

HolaHáz - Otthonra találsz.

www.holahaz.hu

Előleg vagy foglaló? Tudnivalók ingatlan adásvételnél

Az **előleg** és a **foglaló** közös lényege, hogy mindkettő a vételárból előre megfizetett összeg, amellyel a felek megerősítik az adásvételi szándékukat - és amely a teljesítéskor jellemzően [+] **beszámít** a vételárba. A fő különbség az, hogy mi történik ezzel a pénzzel, X **ha az ügylet megghiúsul**. A **foglaló** a szerződés teljesítését biztosító, szankciós jellegű összeg: ha a szerződés a **foglalót adó fél hibájából** hiúsul meg, a foglaló rendszerint **elveszik**, ha pedig a **foglalót kapó fél hibájából**, jellemzően \$\$ **kétszeresen jár vissza**. Az **előleg (vételőelőleg)** ezzel szemben klasszikus előrefizetésként működik: megghiúsulás esetén alapvetően elszámolási tétel, amely sok esetben $\leftarrow$ **visszajár**. A pontos következményeket mindig a szerződés rendelkezései és a megghiúsulás tényleges oka határozza meg.



Előleg és Foglaló jelentése

Előleg (vételőelőleg): A vételár előre kifizetett része, szankciós (büntető) jelleg nélkül, amit a vevő az adásvételi szerződés megkötésekor fizet az eladónak. Ha az adásvétel teljesül, az előleg **beszámít a vételárba**, vagyis a hátralék ennyivel csökken. Ha az adásvétel **megghiúsul**, az előleggel a feleknek **el kell számolni**, és a főszabály az, hogy az előleg **visszajár a vevőnek** (nincs büntetés a visszalépésre). Az előleg kifizetése mutatja a vételi szándékot, de nem jelent olyan erős elköteleződést, mint a foglaló. Előleg esetén bármely fél indoklás nélkül visszaléphet az adásvételtől, ez általában nem okoz nekik anyagi hátrányt, mert visszalépéskor visszaáll az eredeti állapot.

Foglaló: Szerződést biztosító összeg, amit a vevő az adásvételi szerződés megkötésekor fizet az eladónak. Ha az adásvétel rendben lezárul, a foglaló **beszámít a vételárba**, vagyis ennyivel kevesebbet kell még fizetni. Ha az adásvétel a **vevő hibájából** hiúsul meg (meggondolja magát, mégsem akarja megvenni a kölcsönösen megállapodott áron és feltételekkel), a vevő a foglalót **elveszíti**, az eladó megtarthatja azt. Ha az adásvétel az **eladó hibájából** hiúsul meg (meggondolja magát, mégsem akarja eladni a kölcsönösen megállapodott áron és feltételekkel), az eladónak a foglalót **kétszeresen** kell visszafizetnie a vevőnek. Ha a szerződés **olyan okból hiúsul meg, amiért sem a vevő, sem az eladó nem felelős** (vagy mindketten felelősek), a foglaló **visszajár a vevőnek**, tehát ilyen esetben pénzügyileg olyan, mintha előleg lett volna. A foglaló kifizetése komoly vételi szándékot és elköteleződést mutat, hiszen esetleges visszalépés esetén nagy pénzügyi kockázatot jelent. Bármely fél - akár a vevő, akár az eladó - lép vissza, a visszalépő fél részére anyagi hátránnyal jár a visszalépés.

- **Előleg:** vételárba beszámít + meghiúsulás esetén nincs szankciós jelleg
- **Foglaló:** vételárba beszámít + meghiúsulás esetén szankció jelleg



Konkrét példa számokkal

Tegyük fel, hogy a vételár **60 000 000 Ft**, és a vevő a szerződéskötéskor a vételár **10%-át** fizeti, azaz **6 000 000 Ft-ot**. Ha minden rendben lezajlik, gyakorlatilag mindegy, hogy előlegről vagy foglalóról volt-e szó: az összeg beszámít a vételárba, a vevő pedig kifizeti a hátralékot, és az adásvétel lezárul.

Ha viszont **meghiúsul az ügylet**, a pénz sorsa tipikusan(*) az alábbiak szerint alakul:

**(a pontos végkimenetelt mindig a szerződés tartalma és a konkrét ok dönti el)*

Előleg esetén

Előlegnél (vételérelőlegnél) nincs büntető következmény: ha az adásvétel meghiúsul, a feleknek főszabály szerint el kell számolniuk, és a cél az, hogy az **eredeti pénzügyi állapot álljon vissza**. Ez a gyakorlatban többnyire azt jelenti, hogy a vevő által megfizetett összeg **viSSZAJÁR**, függetlenül attól, hogy ki lépett vissza - kivéve, ha a szerződés kifejezetten másképp rendelkezik, például bizonyos költségek levonásáról vagy eltérő elszámolási szabályról.

Az előleg értékének nincs jogszabályi plafonja: mivel *nem szankciós biztosíték*, elvileg akár a vételár nagyon nagy része is lehet, ha így állapodtok meg. A piaci gyakorlatban az előleg többnyire **az első vételárrészlet**, és leggyakrabban **5-10%** körül szokott megállni.

Foglaló esetén

Az veszít az ügyleten, aki felelős a szerződés meghiúsulásáért. A táblázat azt mutatja, hogy foglaló esetén a különböző meghiúsulási helyzetekben mennyivel változik a vevő és az eladó pénzügyi helyzete az ügylet végén.

Vagyis: ki **nyer** rajta, ki **veszít**, és mikor **áll vissza** az eredeti pénzügyi állapot.

Helyzet	Vevő	Eladó
Vevő meggondolja magát	• -6 mFt foglalót elveszíti	• +6 mFt megtarthatja
☐ Vevő nem fizeti a következő részletet	• -6 mFt foglalót elveszíti	• +6 mFt megtarthatja
Vevő talált másik ingatlant	• -6 mFt foglalót elveszíti	• +6 mFt megtarthatja
Vevő nem kapja meg a hitelt	• -6 mFt foglalót elveszíti	• +6 mFt megtarthatja
Vevő súlyos betegsége,	0 mFt	0 mFt

Helyzet	Vevő	Eladó
baleset	foglaló visszajár	foglalót visszaadja
Vevő munkahelyének elvesztése (nem a vevő hibájából)	0 mFt foglaló visszajár	0 mFt foglalót visszaadja
Eladó meggondolja magát	• +6 mFt kétszeresen jár (12 mFt)	• -6 mFt kétszeresen visszafizet
Eladó másnak akarja eladni	• +6 mFt kétszeresen jár (12 mFt)	• -6 mFt kétszeresen visszafizet
Eladó késik, hiányosak a papírok (és nem tudnak megállapodni)	• +6 mFt kétszeresen jár (12 mFt)	• -6 mFt kétszeresen visszafizet
Eladó nem tehermentesít	• +6 mFt kétszeresen jár (12 mFt)	• -6 mFt kétszeresen visszafizet
Eladó súlyos betegsége, balesete (nem felróható, ellehetetleníti a teljesítést)	0 mFt foglaló visszajár	0 mFt foglalót visszaadja
Külső akadály (hatósági elakadás, banki csúszás)	0 mFt foglaló visszajár	0 mFt foglalót visszaadja
Közös megegyezés (felbontják a szerződést)	megállapodás jellemzően visszajár	megállapodás jellemzően visszaadja
Vis maior, külső akadály	0 mFt foglaló visszajár	0 mFt foglalót visszaadja

A foglaló összegére nincs jogszabályi minimum és kőbe vésett maximum, viszont *a kirívóan magas (túlzott) foglalót* a bíróság kérésre mérsékelheti; a gyakorlatban többnyire az ingatlan teljes vételárának **5-10%-a** szokott lenni.

Az ingatlanos ügyleteknél az egyik *legtipikusabb* meghiúsulási ok, amikor a vevő a szerződés aláírása után szembesül vele, hogy **a bank mégsem adja meg a lakáshitelt** (vagy csak kisebb összeget / más feltételekkel), ilyenkor pedig gyakran jön a **másik banknál próbálkozás** - ami működhet, csak idő kell hozzá, és könnyen beleütközik a szerződésben vállalt **fizetési határidőbe**. Hogy ez **a vevő hibájának számít-e**, az a szerződéstől függ: ha a vevő feltétel nélkül vállalta a vételár kifizetését, akkor a hitel elmaradása jellemzően **a vevő kockázati körébe esik**, és foglaló esetén ez tipikusan **foglalóvesztéssel** járhat; ha viszont a felek előre rögzítik, hogy a teljesítés feltétele a hitel folyósítása (vagy meghatározzák, milyen igazolható elutasításnál mi történik), akkor meghiúsuláskor a foglaló **visszajárhat**, illetve gyakori megoldás a **határidő-hosszabbítás közös megegyezéssel**, amíg a vevő új banki finanszírozást szervez.



Szerződéses megoldások

A legtöbb félreértés nem rosszindulatból, hanem pontatlan megfogalmazásból keletkezik. Ezekre érdemes ránézni még aláírás előtt:

1. **Nevezd nevén:** legyen benne szó szerint, hogy foglaló vagy vételárelőleg - ne csak annyi, hogy "előleg/foglaló jellegű összeg". Ettől függetlenül azonban tudnod kell, hogy nem csak a megnevezés számít, hanem az adásvételi szerződés tényleges szövegezése, tartalma.
2. **Bizonyítható fizetés:** banki utalás közleménnyel, átvételi elismervény, pontos dátum.
3. **Ügyvédi letét:** foglaló akár ügyvédi letétbe is kerülhet, ami csökkentheti mindkét fél részéről a kockázatot.
4. **Hitel a legnagyobb kockázat:** ha a vevő finanszírozással vásárol, akkor különösen fontos rögzíteni, mi történik *banki elutasítás* esetén. Gyakori praktikus megoldás:
 - [+] Előzetes hitelbírálatot kértek,
 - a szerződésben feltételként szerepel a hitel,
 - vagy a megfizetett összeg **egy része foglaló, egy része előleg**, így kockázat megszlik.



Jogszabályok

Az ingatlan adásvételnél az **előleg** és a **foglaló** kapcsán a legfontosabb kapaszkodó a *Polgári Törvénykönyv* (2013. évi V. törvény, **Ptk.**). Az alábbi paragrafusok is ezekre vonatkoznak.

- **Foglaló - definíció és feltétel (Ptk. 6:185. § (1)):** „... akkor lehet foglalónak tekinteni, ha ... a szerződésből egyértelműen kitűnik.”
- **[+] Foglaló beszámítása + „semleges” meghíúsulás (Ptk. 6:185. § (2)):** „Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken.”, „... egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.”
- **Foglaló elvesztése / kétszeres visszafizetés (Ptk. 6:185. § (3)):** „A teljesítés meghíúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.”
- **Foglaló mellett kártérítés/kötbér is felmerülhet (Ptk. 6:185. § (4)):** „A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése ... nem mentesít.”, „A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken.”
- **Túlzott foglaló mérséklése (Ptk. 6:185. § (5)):** „A túlzott mértékű foglaló összegét ... a bíróság mérsékelheti.”
- **Közös megegyezés: elszámolás vagy visszajárás (Ptk. 6:212. § (2)-(3)):** „... kötelesek egymással ... elszámolni.”, „... a már teljesített szolgáltatások visszajárnak.”
- **Egyoldalú megszüntetés (felmondás/elállás) és a „felbontás” szabályai (Ptk. 6:213. § (1)):** „... elállás esetén a szerződés felbontásának a szabályait kell alkalmazni...”
- **- Szerződésszegésnél elállás + a kifizetett összeg visszakérése (Ptk. 6:140. § (1) és (3)):** „... elállhat a szerződéstől...”, „Ha a jogosult a szolgáltatás ellenértékét megfizette,

kérheti annak visszatérítését...”

- **Ingatlan adásvétel - írásbeliség (Ptk. 6:215. § (2)):** „... az adásvételi szerződést írásba kell foglalni.”

Biztos döntés, jó hirdetés

Ha eladóként hirdetnél, vevőként pedig gyorsan összehasonlítható ajánlatokat keresnél, érdemes a folyamat elején tisztázni, hogy **foglaló** vagy **előleg** szerepel majd, és ezt a kommunikációban is következetesen használni. Add fel hirdetésed a **holahaz.hu** oldalon, vagy böngéssz a **HolaHáz** kínálatában, hogy már az első lépésektől magabiztosan tárgyalhass - és ne a félreértések vigyék el a pénzed.