

## Budapesti Békéltető Testület

1016 Budapest, Krisztina krt. 99.  
levelezési cím: 1253. Budapest, Pf.: 10.  
tel.: 488-213 1; fax: 488-2186  
e-mail cím: [bekelteto.testulet@bkik.hu](mailto:bekelteto.testulet@bkik.hu)

---

**BBT/858/2022**

A Budapesti Békéltető Testület előtt fenti számon fogyasztó kérelmére a **Újpesti Vagyonkezelő Zrt.** (cím: 1042 Budapest, Munkásotthon utca 66-68.) mint vállalkozással szembeni ügyben a fogyasztói jogvita rendezése érdekében az eljáró tanács alulírott napon a következő

### A J Á N L Á S T

teszi:

**A vállalkozás az írásba foglalt ajánlás kézhezvételét követő 30 napon belül kezdjen meg a vitában érintett ingatlan kapcsán olyan munkálatokat, melyek elősegítik a penészesedés enyhítését, megszüntetését.**

A tanács ajánlása ellen fellebbezésnek nincs helye, annak hatályon kívül helyezése a kézbesítéstől számított 15 napon belül – jogszabályban, az indokolásban meghatározott esetekben - kérhető a Fővárosi Törvényszéktől. Ezen kereset a Békéltető Testülettel szemben terjeszthető elő.

### INDOKOLÁS

#### **1. Fogyasztói kérelem összefoglalása**

A fogyasztó kérelme szerint 2020 augusztus 18-án költözött az Újpesti Önkormányzat bérlakásába. 2020. szeptember 3-án jelezte, kérte a szigetelés szükségességét. 2020. szeptember 22-én ismét írt a szigetelés szükségességéről. 2021. február 18-án egy válasz érkezett vállalkozás műszaki osztályáról, mely szerint várják a szigetelők árajánlatát. 2021. április 12-én Veréb Lászlónak írt (UV Zrt. vezérigazgató-helyettese), szigetelés ügyében. 2021. június 21-én, majd július 12-én is írt. Közben április 19-én májtumorral operáltak.

Augusztusban kihívta a Nemzeti Népegészségügyi Központ illetékesét, aki mintát vett, majd megküldte az eredményt, melyről tájékoztatta a vállalkozás műszaki osztályát. 2021. augusztus 16-án levél jött a műszaki igazgatótól, melyben közölte, hogy a fogyasztó által igényelt építési munkálatokról semmilyen megállapodás nem történt vállalkozással. A lakás rendeltetésszerű használatához nem szükséges felújítási munkálatok elvégzése vállalkozásnak nem kötelessége.

Fogyasztót meglepte az, hogy vállalkozás szerint a penészes lakáson (mely elvben komfortos), a penész elterjedésén, az állandó nyirkosságon nem szükséges változtatni.

Mindezek mellett komoly problémát jelent, hogy a konyha hiányos, vennie kellett 1 db tűzhelyet, 1 db mosogatót szekrényel, 1 db csaptelepet. Fogyasztó levelet írt a polgármesternek, vállalkozás vezérigazgatójának és Veréb Lászlónak (vezérigazgató-helyettes), kérte ezen költségei megtérítését. Veréb László úgy nyilatkozott, hogy fogyasztó az ingatlan adásvételébe vállalkozást nem vonta be, az ingatlanról nem rendelkeznek információval.

Ez ellentmondás, mert vállalkozás 2 alkalmazottja is aláírásával látta el az átadás-átvételi jegyzőkönyvet, melynek része volt a leltár (tűzhely nincs!). A Jogi és Műszaki Osztály szerint azonban helyszíni szemlét nem tartottak, csak az órákat olvasták le (mely az udvaron volt). Ez esetben nem egyértelmű, hogyan adhatták át a lakást megtekintett állapotban?

Fogyasztó kéri, hogy a „tévedéseket” vállalkozás javítsa ki, valamint térítse meg azon berendezések árát, melyet vállalkozás helyett vásárolt meg (152.214 Ft értékben). Fogyasztó megjegyzi, hogy a lakás hideg, nyirkos, penészes, a ruháját úgy tudja felvenni, ha hőtárolós kályhára teszi.

Kérelméhez csatolta az alábbi mellékleteket:

- vállalkozással folytatott levelezések
- birtokba adási jegyzőkönyv
- leltár
- vizsgálatkérő lap
- vizsgálati eredmény higiénés mikológiai környezetvizsgálatról

## **2. Kötelező eljárásjogi figyelmeztetések**

A békéltető testület elnöke a meghallgatás 2022.05.03 (9:00) időpontjáról feleket az Fgytv. 29. §-ban foglaltaknak megfelelően értesítette. Az értesítésben közölte a felekkel a kijelölt eljáró testületi tagok személyét.

Az értesítésben a békéltető testület elnöke a vállalkozást felszólította, hogy az értesítés részére történt kézbesítésétől számított nyolc napon belül írásban nyilatkozzék (válaszirat) a fogyasztó igényének jogosságát és az ügy körülményeit, valamint a tanács döntésének kötelezőként történő elfogadását (alávetés) illetően, nyilatkozatában jelölje meg az állításait alátámasztó tényeket és azok bizonyítékait, illetve csatolja azokat az okiratokat (ezek másolatát), amelyek tartalmára bizonyítékként hivatkozik. Figyelmeztette a vállalkozást, hogy az ügy érdemére vonatkozó nyilatkozattételének elmaradása esetén a tanács a rendelkezésére álló adatok alapján határoz. Felhívta figyelmét továbbá az Fgytv. 29. § (11) bekezdésében foglalt, békéltető testülettel szemben fennálló együttműködési kötelezettségére és arra, hogy annak megsértése esetén a fogyasztóvédelmi hatóság általi bírságkiszabásra kerül sor.

## **3. Vállalkozás érdemi nyilatkozata (összefoglalás)**

### **I. Tényállás:**

2020.08.17. napján kötött lakásbérleti szerződést a lakásra. A tárgyi lakásba csere úján került, miután Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) alpolgármestere 2020. július 30. napján kelt hozzájáruló nyilatkozatában jóváhagyta ingatlan tulajdonosa között létrejött lakáscsere szerződést. A fentiek alapján az önkormányzati lakás bérlője határozatlan időre a fogyasztó lett. A tárgyi lakás a Vállalkozás tulajdona, mely az Önkormányzat és az UV Zrt. között hatályban lévő közszolgáltatási szerződés alapján önkormányzati rendelkezésű lakás, bérlőjét az Önkormányzat jelöli ki.

A csere lebonyolításában a vállalkozás semmilyen formában nem vett részt, azt a korábbi bérlői intézték. A fogyasztó nem önkormányzati kiutalás útján jutott az ingatlanhoz, hanem csere útján, így az ingatlancsere feltehetőleg a fogyasztó saját döntése volt, semmilyen külső körülmény, kényszer nem volt döntésének meghozatalában.

A volt bérlők és fogyasztó között létrejött csereszerződés 8. pontjában rögzítésre került, hogy a felek a csere tárgyát képező ingatlanokat, megtekintett, kiürített, rendeltetésszerű használatra

alkalmas állapotban" adják egymásnak birtokba. A fogyasztó többször utalt a vállalkozáshoz intézett leveleiben arra, hogy az ingatlant 2020 augusztusában megtekintette, megismerte, de a laikus szemrevételezésen túl szakmai véleményt nem kért annak műszaki állapotáról, sem külső szakembertől, sem a vállalkozástól. A: ingatlan megtekintésekor látnia kellett volna a penészesedés nyomait is.

Vállalkozás szerint, amikor a fogyasztó a csere mellett döntött, nem járt el kellő körültekintéssel.

Vállalkozás az ingatlan birtokátruházásának pontos időpontjáról nem tudott, hiszen azt a korábbi bérlők és fogyasztó egymás közt intézték, így Vállalkozás nem tartott helyszíni szemlét a bérleti szerződés megkötése előtt. Ingatlanok cseréje esetén, vállalkozás a birtokátruházást követően csak birtokbaadási jegyzőkönyvet ad a cserélő félnek, hogy a közműórákat át tudja írni a saját nevére.

A birtokbaadási jegyzőkönyvet a jelenlegi bérlő az önkormányzati kiutaló határozat alapján készített lakásbérleti szerződésének aláírásakor írta alá, azzal kapcsolatban semmilyen megjegyzést nem tett.

A lakásban hagyott ingóságokról a vállalkozásnak nincs tudomása, hiszen a birtokba adást a cserélő felek egymás között bonyolították le, abba a vállalkozást nem vonták be. A korábbi bérlők részéről a vállalkozáshoz sem az ingatlan állapotával kapcsolatban, sem a berendezési tárgyak hiánya miatt nem érkezett, így vállalkozás szintén csak a korábbi bérlők és fogyasztó szerződésére tud hivatkozni, hiszen tudomásuk szerint tűzhely, mosogató, csaptelep, szekrény volt az ingatlanban a korábbi bérlőknek történő birtokba adáskor.

2020. augusztus 18. napja óta az UV Zrt. több munkát megrendelt és elvégeztetett a tárgyi ingatlanon a saját költségére. A megrendelt és elvégzett munkálatok, javítások a következők:

2020.09.23: az udvarról több fa a járdára ki volt hajolva és az elektromos vezetékekhez hozzáérttek, ezen növényeknek a biztonságos visszavágása, valamint a kisebb invazív fák kiirtása,

2020.09.23.:a bejárat mellett bal oldalon lévő töredezett betonburkolat cseréje (\*2-2,5 nm),  
2020.09.23. - az épületnek a Deák utca felőli végénél lévő esővíz-elvezető csatorna kiköpőjének meghosszabbítása,

2020.09.24. -kis szobában 1m magas szigetelő vakolat elkészítése (plusz glettelés és festés), megfelelő, a szellőzést biztosító anyagokkal,

2020.09.24. villamos mérőóra szabványosítás miatti homlokzat helyreállítása

2020.09.24.- padlástérben a bútúfalón lévő ablak hiányzott, annak méretre gyártása és beépítése,

2020.09.25. tetőn lévő hiányos, törött cserepek pótlása, tető átvizsgálása, javítása,

2020.10.30. - villamosenergia mérőóra szabványosítása.

Jelenleg a lakás elektromos infrapanelekkel fűthető, amit az előző bérlők alakítottak ki.

Fogyasztó leveliben többször hivatkozott a gázellátás hiánya miatti problémákra. Az előző bérlők villannyal fűtöttek és főztek. A lakásban a gázrendszer nem a mai szabványok szerint került kialakításra, ezért 2015-ben a gázművek a gázórát piros plombával látta el.

A bérleményben történő fűtéshez a gázzal történő fűtéshez a gázhálózat teljes felújítása szükséges. Tájékoztatták a fogyasztót, hogy egy darab új konvektor beszerelése és a meglévő gáztűzhely bekötése új csővezetékek szerelésével, hivatalos tervezéssel, ügyintézással, MEO-zással nettó 630.000,- Ft, azaz bruttó 800.100,- Ft összegbe kerül. A vállalkozás vállalta, hogy megrendeli a gázrendszer műszaki kivitelezését, melynek költségeit a fogyasztónak 24 havi részletfizetés keretében kellene rendeznie, de a fogyasztó ezen ajánlatukat kétszer is elutasította.

Vállalkozás több, mint 2.414 db lakás, 1.583 db üzlet, 434 garázs, 25 intézmény üzemeltetését látja el. A vállalkozás közpénzből gazdálkodó részvénytársaság, amely minden évben a vezetőség által előre meghatározott éves terv alapján végzi tevékenységét, ennek során kizárólag az előre engedélyezett felújítási munkálatokat végzi el. Az adott ingatlan gázfelújítása a tervekben nem szerepelt, külön megállapodás a felek között pedig nem jött létre.

A csereszerződés 9.) pontja értelmében „a felek a birtokba adásig terjedő időszakot terhelő közüzemi díjakat, valamint minden terhet és tartozást a felmerüléstől számított nyolc napon belül kiegyenlítik, és ezen tehermentességet egyidejűleg okirattal is igazolják”. Tehát a gáz és az elektromos kapcsán a fogyasztónak kapnia kellett, - ha a felek szerződészerűen jártak el - közmű nullás igazolásokat, valamint tudnia kellett milyen állapotban cserélte el és vette birtokba az ingatlan. Amennyiben ebben a körben a szerződő felek nem szerződészerűen jártak el, úgy a fogyasztó szemben tud szavatossági igényt érvényesíteni. Vállalkozás álláspontja szerint a fogyasztó a csere során nem járt el kellő körültekintéssel, azonban a szerződés alapján fennálló szavatossági jogait nem a vele szerződő felekkel, hanem immár a bérleti szerződés alapján az UV Zrt.-vel szemben érvényesíti. Jelen esetben a cserepartnerek szerződésszegést követtek el, mert a szavatossági igények szempontjából a hibás teljesítést, mint szerződésszegést kell vizsgálni. A cserepartnerek hibás teljesítéséért, szerződésszegéséért a vállalkozás nem felelős, szavatossági igények teljesítése a cserepartnertől követelhető.

## **II. Jogi érvelés:**

a) 2013.évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről  
1:4.§ Az elvárható magatartás elve. Felrőhatóság]

Ha e törvény eltérő követelményt nem támaszt, a polgári jogi viszonyokban úgy kell eljárni, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

6:157. [Hibás teljesítés]

(1) A kötelezett hibásan teljesít, ha a szolgáltatás a teljesítés időpontjában nem felel meg a szerződésben vagy jogszabályban megállapított minőségi követelményeknek. Nem teljesít hibásan a kötelezett, ha a jogosult a hibát a szerződéskötés időpontjában ismerte, vagy a hibát a szerződéskötés időpontjában ismernie kellett.

b) 2020. július 10-én kelt csereszerződés 8. pont: szerződő felek az ingatlant megtekintett, kiürített, rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban birtokba adják egymásnak"

Vállalkozás kéri a fogyasztó kérelmének elutasítását, alávetési nyilatkozatot nem tett.

Válasziratához csatolta az alábbi mellékleteket:

- bérleti szerződés
- bérbeadói hozzájárulást
- csereszerződés
- birtokba adási jegyzőkönyv
- leltári tárgyak jegyzőkönyve

## **4. Meghallgatáson történtek**

A meghallgatáson szabályszerű értesítésre felek megjelentek.

A megjelent felek az eljáró tanács tagjaival szemben kifogást, kizárási indítványt nem terjesztettek elő.

Feleket az eljáró tanács elnöke tájékoztatta az eljárás lényegéről és legfontosabb szabályairól. Az eljárás nem nyilvános, kivéve, ha az eljárás nyilvánosságához mindkét fél hozzájárul. A meghallgatás kezdetekor a tanács elnöke felhívja a megjelent felek figyelmét, hogy a meghallgatásról hang-, vagy képfelvételt készíteni tilos.

A meghallgatáson a fogyasztó kérelme és a vállalkozás válaszirata ismertetésre került.

Fogyasztó szóban is ismertette kérelmét, melyet módosított.

Amellett, hogy kéri, hogy a szigeteléssel kapcsolatos problémát (tehát, azt, hogy a lakás penészes, nyirkos, hideg) vállalkozás orvosolja, az eddigi költségeit térítse meg, közli, hogy az ingatlan udvarának (2 bérlő érintett) takarítását is vállalna, ha nem kell azért, mint kiegészítő szolgáltatásért fizetnie. Szerinte félreértés az, hogy az kötelezően igénybe veendő szolgáltatás.

Vállalkozás a takarításról úgy nyilatkozott, hogy az ezzel érintett másik bérlőnek is hozzá kellett volna ehhez járulnia, anélkül nem lehetséges ez a változtatás. Vállalkozás saját takarítókkal dolgozik.

Vállalkozás álláspontja szerint a fogyasztó hibázott, mikor a korábbi bérlőtől átvette az ingatlant.

Vállalkozás közpénzből működik, a költségvetési tervben penészesedés elhárítása nem szerepelt, az előre nem kalkulált költség és a közös képviselő/közgyűlés hatásköre. Vállalkozás szerint fogyasztó a korábbi bérlővel szemben érvényesíthet szavatossági igényt.

Mindenben fenntartja a válasziratban írtakat, melyet teljes egészében össze is foglal.

Eljáró tanács a Fgytv. 30. § (1) bek. alapján egyezségi kísérletet tesz a jogvita békés rendezése érdekében. Felek nem kötnek egyezséget, az álláspontok nem közelednek.

Eljáró tanács elnöke figyelmezteti a feleket, hogy a meghallgatást be kívánja rekeszteni, ezért megkérdezi a feleket, hogy kívánnak-e még valamit előadni. Fogyasztó bemutatta, hogy milyen penészes a fala (egy mintát hozott el).

A felek nyilatkoznak, hogy nem kívánnak mást előadni.

Eljáró tanács elnöke a meghallgatást berekeszti.

A fogyasztó által előadottak és a becsatolt iratok alapján fogyasztó kérelme részben megalapozott az alábbiak szerint.

## **5. Megállapított tényállás**

Fogyasztó a csatolt iratok tanúsága szerint 2020 júliusában kötött bérleti szerződést és 2020. augusztus 17-én vette birtokba a vita tárgyát képező, önkormányzati ingatlant (lakást). Korábbi saját lakását cserélte el bérleti jogra.

Ezen ügylet jóváhagyást igényelt, melyet a korábbi bérlő és a fogyasztó meg is kapott.

Fogyasztó arra lett figyelmes, hogy az ingatlan fűtése nem megoldott, álláspontja szerint az ingatlanban nincs meg az összes tartozék, mely a listán szerepel. A csatolt iraton szerepel fogyasztó aláírása.

Mind vállalkozásnak (köztük a vezérigazgatónak és helyettesének), mind a polgármesternek küldött levelet fogyasztó.

Penészesedésre is figyelmes lett, a Nemzeti Népegészségügyi Központ megállapította, hogy még egészséges emberre nézve is egészségre ártalmas az ingatlanban történő tartózkodás. Fogyasztó igazoltan súlyos beteg, erre 2021 szeptemberében derült fény.

A vitát a felek nem tudták rendezni.

## **6. Eljáró tanács által figyelembe vett jogszabályhelyek, eljárási szabályok**

### **2013. évi V. törvény a polgári törvénykönyvről**

*6:123. § [A szolgáltatás minősége]*

*(1) A szolgáltatásnak a teljesítés időpontjában alkalmasnak kell lennie a rendeltetése szerinti célra, így*

- a) alkalmasnak kell lennie a jogosult által meghatározott célra, ha azt a jogosult a szerződéskötés előtt a kötelezett tudomására hozta;*
- b) alkalmasnak kell lennie azokra a célokra, amelyekre más, azonos rendeltetésű szolgáltatásokat rendszerint használnak;*
- c) rendelkeznie kell azzal a minőséggel, és nyújtania kell azt a teljesítményt, amely azonos rendeltetésű szolgáltatásoknál szokásos, és amelyet a jogosult elvárhat, figyelembe véve a kötelezettnek vagy - ha nem a kötelezett állítja elő a szolgáltatás tárgyát - a szolgáltatás előállítójának és ezek képviselőjének a szolgáltatás konkrét tulajdonságaira vonatkozó nyilvános kijelentését;*
- d) rendelkeznie kell a kötelezett által adott leírásban szereplő vagy az általa a jogosultnak mintaként bemutatott szolgáltatásra jellemző tulajdonságokkal; és*
- e) meg kell felelnie a jogszabályban meghatározott minőségi követelményeknek.*

*6:157. § [Hibás teljesítés]*

*(1) A kötelezett hibásan teljesít, ha a szolgáltatás a teljesítés időpontjában nem felel meg a szerződésben vagy jogszabályban megállapított minőségi követelményeknek. Nem teljesít hibásan a kötelezett, ha a jogosult a hibát a szerződéskötés időpontjában ismerte, vagy a hibát a szerződéskötés időpontjában ismernie kellett*

### **2. Kellékszavatosság**

*6:159. § [Kellékszavatossági jogok]*

*(1) Olyan szerződés alapján, amelyben a felek kölcsönös szolgáltatásokkal tartoznak, a kötelezett a hibás teljesítésért kellékszavatossággal tartozik.*

*(2) Kellékszavatossági igénye alapján a jogosult választása szerint*

- a) kijavítást vagy kicserélést igényelhet, kivéve, ha a választott kellékszavatossági jog teljesítése lehetetlen, vagy ha az a kötelezettnek - másik kellékszavatossági igény teljesítésével összehasonlítva - aránytalan többletköltséget eredményezne, figyelembe véve a szolgáltatás hibátlan állapotban képviselt értékét, a szerződésszegés súlyát és a kellékszavatossági jog teljesítésével a jogosultnak okozott érdeksérelmet; vagy*
- b) az ellenszolgáltatás arányos leszállítását igényelheti, - a (2a) bekezdés szerinti kivétellel - a hibát a kötelezett költségére maga kijavíthatja vagy mással kijavíttathatja, vagy a szerződéstől elállhat, ha a kötelezett a kijavítást vagy a kicserélést nem vállalta, e kötelezettségének a (4)*

bekezdés szerinti feltételekkel nem tud eleget tenni, vagy ha a jogosultnak a kijavításhoz vagy kicseréléshez fűződő érdeke megszűnt.

(2a) Fogyasztó és vállalkozás közötti - ingó dolognak minősülő áru adásvételére, digitális tartalom szolgáltatására vagy digitális szolgáltatások nyújtására irányuló - szerződés esetén a fogyasztó kellékszavatossági jogai gyakorlása keretében a hibát a kötelezett költségére maga nem javíthatja ki, illetve mással sem javíttathatja ki azt.

(3) Jelentéktelen hiba miatt elállásnak nincs helye.

(4) A kijavítást vagy kicserélést - a dolog tulajdonságaira és a jogosult által elvárható rendeltetésére figyelemmel - megfelelő határidőn belül, a jogosult érdekeit kímélve kell elvégezni.

6:162. § [A hiba közlése]

(1) A jogosult a hiba felfedezése után késedelem nélkül köteles a hibát a kötelezettel közölni.

(2) Fogyasztó és vállalkozás közötti szerződés esetén a hiba felfedezésétől számított két hónapon belül közölt hibát késedelem nélkül közölni kell tekinteni.

6:344. § [A bérbeadó karbantartási kötelezettsége]

A bérbeadó a karbantartási kötelezettségét

a) életveszélyt okozó, az épület állagát veszélyeztető, továbbá a lakás vagy a szomszédos lakás rendeltetészerű használatát lényegesen akadályozó hibák esetén késedelem nélkül;

b) egyéb esetben az épület karbantartásával vagy felújításával egyidejűleg köteles teljesíteni.

6:346. § [A bérlő tűrési kötelezettsége]

(1) A bérlő köteles tűrni, hogy a bérbeadó a lakás állagának megóvásához szükséges munkálatokat elvégezze.

## **1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról**

7. § (1) A bérbeadó a lakást a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni.

(2) A lakás rendeltetészerű használatra akkor alkalmas, ha az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek.

9. § (1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetészerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel. A megállapodásban a felmerülő költségek megtérítését és annak feltételeit is meg kell határozni.

(2) A bérlő a szavatossági hiba elhárításához szükséges munkát a bérbeadó helyett és költségére elvégezheti, ha a hiba elhárításáról a bérbeadó a bérlő írásbeli felszólításában megjelölt megfelelő határidőben nem gondoskodik.

11. § (1)

(2) A bérlő az igazolt költségének egy összegben való megtérítését igényelheti a bérbeadótól, ha helyette azonnali beavatkozást igénylő munkát végzett, feltéve, hogy az a másik félnek méltánytalan megterhelést nem okoz.

(3) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadónak a bérlő igazolt költségeit - haladéktalanul - egy összegben kell megtéríteni.

*(4) Ha a bérbeadó az azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetén a kötelezettségét - az épület karbantartásával vagy felújításával egyidejűleg - a bérlő felszólítása ellenére sem teljesíti, akkor a bérlő*

- a) a bíróságtól kérheti a bérbeadó kötelezését a hiba kijavítására;*
- b) a bérbeadó helyett és költségére a munkát elvégezheti.*

12. §  
(4)

*A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer vagy a szerződésben meghatározottak szerint évente több alkalommal - a bérlő szükségtelen háborítása nélkül - ellenőrzi. A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles; ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.*

*(5) Önkormányzati lakás esetén a (4) bekezdésben említett ellenőrzés egy naptári éven belül történő lefolytatásának gyakoriságát önkormányzati rendeletben kell meghatározni.*

35. § (1) *A bérlő köteles megtéríteni a bérbeadó által nyújtott és a szerződésben - vagy más megállapodásukban - meghatározott külön szolgáltatás díját.*

*(2) A külön szolgáltatás díját önkormányzati rendelet, illetőleg más jogszabály keretei között a bérbeadó állapítja meg.*

#### **Békéltető Testületi Országos Eljárási Szabályzat, 31. §**

*(1) Bizonyítási eszközök különösen a szakértői vélemények, az okiratok, egyéb tárgyi bizonyítékok.*

*(9) az eljáró tanács a tényállást a meghallgatáson elhangzottaknak és a bizonyítási eljárás során felmerült bizonyítékoknak az egybevetésével állapítja meg, és azokat meggyőződése szerint értékeli.*

#### **Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelete az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről**

68. § (1) *Amennyiben a bérbeadó és a bérlő abban állapodnak meg, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel, úgy a bérlő a felmerülő költségek megtérítéseként - amennyiben a felek a megállapodásban másként nem állapodnak meg, illetve a 32. § (3) bekezdése alapján a pályázati kiírás eltérő feltételeket nem határoz meg - megfelelő lakbérkedvezményre jogosult. A bérbeadó a megállapodásban csak a lakhatás feltételeit minimálisan biztosító mértékig vállalhatja a költségek megtérítését. A bérlő által vállalt munkálatok elvégzését és azok költségét számlákkal kell igazolni.*

#### **Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 40/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelete**

*„ A külön szolgáltatások díja*



12. § A bérlő - a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben és az e rendeletben meghatározott módon a lakbéren felül köteles a bérbeadónak megtéríteni a külön szolgáltatások díját is.

13. § Társasházban lévő lakás esetében a külön szolgáltatások díjának havi mértéke

a) a társasházközösség által megállapított havi közös költség 90%-a, és

b) az adminisztrációs költségek fedezésére lakásonként további 1000 forint”

„21. § (1) A bérbeadó a külön szolgáltatások díját - társasház esetében - a társasházi közös költségek változásával együtt, azzal megegyező időpontban módosítja. (2) A bérbeadó a külön szolgáltatások díjának változásáról és annak időpontjáról a soron következő számlával egyidejűleg értesíti a bérlőt, egyben ezzel együtt kiszámlázásra kerül a változás időpontjától az értesítés megküldéséig esedékessé vált összeg, illetve esetleges csökkenés esetén a különbözet jóváírásra kerül.”

## **7. Eljáró tanács által tett megállapítások és összegzés**

A becsatolt iratok és a felek előadása alapján a tanács a fogyasztó kérelmét részben találta megalapozottnak.

Fogyasztó módosított kérelme három részből áll.

Az egyik, a kérelemben nem szereplő, de a meghallgatáson előkerülő kérdés a takarítással kapcsolatos díj.

A másik azon tárgyak, berendezések köre, melyek vállalkozás szerint az átadáskor rendelkezésre álltak, fogyasztó szerint viszont nem.

A harmadik pedig a lakás penészesedésével kapcsolatos.

Ezeket a tanács jelen alponton belül külön elemzi és értékeli.

Összességében elmondható, hogy fogyasztó rendszeresen jelezte aggályait vállalkozás felé: 2020. szeptember 2. (vizesedés), október 2., október 7., október 10., november 19-25.,

### **I. Külön szolgáltatások jogi megítélése**

A közös képviselő kommunikációja miatt nem volt fogyasztó számára egyértelmű, hogy a külön szolgáltatás az egyszerre kötelező-e, ezek a fogalmak azonosak-e vagy különböznek egymástól.

A külön szolgáltatások (köztük a külső rész takarítása, kukák kitolása, stb.) valóban nem kerültek listázásra a felek között megkötött lakásbérleti szerződésben, csupán annyit ír, hogy „A Bérlő a lakbéren felül köteles a Bérbeadónak megtéríteni a Bérbeadó által nyújtott, a Szerződésben vagy más megállapodásukban meghatározott külön szolgáltatások díját.”

Azonban a szerződés 3. oldala ír arról, hogy ezzel kapcsán milyen összeggel kell számolnia fogyasztónak.

Az 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról (Lakástörvény) lehetővé teszi, hogy a felek a szerződésben megállapodjanak külön szolgáltatások teljesítéséről. Ennek részleteit önkormányzati rendelet is megállapíthatja (Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 40/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelete 12-13. §, 21. §)

Az egyik becsatolt levélből az derül ki, hogy lehetőség lett volna arra, hogy fogyasztó kérésének megfelelően ő végezze el a külön szolgáltatások egy részét, ehhez azonban a másik bérlőnek is hozzá kellett volna járulnia, mely nem történt meg.

## **II. Az ingatlanban található ingóságok pótlásával kapcsolatos kérdések**

A meghallgatás során az került megállapításra, hogy fogyasztó aláírásával hitelesítette azt a tényt, hogy a listán megjelölt használati tárgyak, eszközök megtalálhatók voltak az ingatlanban.

Valóban felmerül az a fogyasztó által is többször szóvá tett kérdés, hogy miért kellett előre aláírnia vállalkozásnak az átadás-átvételi jegyzőkönyvet, ha állításuk szerint akkor és ott nem voltak jelen. A levelezés alapján a közmű-szolgáltatások átíratása miatt volt erre szükség.

Mindez azonban nem változtat azon, hogy fogyasztó saját maga hitelesítette a tárgyak, eszközök meglétét.

Vállalkozás egy mintegy bruttó 801.100 Ft-os díjért tudta volna vállalni egy darab új konvektor beszerelését és a meglévő gáztűzhely bekötését új csővezetékek szerelésével, tervezéssel, hivatalos ügyintézésel, MEO-zással. Erre vállalkozás 24 havi kamatmentes részletfizetési lehetőséget kínált fogyasztó részére, melyet ő nem fogadott el.

## **III. A penészesedés és szigeteléssel kapcsolatos probléma és annak megoldása**

Fogyasztó sérelmezte a szigetelés elmaradását. Elismerte, hogy az egyik falon vállalkozás végzett munkálatokat, de már több helyen is jelen van a penészesedés, a probléma megoldása nem tekinthető sikeresnek.

A Nemzeti Népegészségügyi Központ által vizsgált lakásban 2021.08.12-én mintát vettek.

A kamra falán korábban penészfoltok jelentek meg, illetve a nappaliban is több tárgyon foltok jelentek meg. A vizsgálat egyértelműen kimondta, hogy a lakás még egy egészséges ember számára is egészségügyi kockázatot jelent, más betegségek kialakulásának kockázatát növeli. Bár a tanács tagjai nem egészségügyi szakemberek és ilyen kérdésben nem folytathatnak le vizsgálatot, a bizonyítékok mérlegelésére van lehetőségük. Továbbá bármilyen eljárásban alapelv, hogy köztudomású tényeket nem kell bizonyítani. A jelen esetben tehát nem igényel bizonyítást az, hogy a fogyasztó egészségére nézve fokozott kockázatot jelent a lakás állapota, mert az egy egészséges emberre nézve is kockázat, azonban fogyasztónak ennél lényegesen rosszabb az egészségi állapota.

Az Alaptörvény szerint minden embernek joga van az emberi méltósághoz és az egészséghez, mely jog jelen esetben sérült.

A felek közti szerződés elsősorban a bérlő kötelelességeit és a bérbeadó jogait szabályozza. Valóban sok feladata van a bérlőnek, többek között a lakás burkolatainak (padló- és falburkolatok), ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, az ajtók és ablakok külső és belső felületének mázolásáról, védőkezeléséről, kivéve, ha ez a Bérbeadó munkavégzésével kapcsolatban válik szükségessé). Azonban az, hogy rendeltetésszerű állapotba hozza a lakást, hogy úgy kerüljön a bérlő számára átadásra, az bérbeadó kötelezettsége, mert ezt nem vállalta át bérlő. Ha átvállalta volna, akkor feleknek rendelkezni kellett volna arról, hogy bérlő milyen mértékű lakbér-kedvezményre jogosult (Lakástörvény 7. és 9. §), ez azonban nem történt meg.

Mindezek mellett az eljáró tanács nem fogadja el vállalkozás azon érvelését, hogy a hibás teljesítés esetén a korábbi bérlővel szemben érvényesíthet igényt a fogyasztó. A Ptk., a Lakástörvény, és a vonatkozó önkormányzati rendelet is következetes abban, hogy bérlőről és

bérbeadóról rendelkeznek, az ő szerződéses viszonyukat szabályozzák. A szolgáltatást vállalkozás nyújtja, a vita tárgya az általa bérbe adott ingatlan.

Függetlenül attól, hogy fogyasztó mennyire volt körültekintő az ingatlan átvételekor, a probléma még kialakult. A vállalkozással szemben pedig kellékszavatossági igény érvényesíthető.

Két eset lehetséges:

Az egyik az, hogy a hiba már akkor fennállt, mikor az előző bérlő használta az ingatlant.

A Lakástörvény 12.§-a előírja, hogy a bérbeadó köteles ellenőrizni a bérleményt (annak rendeltetésszerű használatát) legalább évente egy alkalommal. Önkormányzati lakásnál pedig az önkormányzati rendelet határozza meg az ellenőrzés gyakoriságát. Ha feltételezzük, hogy vállalkozás a lehető legnagyobb gondossággal jár el, akkor ez esetben, ha az előző bérlő nem rendeltetésszerű használata miatt alakult ki a penészesedés, észre kellett volna vennie a hibát, vagy ha nem, úgy fogyasztótól, mint laikus személytől sem lehetett ugyanezt elvárni. Ez a vállalkozásnak felróható. Ha viszont a rendeltetésszerű használat ellenére alakult ki a penészesedés, akkor ott az ingatlan hibájáról beszélhetünk.

A másik eset az, hogy a penészesedés később kezdődött el. Fogyasztó a penészesedést nagyon hamar jelezte, tehát hamarabb kellett, hogy kezdődjön a penészesedést kiváltó folyamat. Ha már az ő bérlési időszaka alatt kezdődött a penészesedés, akkor elmondható, hogy a problémát időben jelezte (néhány héttel a birtokba vétel után).

Még ha bérlőnek számtalan kötelessége van, akkor is vállalkozás is köteles szerződés szerűen teljesíteni. A hibát egy alkalommal meg is próbálta kijavítani, azonban nem sikerült. Ebből is látszik, hogy ez nem egy egyszerűbb, karbantartó munka.

Bár nem ennek volt nagy jelentősége, tanács nem tartja megalapozottnak a vállalkozásnak a Társasházi törvényre történő hivatkozását, mely alapján nem az ő hatásköre a különböző munkálatok megszavazása. A Társasház két lakásból áll, mindkettő tulajdonosa vállalkozás, tehát egyedül hozza meg a szükséges döntéseket.

A vállalkozás által a fogyasztónak küldött levélben (2021.08.16.) foglalt azon kitétel, mely szerint a fogyasztó által kérelmezett és a lakás rendeltetésszerű használatához nem szükséges felújítási munkálatot vállalkozás nem köteles elvégezni, fenntartásokkal lehet kezelni.

A lakásban való tartózkodás ugyanis fokozott egészségügyi kockázatot jelent.

Összességében az állapítható meg, hogy a lakás az idő előrehaladtával egyre kevésbé alkalmas lakhatásra. A fogyasztó által becsatolt szakvélemény, továbbá a fogyasztó által behozott minta is erre enged következtetni.

Az eltávolított penészszenyezés veszélyes hulladéknak minősül, kétséges, hogy ennek eltávolítása bérlő feladata lehet.

A munkálatok, berendezések kapcsán a tanács megjegyzi, a penészesedés kezelésére több hatékony módszer is létezik.

A lakásbérleti szerződés szerint a bérlő a bérlemény használatáért, valamint a bérbeadó által – az épület üzemeltetésével, fenntartásával és karbantartásával kapcsolatban nyújtott szolgáltatásokért köteles lakbért fizetni (ehhez adódik hozzá a külön szolgáltatások díja).

A fentebbiek alapján a használat szerződészerűen nem valósult meg. Nem tekinthető komfortosnak az a lakás, amelyben fogyasztónak vigyázni kell, hova ül vagy áll a penész miatt és aggódnia kell azért, hogy állapota mikor súlyosbodik.

Fogyasztó szavatossági igénye nem volt elkésett.

A becsatolt iratok és a felek meghallgatása után a tanács a kérelem ezen részére (7./III) tekintettel a fogyasztó kérelmét részben megalapozottnak tartotta és a rendelkező részben foglaltak szerinti ajánlást tette.

## **8. Záró rendelkezések**

A tanács ajánlása elleni fellebbezés lehetőségét az Fgytv. 34. § (2) bekezdése zárja ki annak hatályon kívül helyezése azonban kérhető a bíróságtól az Fgytv. 34. § (3), illetve a (4) bekezdésben meghatározottak szerint.

Az Fgytv. 34. § (3) bekezdése alapján *„A fél a kötelezést tartalmazó határozat, illetve az ajánlás részére történt kézbesítésétől számított tizenöt napon belül keresettel annak hatályon kívül helyezését kérheti a békéltető testület székhelye szerint illetékes törvényszéktől, ha*  
*a) a tanács összetétele vagy eljárása nem felelt meg e törvény rendelkezéseinek,*  
*b) a 18. § (1) bekezdése alapján a békéltető testületnek nem volt hatásköre az eljárásra, vagy*  
*c) a 29. § (4) bekezdésében meghatározott okból a kérelem meghallgatás nélküli elutasításának lett volna helye.”*

Az Fgytv. 34. § (4) bekezdése szerint *„A vállalkozás az ajánlás hatályon kívül helyezését a (3) bekezdésben foglaltakon túl - az ajánlás részére történt kézbesítésétől számított tizenöt napon belül - akkor is kérheti a békéltető testület székhelye szerint illetékes törvényszéktől, ha az ajánlás tartalma nem felel meg a jogszabályoknak.”*

Az Fgytv. 34. § (5) bekezdése szerint a pert a Budapesti Békéltető Testülettel szemben kell megindítani.

Az ajánlás kijavítására az Fgytv. 35. § alapján van lehetőség a következők szerint:

*(1) A határozat, illetve az ajánlás részére történt kézbesítésétől számított tizenöt napon belül a fél kérheti a tanácstól, hogy a határozatban, illetve az ajánlásban előforduló bármely névcsere, névelírást, szám- vagy számítási hibát vagy más hasonló elírást javítson ki, vagy a kötelezést tartalmazó határozat, illetve az ajánlás meghatározott része tekintetében adjon értelmezést.*

*(2) Ha a tanács a kérelmet indokoltnak tartja, annak beérkezésétől számított nyolc napon belül a kijavítást elvégzi, illetve az értelmezést megadja. Az értelmezés a határozat, illetve az ajánlás részévé válik.*

*(3) A tanács az (1) bekezdésben meghatározott hibát a határozat, illetve az ajánlás kihirdetésétől számított harminc napon belül kérelem hiányában is kijavíthatja.*

Az Fgytv. 36. §-a (5) bekezdése szerint *„a fogyasztó a határozattal jóváhagyott egyezség és a kötelezést tartalmazó határozat végrehajtásának, illetve az ajánlásban foglaltak követésének elmaradásáról köteles értesíteni a békéltető testületet.”*

Az eljáró tanács figyelmezteti a vállalkozást, az Fgytv. 36. § (1) bekezdésében foglaltakra: *„Ha a vállalkozás a tanács ajánlásának nem tesz eleget, a békéltető testület - a fogyasztó*

*nevének megjelölése nélkül - a jogvita tartalmának rövid leírását és az eljárás eredményét - legkorábban az ajánlásnak a vállalkozás részére történt kézbesítésétől számított hatvan nap elteltével - nyilvánosságra hozza.”*

Az eljáró tanács megállapítja, hogy a vállalkozás az Fgytv. 29. § (11) bekezdésben foglalt együttműködési kötelezettségét megszegte, továbbá magatartása nem tette lehetővé a békéltető testület ügyben eljáró tanácsa számára az egyezség létrehozásának megkísérlését. A Budapesti Békéltető Testület által az Fgytv. 29. § (8) bekezdése szerint szabályosan (elektronikusan kiküldött értesítésben foglalt figyelmeztetés ellenére nem tett az ügyben semmiféle nyilatkozatot és a kitűzött meghallgatáson sem jelent meg.

Az Fgytv. 29. § (12) szerint: *„A (11) bekezdésben meghatározott együttműködési kötelezettségét megsértő vállalkozásról a békéltető testület értesíti a székhelye szerint illetékes fogyasztóvédelmi hatóságot.”*

Az eljáró tanács felhívja a felek figyelmét arra, hogy az Fgytv. 30. § (3) bekezdése szerint: *„Az eljárás nem nyilvános, kivéve, ha az eljárás nyilvánosságához mindkét fél hozzájárul.”* Ezért a jelen döntésben szereplő személyes adatok, továbbá a döntés tartalma is csak jogszabályban meghatározott esetekben és módon hozható nyilvánosságra.

Budapest, 2022. május 3.

Kapják:

1. Fogyasztó
2. Vállalkozás
3. Irattár