



**Ahhoz képest, hogy Magyarországon egyre többen laknak albérletben, sőt kialakult egy [bérlői generáció, amelynek tagjai valószínűleg hosszú távon sem fognak ingatlant venni](#), még mindig ugyanaz a lakástörvény van érvényben, amit 1993-ban megalkottak.**

Ahogy akkoriban, úgy a magyarok többsége ma is saját tulajdonú lakásban él, de az 1999-es 10 százalékhoz képest 2015-ben már a fiatal háztartások 30 százaléka albérletben lakott. Ezzel párhuzamosan kilóttak a bérleti díjak (2015 és 2018 közt 13 százalékkal), amivel a jövedelmek képtelenek voltak tartani a lépést. Miközben növekszik a szektor jelentősége, rengeteg lakást szerződés nélkül, feketén adnak ki, kiszolgáltatott helyzetbe hozva a bérlőket.

A Habitat for Humanity lakhatási szervezet szerint ilyen körülmények közt egyre kevésbé tartható a mostani szabályozás, amiből nem derül ki világosan, milyen kötelezettségei vannak bérlőnek és bérbeadónak, ráadásul egyenlő felekként kezeli őket, és kettejük megállapodására bízza a bérlet feltételeit. Ezzel megfeledkeznek arról, hogy a tulajdonos anyagi kockázata még mindig eltörpül ahhoz képest, hogy egy költözés esetén a bérlő mindennapi lakhatása kerül veszélybe.

A szervezet munkatársai az elmúlt években többször felhívták erre a figyelmet, de most kidolgoztak egy részletes intézkedéscsomagot [Feketelakás 3.0 címmel](#), amivel szerintük megoldhatók lennének a problémák.

### **Új hatóság, új adók, szigorítás**

A Habitat szerint ahhoz, hogy a magánbérleti piac biztonságosabb legyen, először is létre

kellene hozni egy új hatóságot, amit Lakásbérleti Központnak neveznének. Itt minden egyes, hosszú távra kiadott lakást regisztrálni kellene, és egy nyilvános adatbázisban a potenciális bérlők is ellenőrizhetnék, tényleg rendes, azonosítószámmal rendelkező lakásról van-e szó.

Az albérletes hatóság kezelné a szerződéseket is, ami a Habitat szerint egyrészt fehéritené a piacot, másrészt lehetővé tenné, hogy pontos statisztikákat gyűjtsenek a szektorról. Az online felületen a bérlő is ellenőrizhetné, hogy a tulajdonos tényleg benyújtotta-e a szerződést a központnak, és a valódi adatokat tüntette-e fel rajta.

A javaslat szerint a tulajdonos köteles lenne letétbe helyezni a bérlőtől kapott kauciót a hatóságnál, amire állami garanciát kapna. A szerződés lejártakor mindkét félnek a központ utalná vissza a megfelelő összeget, hacsak nincs köztük vita, mert akkor a hatóság ingyenes mediációs eljárásban segítene elsimítani az ellentéteket. Ez minden bérlő számára elérhető lenne, a tulajdonosok számára viszont csak akkor, ha regisztráltak az adatbázisba. Mindez azért lenne fontos, mert most csak bíróságon lehet rendezni az ilyen vitákat, ami évekig húzódhat, ráadásul sokba is kerül, pedig jellemzően viszonylag alacsony összegekről van szó.

A koncepció szerint a regisztrált tulajdonosok adókedvezményt is kaphatnának, ha hosszú távú szerződést kötnének a bérlőikkel. Öt évnél hosszabb idő esetén teljes adómentességet javasolnak, akárcsak azoknak, akik vállalják, hogy gyerekes családoknak adják ki a lakásukat. Ők ugyanis általában hátrányban indulnak a piacon, sokan a lakás állapotromlásától tartva inkább elküldik őket.

Az új intézmény létrehozása mellett

- határozatlan idejű szerződéseknél meghosszabbítanák a most egységesen másfél hónapos felmondási időt (a bérlőnek 60, a bérbeadónak 150 napot adnának),
- a tulajdonos kötelessége lenne a rendeltetésszerű használatához szükséges, illetve a lakás értékének fenntartását vagy növelését célzó felújítások elvégzése, akárcsak az elromlott gépek, berendezések cseréje,
- a bérlőnek pedig vállalnia kellene, hogy fenntartja a lakás eredeti állapotát.

A Habitat szerint ahhoz, hogy mindez működhessen, muszáj lenne szabályozni a [lakásbérlet drágító](#) rövid távú lakáskiadási piacot, különben előfordulhatna, hogy a tulajdonosok inkább ezt a

bérbeadási formát választanak.

Először is, a mostani kedvezményes 5 százalékról 27-re emelnék az Airbnb-t és társait sújtó áfakulcsot, és megszüntetnék az „extrém adóelőnyt” biztosító átalányadózási lehetőséget. Ugyanígy nem engednék azt sem, hogy valaki kisadózóként adja ki a lakását rövid távra.

Viszont megháromszoroznák az önkormányzatok által kivethető építményadó maximumát, és törvénybe foglalnák, hogy egy évben maximum 120 éjszakára lehessen lakást kiadni. Más országokhoz hasonlóan lehetővé tennék azt is, hogy az önkormányzatok hozzáférhessenek a hirdetőik adataihoz, és ellenőrizni tudják, van-e megfelelő engedélyük.

A lakhatási válság érdekében bevonnák a lakáspiacra a [több százezres, üresen álló lakásállomány](#) egy részét is. A Habitat szerint lakhatási hozzájárulási adót kellene kivetni azokra a tulajdonosokra (nemcsak magánszemélyekre), akik üresen hagyják, vagy nem lakáscélra használják a lakóingatlanjukat.

Ennek az összege évente 2500 forint lenne négyzetméterenként, a bevétel viszont nem a központi költségvetésbe folyna, hanem egy lakhatási alapba, amiből például szociális bérlakásokat lehetne finanszírozni. De mivel mást jelent üresen hagyni egy lakást a 2. kerületben, mint egy Borsod megyei faluban, az adó nem vonatkozna a csökkenő lélekszámú településekre, ahogy bizonyos esetekben az önkormányzatok is mentességet adhatnának.

### **Egy része akár meg is valósulhat**

Arra persze kicsi az esély, hogy a csomag egyik pillanatról a másikra teljes egészében megvalósuljon, de előfordulhat, hogy egyes elemei valóra válnak.

A Habitat szakértői nem sokkal a járvány előtt találkoztak a kormány által létrehozott Budapest Fejlesztési Központ munkatársaival, akik „jelezték, hogy egyes részeket akár fel is használnának belőle, úgy tűnt, gondolkodásmódban is viszonylag közel állnak hozzánk” - mondta Szegfalvi Zsolt, a Habitat ügyvezető igazgatója.

Közben a Fővárosi Önkormányzattal is egyeztetnek, és Szegfalvi szerint úgy tűnik, a koncepció egyes elemeit akár a gyakorlatban is letesztelhetik: ilyenek például az Airbnb-vel kapcsolatos javaslataik és a koncepció más, ingatlanszabályozással kapcsolatos részei.

(444.hu)