

12 teher, ami felkerülhet a tehermentesnek hitt ingatlanra, miután Ön már kifizette a teljes vételárat és mielőtt Önt bejegyzik tulajdonosnak.

Avagy

Hogyan tehető biztonságossá az ingatlanvásárlás?

ingyenes tájékoztató
www.ingatlan-adasveteli.hu

Különböző fórumokon sokat olvasni ingatlaneladással és vétellel kapcsolatos rémtörténetekről, lakásmaffiáról - de az okokat többnyire nem látják a vevők, hogy konkrétan milyen veszélyek, problémák merülhetnek fel egy ingatlan adásvétel során. Néha egy egész élet alatt összegyűjtött vagyon kerül veszélybe, sokszor nem a lakásmafia, vagy egy rosszindulatú eladó, hanem a rendszer hiányosságai miatt.

Ebben a tanulmányban részletesen leírom az ingatlanvétel és -eladás körüli problémák okát, és a megoldásokat, amit kínálok rá. Nem lesz hosszú, négy oldalt érdemes elolvasni, hogy biztonsággal tudjon dönteni, hogyan szeretné a kockázatokat lecsökkenteni.

A tanulmány változtatás nélkül szabadon terjeszthető.

Milyen csapdahelyzet várhat Önre az ingatlan adásvételi szerződés megkötése során?

A hatályos szabályozás szerint egy ingatlan adásvételnél eljáró ügyvéd kötelessége egy darab 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap beszerzése, és ez alapján a tulajdoni viszonyok, és az ingatlan jogi helyzetének a megvizsgálása. Amennyiben ennek eleget tesz az ügyvéd, szabályszerűen is járt el, nem vonható felelősségre azért, ami időközben a tulajdoni lapra felkerült. Önnek viszont rengeteg idegeskedést, pénzt - akár a teljes ingatlan elvesztését is jelentheti.

Mi is a baj? Az adásvételi szerződés megkötésekor az esetek többségében csak foglaló kerül átadásra. Hónapok telhetnek el, mire ténylegesen a vevő nevére kerül az ingatlan. Ez alatt az idő alatt nagyon sok minden megtörténhet, akkor is, ha az eladó nem rosszhiszeműen jár el, esetleg nem is tud az egészről semmit.

Az Ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény 3. §. (3) bekezdése szerint: "Egyes jogok az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni lapra történő bejegyzéssel keletkeznek.", vagyis az ingatlan-nyilvántartásba való átvezetéstől számít tulajdonosnak az új tulajdonos. Minden, ami addig történik, az még jogerősen ráterhelődhet az ingatlanra.

Mikor kerül bejegyzésre az Ön tulajdonjoga? Normál esetben az utolsó pénzáttadástól számított 22 munkanapon belül. Tehát Ön kifizeti a teljes vételárat és még kb. 30 nap telhet el úgy, hogy bármilyen jog, vagy tény feljegyzésre kerülhet, ami még az előző tulajdonost terheli ha viszont ez rákerül az ingatlanra, már az Ön által kifizetett ingatlanra kerül feljegyzés, esetleg azt kezdik elárverezni.

Mit tehet Ön ebben az esetben? Az Ön költségére (illetékköltség, ügyvédi költség) Ön kezdeményezhet egy végrehajtási igénypert az előző tulajdonos ellen, kérve, hogy az ingatlant a foglalás alól oldják fel, ugyanis azt Ön megvásárolta. Ha meg is nyeri a pert, akkor sem kívánom senkinek, a bírósági procedúra, és a bizonytalan helyzet okozta kellemetlenségeket.

A legbosszantóbb a dologban, hogy nem az eladó csalása, vagy rosszindulata miatt alakulnak ki ilyen helyzetek. Teljesen jóhiszemű eladó esetén is megtörténhet mindez. Ott van 22 munkanap, amikor már ki van fizetve az ingatlan, át van adva a teljes összeg az eladónak, de még nem került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre az új tulajdonos, ez alatt a 22 munkanap alatt sok minden megtörténhet.

Én nem szeretnék egy vevő előtt sem állni, és azt magyarázni, hogy igen, a rendszer hibájából ez előfordulhat, higgye el, ez kivédhetetlen és higgye el én mindent szabályosan csináltam. Ha én állnék a másik oldalon, akkor én is az ügyvédet okolnám: Legalább miért nem mondta el, hogy ilyen lehetséges?

Tehát én most elmondtam, sőt megoldást is mutatok rá:

A megoldásom:

1. Minden fázisban meg kell nézni a tulajdoni lapot

Az ingatlan adásvétel minden fontos fázisában lekérek egy aznapi tulajdoni lapot, amin látszik, ha felkerült időközben egy széljegyzet - így azonnal megtudjuk, ha valami nem stimmel az ingatlannal.

2. A vételár ügyvédi letétbe kerül

A teljes vételár, vagy annak nagy része ügyvédi letétbe kerül, amíg be nem jegyzik a vevő tulajdonjogát a tulajdoni lapra. A foglaló átadása néha szükséges pl. már az ingatlanon lévő terhek kifizetése céljából. A lényeg, hogy a fennmaradó rész, a vételár 90-95%-a biztonságban, ügyvédi letétben van, amíg az Ön tulajdonjoga fel nem került a tulajdoni lapra.

3. Addig nem kerül a vevőhöz a vételár, amíg nem bizonyosodhatunk meg róla, hogy az Ön tulajdonában van az ingatlan, és senki nem támasztott egyéb igényt az ingatlannal kapcsolatban.

Sőt! Bejegyzés után is várunk még egy munkanapot a biztonság kedvéért, ugyanis a széljegy 24 órán belül kerül fel a tulajdoni lapra, tehát ha pont az Ön tulajdonjogának bejegyzése előtti utolsó napon érkezik be pl. egy végrehajtási jog, az csak másnap látható a tulajdoni lapon. Egy munkanapról van csak szó, de ez is fontos lehet.

4. Soron kívüli eljárás: legfeljebb 8 munkanapon belül jegyzik be a vevő tulajdonjogát

Az eladó érdekében, hogy ne kelljen a pénzére túl sokat várni soron kívüli eljárást kérünk a földhivataltól (ennek a díja 10.000 Ft), így kb. **8 munkanapon** belül (általában még gyorsabban) jegyzik be a vevő tulajdonjogát

Mitől véd a biztonsági csomag?

Leginkább attól véd, hogy ha az Eladó rosszhiszemű, (pl. másnak is el akarja adni az ingatlant) akkor nem fog beleegyezni ebbe a konstrukcióba, mert tudja, hogy nem fog a pénzéhez jutni - így Ön megszabadul egy hosszú jogi hercehurcától, és rossz ingatlanügytől még azelőtt, hogy elkezdődött és egy fillért is kockáztatott volna.

12 teher, ami felkerülhet a tehermentesnek hitt ingatlanra, miután Ön már kifizette a teljes vételárat és mielőtt Önt bejegyzik tulajdonosnak.

Az alábbi tények és jogok kerülhetnek feljegyzése az ingatlan tulajdoni lapjára a vételár teljes kifizetését követően, de még azelőtt, hogy az új tulajdonost bejegyeznék az ingatlan-nyilvántartásba. Ha ilyen jog, vagy tény kerülne feljegyzésre a tulajdoni lapra, jó esetben hosszú, költséges pereskedés, rossz esetben az ingatlan elvesztése lehet a következmény:

- Ha az eladó időközben másnak is eladja az ingatlant.
- Ha jelzálog kerül az ingatlanra.
- Ha végrehajtás alá akarják vonni az ingatlant.
- Ha a bíróság ítélet alapján korlátozás kerül fel az ingatlanra.
- Ha árverésre kerül az ingatlan.
- Ha zár alá vonják az ingatlant - pl. rendőrségi nyomozás esetén.
- Ha tartási jog kerül fel az ingatlanra.
- Ha életjáradék jog kerül fel az ingatlanra.
- Ha haszonélvezeti jog kerül fel az ingatlanra.
- Ha elővásárlási jog kerül fel az ingatlanra.
- Ha vételi jog kerül fel az ingatlanra.
- Ha visszavásárlási jog kerül fel az ingatlanra.

A **biztonsági csomag** igénybevételekor nem kapja meg az eladó a vételárat, amíg eladó nem orvosolja a problémát belátható időn belül. Ha nem hajlandó orvosolni, akkor a vevő az eladó hibájából mondhatja fel a szerződést, és a foglaló kétszerese illeti meg.

A vételár ügyvédi letétbe helyezése ingatlan- adásvétel során, nem teljesen újszerű, sőt pl.: Ausztriában nincs is más lehetőség:

Dr. Ujvárosi Veronika Ausztriában praktizáló ügyvéd tájékoztatása szerint:

"Ausztriában ingatlan adásvétel esetén az ügyvédnek az ügyvédi munkadíjat, a vételárat, az adót és az illetéket az Osztrák Ügyvédi Kamara által szigorúan ellenőrzött elektronikus letéti rendszer keretében kell kezelnie. Amíg a vevő tulajdonjoga nincs bejegyezve, addig az ügyvéd a vételárat sem fizetheti ki az eladó részére."

Korlátok:

Hitel esetén nem minden bank hajlandó belemenni abba, hogy a hitelt ügyvédi letétbe utalja. Pedig ez a Banknak is érdeke lenne, de van, ahol a belső szabályozások ezt nem engedik meg.

Megoldás:

1. Több bankkal is tárgyalásban vagyok, remélem, hogy egyre több bank belátja, hogy neki is érdeke az ingatlan adásvétel biztonságának növelése.
2. Olyan banktól kell a hitelt felvenni, aki partner a biztonsági csomag intézésében.
3. Ha semmilyen megoldás nincs, akkor egy csökkentett biztonsági csomagot tudunk eszközölni a bank igényei alapján - ezt az adott helyzetben tudjuk átbeszélni, és a helyzethez mérten tudom tájékoztatni az árról, és a várható költségekről.

Legyen a pénze biztonságban, amíg nem került az Ön nevére véglegesen az ingatlan! Tovább a Biztonsági csomag oldalára: www.ingatlan-adasveteli.hu

Kérdései vannak? [Éljen ingyenes tanácsadási lehetőséggel!](#)

Keresse irodánkat telefonon: **+36 (20) 779-2835**, írjon: **info@ingatlan-adasveteli.hu**, vagy jöjjön el személyesen: 1064 Budapest, Podmaniczky utca 57. II/14