

A polgári jogi gyakorlatban leggyakrabban előforduló szerződések Lakásbérleti szerződés

Dr. Kaprinay Zsófia

Polgári jog kötetmi különös rész

Olvasólecke hossza 9 oldal. A tananyag elsajátításához szükséges idő 20 perc.



A lakásbérleti szerződés

A lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre alapított bérleti jogviszonyok különös szabályozását a Ptk. rendelkezéseihez képest lex specialisnak minősülő külön jogszabály, a Lakástörvény¹ nyújtja. A Ptk. bérletre és lakásbérletre vonatkozó rendelkezései ennek a különös szabályozásnak a háttérjogát biztosítják, és annyiban érvényesülnek, amennyiben a különös szabályozás eltérően nem rendelkezik. Tehát ha a bérleti szerződés tárgya lakás, akkor elsődlegesen alkalmazandó jogszabály a lakástörvény lesz. A lakásbérleti jogviszony különös szabályozása - a lakásbérlet társadalmi szerepére és jelentőségére tekintettel - elsősorban bérlővédelmi szempontokat érvényesít. A Ptk.-nak a lakásbérletre vonatkozó szabályai is diszpozitív normák, így a felek a szerződési szabadság általános korlátai között azoktól szabadon eltérhetnek. A Lakás törvény rendelkezései azonban kógensek, kivéve azokat, amelyeknél a törvény kimondja az eltérés lehetőségét.

A lakásbérlet tárgya

A lakásbérleti szerződés közvetett tárgya lakás, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A Ptk. nem határozza meg a lakás fogalmát, a Lakástörvény azonban ad meghatározást arra nézve, hogy mit értünk lakás alatt. E szerint lakás, az olyan összefüggő helyiségcsoport, amely helyiségei, közművesítettsége, melegvíz ellátása és fűtési módja alapján valamely komfortfokozatba besorolható.² Négy komfortfokozatot lehet megkülönböztetni: összkomfortos, komfortos, fél komfortos, komfort nélküli.³

A lakás fogalma kapcsán az Illeték törvény⁴ is tartalmaz önálló definíciót, mely szerint lakástulajdon: lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan a hozzá tartozó

¹ A lakások, és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény

² Lakás törvény. 91./A §. 1.

³ Lakás törvény. 91./A §. 2.-5.

⁴ Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 102. § f)



Projekt azonosító: EFOP-3.6.2-16-2017-00007

Projekt címe: „Az intelligens, fenntartható és inkluzív társadalom fejlesztésének aspektusai”

földrészlettel. (...) Nem minősül lakástulajdonnak a lakóépülethez tartozó földrészleten létesített, a lakás rendeltetésszerű használatához nem szükséges helyiség még akkor sem, ha az a lakóépülettel egybeépült (garázs, műhely, üzlet, gazdasági épület stb.), továbbá az ingatlan-nyilvántartásban lakóházként (lakásként) nyilvántartott olyan épület, amelyet az illetékkötelezettség keletkezését megelőzően már legalább 5 éve más célra hasznosítanak.⁵

A lakásbérlet szempontjából a Lakástörvény által adott meghatározott fogalom lesz az irányadó.

Nem lakás céljára szolgáló helyiség az, amely kizárólag gazdasági célra szolgál, tehát nem emberi szükségleteket elégít ki.

A lakásbérlet közvetett tárgyának a pontos meghatározása azért fontos, mert csak így tudjuk megvizsgálni, hogy a bérbeadó a bérlemény tárgyát rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adta –e át, illetve hogy a bérlet ideje alatt miért kell szavatolnia.

A szerződés közvetlen tárgya maga a szolgáltatás, amire a szerződés irányul, tehát a bérlemény használatának időleges átengedése a bérlő részére.

Alakszerűségi követelmény

A lakásbérleti szerződés létrejöttéhez **a Ptk. nem ír elő alakszerűséget, a Lakás törvény azonban a lakásbérleti szerződés érvényességét írásbeli alakszerűséghez köti.**⁶ A Ptk. kötelelem általános szabályai szerint azonban a lakásbérleti szerződésekre is alkalmazandó a teljesítés konvalidáló hatályát kimondó szabály, amely szerint a teljesítés elfogadásával az alakosság megsértésével kötött szerződés a teljesített rész erejéig érvényessé válik.⁷

⁵ Itv. 102. § (1) f.)

⁶ Lakás törvény. 2.§ (5)

⁷ Ptk. 6:94.§. (1)



A bérleti díj biztosítéka - kaució

A gyakorlatban elterjedt megoldás, hogy a bérbeadó a bérlőtől biztosíték adását követeli a szerződés megkötésekor. A bérleti díj biztosítéka a hétköznapiakban kaucióként elterjedt összeg, amely a bérlőt terhelő bérleti díj és költség fedezetét képezi. Ezt a biztosítékot általában néhány havi bérleti díjnak megfelelő összegben állapítják meg a felek. A Ptk. elismeri az ilyen jellegű biztosítéknak a létjogosultságát, de szabályozást alkot arra az esetre, ha a bérbeadó túlzott mértékű kauciót kérne a bérlőtől. Meghatároz egy felső limitet, amely a havi bérleti díj összegének háromszorososa. Ez nem egy felső határ, hanem azt a küszöböt jelenti, amelyet meghaladón a bíróság a biztosíték mértékét mérsékelheti, ha egyébként az eset összes körülményei alapján azt túlzottnak tartja. Tehát a bérlőnek lehetősége van arra, hogy ha eltúlzottnak tartja a biztosíték összegét, ebben az esetben a bírósághoz forduljon, és kérje a kaució mérséklését. Ebből az is következik, hogy a három havi bérleti díjat meg nem haladó mértékű biztosíték a bíróság által nem mérsékelhető. Amennyiben a bérbeadó indokoltnak tartja az általa meghatározott biztosíték összegét, annak indoklását neki kell alátámasztania. A jogalkotó a foglaló, kötbér, kamat mérséklésének lehetőségénél alkalmaz hasonló szabályozást, amikor kimondja, hogy a túlzott mértékű kötbért, kamatot, etc. a bíróság mérsékelheti. A bíróságnak tehát lehetősége van erre, amennyiben úgy véli, hogy az a bérlő által megfelelően bizonyított, de nem köteles azt mérsékelni.⁸

A bérbeadó főkötelezettsége: a lakás karbantartása és felújítása

A bérbeadónak, csakúgy, mint dologbérlet esetén, a bérleti szerződésből fakadó kötelezettsége, hogy a bérleti jogviszony időtartama alatt a bérelt dolgot szerződésszerű használatra alkalmas állapotban tartsa. Éppen ezért fontos a bérlet tárgyának meghatározása, hiszen ekkor tudhatjuk, hogy ahhoz, hogy a lakás folyamatosan rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban legyen, a bérbeadónak milyen munkálatokat kell elvégeznie. Ahhoz, hogy egy lakás megfeleljen a szerződés céljának, időszakonkénti karbantartással érhető el. A Lakás törvény meghatározza, hogy egy lakás rendeltetésszerű

⁸ Ptk. 6:343. §

Projekt azonosító: EFOP-3.6.2-16-2017-00007

Projekt címe: „Az intelligens, fenntartható és inkluzív társadalom fejlesztésének aspektusai”

használatra akkor alkalmas, ha az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek.⁹

A karbantartás során szükséges munkálatokat a következő csoportokba lehet sorolni:

1. Életveszélyt, rendeltetésszerű használatot lényegesen akadályozó hibák. A bérbeadó az ezeket megszüntető munkákkal nem várhat az épület tervezett karbantartásáig (felújításáig), hanem azokat késedelem nélkül el kell végeznie. A bérlő – ha a bérbeadó felszólítását követően – az azonnali beavatkozást végző munkálatokat elvégezheti saját költségén, ha a bérbeadó ezt nem teszi meg. Ekkor a költségeket természetesen követelheti a bérbeadótól, akár egy összegben is, ha ez a bérbeadónak méltánytalan megterhelést nem okoz.¹⁰
2. Azonnali munkálatokat nem igénylő, általános karbantartási munkálatok. A bérbeadó ezeket a kötelezettségeket az épület általános karbantartásával és felújításával egyidejűleg kell, hogy teljesítse.

Hogy a bérlő mennyi ideig köteles várni az épület karbantartásának elvégzésére, olyan kérdés, amelyet a bíróságnak a felek érdekeinek az összemérésével és az eset összes körülményei alapján kell megállapítania.

A bérlő tűrési kötelezettsége

A bérlő időszakonként tűrni köteles, hogy a bérbeadó azokat a munkálatokat, amelyek szükségesek a lakás rendeltetésszerű használatának biztosításához, az általános karbantartás során elvégezhesse, vagy elvégeztesse. Az állagmegóvást meghaladó munkálatok tekintetében azonban már nem ilyen egyértelmű a bérlő tűrési kötelezettsége. A Ptk. a lakásbérlet körében külön szabályozást nyújt ezekre a helyzetekre, törekedve a bérbeadói és bérlői érdekek kiegyenlített érvényesülésének biztosítására. Ezek a munkálatok nem csak a bérbeadó, hanem a bérlő érdekeit is egyaránt szolgálják, azonban a bérlő mégsem köteles tűrni ennek elvégzését. Ha a bérlő vagy a vele együtt élő hozzátartozói számára a korszerűsítési

⁹ Lakás törvény. 7. § (2)

¹⁰ Lakás törvény. 11.§ (2)



Projekt azonosító: EFOP-3.6.2-16-2017-00007

Projekt címe: „Az intelligens, fenntartható és inkluzív társadalom fejlesztésének aspektusai”

munkák elvégzése jelentős érdeksérellemmel járna, ő annak tűrésére nem kötelezhető. Azt, hogy ez az érdeksérellem olyan-e, amelyet a bérlőnek el kell-e viselnie vagy sem, az elvégzendő munkára, az építészeti következményekre és a bérlő várható kiadásaira tekintettel kell megállapítani.

A bérlő csak akkor köteles a korszerűsítési munkák tűrésére, ha a bérbeadó őt arról meghatározott határidőben és módon értesítette. A Ptk. biztosítja a bérlő számára a jogot, hogy ilyen esetben a bérleti szerződést felmondja, függetlenül attól, hogy azok elvégzését egyébként tűrni lenne-e köteles, vagy sem. A felmondást az értesítés kézhezvételét követő hónap utolsó napjáig kell a bérbeadóval közölni. A felmondás joga ebben a helyzetben akkor is megilleti a bérlőt, ha a bérleti jogviszony határozott időtartamra jött létre. Ha a bérlő elmulasztotta a felmondásnak a bérbeadóval az értesítés kézhezvételét követő hónap utolsó napjáig való közlését, ezt követően felmondási jog őt ezen a jogcímen nem illeti meg. Ha a felmondás közlésére ezt követően kerül sor, a felmondás joghatás kiváltására csak a lakásbérleti szerződésre irányadó általános szabályok és a szerződés rendelkezései szerint lesz alkalmas.¹¹

Ha a felújítás időtartama alatt a bérlő a lakást használni nem tudja, akkor a bérbeadó köteles számára másik helyen lakhatást biztosítani.¹² Amennyiben ezt nem teszi, akkor erre az időszakokra a bérleti díj természetesen szünetel, hiszen a bérbeadói érdekkörében felmerült okból nem tudja használni az ingatlant.

Költségek viselése

A Lakás törvény hasonlóan rendelkezik a Ptk.-hoz a költségek viseléséről (a bérelt dologgal kapcsolatos kisebb kiadásokat a bérlő, a nagyobb, szükséges kiadásokat a bérbeadó köteles viselni). Kimondja, hogy a szabály diszpozitív, elsősorban a felek megállapodása az irányadó. Ha a felek nem állapodtak meg, akkor **a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt terhelik, míg a cserével és pótlással kapcsolatos költségek a bérbeadót.** A Lakás

¹¹ Ptk. 6:346. §

¹² Lakás törvény. 18. §



Projekt azonosító: EFOP-3.6.2-16-2017-00007

Projekt címe: „Az intelligens, fenntartható és inkluzív társadalom fejlesztésének aspektusai”

törvény külön rendelkezik arról, az épület felújítása, illetőleg a vezetékhálózat meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről a bérbeadó köteles gondoskodni.¹³

Az elvitel joga

A szerződés megszűnésekor ennél a szerződésnél is felmerülhet az elvitel joga, nevezetesen, hogy melyek azok a berendezési, felszerelési tárgyak, amelyeket a bérlő jogosult elvinni. **Lakások esetében azokat a berendezéseket, felszereléseket, amelyeket a bérlő kifejezetten a lakás egyéni igényeihez igazodva szerzett be, és állagsérelem nélkül elmozdítható, a bérlő jogosult lenne annak elvitelére.** Azonban itt indokolt lehet, hogy a bérbeadó érdekeit vegyük figyelembe, és ezeket a bérlő ne vigye el, hanem a lakásban maradjon. Ezért, ha az a bérlő jogos érdekeit nem sérti, a Ptk. lehetővé teszi, hogy a bérbeadó ezeket megfelelő ellenérték fizetése fejében magához váltsa. Jelen esetben kártalanításról van szó, hiszen jogszerűen „vonja el” a bérbeadó a bérlő jogát. Ha erre sor kerül, ezeknek a dolgoknak a tulajdonjogát a bérbeadó szerzi meg. A bérbeadónak ez a joga csak azokra a dolgokra terjed ki, amelyek a lakásban felszerelt tárgyak, tehát a lakással fizikai összeköttetésben vannak.¹⁴ A lakással fizikai összeköttetéssel nem rendelkező dolgokra a bérbeadónak ez a joga nem terjed ki akkor sem, ha azok korábban fizikai összeköttetéssel rendelkeztek, de a bérlő már leszerelte őket.

A bérlőt megillető elviteli jogot a felek a szerződésben korlátozhatják, vagy ki is zárhatják. Ez azonban csak akkor jogszerű, ha ezt a hátrányt a bérbeadó valamivel kompenzálja.¹⁵ Azt, hogy a bérbeadó milyen előnyt köthet ki a jog kizárására, nem szabja meg a jogalkotó, azt a felekre bízta. Ilyen lehet például a bérleti díj csökkentése, felmondási idő meghosszabbítása.

¹³ Lakás törvény. 13. §.

¹⁴ Ptk. 6:341. § (4)

¹⁵ Ptk. 6:345. §



A lakásbérlet felmondása

A lakásbérlet felmondására az általános szabályok irányadóak¹⁶ azzal az eltéréssel, hogy a **hónap tizenötödik napjáig közölt felmondás a következő hónap utolsó napján, a hónap tizenötödik napja után közölt felmondás pedig csak a közlést követő második hónap utolsó napján szünteti meg a lakásbérleti jogviszonyt.** Ez azt jelenti, hogy lakásbérleti szerződés esetén a rendes felmondási idő biztosan nem rövidebb, mint másfél hónap. Tehát ha a felmondás 2020. október 15. napjáig megérkezik, akkor november utolsó napján szűnik meg a szerződés. Azonban ha csak október 16.-án érkezik meg a felmondás, akkor december utolsó napján szűnik meg a szerződés. Lakásbérlet felmondása esetén a megszűnésnek ez az időpontja irányadó, függetlenül attól, hogy a felek a bérleti díjat milyen időszakra vetítve határozták meg. A határozott időtartam lejárta előtt gyakorolható felmondási jogot biztosító törvényi rendelkezések¹⁷ a lakásbérleti jogviszony esetében is alkalmazandók azzal, hogy a felmondási jog gyakorlásával a lakásbérleti jogviszony a lakásbérlet rendes felmondására irányadó szabályok szerinti időpontban szűnik meg.¹⁸

Rendkívüli felmondás

A Ptk. a rendkívüli felmondás jogát csak bérbeadói oldalról szabályozza, ezért ha a bérlő kívánja szerződésszegésre hivatkozással megszüntetni a lakásbérletet, arra a kellékszavataosságra és jogszavatosságra vonatkozó általános szabályok lesznek az irányadóak. bérlő magatartásával megvalósított szerződésszegésre alapított rendkívüli felmondás jogát a Ptk. külön rendelkezéssel szabályozza.

A bérbeadót a felmondási jog a bérlő szerződésszegése esetén eltérő szabályok szerint illeti meg, attól függően, hogy milyen magatartás valósítja meg a bérlő szerződésszegését. A rendkívüli felmondásra okot adó körülmények a bérlő két főkötelezettségének megszegéséből adódhatnak: a bérleti díj megfizetése, valamint a rendeltetésszerű használat.

¹⁶ Ptk. 6:399. §

¹⁷ Ptk. 6:399. § (4), 6:340. § (3), 6:346. § (3)

¹⁸ Ptk. 6:347. §



Projekt azonosító: EFOP-3.6.2-16-2017-00007

Projekt címe: „Az intelligens, fenntartható és inkluzív társadalom fejlesztésének aspektusai”

Ha a bérlő a bérleti díj megfizetésével, vagy más kötelezettsége teljesítésével **esik késelelembe,** a bérleti szerződést a bérbeadó az Lakástörvényben foglalt rendelkezések szerint mondhatja fel.¹⁹ Ennek megfelelően, ha a bérleti díjat a bérlő fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a bérlőt a következményekre történő figyelmeztetéssel, a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet azzal, hogy a felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap, utolsó napjára szólhat és a felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál. Miután lakhatás biztosításáról van szó, a jogalkotó nem engedi meg ebben az esetben az azonnali hatályú felmondást bérbeadónak még abban az esetben sem, ha a bérlő az egyik legfontosabb szerződéses kötelezettségét nem teljesíti. Mindenképpen ad minimum 25 napot bérlőnek, hogy új lakhatás után nézzen.

Ha a bérlő vagy a vele együtt lakó személy a bérbeadóval vagy a szomszédokkal szemben az együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartást tanúsít, vagy a lakást vagy a közös használatra szolgáló területet nem rendeltetésszerűen vagy nem szerződészerűen használja. Alapesetben szintén nem engedi meg a jogalkotó az azonnali hatályú felmondást, hiszen a bérbeadó a bérleti szerződést csak a következő hónap utolsó napjára mondhatja fel és csak akkor, ha a szerződésszegő magatartás abbahagyására irányuló felszólítása eredménytelen volt, vagy ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a szerződés fenntartása a bérbeadótól nem várható el. Ilyen esetben a felmondást a tudomásszerzéstől számított nyolc napon belül kell közölni. Ha ezt elmulasztja, akkor kizárólag határozatlan időre kötött szerződés alapján élhet a felmondás jogával. Ez a jogsértő magatartás lehet folyamatos is. Ilyenkor, ha a bérlőnek a rendkívüli felmondásra okot adó magatartása folyamatos, akkor a bérbeadó addig, amíg a szerződésszegő magatartás folyik, bármikor eszközölheti a rendkívüli felmondást az ide vonatkozó szabályok betartásával. A nyolc napos határidő ilyenkor a folyamatos szerződésszegő magatartás megszűnését követő nyolc napra vonatkozik.

Amennyiben a rendeltetészerű használatot bérlő nem állítja vissza, nem szünteti meg a jogsértő magatartást, akkor a bérbeadó – az írásos felszólítás t követően – a következő hónap utolsó napjára felmondhatja a szerződést. A jogalkotó itt meghatároz egy minimum 15 napos

¹⁹ Lakás törvény. 25. §



Projekt azonosító: EFOP-3.6.2-16-2017-00007

Projekt címe: „Az intelligens, fenntartható és inkluzív társadalom fejlesztésének aspektusai”

felmondási időt is, aminek azonban nincs értelme, miután a felmondási idő biztosan több lesz ennél, hiszen az minimum egy hónap előbb említett szabály alapján.

Bérlőtársi és társbérlői jogviszony esetében a bérlőtárs, illetőleg a társbérlő a másik bérlő vagy a vele együtt élő személy ilyen magatartása alapján a bíróságtól kérheti a másik bérlőtárs, illetőleg társbérlő lakásbérleti jogviszonyának a megszüntetését.²⁰ Hiszen a bérlőtársakat egymással szemben is megilleti a birtokvédelem a közös birtok szabályai alapján.

Ellenőrző kérdések:

1. Melyik jogszabály elsődleges a Ptk.-hoz képest lakásbérleti szerződés esetén?
2. Mi lehet lakásbérleti szerződés tárgya?
3. Hogyan határozható meg a lakás fogalma?
4. Mi a bérlő legfontosabb kötelezettsége?
5. Mi az a kaució?
6. Van-e a kauciónak felső határa?
7. A lakásbérleti szerződés érvényességéhez szükség van-e a szerződés írásba foglalására?
8. A lakás mikor alkalmas a rendeltetésszerű használatra?
9. Mit jelent a bérbeadó kellékszavatossága lakásbérlet esetén?
10. Milyen karbantartási munkálatok különböztethetők meg lakásbérlet esetén?
11. Milyen esetekben lehet rendkívüli felmondással megszüntetni a lakásbérletet a bérbeadó részéről?
12. Milyen esetekben lehet megszüntetni rendkívüli felmondással a lakásbérletet a bérlő részéről?
13. A rendes felmondás mikorra szünteti meg a lakásbérleti szerződést?
14. Életveszélyt okozó karbantartási munkálatok esetén mikor köteles a bérbeadó a munkálatokat elvégezni?
15. Hogyan alakul a költségviselés a burkolatok cseréje esetén, ha a felek nem állapodtak meg?
16. Hogyan alakul a költségviselés a radiátor megszerelése esetén, ha a felek a szerződésben nem állapodtak meg?

²⁰ Lakás törvény. 30. §



Projekt azonosító: EFOP-3.6.2-16-2017-00007

Projekt címe: „Az intelligens, fenntartható és inkluzív társadalom fejlesztésének aspektusai”

17. Amennyiben a bérbeadó az azonnali munkálatokat igénylő karbantartást nem végzi el, és a bérlő az saját költségén elvégzi, mikor követelheti vissza a költséget a bérbeadótól?
18. Mit jelent a ius tollendi, elvitel joga?
19. Hogyan korlátozza lakásbérlet esetén az elvitel jogát a jogalkotó?
20. Amennyiben a bérbeadó korszerűsítést igénylő munkálatokat kíván elvégezni a lakáson, milyen kötelezettségei keletkeznek? És a bérlő milyen jogosultsága nyílik meg ebben az esetben?

Felhasznált irodalom:

BENKE JÓZSEF – NOCHTA TIBOR: Magyar polgári jog Kötelmi jog II., Dialóg Campus Kiadó, Budapest-Pécs, 2018

FUGLINSZKY ÁDÁM – TŐKEY BALÁZS: Szerződési jog – Különös rész, ELTE Eötvös Kiadó, Budapest, 2018.

VÉKÁS LAJOS-GÁRDOS PÉTER: Kommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló törvényhez www.uj.jogtar.hu

Jelen tananyag a Szegedi Tudományegyetemen készült az Európai Unió támogatásával. A tananyag elkészítését az EFOP-3.6.2-16-2017-00007 azonosító számú, Az intelligens, fenntartható és inkluzív társadalom fejlesztésének aspektusai: társadalmi, technológiai, innovációs hálózatok a foglalkoztatásban és a digitális gazdaságban című projekt támogatta. A projekt az Európai Unió támogatásával, az Európai Szociális Alap és Magyarország költségvetése társfinanszírozásában valósul meg.

