

Feketelakás 3.0

AS-AGOS
ASKERES KEBELMI
LESTENY PARDASZ

Helyzetkép Magyarország 2019

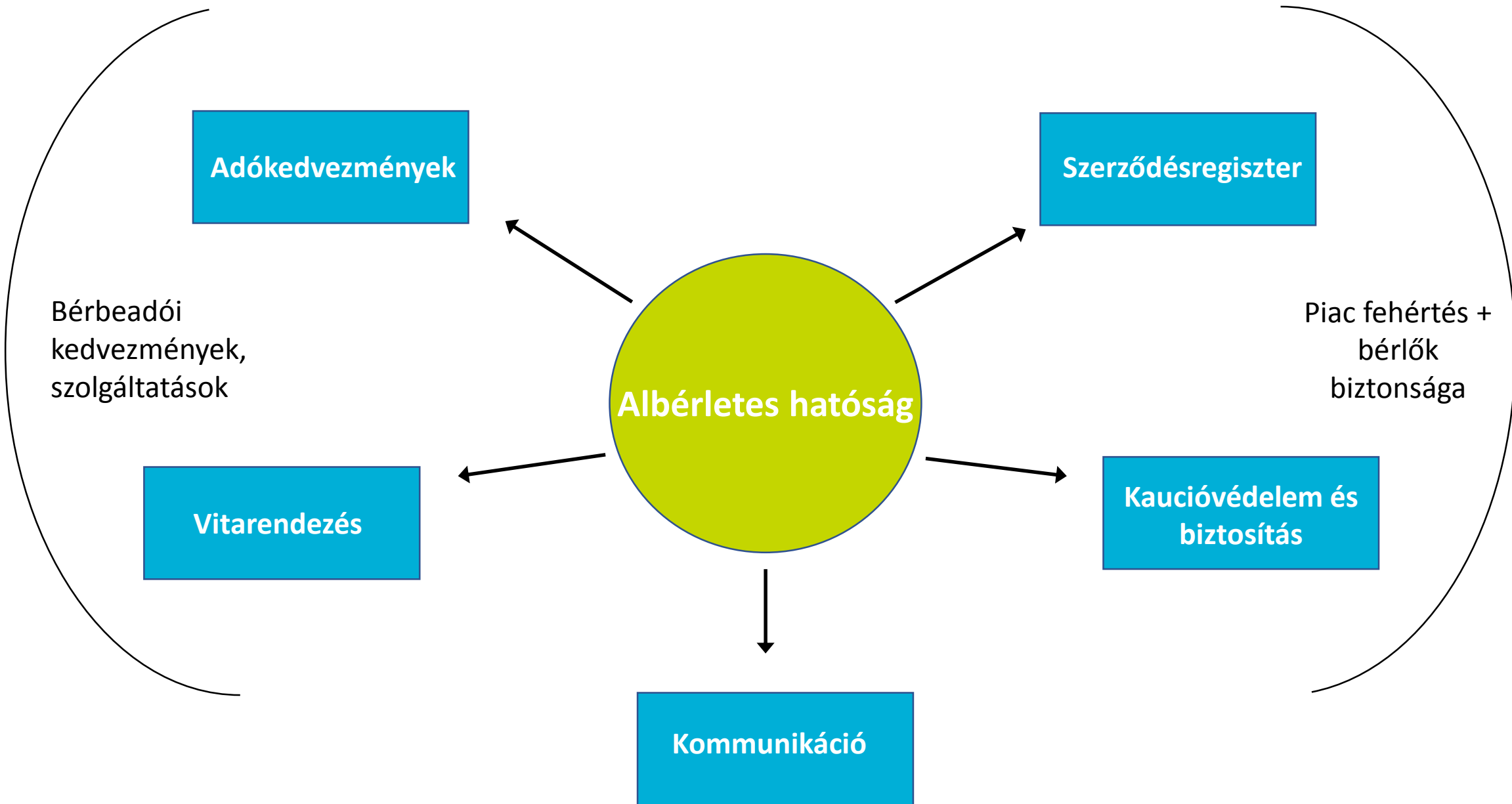
- A lakosság körülbelül 10 százaléka lakik albérletben
- KSH 2018: 275 000 magánbérleti lakás az országban (+ feketén kiadott lakások)
 - Összes magánbérletlakás 39%-a Budapesten, 30%-a megyeszékhelyeken

Megfizethetőség

- 2011-2019 (Jófogás.hu): Országosan **↑90%**, Budapest **↑130%**
- Jófogás.hu (2019): országos átlag **2391** ft, Budapest **3165** ft, megyeszékhelyek **~1891** ft
- KSH 2018: országos átlag **1541** ft, Budapest **2228** ft, megyeszékhelyek **1400** ft

Biztonság

- Lakásbérlet elégtelen szabályozása: Lakástörvény és Ptk.
 - Jellemzően a két fél szabad megállapodása
 - Nem elég részletes
- Adóelkerülés – Fekete piac
- Költséges és hosszú vitarendezés
- 1 éves határozott idejű szerződések a piacon



Szerződésregiszter és azonosítószám

Jelenleg: hosszútávú lakáskiadás nincs nyilvántartásbavételhez kötve

Javaslat: egyszer kiváltott és évente megújított azonosítószám legyen a hosszútávú lakáskiadás feltétele (5000 forint/év)

- Hirdetési portálokön kötelező megjeleníteni
- A szerződésregiszter alapja

Javaslat: Kötelező szerződésregisztráció

- *Online vagy kormányablakban a szerződés feltöltésével*
- *Albérletes hatóság szolgáltatásai regisztrációhoz kötöttek*
- *Online felület – lakáskiadással kapcsolatos ügyek intézése*
- *Bérlői ellenőrzési jog*

Kötelező szerződéselemek

Jelenleg: *a Lakástörvény szerint a határozott idejű szerződések esetén alapvetően nincs rendes felmondás, ám a felek szabadon megegyezhetnek a felmondásról a szerződésben*

Javaslat: *Amennyiben a felek rendelkeznek a rendes felmondásról törvényi minimum felmondási idő bevezetése*

- 3 évnél rövidebb szerződés esetén:
 - Bérbeadó: min. 3 hónap
 - Bérlő: min. 1.5 hónap
- 3 évnél hosszabb szerződés esetén:
 - Bérbeadó: min. 6 hónap
 - Bérlő: min. 3 hónap

Kötelező szerződés elemek

***Jelenleg:** a Lakástörvény nem fogalmaz világosan azzal kapcsolatban, hogy mi a bérlő és mi a bérbeadó kötelezettsége; alapvetően a felek megállapodására bízva, megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik*

Javaslat:

- minden, ami a lakás értékének fenntartása vagy növelése bérbeadói kötelezettség, feltéve, hogy rendeltetésszerű használat melletti amortizációról van szó
- *Emellett leltár létrehozása a nagyértékű berendezési tárgyakról és háztartási gépekről*

Adókedvezmények

***Jelenleg:** a hosszútávú lakáskiadásból származó nettó jövedelmet 15%-os SZJA fizetési kötelezettség terheli*

***Javaslat:** adókedvezményekkel ösztönözni a hosszútávú lakáskiadást és a gyermekes családoknak való kiadást*

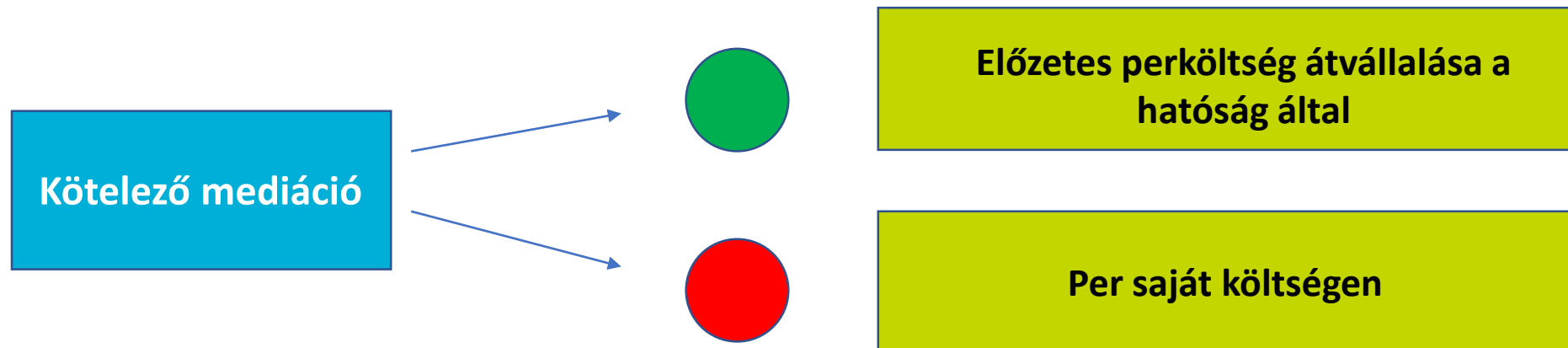
- 15%-os szja elengedése ebben a két esetben
- 3 évesnél hosszabb regisztrált szerződés esetén abban az esetben jár, ha a tulajdonos vállalja az **inflációs kritérium** betartását
- Kisgyermekes családnak való kiadásról igazolás: MÁK igazolás a családi pótlék folyósításáról

Választottbíróság és mediáció

Jelenleg: az MKIK mellett működik, mint magánbíróóság. A felek a választottbíróóságot csak abban az esetben vehetik igénybe, ha ezt a szerződésben kikötik, és ezáltal lemondanak a rendes bírósági eljárás igénybevételéről. Előnye, hogy gyorsabb, mint a többfokú állami bírósági per, döntése nem megtámadható.

Javaslat: Választottbíróóság létrehozása az albérletes hatóság mellett

- Csak regisztrált bérbeadók ugyanakkor minden bérlő igénybe veheti
- 90-120 napon belül ítélet
- Perköltség a rendes bírósági eljárás költsége alatt



Kaucióvédelem és kaucióbiztosítás

Jelenleg: nem működik ilyen típusú intézmény Magyarországon

Javaslat: Államilag garantált kaucióvédelmi rendszer létrehozása

- Egyesült Királyság: Tenancy Deposit protection scheme
- Kötelező szolgáltatás, maximum kéthavi kaució elfogadását írja elő

Javaslat: Kaucióbiztosítás bevezetése az alacsonyabb jövedelmű háztartások számára

- Meghatározott alacsony havi összeg fejében a biztosítótársaság kéthavi lakbér erejéig jótáll (havi befizetendő összeg a lakbértől függ)
- Károkozás esetén a KGFB-hoz hasonlóan magasabb díj egy következő szerződés esetén
- Igénybevételi küszöb: Budapest és a megyeszékhelyek medián-lakbére



Köszönöm a figyelmet!