

HolaHáz - Otthonra találsz.

www.holahaz.hu

Haszonélvezeti jog

A **haszonélvezeti jog** azt jelenti, hogy a jogosult az ingatlant *birtokolhatja, használhatja, és a hasznait szedheti* - tehát **lakhat benne**, illetve **bérbe is adhatja**, és a bérleti díj őt illeti, miközben a tulajdonjog ettől még másé marad. Ezért bár nem tulajdon, a mindennapokban **nagyon erős** jogosultság, de nem korlátlan: a tulajdonos továbbra is tulajdonos marad: például az ingatlant **a tulajdonos eladhatja**, de a vevő a **haszonélvezeti jog terhével együtt** szerezhethet csak tulajdont, vagyis az új vevő - **nem tud beköltözni** és nem használhatja, ezért ez a konstrukció többnyire csak családon belül lehet reális. A haszonélvezeti jog személyhez kötött, így **nem örökölhető**. Eladásnál, öröklésnél vagy családon belüli ajándékozásnál érdemes tételesen végigvenni a haszonélvezeti jog jelentését: *ki használhatja az ingatlant, ki adhatja bérbe, ki viseli a fenntartási költségeket, és mi történik eladáskor*.



Haszonélvezet jelentése

A Polgári Törvénykönyv (Ptk.) szerint a haszonélvezet *korlátozott dologi jog*: a jogosult nem tulajdonos, de a dolgot **birtokolhatja, használhatja és hasznait szedheti**.

A haszonélvező:

- **Lakhat** az ingatlanban;
- **Ő dönt a mindennapi használatról**;
- **\$ Pénzért bérbe adhatja** és a bérleti díj őt illeti, kivéve, ha a tulajdonos azonos feltételekkel bejelenti, hogy ő kéri a használatot, vagy a hasznok szedését. Ekkor a haszonélvező nem adhatja ki.

Viszont:

- - **Nem adhatja el** az ingatlant, az a tulajdonos joga marad
- - **Nem alakíthatja át korlátlanul** az ingatlant, csak kisebb rendes használathoz tartozó változtatást végezhet
- - **Nem ruházhatja át** a haszonélvezeti jogot, azt nem adhatja el, nem ajándékozhatja
- - **Nem akadályozhatja a tulajdonost az ellenőrzésben**: mert a tulajdonos jogosult a haszonélvezet gyakorlását ellenőrizni

Időtartam:

- **Természetes személy** haszonélvezete legfeljebb a jogosult **haláláig** állhat fenn
- ☐ **Határozott időre is alapítható:** a haszonélvezet szólhat **konkrét évekre** vagy **pontos dátumig**
- **Jogi személy** javára legfeljebb **50 évre** alapítható



Előnyök, hátrányok - felelősség

A legtöbb **nagyobb anyagi terhet (\$)** a **tulajdonosnak (Tul.)** kell viselnie, miközben rendkívül korlátozottak a lehetőségei az ingatlannal kapcsolatban. A gyakorlatban a tulajdonjogát ténylegesen gyakorolni csak a haszonélvezeti jog megszűnése (lejárati dátum, vagy a haszonélvező halála) után tudja. A **haszonélvezőnek (Hé.) biztos lakhatást ([+]) jelent**, miközben a tulajdonosi terheket nem kell vállalnia.

Téma	Tul.	Hé.	Megjegyzés
Lakhatás	-	[+]	A haszonélvezőnek stabil otthon, kiszámítható helyzet
Megtekintés	[+]	[+]	Tulajdonos kéri, haszonélvező beenged
Rezsi: áram, víz, gáz	-	\$	Aki használja, az fizet
Rendes fenntartás, kisebb javítás	-	\$	Mindennapi karbantartás
Nagy, rendkívüli javítás	\$	-	Érdemes előre tisztázni, mi számít rendkívülinek
Értéknövelő felújítás	\$	-	Tulajdonosi döntés és pénz
Sürgős állagmegóvás	\$	-	Azonnali beavatkozás: a kárt meg kell állítani; általában a tulajdonos fizet
Társasházi közös költség	\$	\$	A társasház a tulajdonost szólítja fel, tőle hajtja be, ha a haszonélvező nem fizet.
Társasházi felújítási alap	\$	-	Inkább tulajdonosi tétel: <i>értékmegőrzés</i> , nem napi használat
Társasházi rendkívüli	\$	-	Többnyire a tulajdonos

Téma	Tul.	Hé.	Megjegyzés
befizetés			fizeti: <i>nem rendes használat, hanem felújítás.</i>
Biztosítás - épület/lakás	\$	-	Jellemzően a tulajdonos köti és fizeti (szerződő)
Biztosítás - ingóság	-	\$	Akié a berendezés, az köti/fizeti és ő kapja a kártérítést
Biztosítás - felelősség (pl. eláztatás)	-	\$	Annak érdemes kötni/fizetni, aki ténylegesen használja az ingatlant
Károkozás	-	\$	A károkozó felel, fizet
Építményadó, telekadó	-	\$	Bejegyzett hasznélvezetnél a hasznélvező vallja be és fizet
Magánszemélyek kommunális adója	-	\$	Bejegyzett hasznélvezetnél a hasznélvező vallja be és fizet
Idegenforgalmi adó (szálláskiadásnál)	-	\$	A vendég fizeti, de a beszedés/befizetés a szállásadót terheli: aki ténylegesen kiadja/hasznosítja
Helyi iparűzési adó (ha vállalkozás)	-	\$	Az fizet, aki a tevékenységet végzi és a bevételt realizálja
Időszakos felülvizsgálat	-	\$	Jellemzően a hasznélvező dolga
Ingóságok pótlása	-	\$	Többnyire a hasznélvező állja; kivétel, ha a tulajdonos berendezve adta.
Bérbeadás adózása	-	\$	Aki a bérleti díjat szedi
Bérbeadás bevétele	-	[+]	A hasznélvezőt illeti, ha ő adja ki
□ Közmű-átírás, mérőóra	-	[+]	A tényleges használó intézi
Internet bekötés	-	[+]	A tényleges használó intézi
Közgyűlésen szavazás	[+]	-	A szavazati jog a tulajdonost illeti
Hitel, megterhelés		-	Tulajdonosi kör, de a hasznélvezet szűkíti a banki opciókat.
Jelzálog bejegyzése		-	Tulajdonosi kör, de bank kérheti a hasznélvezőt

Téma	Tul.	Hé.	Megjegyzés
			hozzájárulását
Ingatlan fedezetbe adása hitelhez		-	Tulajdonosi kör, de a fedezeti érték gyakran alacsonyabb



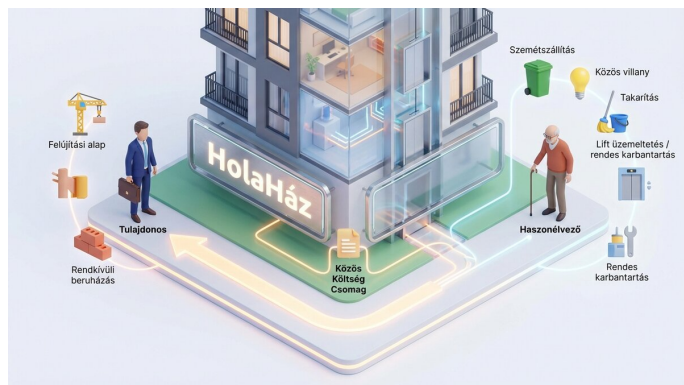
Társasházi közös költség és haszonélvezet

A haszonélvezeti jog mellett a társasházi közös költség az egyik leggyakoribb vitaforrás: a társasház felé (*külső viszonyban*) jellemzően a **tulajdonos** lesz kötelezett, miközben a tulajdonos és a haszonélvező egymás között (*belső viszonyban*) sok tétel **a haszonélvezőt** terheli a használatból fakadó, úgynevezett **rendes terhek** miatt. Az elszámolási probléma oka, hogy a közös költség a gyakorlatban gyakran **csomag**: üzemeltetés + karbantartás + felújítási alap is lehet benne, ezért nem mindegy, *pontosan milyen tételről beszélünk*. Emiatt kulcs a természet szerinti szétválasztás.

Társasházi közös költségek megoszlása

Költség típusa	Ki fizeti a jog szerint?
Szemétszállítás	Haszonélvező
Közös villany (lépcsőház, folyosó)	Haszonélvező
Takarítás (lépcsőház, közös terek)	Haszonélvező
Lift üzemeltetés / lift-karbantartás (rendes)	Haszonélvező
Rendes karbantartás (pl. izzócsere, zárcsere)	Haszonélvező
Felújítási alap (célrtartalék nagyobb munkákra)	Tulajdonos
Rendkívüli beruházás (pl. hőszigetelés, liftcsere)	Tulajdonos

A társasház szemében a kötelezett a **tulajdonos**, de a jogilag helyes teherviseléshez a közös költséget érdemes **elemeire bontani**: ami üzemeltetés és rendszeres fenntartás, az a **haszonélvező** kötelessége, ami pedig rendkívüli és értéknövelő az **a tulajdonos** kötelessége.



Jogszabályi háttér

Haszonélvezeti jog jogszabályi definíció (jogosult használhatja az ingatlant)

„Haszonélvezeti jogánál fogva a jogosult a más személy tulajdonában álló dolgot birtokában tarthatja, használhatja, hasznosíthatja és hasznait szedheti.”

Ptk. 5:147. § (1)



Hogyan jön létre (ingatlan esetén a bejegyzés kulcs)

„Haszonélvezeti jog létrejöttéhez (...) az ingatlanon (...) alapított haszonélvezeti jog esetén (...) az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges.”

Ptk. 5:146. § (1)



Időtartam-korlát (természetes személy / jogi személy)

„A természetes személyt megillető haszonélvezeti jog (...) legfeljebb a jogosult haláláig állhat fenn.”

„Jogi személy javára (...) legfeljebb ötven évre engedhető...”

Ptk. 5:147. § (4)-(5)



Társasház esetén

„... (közös költség) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, ha a szervezeti-működési szabályzat másképp nem rendelkezik.”

2003. évi CXXXIII. tv. 24. § (1)

A *belső teherviselés* főszabálya a Ptk. szerint az, hogy a haszonélvező viseli a dologgal kapcsolatos rendes terheket és a használatból fakadó kötelezettségeket, míg a rendkívüli javítások és helyreállítások költségei alapvetően a tulajdonosi körbe tartoznak (Ptk. 5:149. § (3), Ptk. 5:150. §). Ezt a logikát kell a közös költségnél is alkalmazni: ami üzemeltetés/rendes fenntartás, az többnyire haszonélvezői, ami pedig *felújítási alap, rendkívüli befizetés vagy nagy beruházás*, az tipikusan tulajdonosi tétel - hacsak a felek írásban másként nem állapodnak meg.

A Társasházi törvény (2003. évi CXXXIII. tv.) a közös költség viselését *kifelé* a tulajdonostársakhoz köti, a haszonélvezőt pedig nem nevesíti önálló „fizetésre kötelezettként” - ezért a társasház jellemzően a tulajdonostól követelhet.

A haszonélvezeti jogra vonatkozó jogszabályi háttér alapját elsődlegesen a Polgári Törvénykönyvről szóló **2013. évi V. törvény (Ptk.)** képezi, azon belül a haszonélvezetre vonatkozó dologi jogi rendelkezések (különösen a **Ptk. 5:146-5:155. §**), amelyek szabályozzák a haszonélvezet tartalmát, keletkezését, gyakorlását és megszűnését. Az ingatlanon alapított haszonélvezeti jogok létrejöttének és érvényesülésének elengedhetetlen feltétele az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés, ezért a Ptk. anyagi jogi rendelkezései mellett az **ingatlan-nyilvántartási (eljárásjogi)** szabályozás is irányadó az ingatlanon fennálló haszonélvezet bejegyzése és törlése körében: a korábbi **1997. évi CXLI. törvény** és végrehajtási rendeletei alapján működő rendszer helyébe az elektronikus ingatlan-nyilvántartáshoz kapcsolódó új szabályozás lépett, így **2025. január 15.** napjától az ingatlan-nyilvántartási eljárások és bejegyzések tekintetében a **2021. évi C. törvény (Inytv.)** érdemi rendelkezései, valamint annak végrehajtására kiadott **179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet** alkalmazandók; ezzel egyidejűleg a **1997. évi CXLI. törvény** hatályon kívül került, a **109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet** pedig **2025. január 15-től** hatálytalan.

Hogyan keletkezik haszonélvezeti jog?

A haszonélvezeti jog többféleképp jöhet létre, de ingatlannál a lényeg mindig ugyanaz: a jogcím mellé *ingatlan-nyilvántartási bejegyzés* kell, különben a gyakorlatban nehezen érvényesíthető.

- **Ajándékozás fenntartott haszonélvezettel:** például szülő a gyerekeknek ajándékoz, de magának (vagy maguknak) haszonélvezetet tart fenn.

- **Végrendelet:** az örökhagyó úgy is rendelkezhet, hogy *valaki legyen a tulajdonos*, de *más kapjon haszonélvezeti jogot* az ingatlanra.
- **Özvegyi jog:** a *túlélő házastársat* általában automatikusan megilleti a *közösen lakott lakásra* a haszonélvezeti jogosultság.
- **Szerződéssel:** sima szerződéssel is létrejöhet, például adásvétel mellett a vevő tulajdont szerez, az eladó/hozzá tartozó haszonélvezetet kap.
- **Bírósági/hatósági döntés, speciális jogszabály:** ritkább, de létező.



Haszonélvezeti jog típusai

A haszonélvezeti jogot több szempont szerint is lehet csoportosítani, mert nem mindegy, *meddig tart, ki a jogosult, és milyen terjedelemben* használható az ingatlan.

- **Időtartam szerint**
 - **Holtig tartó (életre szóló):** a leggyakoribb *magánszemélyeknél*, jellemzően a jogosult haláláig.
 - **Határozott idejű (pontos dátumig):** *nincs minimum*, de magánszemélynél max a haláláig, jogi személynél max 50 év.
 - **Határozott idejű (X évre):** *nincs minimum*, de magánszemélynél max a haláláig, jogi személynél max 50 év.
- **A jogosult személye szerint**
 - **Magánszemély javára:** jellemzően *holtig tartó* vagy határozott idejű.
 - **Jogi személy javára:** legfeljebb 50 évre alapítható.
- **Jogosultak száma szerint**
 - **Egy jogosult:** a haszonélvezetet egyetlen személy gyakorolja, általában ez a leggyakoribb forma.
 - **Több jogosult (egyidejű):** egy ingatlanon *egyszerre* több haszonélvező is szerepelhet. Kulcskérdés, hogy *csak együtt* gyakorolhatják-e a jogot, vagy *külön-külön is* eljárhatnak - ezt az okiratban érdemes egyértelműen rögzíteni.
 - **Több jogosult (egymást követő):** előfordulhat, hogy először "A" a haszonélvező, majd "A" halála után "B" lép a helyére - ezt az okiratban tételesen és félreérthetetlenül kell rögzíteni.
- **Terjedelem szerint**
 - **Teljes ingatlanra:** az egész ingatlanra kiterjed
 - **Tulajdoni hányadra:** csak eszmei hányadra alapítva, pl. 1/2 tulajdoni illetőségre
 - **Korlátozott tartalmú:** szerződésben szűkíthető, hogy mire terjed ki a használat, hasznok sedése
- **Keletkezés jogcíme szerint:** lehet szerződéses, törvényes, végrendeleti, vagy bírósági döntés, stb. A jogcím később több kérdésben is fontos lehet.

Haszonélvezet értéke

A haszonélvezeti jog értékének akkor van szerepe, amikor valamilyen **jogi-eljárási számítás**hoz ("A" eset) forintosítani kell, vagy amikor a felek **megállapodnak** ("B" eset) a haszonélvezet

fennállása melletti reális árakról. Fontos, hogy a jogszabályi (illetékjogi) érték egy törvényi képlet eredménye, míg a piaci értékhatás (mekkora árendedmény/megváltási összeg indokolt) ügyfüggő.

A) Illeték és egyéb jogszabály

A haszonélvezet vagyoni értékű jog, ezért az illetékalaphoz a törvény szerinti módszerrel kell kiszámolni az értékét, például ha haszonélvezettel terhelt lakást adnak el, a vevő tipikusan csak a haszonélvezet értékével csökkentett forgalmi érték után fizet illetéket, és ez az elv irányadó öröklés és ajándékozás esetén is.

Holtig tartó haszonélvezet esetén a kiindulópont az ingatlan terhekkel nem csökkentett forgalmi értékének **1/20-ad része**, azaz 5%. Ezt kell **megszorozni az életkor szerinti szorzóval**. Ha pedig a haszonélvezet határozott időre szól (valahány év, vagy fix dátum), akkor nem az életkori szorzót kell használni, hanem az 1/20-ot kell szorozni a **hátralévő évek számával**, de legfeljebb 20 évvel. Fontos korlát, hogy természetes személy javára kikötött haszonélvezetnél a határozott időre számolt érték akkor sem lehet több, mint amit az életkor szerinti szorzó kiadna.

Haszonélvező életkora	Számítás alapja	Életkori szorzó	Haszonélvezet értéke
25 év alatt	ingatlan 1/20-a	10x	50%
25-50 év	ingatlan 1/20-a	8x	40%
51-65 év	ingatlan 1/20-a	6x	30%
65 év felett	ingatlan 1/20-a	4x	20%

(forgalmi érték 1/20-a = forgalmi érték 5%-a)



Példa számítás - 60 mFt-os ingatlan esetén

1. Forgalmi érték: **60 000 000 Ft**
2. 1/20, azaz 5% értéke: $60\,000\,000 \text{ Ft} / 20 = 3\,000\,000 \text{ Ft}$
3. Tegyük fel, hogy a haszonélvező 45 éves (25-50 év) → szorzó **8x**
4. A 8x szorzó azt jelenti, hogy az 1/20 rész 8-szorosát kell számolnunk ($5\% \times 8 = 40\%$)
5. Haszonélvezet értéke (ltv. szerint): $3\,000\,000 \text{ Ft} \times 8 = \mathbf{24\,000\,000 \text{ Ft}}$

B) Piaci alku (adásvétel, megváltás)

A haszonélvezettel terhelt ingatlan értékét a felek jellemzően a használhatóság (beköltözhetőség), időtáv és kockázat alapján árazzák - ez eltérhet a törvényi számítástól. Az eltérés lehet *kisebb* vagy akár *nagyon jelentős* is, ez teljesen a szerződő felek döntésétől függ.

Hogyan szűnik meg?

A legfontosabb kiindulópont, hogy a haszonélvezeti jogot **a tulajdonos nem tudja „csak úgy” egyoldalúan törölni**. A teher levételéhez tipikusan **lemondás**, vagy a jog **megszűnése** (pl. határidő lejárt, halál) vagy **jogerős döntés** szükséges, és minden esetben ingatlan-nyilvántartási lépés kell, azaz a földhivaltól kell kérni.



Megszűnés

Ha a haszonélvezet határozott időre szólt, a megjelölt dátum/évek leteltével, ha pedig életre szóló, a haszonélvező halálával a **jog megszűnik**, és a tulajdonos újra **teljes körűen használhatja és hasznosíthatja** az ingatlant. A tulajdoni lapon viszont a teher nem tűnik el magától, ezért jellemzően **törlési kérelmet kell benyújtani** az ingatlanügyi hatósághoz, azaz a helyi földhivatalhoz, és csatolni kell a megszűnést igazoló iratot, pl. lejáratí feltételt tartalmazó okirat, vagy halál esetén a halotti anyakönyvi kivonatot.

- a jogosult halálával (életre szóló haszonélvezetnél),
- ☐ határozott idő lejártával,
- ha a haszonélvező és a tulajdonos személye *egyesül*, azaz a haszonélvező tulajdoni jogot szerez.

Lemondás

A haszonélvezeti jog lemondással is megszüntethető, de a *papírmunka* és a *földhivatali lépés* nem maradhat el.

- **Írásbeli lemondás:** a haszonélvező okiratban közjegyzőnél vagy ügyvédnél kijelenti, hogy lemond a jogáról és kifejezetten hozzájárul a haszonélvezeti jog törléséhez a tulajdoni lapról.
- **Földhivatali törlés kérese:** a lemondás alapján be kell nyújtani az ingatlan-nyilvántartási törlési kérelmet, mert a jog a tulajdoni lapról csak így kerül le.

Pénzen megváltás

A pénzen megváltás lényegében egy **ellenértékes lemondás**: a haszonélvező pénzt kap, cserébe hozzájárul ahhoz, hogy a jog lekerüljön a tulajdoni lapról, és a tulajdonos újra tehermentesen tudjon értékesíteni vagy használni.

- **Megváltási megállapodás:** rögzíteni kell az ellenértéket, a fizetés módját/határidejét, és azt, hogy a haszonélvező kifejezetten kéri a törlést.
- **Ügyvédi/közjegyzői forma:** ingatlanlannál a földhivatali bejegyzés/törlés miatt a formai rész fontos.
- **Földhivatali törlés:** a pénz önmagában nem töröl, a jog a tulajdoni lapon csak kérelemmel és megfelelő okirattal kerül le.
- **Illeték- és adókövetkezmény** is felmerülhet az ellenértékes lemondásnál.
- - **Kényszerítési általában nem lehet:** ha a haszonélvező nem akarja, akkor nem kényszeríthető

A haszonélvezeti *jog maga* főszabály szerint **nem átruházható** - vagyis nem lehet eladni vagy ajándékozni úgy, hogy a jogosult személye egyszerűen lecserélődjön. A haszonélvező megengedheti, hogy más lakjon az ingatlanban, vagy más használja azt, de ettől a **haszonélvező marad a jogosult**. Ellenérték fejében az átengedés (bérlőnek kiadás) általában csak akkor fér bele, ha a tulajdonos *azonos feltételekkel* nem tart igényt a használatra.

Haszonélvezettel terhelt ingatlan vásárlása

Haszonélvezettel terhelt ingatlan vásárlása **lehetséges**, de a vevő a tulajdonjog mellett egy fennálló használati jogosultságot is átvesz, azaz alapesetben **nem költözhét be** a megvásárolt ingatlanba, hiszen azt az adásvétel után is a haszonélvező továbbra is használhatja.

Mit ellenőrizz:

- **Tulajdoni lap III. rész:** ki a jogosult, milyen jogcímen, van-e időkorlát?
- **Birtokbaadás realitása:** mikor költözhetsz ténylegesen?
- **Állapotfelmérés:** be tudsz-e menni szakemberrel, kapsz-e kulcsot, lesz-e együttműködés?
- **Árazás:** a piac tipikusan jelentősen diszkontál, mert a használat későbbre (évek vagy évtizedek) tolódik.



Banki hitel haszonélvezetes ingatlanra

A banki gyakorlat **nem egységes**, de a gondolatmenet többnyire ugyanaz: a bank jelzálogot szeretne, és azt is, hogy baj esetén **értékesíthető** és birtokba adható legyen az ingatlan.

- **Gyakori elvárás:** a haszonélvező járuljon hozzá az ingatlan megterheléshez, vagy a haszonélvezet rendezéséhez lemondással, vagy korlátozásához.
- **Kockázat:** ha a haszonélvezet fennmarad, a bank által érvényesíthető fedezeti érték sokszor jóval alacsonyabb.

Konfliktuskezelés

- **„A haszonélvező be sem enged”:** Ha a tulajdonosnak jogos oka van (pl. állagmegóvás, veszély elhárítás, nagy javítás egyeztetése, ellenőrzés), akkor érdemes *előre írásban időpontot kérni* és dokumentálni az esetleges elutasítást.
- **„A tulajdonos zaklat, ellenőrzi, ki jár be”:** A haszonélvező az ingatlant *birtokolhatja és használhatja*, ezért a tulajdonos a rendes használatot nem zavarhatja, és nem léphet be önkényesen. A tulajdonost ugyanakkor megilleti a haszonélvezet gyakorlásának ellenőrzési joga, de ezt csak a szükséges mértékben, arányosan gyakorolhatja.
- **„Nem fizet senki semmit”:** A rezsiközös költség vitákat érdemes *mérőóra-állásokkal, közös költség kivonattal* és egy egyszerű költségmegosztási megállapodással rendezni.
- **Arany szabály:** amit lehet, *előre*, írásban, 1 oldalon tisztázzatok: ki lakik ott, ki fizet mit, nagy javítások, bérbeadás, kulcskezelés.
- **Biztosíték:** a Ptk. ad a tulajdonosnak erősebb eszközt, ha a haszonélvező rongál,

rendeltetésellenesen használ, vagy veszélyezteti a visszaadást: a tulajdonos biztosítékot követelhet. Ha nincs biztosíték, a bíróság a haszonélvezet gyakorlását felfüggesztheti a biztosíték adásáig.



Haszonélvezet - Gyakori kérdések

- 1) Ki használhatja a lakást?** A haszonélvező. A tulajdonos csak akkor, ha a haszonélvező nem él a jogával.
- 2) A tulajdonos beköltözhet?** Általában nem, mert a használat elsődlegesen a haszonélvezőt illeti.
- 3) A haszonélvező bejelentkezhet állandó lakcímre?** Igen, a használat jogcíme ezt tipikusan megalapozza.
- 4) Megvegyek-e haszonélvezettel terhelt lakást?** Csak akkor, ha pontosan érted, mikor és hogyan lesz belőle ténylegesen használható ingatlan.
- 5) Mi a haszonélvezet és a tulajdon között a különbség?** A tulajdonos rendelkezhet, a haszonélvező pedig használ, nagyon különbözik a kettő.
- 6) A haszonélvező eladhatja a lakást?** Nem, az eladás a tulajdonos joga.
- 7) A tulajdonos eladhatja a lakást haszonélvezettel?** Igen, de a vevő a terhet „örökölheti” és nem biztos, hogy használni tudja.
- 8) Ki kapja a bérleti díjat?** Ha az ingatlan kiadásra kerül bérlőnek, akkor tipikusan a haszonélvező kapja a bérleti díjat, mint az ingatlan haszna.
- 9) Ki írja alá a bérleti szerződést?** Legtöbbször a haszonélvező, de viták elkerülésére jó a tulajdonos bevonása is, mert ő is igényt tarthat a hasznosításra.
- 10) Ki fizeti a rezsit?** Általában a haszonélvező, mert ő használja.
- 11) Ki fizeti a közös költséget?** Többnyire a haszonélvező, de a felújítási résznél gyakori az egyezkedés.
- 12) Ki intézi a kisebb javításokat?** A mindennapi fenntartás tipikusan a haszonélvező feladata.
- 13) Mi számít rendkívüli javításnak?** Nagy, értékmegőrző beavatkozás, amit érdemes külön megállapodásban rögzíteni.
- 14) Le lehet mondani a haszonélvezetről?** Igen, a haszonélvező írásban lemondhat, és kérhető a törlés.
- 15) Törölhető a haszonélvezet a haszonélvező nélkül?** Általában nem, kivéve ha jogszabály vagy bírósági döntés alapján megszűnik.
- 16) Meg lehet váltani pénzéért?** Igen, közös megállapodással.
- 17) Mennyi ideig tarthat?** Magánszemélynél jellemzően a jogosult haláláig, jogi személynél tipikusan legfeljebb 50 év.
- 18) Lehet több haszonélvező egyszerre?** Igen, és ilyenkor fontos, hogy együtt vagy külön gyakorolják-e.
- 19) Hitelezhető így az ingatlan?** Bankfüggő, de gyakran feltétel a haszonélvezet rendezése vagy a haszonélvező hozzájárulása.
- 20) Árverésen eladható haszonélvezettel terhelt ingatlan?** Igen, és sok a haszonélvezet az új vevő tulajdonát is terheli.
- 21) Megállapodás elég, vagy kell földhivatali bejegyzés?** Ingatlannál a haszonélvezeti jog érdemi érvényesüléséhez tulajdoni lapi bejegyzés kell.
- 22) Mit nézzek a tulajdoni lapon?** A III. részben ellenőrizd a jogosultat, a jog terjedelmét, a ranghelyet, valamint az egyéb terheket (pl. jelzálog, végrehajtás).

23) Halál esetén automatikusan törölődik? A jog a halállal megszűnik, de a tulajdoni lapról külön eljárásban kell töröltetni.

24) Átengedheti ingyen a használatot? Általában igen, ha a rendeltetésszerű használat nem sérül és az ingatlan állaga nem romlik.

25) Ki dönt a nagy felújításról vagy átalakításról? A lényeges, értéknövelő vagy rendes használaton túli munkákhoz általában a tulajdonos hozzájárulása szükséges.

26) Megszűnik, ha a haszonélvező elköltözik vagy nem használja? Nem, a haszonélvezet jellemzően csak lemondással, halállal, lejáráttal vagy jogerős döntéssel szűnik meg.



Következő lépés a gyakorlatban

Ha haszonélvezettel érintett **eladás, vásárlás vagy bérbeadás** előtt állsz, már a keresésnél és a hirdetés szövegében is érdemes *egyértelműen* jelezni a helyzetet: **ki jogosult a használatra, mikor várható birtokbaadás**, és hogy az ingatlan **haszonélvezettel terhelt** vagy épp **tehermentes**. Ez rengeteg félreértést spórol meg, és a komoly érdeklődőket hozza közelebb.

Tehementes ingatlant keresel? Szűrj célszótan a **holahaz.hu** kínálatában. **Hirdetnél?** Add fel a hirdetésed a **HolaHáz portálon**, és kommunikáld profin a jogi helyzetet, hogy gyorsabban találj megfelelő vevőt vagy bérlőt.

