

Biztonságosabbá válik az új építésű ingatlanok adásvétele: már bejegyezhető a társasházi építményi jog

A társasházakról, illetve az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvények tavaly év végi módosításával 2026. március 1. napjától ún. társasházi építményi jog vált bejegyezhetővé már az építkezés ideje alatt az új építésű ingatlanokra, mely egyrészt jelentősen növeli az ezen ingatlanok adásvételével kapcsolatos jogbiztonságot, másrészt javítja az új építésű ingatlanok finanszírozhatóságát.

Mi a társasházi építményi jog és hogyan történik az alapítása?

A társasházi építményi jogot a jövőben felépülő társasházi lakásra (vagy más önálló rendeltetési egységre) alapíthatják meg a felek, amennyiben az érintett ingatlan társasházi jellegű és a társasház előzetes alapításának ténye már bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba.

A társasházi építményi jogot a vevői jogok egy fajtájaként jegyzik fel a még építés alatt lévő ingatlan tulajdoni lapjára, mellyel a vevő egy új típusú vagyoni jogot szerez a még építés alatt lévő, jogi szempontból még létre nem jött társasházi lakásra, mely az épület elkészültével az automatikusan tulajdonjoggá alakul.

A társasházi építményi jogot az eladó és a vevő az adásvételi szerződésben vagy ahhoz kapcsolódó külön szerződésben alapíthatják meg azzal, hogy az alapítás feltétele, hogy a vételár egy részét a vevő megfizesse. Amennyiben a vevő házastársi vagyonközösségben él, a vevő házastársát is fel kell jegyezni az ingatlan-nyilvántartásban a vevői jog jogosultjaként (akkor is, ha ő az adásvételben egyébként nem részes fél).

Miért előnyös a társasházi építményi jog?

Egyrészt nagyobb biztonságot jelen a vevők részére, hiszen már az építkezés ideje alatt bejegyzett, jogilag védett pozíciót szereznek az adott lakások tekintetében. Amennyiben a fejlesztővel kapcsolatban probléma (végrehajtás, felszámolás megindulása) merülne fel az építkezés ideje alatt, a társasházi építményi jog jogosultja a jelzálogjogosult jogait gyakorolva biztonságosabb, kiszámíthatóbb helyzetbe kerül.

További előny vevői oldalon, hogy a még építés alatt lévő ingatlan is finanszírozhatóvá válik, piaci és kedvezményes finanszírozási lehetőségek is igénybe vehetővé válnak az új építésű ingatlanoknál is, mivel a bejegyzett társasházi építményi jog jelzáloggal és elidegenítési és terhelési tilalommal terhelhető, azaz a bankok számára gyakorlatilag standard fedezetként szolgálhat.

Fejlesztői oldalon is előnyként jelentkezik a finanszírozhatóság, hiszen így olyan vevők számára is megnyílik az értékesítés lehetősége, akik korábban a finanszírozási igény miatt ettől az építési szakaszban még elestek.

Végezetül pedig a bankok finanszírozási hajlandóságát is növeli, mivel kiszámítható, biztos fedezet mellett helyezhetik ki a hiteleket a folyamatban lévő építkezés alatt, ütemezett folyósítás mellett is.

Hogyan szűnik meg?

Amennyiben az építés alatt álló ingatlan létrejön és a társasházi albetét bejegyzésre kerül, úgy az arra tekintettel korábban bejegyzett társasházi építményi jog helyére automatikusan tulajdonjog kerül bejegyzésre. Amennyiben a társasházi építményi jogot jelzáloggal terhelték meg, úgy az átalakul a tulajdonjogot terhelő jelzáloggá vagy önálló zálogjoggá.

Amennyiben viszont a szerződés a vevő halála vagy szerződésszegése miatt szűnne meg, úgy a jogszabály több lehetőséget is nyitva hagyott a felek megegyezésétől függően a társasházi építményi jog megszűnésére, megszüntetésére.

Mind beruházói, mind vevői oldalon érdemes tehát jogi szakértő tanácsát kérni társasházi építményi jog alapítását megelőzően annak érdekében, hogy a bejegyzés és egy esetleges megszűnés során a lehető legelőnyösebb pozíciót érje el!