



## Előszerződés ingatlan adásvétel során

Az **előszerződés** az ingatlan-adásvételben nem kötelező köztes lépés, hanem olyan **jogi eszköz**, amely akkor lehet indokolt, ha a felek már előre vállalni kívánják a későbbi **végleges szerződés** megkötését, de annak minden feltétele még nem áll teljeskörűen fenn, viszont a későbbi adásvétel lényeges feltételeiben a felek már megállapodtak. Jogilag fontos elkülöníteni a **szándéknyilatkozattól** és a **végleges adásvételi szerződéstől**, mert ezek tartalma és joghatása is eltérő. Ingatlanügyletnél ezért mindig azt érdemes mérlegelni, hogy az adott helyzetben a) valóban szükség van-e előszerződésre, vagy b) a közvetlenül megkötött **adásvételi szerződés** a célszerűbb megoldás.



### Mi az előszerződés?

Az előszerződés lényege, hogy a felek még nem magát az adásvételt kötik meg, hanem azt vállalják, hogy egy  későbbi időpontban, meghatározott feltételekkel végleges szerződést fognak kötni.

Ez tehát **nem pusztán szándéknyilatkozat**, de **nem is maga az adásvétel**. A Polgári Törvénykönyv alapján komoly kötelezettséget hozhat létre: ha valamelyik fél később visszalépne, a másik fél akár bírósághoz is fordulhat, és kérheti a végleges szerződés létrehozását.

Fontos azonban, hogy az előszerződés nem jelent teljesen feltétlen és minden körülmények között kikényszeríthető szerződéskötést. A Ptk. kivételesen lehetővé teszi a végleges szerződés megkötésének megtagadását, ha az előszerződés után olyan, előre nem látható körülmény állt elő, amely a változatlan feltételek mellett teljesítést a fél lényeges jogi érdekét sértővé tenné, és a körülményváltozást nem ő idézte elő, illetve az nem tartozik a rendes üzleti kockázata körébe. Ez azonban nem egyszerű "meggondoltam magam" lehetőség.

A legfontosabb különbség röviden:

Dokumentum	Mit jelent?	Mire elég?
<b>Szándéknyilatkozat</b>	"Mevinném, ilyen feltételekkel."	tartalmától függően érdeklődés, vételi ajánlat vagy akár komolyabb kötelezettség alapja

Dokumentum	Mit jelent?	Mire elég?
<b>Előszerződés</b>	"Vállaljuk, hogy később szerződni fogunk."	szerződéskötési kötelezettség
<b>Adásvételi szerződés</b>	"Az eladó eladja, a vevő megveszi."	tulajdonátruházás alapja



Az előszerződés **nem arra való, hogy "majd később kitaláljuk a részleteket"**. Pont ellenkezőleg: akkor működik jól, ha a későbbi szerződés lényeges feltételei már tiszták. A Ptk. előszerződés-szabálya is abból indul ki, hogy a felek a későbbi szerződés lényeges feltételeit meghatározzák. Az előszerződés nem bizonytalan vagy félkész ügylet lekötésére való. Ha a felek még nem tudják pontosan, mit, mennyiért, milyen feltételekkel és mikor akarnak szerződésbe foglalni, akkor az előszerződés inkább vitát termel, mint biztonságot ad.

### **Ptk. XIII. Fejezet: Szerződéskötési kötelezettség, 6:73. §**

#### *[Előszerződés]*

- (1) *Ha a felek abban állapodnak meg, hogy későbbi időpontban egymással szerződést kötnek, és megállapítják e szerződés lényeges feltételeit, a bíróság e feltételek szerint a szerződést bármelyik fél kérelmére létrehozhatja.*
- (2) *Az előszerződést a szerződésre előírt alakban kell megkötni. Az előszerződésre az annak alapján megkötendő szerződés szabályai megfelelően irányadóak.*
- (3) *A szerződés megkötését bármelyik fél megtagadhatja, ha bizonyítja, hogy*
  - a) *az előszerződés megkötését követően előállott körülmény következtében az előszerződés változatlan feltételek melletti teljesítése lényeges jogi érdekét sértené;*
  - b) *a körülmények megváltozásának lehetősége az előszerződés megkötésének időpontjában nem volt előrelátható;*
  - c) *a körülmények megváltozását nem ő idézte elő; és*
  - d) *a körülmények változása nem tartozik rendes üzleti kockázata körébe.*



## Miben más, mint az adásvételi szerződés?

Ez a legfontosabb gyakorlati kérdés. Az **adásvételi szerződés** már közvetlenül a tulajdonjog átruházására irányul: az eladó elad, a vevő megvesz, a vevő vállalja a vételár megfizetését, és az ügylet földhivatali eljárás alapja lehet. Adásvételi szerződésnél a vételár megfizetése történhet azonnal, később, részletekben, hitelből vagy más szerződésben szabályozott ütemezés szerint. Az **előszerződés** ezzel szemben még **nem ruház át tulajdonjogot**. A vevő ettől még nem lesz tulajdonos, és az előszerződés önmagában általában nem ad olyan ingatlan-nyilvántartási védelmet, mint egy megfelelően elkészített végleges adásvételi szerződés, különösen tulajdonjog-fenntartással és vevői joggal.

Ezért fontos tudni:

- **Jogi ereje van**, de másképp: nem tulajdonszerzést, hanem későbbi szerződéskötést kényszeríthet ki.
- **Írásba kell foglalni**, mert ingatlanügyletnél a későbbi szerződés alakját kell követnie.
- **Nem földhivatali megoldás**, hanem elsősorban a felek egymás közötti kötelmi viszonyát rendezi.
- **Ügyvédi kontroll nélkül kockázatos**, mert a hiányos tartalom később komoly vitát okozhat.

Az ingatlan-adásvételi előszerződés önmagában még **ügyvédi ellenjegyzés nélkül is érvényes lehet**, de mivel később csak a pontosan megfogalmazott, a végleges szerződés lényeges feltételeit tartalmazó okirat kényszeríthető ki, a gyakorlatban **erősen ajánlott ügyvéddel** elkészíttetni.

## Mikor hasznos, és mikor felesleges?

Előszerződésnek akkor lehet valódi értelme, ha a felek már komolyan elköteleződnének, de a végleges adásvételi még korai vagy jogilag még nem célszerű.

Tipikus esetek:

- **Új építésű ingatlan**: még nincs kész, nincs végleges műszaki vagy jogi állapot.
- **Albetétesítés vagy társasházzá alakítás**: a megvenni kívánt lakás jogilag még nem önálló.
- **Telekalakítás, átminősítés**: az ingatlan adatai még változásban vannak.
- **Hagyatéki vagy tulajdonrendezési ügy**: az eladó tulajdoni helyzete még nem végleges.

Sok más helyzetben viszont az előszerződés csak felesleges köztes lépcső. Önmagában **nem indokolja** az előszerződést az, hogy:

- a vevő hitelből vásárol,
- jelzálog van az ingatlanon,
- az eladó a vételárból tehermentesít,
- a birtokbaadás később történik,

- \$ a vételár több részletben érkezik.

Ezeket gyakran jobban lehet kezelni egy részletes, feltételeket is tartalmazó **végleges adásvételi szerződésben**.



## Mire figyelj aláírás előtt?

Egy jó előszerződés nem általánosságokat tartalmaz, hanem a későbbi adásvétel lényeges pontjait. Különösen fontos, hogy szerepeljen benne:

- **A felek pontos adatai:** minden tulajdonos, meghatalmazás, jogosultság.
- **Az ingatlan pontos azonosítása:** helyrajzi szám, albetét, tároló, garázs, beálló.
- **\$ A vételár és fizetési ütemezés:** önerő, hitel, támogatás, részletek.
- **A végleges szerződés határideje:** mikor kell megkötni, mi a késedelem következménye.
- **Terhek és tehermentesítés:** jelzálog, hasznélvezet, végrehajtási jog, elővásárlási jog.
- **Pénzügyi biztosítékok:** foglaló, előleg, kötbér, bánatpénz pontos jogcímmel.
- **Birtokbaadás és megíusulás:** mikor történik, mi van, ha valamelyik fél nem teljesít.

**Tulajdoni lap ellenőrzése:** Aláírás előtt ellenőrizni kell a tulajdoni lap alapján, hogy ki a tulajdonos, van-e széljegy, jelzálog, végrehajtási jog, hasznélvezet, elidegenítési és terhelési tilalom, per vagy más bejegyzés.

A leggyakoribb tévedések közé tartozik, hogy "ez csak előszerződés", "ha nem kapok hitelt, automatikusan nincs következmény", vagy "a részleteket majd később pontosítjuk". Épp ez a veszélye: ha a **lényeges feltételek** most nincsenek rendesen rögzítve, abból később jogvita lehet.

Ha a vevő hitelből vásárol, az előszerződésben külön rendezni kell, hogy mi történik sikertelen hitelbírálat esetén. Nem mindegy, hogy a **hitel elutasítása** automatikus mentesülési ok, csak meghatározott banki igazolások mellett fogadható el, vagy a vevő finanszírozási kockázataként értékelik.

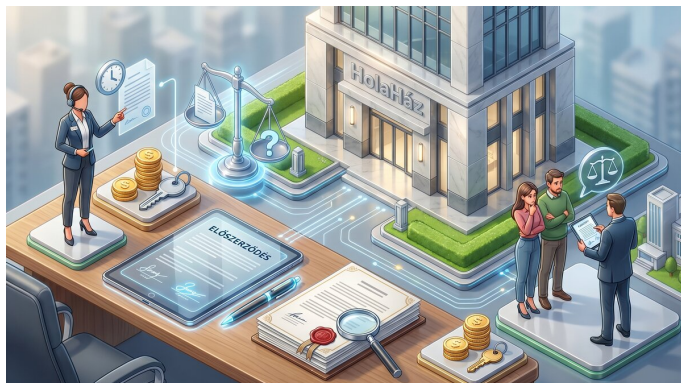
Nem elég tehát általánosan a "sikertelen hitelbírálatra" hivatkozni: ezt a részt érdemes az előszerződésben **tételesen és ellenőrizhetően** szabályozni. Különösen célszerű rögzíteni, hogy:

- **Hány bankhoz kell fordulni:** elég-e egyetlen hitelkérelem, vagy a vevőnek több pénzügyintézetnél is próbálkoznia kell.
- **Mi a benyújtási határidő:** meddig kell a vevőnek a hitelkérelmet beadnia, és mikorra kell igazolnia ezt az eladó felé.
- **\$ Mekkora hitelre vonatkozik a kérelem:** pontos összeggel vagy minimum elvárt finanszírozási szinttel.
- **Mi számít szabályos kérelemnek:** csak a hiánytalanul, a kért dokumentumokkal együtt benyújtott hitelkérelem fogadható-e el.
- **Milyen elutasítás fogadható el:** elegendő-e egy banki értesítés, vagy kifejezetten írásbeli, beazonosítható elutasító nyilatkozat kell.
- **Ki viseli a hibás benyújtás kockázatát:** ha a vevő saját mulasztása, hiányos iratai vagy pontatlan adatai miatt nem jut hitelhez, az mentesíti-e egyáltalán.

- **Mi történik részleges jóváhagyásnál:** ha a bank a vártnál kisebb összeget ad, a vevő köteles-e kipótolni a különbözetet saját forrásból.
- **Mi lesz a foglalóval és a határidővel:** sikertelen vagy részben sikeres hitelbírálattal esetén visszajár-e a foglaló, hosszabbodik-e a teljesítési határidő, vagy meghiúsul az ügylet.

Ez azért lényeges, mert a mindennapi viták jelentős része nem abból fakad, hogy *volt-e* hitelkérelem, hanem abból, hogy **megfelelően, időben és a szerződésben elvárt tartalommal** nyújtották-e be.

Eladóként arra kell figyelni, hogy az előszerződés mennyi időre köti le az ingatlant, milyen **határidővel** kell a vevőnek finanszírozást igazolnia, mi történik vevői késedelem esetén, és mikor válik jogosulttá az eladó a foglaló megtartására vagy más jogkövetkezmény érvényesítésére.



## Mi történik, ha a végleges adásvételi mégsem jön létre?

A következmény attól függ, **ki miatt** hiúsul meg az ügylet, és az előszerződés mit rendez a **foglalóról**, az **előlegről** és a **határidőkről**. Az előszerződés alapján akár a végleges szerződés bírósági létrehozása is kérhető.

- **Ha a vevő a felelős:** a foglalót elveszítheti, és felmerülhet kártérítés, kötbér vagy a végleges szerződés kikényszerítése is.
- **Ha az eladó a felelős:** a kapott foglalót főszabály szerint kétszeresen kell visszaadnia, és további igények is lehetnek.
- **Ha egyik fél sem felelős:** a foglaló visszajár, a már átadott összegekkel pedig el kell számolni.
- **Ha a körülmények lényegesen megváltoznak:** kivételesen megtagadható a végleges szerződés, de csak szűk feltételekkel.
- **Hitel és tehermentesítés esetén:** ezeket külön, pontos feltételekkel érdemes rögzíteni, mert enélkül könnyen vita lesz abból, ki viseli a kockázatot.

A gyakorlatban ilyenkor ezek a kérdések dőlnek el:

- \$ **Visszajár-e a pénz?**
- **Elvész-e a foglaló?**
- **Kikényszeríthető-e a végleges szerződés?**
- **Van-e helye kártérítésnek vagy kötbérnek?**
- **Ki viseli a meghiúsulás kockázatát?**

Ezért az előszerződésben nem elég annyi, hogy a felek később még szerződnek. A biztonságot az adja, ha előre egyértelmű, **mi számít meghiúsulásnak, ki miért felel, és mi lesz a már átadott pénzzel.**

## Ingatlanközvetítő szerepe

Az ingatlanközvetítői gyakorlatban gyakran **összemosódik** a vételi ajánlat, a szándéknyilatkozat, az előszerződés és a foglalóval kísért megállapodás. Ez azért kockázatos, mert egy "gyorsan aláírható" irat sem feltétlenül egyszerű adminisztratív papír: a tartalmától függően **komoly szerződéses kötelezettséget**, pénzügyi következményt, sőt akár későbbi jogvitát is megalapozhat.

Fontos látni, hogy az ingatlanközvetítő sokszor érthető üzleti okból szeretne minél előbb **írással köteleződést** rögzíteni a felek között, de ettől egy dokumentum még nem lesz automatikusan megfelelő az adott ügyletre. Az **előszerződés nem ingatlanosi gyors papír**, hanem olyan jogi megállapodás, amely a későbbi végleges szerződés megkötésére kötelezhet. Éppen ezért nem mindegy, pontosan milyen elnevezésű és milyen tartalmú irat kerül a felek elé.

Külön figyelmet érdemel a **közvetítői jutalék** kérdése is. Ez nem pusztán attól függ, hogy végül létrejön-e a teljes adásvétel, hanem attól is, hogy a közvetítői szerződés pontosan **melyik jognyilatkozathoz vagy megállapodáshoz** köti a jutalékfizetést. Emiatt minden esetben érdemes külön ellenőrizni, hogy egy vételi ajánlat, előszerződés vagy más írásbeli megállapodás kivált-e jutalékigényt.

Ezért alapszabályként érdemes megfogadni:

- **Ne az elnevezést nézd**, hanem a dokumentum tényleges tartalmát.
- **§ Ellenőrizd a jutalék szabályait**, különösen a közvetítői szerződésben.
- **Ne írd alá mintát rutinból**, csak azért, mert az "bevett ingatlanosi papír".
- **Ügyvédi kontroll nélkül ne köteleződj el**, ha a dokumentum pénzáradást, foglalót vagy későbbi szerződéskötési kötelezettséget is érint.

Röviden: az ingatlanközvetítő fontos szereplő lehet az ügylet összehozásában, de az **előszerződés jogi dokumentum**, nem értékesítési formalitás. Ha a közvetítő által előkészített irat aláírása felmerül, azt célszerű minden esetben **ingatlanjogban jártas ügyvéddel** átnézetni.

## Találd meg a jó ügymenetet

Ha eladnál vagy vásárolnál, érdemes már a keresés elején tisztán látni, mikor elég egy jól megírt adásvételi szerződés, és mikor indokolt az előszerződés. Ha ingatlant keresel vagy hirdetnél, a **HolaHáz** segít az átlátható indulásban: részletes hirdetések, kereshető kínálat és könnyen kezelhető felület egy helyen. A jogi biztonságot azonban minden esetben a pontos feltételek, a friss tulajdoni lap és a megfelelő ügyvédi közreműködés adja. A **holahaz.hu** és a **HolaHáz** abban segít, hogy átlátható kínálatból válogass, vagy a saját ingatlanodat hatékonyan hirdesd meg. Ha biztos alapokról indulnál, nézz körül a **holahaz.hu** oldalon, vagy add fel hirdetésedet a **HolaHáz** felületén.

