

HolaHáz - Otthonra találsz.

www.holahaz.hu

Marad vagy elviszik? Adásvételkor ne legyen meglepetés

Amikor egy eladásnál elhangzik, hogy „**az benne marad**”, az sokszor megnyugtatónak tűnik... egészen addig, amíg a kulcsátadásnál kiderül, hogy a vevő mást értett a konyhabútor alatt, mint az eladó. A leggyakoribb konfliktusok szinte mindig ugyanazok körül forognak: mi számít az ingatlan részének, mi ingóság, és mi az, ami csak *külön megállapodással* marad.



Mit jelent valójában, hogy „benne marad”?

A hétköznapi beszédben sokan egy kalap alá veszik az ingatlan részeit és az ingóságokat. Pedig óriási különbség van közöttük, ami *szokás szerint az ingatlannal együtt jár*, és közöttük, ami *személyes tulajdonként mozgítható*.

Gyakorlati szempontból érdemes így gondolkodni:

- **Fixen beépített, a lakás működéséhez hozzátartozó elemek:** ezeknél a vevő gyakran jogosan számít arra, hogy maradnak.
- **Mozdítható berendezések, bútorok:** ezek tipikusan ingóságok, és nem „alapsomag” részei.
- **Szürkezőna:** ami könnyen leszerelhető, de mégis „odavaló” (például lámpatest, klíma, karnis) - itt kezdődnek a félreértések.



Ha valami nincs egyértelműen, tételesen leírva a megállapodásban, abból nagyon könnyen vitaalap lesz.

Tipikus vitapontok: konyha, gépek, lámpák, gardrób

A legtöbb kellemetlenséget azok a tételek okozzák, amelyek értékesek, látványosak, és a vevő fejében „oda tartoznak”. Íme a klasszikus lista:

- **Konyhabútor:** az *egyedileg méretre gyártott*, falhoz rögzített elemeket sokan a lakás részének tekintik, de jobb nem feltételezni semmit.
- **Beépített gépek:** sütő, főzőlap, mosogatógép, páraelszívó - ezeknél különösen gyakori, hogy az eladó vinni szeretné, a vevő pedig benne látja az árban.
- **Lámpák és lámpatestek:** a „csillár” vs. „izzó” kérdésnél gyorsan elszabadulhatnak az indulatok; ami felszerelt, attól a vevő sokszor nem búcsúzna.
- **Gardrób, beépített szekrény:** ha falhoz rögzített és *kifejezetten oda készült*, általában maradónak gondolják, de a félreértés esélye magas.
- **Klíma:** drága tétel, sokszor alku tárgya - és pont ezért muszáj egyértelműsíteni.
- **Karnis, redőny, szunyogháló:** apróságnak tűnik, mégis gyakran ezen csúszik el a „jó hangulatú” átadás.



Gyors áttekintéshez segíthet ez a logika (nem szabály, hanem józan iránytű):

Tétel	Gyakori elvárás	Biztos megoldás
Konyhabútor (méretre, rögzítve)	[+] Marad	Írd bele tételesen
Beépített gépek	Vitás	Márka/típus felsorolása
Lámpatestek	Vitás	„minden lámpatest marad” / kivételek
Gardrób (rögzített)	[+] Marad	Helyiség szerint rögzíteni
Függöny, szőnyeg	- Inkább megy	Csak ha külön megállapodtok

Szerződésben dől el: tételes lista + fotók

A legjobb mondat ingatlanadásvételnél nem az, hogy „benne marad”, hanem az, hogy „**tételesen rögzítve van**”. Ez nem túlzás, hanem kockázatkezelés.

Jól működő, egyszerű módszer:

1. **Készítsetek ingóságlistát:** helyiségenként (konyha, nappali, háló, fürdő).
2. **Ne általánosítsatok:** ne csak „konyhabútor”, hanem például: alsó-felső szekrénysor, munkalap, mosogató, csaptelep, páraelszívó.
3. **Fotózzatok:** pár kép csatolva (vagy átadáskor jegyzőkönyvben hivatkozva) rengeteget segít.
4. **Legyenek kivételek is:** ami *nem* marad, azt is írjátok bele (pl. „a nappali csillár nem képezi a vételár részét”).
5. **Kérjétek szakmai kontrollt:** egy tapasztalt ingatlanos vagy ügyvéd sok „apró” buktatót előre kiszúr.

A lényeg: ami nincs leírva, az könnyen félreérthető. Ami le van írva, abból ritkán lesz vita.



Következő lépés: hirdess vagy keress tudatosan

Ha eladnál, a **holahaz.hu** felületén úgy készítheted el a hirdetésedet, hogy már eleve egyértelmű legyen: mi marad és mi nem - ezzel rengeteg felesleges kör megspórolható. Ha pedig vásárolsz, a **HoloHáz** kínálatában érdemes már a kapcsolatfelvételnél rákérdezni a vitás tételekre (konyha, gépek, lámpák), hogy a megállapodás tényleg tiszta legyen a kulcsátadásig.

