes tulajdonosé, amely a Magyar Államkincstár (MÁK) vezet egy erre a célra létrehozott számlán.

Feketelekás 3.0

- d. Amennyiben a törvényes tulajdonos nem jelentkezik a hasznosítás megkezdését követő húsz éven belül, akkor az önkormányzat által elrendelt hasznosítás huszadik évét követően a tulajdonjog a hasznosítást kezdeményezőjére (önkormányzat) száll, amely tulajdonjogot az átruházhatja a hasznosítást ténylegesen végző szervezetre (SZOL).

Javaslatunk megvalósításának eredményeképpen csökken a hosszú ideje üresen álló lakóingatlanok száma, növekszik az önkormányzatok lakáspolitikai mozgástere, növekszik a szociális lakhatásra felhasználható lakóingatlanok száma, hosszú távon gyarapodhat az önkormányzati lakásvagyon. Fontos megjegyezni ugyanakkor, hogy nem kívánjuk kötelezettséggé tenni a hosszú távon nem használt lakóingatlanok hasznosítását az önkormányzatok számára. Ez egy jogszabály adta lehetőség a mi javaslatunk szerint,

és nem kötelező érvényű előírás. Az önkormányzati lakás-gazdálkodással (lakóingatlan-gazdálkodással) kapcsolatban fontosnak tartjuk kiemelni, hogy jogszabályban rögzítendőnek tartjuk azt az elvet, **miszerint az önkormányzatok lakásgazdálkodásból származó bevételeiket ne fordíthassák nem lakhatási célok finanszírozására.**

A fenti (14.) ábra szerint az önkormányzatok 2008 után még az önkormányzati bérlakásállomány lakásbérleti hasznosítása⁸³ során keletkező bevételeiket sem fordították teljes egészében lakásállományuk értékének megőrzésére, bővítésére. A befolyó bevételek „kifolyása” az ingatlan-, szűkebben a lakásgazdálkodási rendszerből általános oka az önkormányzatokra jellemző általános forráshiány. Az elmúlt évtizedben az önkormányzatok számos bevétele teljes vagy részleges kormányzati elvonásra került, míg feladataik nem csökkentek?



14. ábra Lakbérbevételek és a lakóépületek felújítására felhasznált összeg alakulása⁸²

82 Forrás: KSH

83 Az értékesítésből származó bevételek nem jelennek meg az ábrán.

Nonprofit szereplők a bérletpiacra

Számos koncepció létezik azzal kapcsolatban, hogy az önkormányzati bérletgazdálkodás mellett hogyan tudnánk egyéb nonprofit szereplők (például nonprofit gazdasági társaságok, civil szervezetek) jelenléte növelni a megfizethető bérletkínálatot⁸⁴. Jelen javaslatcsomagban két ilyen koncepciót ismertetünk: az egyik egy már működő Szociális Lakásügynökség (SZOL) modell, amelyet az Utcáról Lakásba Egyesület dolgozott ki; a másik pedig a Városkutatás Kft. modellje, amely a SZOL-t egy tágabb szociális lakásvállalaton⁸⁵ belül képzelel el.

3.5.1. Szociális Lakásügynökség

A lakásbérleti oldal kínálatának bővítését célzó javaslataink között szerepel a Szociális Lakásügynökségek felállítását könnyebbé tévő jogszabályi környezet megteremtése. A Szociális Lakásügynökség (SZOL) részben vagy teljesen önkormányzati tulajdonban lévő nonprofit gazdasági társaságként működve ügynökként lép be a bérletpiacra. Az intézményi háttérű ügynök megjelenése azért eredményezheti újabb lakóingatlanok piaci megjelenését, mert vannak tulajdonosok, akik egyszerűen nem bíznak a piaci szereplőkben – sem a bérletkínálóknak, sem piaci közvetítő ügynökségekben –, ám az önkormányzati háttér (intézményes garanciák) miatt hajlandóak a SZOL-lal szerződve annak rendelkezésére bocsátani. A SZOL tehát elsődlegesen a piaccal szemben „bizalmatlan” potenciális lakáskiadók megnyerésének eszköze, ugyanakkor bizonyos koncepciókban az ezt a szerepet megtartva ennél tágabb szerepkört ellátó intézményként jelenik meg.

A SZOL nagy előnye, hogy általa az önkormányzati lakás-gazdálkodás új rétegeket tudna elérni, kihasználva a változatos portfólió gazdasági előnyeit. A SZOL olyanok számára tud megfizethető lakhatást biztosítani, akik nem

⁸⁴ Hasznos összefoglalót kínál az egyes koncepciókról a [Periféria Központ kiadványa](#).

⁸⁵ Hasonló koncepciót a szakirodalomban lakásfenntartó társaságoknak is neveznek.

tudnak egy piaci albérletet megfizetni, azonban többet tudnak lakhatásra szálni, mint az önkormányzati szociális alapú (vagy költségelví) bérleti díj. Tekintve, hogy a lakáspiac erősen szegmentált, az olyan megoldások, amelyek képesek ehhez alkalmazkodni, változatos portfólióval hatékonyabbak lehetnek, és szélesebb rétegek lakhatási problémáiban tudnak segíteni.

Utcáról Lakásba Egyesület „Lépések egy lakásügynökség felé”

A Lakhatást Most! lakásügynökséget magántulajdonú ingatlanok szociális bérletként való hasznosítására hoztuk létre. A program elindulását követően első ügyfeleink 2016 végén költöztek be a lakásokba.

A nemzetközi irodalomban többféle ingatlanhasznosítási modellt is lakásügynökségnek neveznek. A két leggyakoribb értelmezés egy nagy, intézményi vagy szervezeti fenntartó tulajdonában lévő lakásállomány és a magántulajdonú ingatlanok hálózatba szervezése. Mi a hazai politikai és tulajdonszerkezeti környezetből kiindulva az utóbbi irányban indultunk. Jelenleg a Lakhatást Most! Lakásügynökség összesen hét ingatlant, öt magántulajdonú lakást, és két, befektetésből létrehozott mobilházat kezel – ennek a pilotnak az alapján javasoljuk fővárosi önkormányzatok számára a területükön lévő üresen álló magánlakások feltérképezését és ügynökségbe szervezését. Ezek mellett azonban húsz önkormányzati lakásra van bérletkijelölési vagy hasznosítási jogunk, így összességében több mint ötven ember lakhatását biztosítjuk már.

Az Egyesület a magántulajdonossal kötött használati szerződés alapján gondoskodik a bérbeadásról, állagmegóvásról. Javasoljuk önkormányzatok számára is a modell alkalmazását, és ehhez jelenleg is keresünk elsősorban fővárosi önkormányzati partnereket: igaz, hogy a lakások nincsenek közösségi tulajdonban, de a bérleti feltételeket a lakásügynökség, vagy ha a megvalósító az önkormányzat, akkor önkormányzati rendelet határozhatja meg.

A tulajdonosoktól a garanciavállalásért üzemeltetésért, karbantartásért cserébe lakbérkedvezményt kérünk, illetve a programba bekapcsolódó önkormányzatoknak azt javasoljuk, hogy a beköltöző családok – az Egyesület jelenlegi gyakorlata is ez – pályázaton jelentkezzenek a bérleti programba. Az önkormányzatok és a tulajdonosok együttműködésének eredménye a piaci ár 40-70%-a körüli lakbér lehet. A befolyó bérleti díjnak a nagyobb része a tulajdonosé, és megegyezés szerinti kisebb része a Lakásügynökség-nél vagy önkormányzatnál marad kezelési költségként. Így ez a lehetőség azoknak a tulajdonosoknak nyújt bekap-

csolódási lehetőséget elsősorban, akiknek máskülönben az üresen álló ingatlan nem bevételi lehetőséget, csak fenntartási kiadást jelent.”

forrás: ULE által rendelkezésre bocsátott összefoglaló

Szociális Lakásügynökség és szociális lakásvállalat

A Városkutatás Kft SZOL modelljéről érdemes tudni, hogy ez egy olyan elméleti modell, amely jelentős változtatást javasol az önkormányzati lakásgazdálkodásban. A modellben

A szociális lakásvállalat nonprofit közcélú gazdasági társaság, amit önkormányzatok, állami szervezetek vagy nonprofit szervezetek alapítanak. A vállalat három módon juthat lakásokhoz: (1) a korábban leírt SZOL-modell keretében; (2) önkormányzati vagy állami lakások átvételével (tulajdonba vagy kezelésbe vételével); illetve (3) lakások építésével/vásárlásával. A lakásvállalat a központi irányító szervezet által kidolgozott finanszírozási és programfeltételek mellett dolgozza ki szakmai és pénzügyi stratégiáját, amelynek alapvetően fontos eleme, hogy a bevételek (lakbér, hitel és támogatás) és kiadások (beruházás, működés és felújítás) egyensúlyban vannak.”
Forrás: Hegedüs József et al. 2016: 56., Szociális Lakásügynökség modell.

a SZOL egy rendszer-elemként jelenik meg, egy tágabb szociális lakásvállalaton belül. A modell érdekessége számunkra, hogy vegyes tulajdonosi körben gondolkodik, ahol a lakástársaság alapítói között lehetnek civil szervezetek, nonprofit gazdasági társaságok, sőt még forprofit gazdasági társaságok is (pl. bankok, építőipari vállalatok), amennyiben vállalják a nonprofit gazdálkodást.

„A Városkutatás Kft. SZOL-javaslatának két alapeleme van: kockázatmegosztás a lakástulajdonos, bérlő és a SZOL szervezet között, és a központi támogatások beépítése a modellbe olyan érdekeltségi rendszeren keresztül, amely kiküszöböli az „erkölcsi kockázat” veszélyét, azaz a megvalósító szervezet is érdekelt legyen a költséghatékony megoldásokban, hogy a program makrogazdasági szinten finanszírozható legyen. A mi megközelítésünknek a lényege (azon túl, hogy komolyabb háttéremléseket használunk) az, hogy nem egy hajléktalanságból kivezető kísérleti programban gondolkodunk, hanem egy stabil, hosszabb távon a lakásállomány 15-20 százalékára kiterjedő programmal számolunk. Ez azt jelenti, hogy a SZOL-megoldáson túl a modellbe be kell építeni a lakások felújítását és az új lakásépítést is.

A racionálisan viselkedő lakástulajdonosok akkor lépnek be a piacra, ha a bevételek fedezik a lakás költségeit (rezsi, közös költség), a bérbeadás kockázatait, és elfogadható jövedelmet is hoznak. Az egy-két lakással rendelkező

magántulajdonosok általában nem ingatlankezelési szakemberek, és csak évek tapasztalatai alapján alakítják ki saját megoldásaikat. A kockázatok általában nagyon eltérő mértékben és kiszámíthatatlanul realizálódnak az egyes tulajdonosoknál, ugyanakkor a kockázatok kezelésére a tulajdonosoknak viszonylag szűk körben állnak rendelkezésre eszközök.

Elemzéseink azt mutatták, hogy a magánpiaci lakbér 20-30 százaléka a kockázatokat fedezi, amelyek átvállalásával a SZOL képes csökkenteni a bérleti díjakat és javítani a megfizethetőséget (Hegedüs et al 2013, idézi: Hegedüs et al 2016). A SZOL, megfelelő előkészítés után, hatékonyabban kezeli a kockázatokat (bár nem küszöböli teljesen ki), ami önmagában versenyképessé teszi a piacot, és a piaci lakbérnél eleve alacsonyabb, megfizethetőbb lakbért tud kínálni a bérlők számára (a külföldi példák átlag mintegy 20 százalékos lakbér-csökkenést képesek elérni). A központi támogatás alapvetően három elemből áll: egyrészt a tulajdonosok szja-adókedvezményéből (ami csökkenti, de nem számolja fel teljesen a magánbérlet-szektor pénzügyi hátrányait), másrészt egy jövedelemfüggő lakbértámogatásból - (helyesebben lakásköltség-támogatásból és ehhez kapcsolódó támogatási elemekből, mint a „cafeteria”) áll, harmadrészt pedig egy kockázati alapról. A lakbértámogatás célja, hogy a szektorba az arra rászoruló, alacsony jövedelmű családok is beférjenek. A támogatás mértékének szabályozásával lehet befolyásolni, hogy a program mennyire legyen célzott. A javaslatunk szerint az alsó jövedelmi 40 százalékot érdemes megcélozni, de ugyanakkor arra kell törekedni, hogy vegyes társadalmi csoport kerüljön be a rendszerbe.”

Forrás: Hegedüs József et al 2016: 52-54.

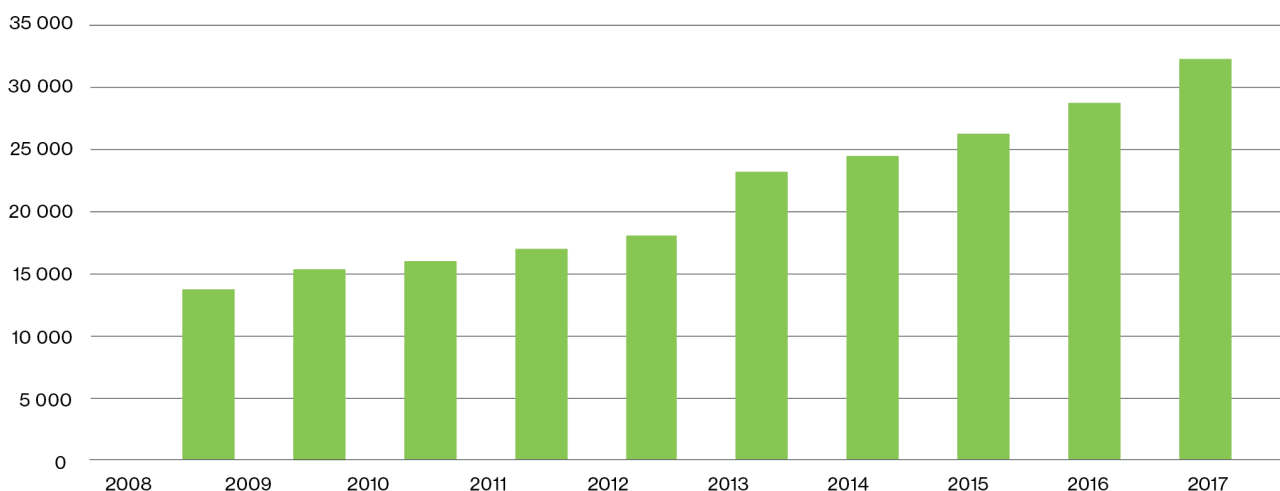
Láthatjuk, hogy a Városkutatás Kft javaslata és az ULE gyakorlatban működő modellje egyaránt az önkormányzatok által működtetett hagyományos a szociális bérlakási rendszer egyfajta megújítását célozza meg. A modellek nem csupán szervezetileg újítják meg és teszik rugalmasabbá a hagyományos rendszert, de alkalmasak arra, hogy olyan lakóingatlanok is bevonásra kerüljen⁸⁶ek a gazdálkodásba, amelyek a hagyományos működésmód számára nem elérhetőek.

⁸⁶ forrás: saját szerkesztés az Oktatási Hivatal által közölt adatokból

Kollégiumi férő- helyek bővítése

Eddig alapvetően a magánbérleti szektor kínálati oldalán ható és ezáltal az bérleti díjakat csökkentő intézkedésekkel (javaslatokkal) foglalkoztunk. Korábbi javaslataink közül csupán az önkormányzati bérlakás-állomány növeléséhez kapcsolódó Lakhatási Alap és az abból finanszírozni kívánt önkormányzati lakásépítések, illetve az ebből fakadó szociális lakhatási programok (szociális bérlakások) azok, amelyek a lakásbérleti szektor keresleti oldalán hatnak. Az szegényebbek (alsó jövedelmi decilisekbe tartozók) javuló lakhatási lehetőségei csökkentik a bérlakáspiac alsó szegmensében jelentkező keresleti nyomást.

Ugyancsak a keresleti oldalon hat következő javaslatunk, a kollégiumi férőhelyek számának növelése. A felsőoktatásban tanulmányokat kezdő, nem az adott településről származó diákok elhelyezése évtizedes probléma, amely a rendszerváltás óta fokozottan jelentkezik, mivel a kollégiumi férőhelyek nem bővültek a felvett hallgatók számával együtt. Az elmúlt évtizedben a problémát tovább súlyosbította a külföldi hallgatók számának intenzív növekedése a hazai felsőoktatásban. 2008 és 2017 között megduplázódott a Magyarországon tanuló külföldiek száma (lásd 15. ábra). Általánosságban elmondható, hogy az egyetemek és főiskolák, miközben jelentős erőfeszítéseket tettek a külföldi hallgatói létszám növelése érdekében, kollégium rendszerű elhelyezésükről nem gondoskodtak új férőhelyek létrehozásával. A külföldi hallgatók lakhatásának intézményi kezelése hiányában az ő lakhatási keresletük a lakásbérleti piacon jelentkezett, növelve a piaci keresletet és ezáltal a piaci árakat.



15. ábra Magyarországon tanuló külföldi hallgatók száma

A kormány 2016-ban fogadta el az Országos Kollégium-fejlesztési Stratégiát (OKS), amely a kollégiumi férőhelyek felújításával és számuk növelésével kívánja orvosolni az alap- és mesterképzésben résztvevők lakhatási problémáit. Az OKS leszögezi, hogy „A kollégiumok fejlesztésének szükségletét támasztja alá a hallgatói kereslet növekedése is. Egyrészt Budapesten és a nagyobb vidéki városokban a kollégiumi férőhelyekre jelentős túljelentkezés tapasztalható, másrészt a felsőoktatási stratégia célként jelöli meg [a hazai felsőoktatás színvonalának javítását és nemzetközi vonzerejének növelését, amelynek következtében 2020-ig a külföldi hallgatók száma a 2013-as 23 000 főről 40 000 főre nőhet, jelentős többletkeresletet támasztva a minőségi diákszálláshelyek iránt.](#)⁸⁷ *(kiemelés az idézett szövegben)*

A stratégia a több ütemben megvalósításra javasolt program alapján a jelenlegi (2016-os) 44 444 db férőhely a felújítási és bővítési program után 48 018 db férőhellyel számol, ami mindössze 3574 db plusz férőhely létrehozását jelenti.⁸⁸ Ebből következik, hogy az OKS súlypontja nem az új férőhelyek létrehozása, hanem a meglévők felújítása, magasabb komfortfokozatúvá tétele – vélhetően elsősorban a jövőben még tovább növekvő külföldi hallgatói létszám magasabb minőségű lakhatási igényeinek kielégítése érdekében.

Miközben egyetértünk a kormány által megfogalmazott felújítási és bővítési célokkal, [javasoljuk a bővítési célokra fordítandó források növelését](#) (zárt rendszer esetén akár a felújítási összeg rovására), mert véleményünk szerint a jelenlegi lakáspiaci helyzetben az új férőhelyek létesítése és ezáltal a lakásbérleti piacra nehezedő keresleti nyomás érdemi csökkentése prioritást élvez a meglévő helyek komfortfokozatának növelésével szemben.

Véleményünk szerint emellett a hazai, de nem helyben lakó hallgatók lakhatásának intézményi felelősségi körben való megoldása nem válhat másodlagos kérdéssé a külföldi hallgatók elhelyezéshez képest, azaz a külföldi hallgatók ne szoríthatók ki a hazai hallgatókat a kollégiumokból. Ezért javasoljuk olyan szabályozás bevezetését, amely előírja minden felsőoktatási intézmény számára, [hogy ha a külföldi hallgatók aránya a teljes hallgatói létszámban meghaladja a 20%-ot, akkor az intézmény kötelessége a beiratkozott külföldi hallgatók legalább fele számára a kollégiumi elhelyezés biztosítása úgy, hogy közben nem csökkenhet a hazai hallgatók számára rendelkezésre álló kollégiumi férőhelyek száma.](#)

⁸⁷ forrás: Országos Kollégiumfejlesztési Stratégia 2016, kormány.hu

⁸⁸ forrás: uo.

További kiegészítő javaslatok

A folytatásban következő javaslatunk még mindig a lakásbérleti piac kínálati oldalára koncentrálunk, ám volumenükben kisebbek és/vagy egy szűkebb területen jelentkezne hatásuk.

Javasoljuk [a kedvezményes lakásáfa-kulcs fenntartását](#) (5%), amennyiben a megrendelő/vásárló önkormányzat, szociális lakásügynökség vagy lakásszövetkezet.

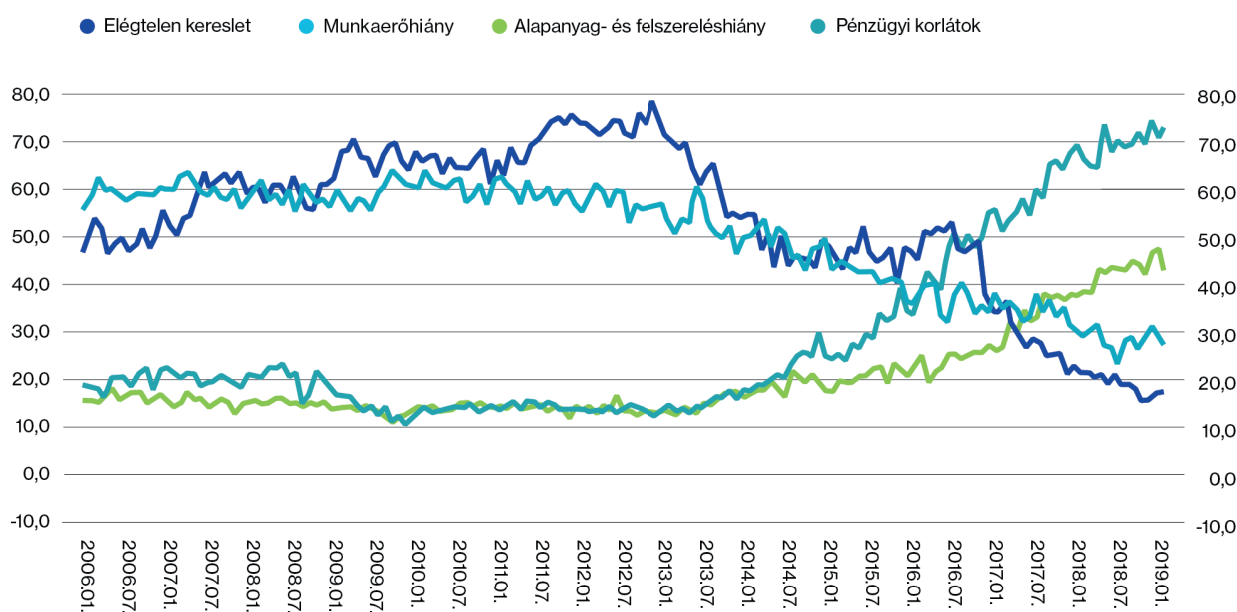
Javasoljuk állami [kamattámogatási hitelrendszer kidolgozását a bérlői lakásszövetkezetek⁸⁹, szociális lakásügynökségek és egyéb nonprofit intézményi szereplők számára.](#)

Javasoljuk továbbá, hogy a nonprofit szereplők számára a hosszú távú szálláshely szolgáltatás – a tevékenység közérdekűségére való tekintettel – mint szolgáltatási tevékenység áfakötelezettség alóli mentességét

Üdvözljük a kormány szándékát, miszerint támogatja munkásszállók építését, de emellett javasoljuk olyan [támogatási program kidolgozását](#), amely elősegítheti [vállalati bérlakás-állomány létrejöttét](#), és megteremti annak a lehetőségét, hogy a vállalatok bérlakások építésével biztosíthassák dolgozóik lakhatását

A kedvezményes lakásáfa fenntartása bizonyos szereplők számára elősegítené, hogy ezek a preferált szereplők olcsóbban jussanak új építésű lakásokhoz, illetve a jelenleg szűkös építőipari kapacitások nagyobb részét tenné elérhetővé számukra a magánépítetőkhez képest.

⁸⁹ A bérlői lakásszövetkezet a Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont által kidolgozott modell, amely megfizethető – a piaci bérleti díjnál alacsonyabb bérleti díjú –, és kollektív lakhatást tudna biztosítani. A bérlői lakásszövetkezeti modellnek megfelelő jogi forma jelenleg nem létezik a hazai jogrendszerben, a Periféria Központ idén megjelent kiadványában érvel egy, a modellnek megfelelő jogi forma kialakítása mellett. (Elérhető: [itt](#).) Mi is üdvözlendőnek tartanánk a bérlői lakásszövetkezetek megjelenését a hazai ingatlanpiacon, terjedésüknek pedig alapvető feltétele az, hogy államilag támogatott hitelhez jussanak.



16. ábra Az építőipari termelést gátló tényezők⁹⁰

A kamattámogatási rendszer ugyancsak kedvező helyzetet teremtene egy kiemelt szereplői csoport, például a szociális lakásügynökségek számára – a másik, általunk kiemelten kezelt szereplők, azaz az önkormányzatok a Lakhatási Alapból jutnak bizonyos vissza nem térítendő támogatásokhoz.

A vállalati bérlakás-építési program munkásszállókkal szembeni előnye, hogy a lakóhelyétől távol munkát vállaló munkás nem válna „ingázóvá”, a távoli munkavállalás nem jelentené

„2014. december 15-én az Országgyűlés a rendszeres szociális segély, a lakásfenntartási támogatás (továbbiakban LFT), az adósságkezelési szolgáltatás (továbbiakban AKSZ), a méltányossági közgyógyellátás 2015. március 1-jével, illetve az óvodáztatási támogatás 2015. szeptember 1-jével történő megszüntetéséről döntött.”
Forrás: Kováts Bence 2015.

a családi viszonyok megbomlását, nem eredményezne feszültséget a családi életben, mivel a családos munkavállalók – lakóhelytől távoli munkavállalás esetében – lehetőséget kapnának családostul

a munkavállalás helyszínére költözésre. A vállalati bérlakások üzemeltetése ugyanakkor vállalatokat is hosszú távú foglalkoztatáspolitikai célok követésére ösztönözné, amennyiben hosszú távon stabil munkahelyekhez kapcsolódna.

Ugyancsak a lakásbérleti szektort érinti, ám nem a kínálati, hanem a keresleti oldalon hat az általunk már korábban is

javasolt (Feketelakás 2.0) **központi normatív lakásfenntartási támogatás bevezetése (visszavezetése)**.

Lakásfenntartási támogatás jelenleg az önkormányzatok nyújtanak szociálisan rászoruló háztartásoknak lakhatási kiadásai, elsősorban rezsikiadásai részleges támogatása céljával. A helyi rendeletekben szabályozott támogatásnyújtás feltételei, a rászorultak körének meghatározása és a támogatásra fordított összes kiadás, ebből fakadóan az egy főre jutó támogatás mértéke is alapvetően az egyes önkormányzatok egyedi döntéseitől, és az azokat meghatározó helyi lehetőségektől (önkormányzati bevételek) függ⁹¹.

Az egymástól sokszor jelentősen eltérő támogatási rendszerek helyett a szociálisan leginkább rászoruló csoportok számára megfelelőbb lenne egy országos, azaz általános szabályokkal, szttenderekkel bíró támogatási rendszer létrehozása, amely szociális lakhatási minimumként működve segítené a legrászorultabbak lakhatását.

Az új országos lakásfenntartási támogatási rendszer mintájául a Zuglóban jelenleg létező⁹² modellt ajánljuk, amely az igénylő szociális helyzetétől (egy főre jutó ekvivalens jövedelem) és a háztartásnagysággal változó elismert lakásfenntartási költségtől függ⁹³.

90 Forrás: MNB Lakáspiaci Jelentés 2019 május

91 Kováts Bence 2015.

92 Forrás: itt.

93 Számításának módját lásd Hegedüs József et al. 2015: 34–35.

A zuglói modell előnye, hogy az egy támogatottra jutó havi támogatási összeg meghaladta a havi tízezer forintot, szemben a korábbi országos támogatás havi kb. négyezer forintos átlagával⁹⁴. A modell továbbfejlesztésének, átalakításának lehetséges irányai:

- a támogatási összeg növelése,
- a jogosultsági feltételeket változtatása,
- a támogatottak körét szélesítése (magánbérletek irányába való kiterjesztés)⁹⁵.

Általánosságban elmondható, hogy a lakásfenntartási támogatás az önkormányzati bérlakások esetében tud kifejezetten jól működni, amikor az önkormányzat tulajdonosként kapcsolatban áll a közműszolgáltatókkal és a bérlővel. A modell „gyenge pontja”, amely részletesebb vizsgálatra szorul, hogy hogyan lehet kiterjeszteni a piaci bérlemények irányába, amelyek esetében esetleges, hogy ki van szerződéses viszonyban a közműszolgáltatókkal és sokszor éppen a támogatásra szorulóknak esetében nem tiszta és egyértelmű a bérlő – bérbeadó jogviszony. A támogatás kiterjesztését a piaci bérleményekre nagyban megkönnyítené – piac fehéritő hatásának köszönhetően – a javaslatcsomag első felében szereplő intézményi reform.



⁹⁴ Lásd 2. monitoring jelentés a zuglói szociális támogatási rendszerről: itt.

⁹⁵ Erre jelenleg is van példa, Újpesten például a lakhatási támogatást magánpiaci bérlők is igénybe vehetik. Forrás: Újpest 10/2015. (II.27.) önkormányzati rendelete a szociális rászorultságtól függő pénzügyi és természetben nyújtott szociális ellátásokról.

Megfontolásra ajánljuk: A befektetési célú lakóingatlan-vásárlás korlátozása

Míg a nonprofit szereplők megjelenése a bérlakáspiacon kívánatos lenne és egyértelműen hozzájárulna a megfizethető bérlakások kínálatának növekedéséhez, a forprofit intézményi befektetők és magánszemélyek forprofit befektetései külön elemzést igényelnek. Ma a magyarországi ingatlanpiac keresleti oldalának legerősebb eleme a befektetési célú ingatlanvásárlás. A befektetési célú lakásvásárlás részarányának növekedése a forgalmon belül több okra vezethető vissza. A befektetési cél a jövőbeni bérbeadásból származó jövedelem realizálása, illetve a jövőbeni áremelkedés hozamának lefölözése – ez utóbbi erősödése a magánbérleti piacon nem feltétlenül előnyös. A befektetési célú vásárlások növekedésének egyik hajtóereje a rövid távú szálláshely-szolgáltatás elterjedése, térnyerése, a másik a hosszú távú kiadás bérleti díjainak emelkedése, a harmadik pedig a további ingatlan árnövekedést prognosztizáló várakozások. A befektetési célú vásárlást ösztönözte az elmúlt években a Magyar Nemzeti Bank monetáris politikája és a kormány adópolitikája is.

A kiadásból adódó jövedelmezőség ugyanakkor nem önmagában értelmezendő, hanem az alternatívák jövedelmezőségének tükrében. Éppen ezért elmondható, hogy a befektetési célú lakóingatlan vásárlás egyik fő hajtóereje (ösztönzője) a tartósan alacsony kamatkörnyezet, azaz a Magyar Nemzeti Bank kamatpolitikája. Mivel a realizálható kamat (nominális kamat) az elérhető nettó nominális bérleti díj alternatív költsége annak alacsony szintje a szabad tőkét az ingatlanbefektetés irányába tereli.

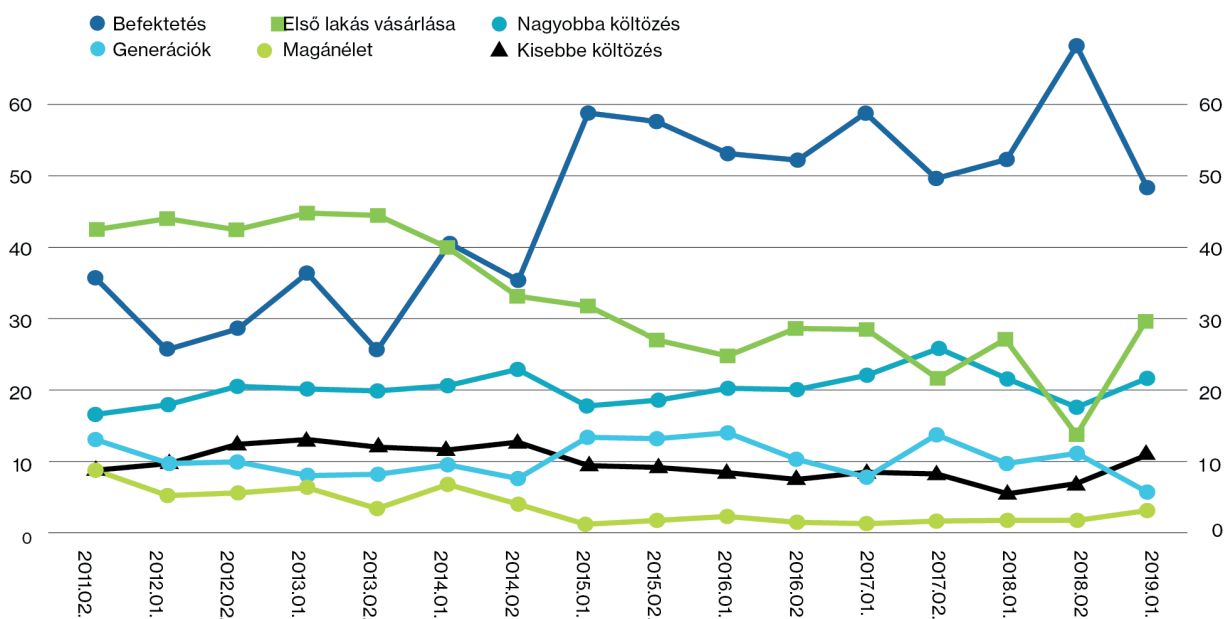
„(32) A befektetési cél esetén szigorodó lakásvásárlási szabályok: Budapesten a lakásárak nagymértékű emelkedéséhez a befektetési célú lakásvásárlások magas, mintegy 40 százalékos aránya is hozzájárul. Ezek tükrében érdemes lehet a fővárosi áremelkedést hűteni az illetékszabályok szigorításával befektetési célú lakásvásárlás esetén. A befektetési motiváció ellenőrzöttségére érdekében emellett javasolt lehet a CSOK-támogatás mértékének differenciálása is a már tulajdonolt ingatlanok száma alapján. A lakásárak emelkedését mindezek mellett a lakossági megtakarítások ingatlanpiacon kívülré való terelésével is lehetne hűteni.” *Forrás: MNB Versenyképességi Program 330 pontban 2019. Letölthető: itt.*

Ugyancsak a befektetési célú vásárlásokat erősíti a kormány adópolitikája, nevezetesen az új lakások időszakos csökkentett áfaterhelése. A 2015 végén elfogadott⁹⁶, új lakóingatlanokra vonatkozó áfacsökkentés (27%-ról 5%-ra) eredetileg⁹⁷ 2016–2019 között ösztönözte volna a kínálati oldalt, és mérsékelte volna az árakat. Ugyanakkor az adócsökken-

sárlók) előre hozták vásárlásaikat. Az új lakások árát csök-kentőkínálati oldali hatás mellett tehát megjelent egy a jelenbeli keresletet növelő, azaz az árakat növelő hatás a piacon. Az intézkedés pozitív hatása tehát a várakozás racionális döntés előrehozott vásárlás vevői reakció miatt a vártnál jóval kisebb lett, illetve jellegéből fakadóan negatív következmények társultak hozzá (pl. a jelenben felduzzasztott építőipari kapacitások várható alacsony kihasználtsága a jövőben).

Az ingatlanpiaci kereslet és az építőipari kapacitások kihasználtsága stabilitásának látszólag jól tette a befektetési célú lakóingatlan vásárlás korlátozása – az új építésű lakóingatlanok esetében –, amit az illetéktörvények megváltoztatásával el is érhet a jogalkotó, ám némi megfontolás után arra jutottunk, hogy nem élünk ilyen javaslattal.

tésnek egy kellemetlen következménye is támadt: a jelenbeli alacsonyabb ár miatt sokan (főleg a befektetés céllal vá-



17. ábra A budapesti lakásvásárlók százalékos megoszlása a lakásvásárlás célja szerint⁹⁸

⁹⁶ Forrás: [itt](#)

⁹⁷ A 2018 november 1-ig végleges építési engedéllyel rendelkező ingatlanok esetében 2023-ig érvényes marad.

⁹⁸ Ábra forrása (átdolgozott): MNB Lakáspiacei Jelentés 2019 május. Letölthető: [itt](#).



A befektetési célú lakóingatlan vásárlás a megfizethető bérlakáspiac szempontjából három kockázatot hordoz:

Üresen tartás: ha a befektető üresen tartja a lakást, az csökkenti az elérhető bérlakások kínálatát.


Rövid távú kiadás: ha a befektető a lakás rövid távú kiadása mellett dönt, az a hosszú távú kiadás piacáról von el lakásokat, ezzel szintén csökkentve a kínálatot.

Tulajdoni koncentráció: ha egy nagy tőkeerős intézményi befektetőnek (pl. ingatlanalapok, tőkealapok, nyugdíjalapok) lehetősége nyílik nagy mennyiségű lakás megvásárlására, akkor a későbbiekben aránytalan mértékben tudja viselkedésével a piacot befolyásolni. A több száz, vagy akár több ezer lakóingatlan tulajdonjogával rendelkező és azokat bérlakásként üzemeltető társaságok jelenlétét a hazai magánbérleti piacon mi jelen helyzetben nem tartjuk szerencsésnek. A magánbérleti piac adott szabályozatlansága mellett túlságosan nagy befolyás koncentrálódna egy-egy ilyen vállalat kezében egy olyan területen, ahol alapvető szükséglet kielégítése zajlik.

Véleményünk szerint **a befektetési célú vásárlások mennyiségi stabilitását és ezáltal az ingatlanpiaci stabilitást (amely egyébként sem fókuszja jelen gondolkodásunknak) egyéb eszközökkel, és nem a befektetések korlátozásával kell elérni.** Ilyen például az általunk javasolt üreslakás-adó vagy a rövid távú lakáskiadás korlátozása. A tulajdoni koncentráció elleni küzdelem szempontjából pedig fontos a jelenleg is létező 27%-os áfakulcs fenntartása a forprofit intézményi lakáskiadók esetében⁹⁹. Ez a három intézkedés (üreslakás-adó, rövid távú kiadás korlátozása, kedvezőtlen áfakulcs) együttesen olyan kedvezőtlen befektetési környezetet tud létrehozni a nagybefektetők számára, amelyben nem áll majd érdekükben a magyar lakáspiacon vásárolni.

Megfelelő szabályozási környezetben a befektetési célú lakóingatlan vásárlás a lakásbérleti piacnak, azaz az elérhető árú lakhatásnak kedvez, hiszen a megvásárolt lakóingatlan a tulajdonos nem lakni, hanem bérbe adni szándékozik. Hogy a tulajdonos a kiadást illetően lehetőleg ne a rövid távú kiadás mellett döntsön, azt egyéb eszközökkel – lásd korábban – el lehet érni, akár csak azt, hogy a befektetési céllal megvásárolt lakóingatlan ne álljon üresen.

⁹⁹ A nonprofit szereplők esetében ugyanakkor javasoljuk ennek az eltörlését, lásd korábbi javaslatainkat.



**A koronavírus-
járvány és
a kibontakozó
gazdasági
válság hatása
a magánbérleti
piacon**

Röviden szeretnénk összegezni a folyamatban lévő járvány és gazdasági válság hatásait az ingatlanpiacra és a magánbérleti (albérleti) piacra, megmutatni, hogy ezek a hatások rövid távúak, és a hosszú távú trendeket nem befolyásolják. Ezért a jelen körülmények nem érvénytelenítik mondanivalónk (Feketelakás 3.0) aktualitását, sőt bizonyos következmények megerősítik, alátámasztják javaslataink szükségességét.

Miben áll a válság?

A koronavírus-járvány kapcsán kibontakozó gazdasági válság kettős jelleggel bír: részben kínálati sokk, részben drasztikus keresletcsökkenés miatti visszaesés. Szűken vett elemzési területünket a kínálati oldal problémái kevésbé érintik. A termelési lánc megakadása, a beszállítók működésképtelensége, a szállítás ellehetetlenülése, az engedélyezési és egyéb adminisztrációs folyamatok lassulása, valamint a munkaerő-kínálat hirtelen csökkenése (vendégmunkások hazamentek, hazai munkások egy része otthon marad) erősen érinti az építőipart¹⁰⁰ is. A kínálati oldal problémái túlnyomó részt az új lakások piacát érintik direkt módon. Áttételesen megjelennek a használt lakóingatlan-piacon is, ahol a lakásfelújítás mint építőipari szolgáltatás a lakóingatlan kiegészítő terméke; illetve a problémák előfordulhatnak a bérleti piacon is, ahol a felújítás a kiadás feltételeként jelenhet meg.

A kereslet visszaesése szélesebb körben fejti ki hatását. A turizmus által a rövid távú szálláskiadás szolgáltatáson generált kereslet egyik hétről a másikra megszűnt. A rövid távú kiadás ellehetetlenülése miatt a rövid távú kiadási piacról azonnal megindult¹⁰¹ a lakások vissza- és átáramlása a hosszú távú bérleti piacra. A rövid távú kiadás piacán tapasztalt keresletcsökkenés¹⁰², illetve -megszűnés tehát a hosszú távú kiadás piacán növeli a kínálatot¹⁰³. A jövő bizonytalanná válásának általános vásárlásokat csökkentő hatása miatt (óvatossági motívum előtérbe kerülése) jelentősen csökkent a kereslet az új és használt lakóingatlanok

100 Forrás: itt.

101 Forrás: itt.

102 Forrás: itt.

103 Forrás: itt.

piacán – eltekintve bizonyos részpiacoktól¹⁰⁴ –, a jövedelmek csökkenése (elbocsátások, bércsökkentések, stb.) miatt visszaesett a fizetőképes kereslet a magánbérleti piacon.

Ezzel egy időben a bérleti piacon ellentétes hatás is érvényesül: a lakóingatlan-vásárlás elhalasztása miatt bizonyos csoportok ideiglenesen bent ragadnak a bérleti szektorban. Emiatt a bérleti piacot egyszerre jellemzi bizonyos szegmensekben a fizetőképes csökkenése és a telítettség.

Összefoglalva

a válság domináns hatása az ingatlanpiacon: a kereslet csökkenése és az ebből következő árcsökkenés és a forgalom visszaesése

a válság hatásai a lakásbérleti piacon: Növekszik a kínálat (Airbnb-hatás) és csökken a kereslet (a jövedelemcsökkenés okán). A folyamatok árcsökkenést eredményeznek, ám ha a keresletcsökkenési hatás nagyobb, akkor az áresés a bérleti piac szűkülésével fog járni

Félő, hogy a mély és elhúzódó gazdasági válságnak a jövedelemcsökkenéseken (munkahely elvesztése) keresztül a lakásbérleti piacon a fizetőképes szűkülése miatti keresletcsökkenés lesz a domináns hatása. A jövedelmek csökkenése miatti keresletcsökkenés súlyos szociális válságot eredményezhet, hiszen a lakhatás alapvető szükséglet. A csökkenő kereslet mögött emberek, családok vannak, akik nem fogják tudni (vagy már nem tudják) kifizetni a következő havi albérleti díjat. Bérlők ezreinek, tízezeireinek kerülhet veszélybe a lakhatása, kerülhetnek jobb esetben rosszabb albérletpiaci körülmények közé (például kisebb lakásba, társbérletbe, külvárosi bérleménybe), rosszabb esetben az utcára (hajléktalanszállóra, átmeneti otthonba).

A válság és a Feketelakás 3.0 szakpolitikai relevanciája

A gazdasági válság ingatlan-, illetve a magánbérleti piacon megjelenő következményei nem csökkentik szakpolitikai javaslataink súlyát, nem kérdőjelezik meg érvényességüket.

A magánbérleti piac szabályozatlansága súlyos kockázatokat és költségeket hordozott és hordoz magában a válság idején is. A kockázatok és a költségek nem szűnnek meg attól, hogy adott időpillanatban inkább az egyik fél

104 Forrás: itt.

(bérlők), míg egy másikban inkább a másik fél (bérbeadók) oldalán jelentkeznek. A bizonytalanság, a kiszolgáltatottság nem szűnik meg, legfeljebb mérséklődik, hogy aztán a válság utáni fellendülési időszakban ismét erősödjön. A hosszú távú kiszámíthatóság fontosságát a rosszabb idők és jobb idők váltakozása aláhúzza, megerősíti. Mi továbbra is a hosszú távú biztonságban és kiszámíthatóságban hiszünk, szakpolitikai javaslatunk ezt a célt szolgálják.

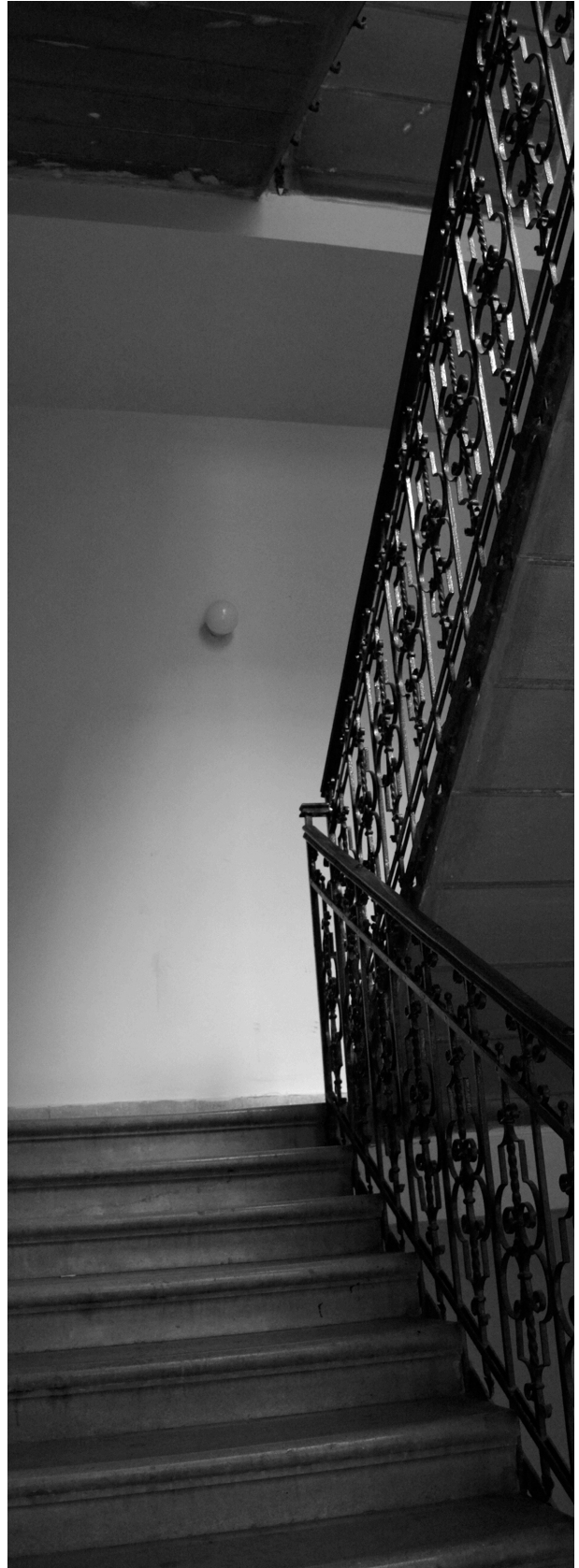
A megfizethetőség problémáját sem szünteti meg a válság, sőt annak ellenére növeli, hogy a kínálat bővülése miatt bizonyos csoportok számára (akiknek nem változott a jövedelmük) kedvezőbb helyzetet teremt. Azok számára, akik elvesztették a munkájukat, akik egyik pillanatról a másikra megélhetési problémákkal kell hogy megküzdjenek, a bérleti díj kifizetésének lehetősége is kétséggé válik, ami számukra a lakhatás elvesztésének a rémképét jelenti. A válság hatására számos helyen bontakoznak ki lakbérfizetést megtagadó alulról szerveződő mozgalmak¹⁰⁵, és a progresszív politikai erők, érzékelve a problémát, lakbérfizetési stopot rendelnek el¹⁰⁶. **A magánbérleti piac szabályozása a válságkezelést is segítené, mivel lehetővé tenné olyan progresszív szakpolitikák végrehajtását, mint a lakbérstop elrendelése vagy a bérlők pénzügyi segítése, adott esetben a bérbeadók kompenzálása.** A jelenlegi átláthatatlan magánbérleti piacon, ahol a lakások nagy része feketén van kiadva, erre nincs lehetőség.

A kibontakozó szociális és **lakhatási válság és az ennek hatására könnyen felvirágzó ingatlanspekuláció¹⁰⁷ fokozottan szükségessé teszik azoknak a szakpolitikai javaslatainknak a megvalósítását, amelyek a lakhatás kínálati oldalán az állami és önkormányzati jelenlét erősítését szorgalmazzák.** A Szociális Lakásügynökség, amely a piaci ár alatt kínál lakhatást, az üres lakások megadóztatására tett javaslat, vagy az abból befolyó összeg szociális bérlakások építésére fordításának gondolata ma aktuálisabb, mint valaha.

105 Forrás: [itt](#).

106 Forrás: [itt](#).

107 Forrás: [itt](#).



Szakirodalom

A dolgozatban használt internetes források utolsó letöltési dátuma: 2020 május 15.

Ámon Kata – Balogi Anna 2018. A magánbérleti piac alsó szegmense. In: Pósfai Zsuzsanna, Jelinek Csaba, Czirfusz Márton (szerk.): Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2018. Habitat for Humanity Magyarország. Budapest. Elérhető: [itt](#).

Ámon Kata – Balogi Anna 2019. Megfizethetőség. In: Jelinek Csaba (szerk.): Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2019. Habitat for Humanity Magyarország. Budapest. Elérhető: [itt](#).

Balogi Anna – Kőszeghy Lea 2019. Lakáspiacra kilépő fiatalok a lakhatási válságban. In: Jelinek Csaba (szerk.): Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2019. Habitat for Humanity Magyarország. Budapest. Elérhető: [itt](#).

Boros Lajos – Dudás Gábor 2017. A közösségi szállásadás konfliktusai és dilemmái. Földrajzi Közlemények.

Czirfusz Márton – Pósfai István – Pósfai Zsuzsanna 2018. A lakhatási szegénység területi folyamatai. In: Jelinek Csaba (szerk.): Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2019. Habitat for Humanity Magyarország. Budapest. Elérhető: [itt](#).

Drabancz Áron – El-Meouch Nedim Márton 2017. Az Airbnb versenyjogi megközelítése Magyarországon. Elérhető: [itt](#).

Gosztonyi Ákos – Tóth Kinga 2019. Rövidtávú szálláshely-szolgáltatások szabályozásainak áttekintése – 6 európai nagyváros példája, MMAA. Letölthető: [itt](#).

Gosztonyi Ákos 2017. A német magánbérlet-piaci lakbér-szabályozás. In: Kováts Bence (szerk.) A megfizethető bérlet-piaci szektor felé. Habitat for Humanity Magyarország.

- Hegedüs József – Horváth Vera – Somogyi Eszter 2013. Új típusú közösségi bérlakásrendszer (KBR) kiépítése (Országos szintű szakpolitikai javaslat). Budapest. [Habitat for Humanity – Városkutatás Kft. Kézirat](#).
- Hegedüs József – Horváth Vera – Somogyi Eszter 2016. A magánbérlakás-szektor működése és lehetséges szerepe a közösségi lakáspolitikában – a szociális lakásügynökségek koncepciója. In: Esély 2. 29–61.
- Hegedüs József – Missetics Bálint – Somogyi Eszter – Váradi Balázs 2015. Közösségi lakhatási Konceptió Budapest XIV. kerület. 34–35.
- Jelinek Csaba 2019a. Bevezetés. In: Jelinek Csaba (szerk.): Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2019. Habitat for Humanity Magyarország. Budapest. Elérhető: [itt](#).
- Jelinek Csaba 2019b. Költségvetési kiadások és szakpolitikai változások. In: Jelinek Csaba (szerk.) Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2019. Habitat for Humanity Magyarország. Budapest. Elérhető: [itt](#).
- Kováts Bence (szerk.) 2017. A megfizethető bérlakásszektor felé. Javaslatok a bérlakásszektor megfizethetőségének és biztonságának javítására. Habitat for Humanity Magyarország. Elérhető: [itt](#).
- Kováts Bence 2015. Rezsitámogatás-csökkentés. Az új lakásfenntartási célú települési támogatások vizsgálata 31 önkormányzat példáján. Esély, 27 (6), 29–60.