
A Lakásbérlő Egyesületek, Lakóközösségi Szervezetek Országos Szövetsége állásfoglalása az 5401. számú Törvényjavaslattal kapcsolatban

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 5401. sz. törvényjavaslatot (a továbbiakban Tvj.) általában és részleteiben egyaránt *elfogadásra alkalmatlannak tartjuk* a jelenlegi formájában. Ezért az egyes szakaszokhoz nem is fűzünk részletes észrevételt.

Általános indokaink a következők:

1. A rendszerváltást követően ígéret hangzott el arra vonatkozóan, hogy 1991-ben a Parlament elé kerül a „Nemzeti Lakáskonceptió”, majd ezt követően egy erre épülő „lakástörvény”. Ez – különös tekintettel arra, hogy a sok gonddal küszködő emberek számára az otthonuk biztonsága egyre inkább az egyik legégetőbb kérdéssé vált – elfogadható menetrendnek látszott.

A sorrend azonban a valóságban merőben másként alakult. A koncepció a mai napig nem látott napvilágot; új vagy legújabb változatát az érdekvédelemmel nem vitatták meg, és csak mostanában, a Tvj. előterjesztésével párhuzamosan hallani róla ismét. Többek között ebből eredően is a jelenlegi Tvj. nem felel meg egy bármiféle koncepcióra épülő és átfogó lakástörvénynek.

2. Az élet diktálta követelmények viszont nem viselték el ezt a huza-vonát, és az önkormányzatok – élve a rendezetlenségéből, valamint a korábbi törvénykezés szabadon értelmezhető, sokszor ellentmondásos rendelkezéseiből adódó lehetőséggel – sorozatosan hoztak és hoznak törvényesnek látszó, ám nem egyszer törvénytörő rendelkezéseket. Ezek már eleve bizonyos diszkriminációra vezetnek – főként a bérlakások eladásával foglalkozó helyi rendeletek –, és kész helyzetet teremtenek egy későbbi rendelkezés szempontjából. Arról az egyoldalúságról nem is szólva, hogy ezekben – jellemzően és általában – egyetlen szó sem esik arról, hogy mi történik azokkal, akik – bármilyen okból – nem kívánják megvásárolni lakásukat. Valós döntési alternatívája tehát a bérlőknek nem volt.

3. A tényleges helyzet felmérését nélkülöző, vagy azt tudatosan elkerülő Tvj. – bár önmagán belül lehet logikusan felépített elképzelés – nem a mai magyar realitásokon alapszik, és következetesen nem veszi figye-

lembe, hogy jelenleg és jó néhány éven belül Magyarországon még elemi szinten sem adottak a feltételei a lakáspiacnak. Elképzelhetetlen olyan mobilitás is – ez az emberekre félelemből rákényszerített vásárlások miatt erőteljesen tovább csökkenhet –, amit (pontosan nem meghatározott időn belül) el kíván érní. Ezért csak nagyobb társadalmi ellenállással lehetne kieroőszakolni a végrehajtását.

4. A többszörösen átdolgozott – s egyes változataiban önmagának is élesen ellentmondó – Tvj. a teljes lakáskérdésnek csupán egy szűk részletére vonatkozik. Számos – eddig is komoly bizonytalanságot okozó – kérdést legfeljebb csak érint. (Így pl. az elmaradt felújítások pótlásához való állami hozzájárulás mértéke és formái, a lakásgazdálkodás távlati elképzelései, a lakáshoz jutás rendszere, különös tekintettel a fiatalokra stb.). Ennek következményeként az emberekben már most is tapasztalható nyugtalanságot nem feloldja, hanem fokozza.

5. Mindezeket túlmenően azonban a Tvj. még azokban a témákban sem intézkedik, amelyekkel részletesen foglalkozik. Jószereével valamenyinyi lényeges kérdésben a végleges döntést önkormányzati rendeletek sorára bízta, amelyeket egy éven belül kellene megalkotni! Még kereteket sem állapít meg pl. olyan döntő kérdésekben, mint a lakbér megállapítása. De sorolhatnánk tovább a bérleti szerződés tartalmától a felmondási okokig az eltartási szerződésen át. A törvény elfogadása esetén a jelenlegi bérlő azzal számolhatna, hogy sorsa még bizonytalanabbá válik, és majd egy további éven belül értesül arról, hogy mi vár rá, még hozzá annak függvényében, hogy hol lakik, hiszen *ad absurdum* minden önkormányzat úgy dönthet, ahogyan jónak látja. A kiszolgáltatottság érzése és tehát sajnos lehetősége is szinte állandósulna.

Ezzel – akarva-akaratlan – tovább erősödik az a nyomás, hogy a bérlő a lakása megvásárlásában lássa fenyegetett helyzetéből a kivezető utat, és így gyakran olyan „csődtömeg” megvásárlása mellett dönt, amelynek anyagi, szociális következményeit többnyire még megközelítően sem tudja felbecsülni. Az ilyen döntéskényszer – az ezzel járó gyakori megtévesztési szándék az értékesítéssel megbízott szervek részéről – már a szándékos félrevezetés határát súrolja.

Itt külön kell utalni a panelházak eladásával kapcsolatos súlyos aggodalmunkra. Egyrészt, mert a vásárlók megtévesztése itt a legjobban tettenérhető – már-már a cinizmus határát súroló –, másrészt, mert a közel azonos időben használhatatlanná váló házak és lakótelepek pótlásának módja és lehetősége még csak említést sem érdemel. Ennek várható társadalmi következményeit – úgy véljük – felesleges taglalni.

6. Vitatjuk azt is, hogy ez a Tvj. kinek és mennyiben hasznos, illetve valóban a megoldás irányában hat-e?

Az államnak pillanatnyilag és látszólag hasznos, mert a nyilvánvalóan elkerülhetetlen terhek egy részétől legalább megszabadul és azt áthárítja. Ám hosszabb távon tovább pusztul a nemzeti vagyon, és ez már nyilvánvalóan nem lehet érdeke. Arról nem is szólva, hogy a most így kikerült és meg nem oldott problémák később halmozottan kerülnek majd vissza a kormányzathoz.

Kétségtől hasznosnak tűnik az önkormányzat számára, mert a terheket részben ő is áthárítja, pénzhez jut az eladások révén, így két irányban is kevesebb gondal kell számolnia. Nem számol viszont a vegyes tulajdonú házak igen nagyszámú növekedésével, ami ismételten állandó viták és pereskedések forrása. Ezen túlmenően folyamatosan feléli a vagyonát, tényleges mozgástere egyre szűkebb lesz, és ha kényszerből vagy tapasztalatlanságból hibás döntéseket hoz, szembe kerül a társadalom egyik meghatározó rétegével.

Hasznosnak tűnik az állampolgárok egy része számára, mert tulajdonhoz jut és megszabadul az otthontalanság valós vagy vélt veszélyétől.

De hasznosnak tűnik a bérlőként maradó embereknek is, hiszen feltételezhetik, hogy velük az önkormányzat majd többet és jobban tud foglalkozni, mint korábban, és megszabadulnak az IKV-tanácsi „diktatúrától”.

Az új tulajdonosokra azonban elviselhetetlen gazdasági terhek várnak, amelyeket nem tudnak majd kifizetni, és bekövetkezhet egy újabb „államosítás”, vagy „bankosítás”, ami még a jelenleginél is rosszabb helyzetet teremthet. Am a bérlőkre is olyan terhek várnak, amelyek nem sokban fognak különbözni az eddigi kiszolgáltatottságtól, sőt!

Lényegében tehát ez a Tvj. mind politikailag, mind szociálpolitikailag, mind pedig gazdaságilag zsákutcába vezet.

7. A Tvj. – mint azt a részletes indokolás mindennél világosabban igazolja és alátámasztja – egyértelműen bérlő-ellenes. A „tulajdonosi jogok” fokozott megerősítése értelemszerűen a bérlők „kvázi-jogainak” szinte a minimumra való csökkentésével jár együtt. A kölcsönös jogok és kötelezettségek olyan aránytalanul és annyira tendenciózusan jelennek meg, hogy ezzel még szinte vitatkozni sem lehet. Egyszerűen: el kell utasítani.

8. A Tvj. nem foglalkozik az ún. „kényszerbérbeadók – kényszerbérlők” hónapok óta húzódó vitájának megoldásával. A végleges javaslat már említést sem tesz erről. Ebben a kérdésben álláspontunkat több alkalommal kifejtettük, és az azóta sem változott. A megoldás elől nem lehet kitérni, azt nem lehet az érintett felek közötti peres eljárásra bízni, és a rendezésből a kormányzat nem vonulhat ki. Az érintettek száma közel sem olyan nagy, hogy ne lehetne és ne kellene a felek számára – jogosan igényelt – kielégítő megoldást találni.

Összefoglalva

A Tvj. ebben a formájában messzemenően nem szolgál semmiféle érdeket. Nem a józan, reális – akár kompromisszumokon alapuló – megoldás irányába visz, hanem az ellentéteket és a feszültséget fokozza. Nem jövőképet ad, hanem elkeseredést, indulatokat szül. Az ebből eredő következményekkel nem számol.

Sok vita és valóban elfogadható megoldást kereső megbeszélés után álláspontunkat változtatlanul csak abban tudjuk összegezni, hogy a Parlamentnek elsősorban döntenie kell egy hosszabb távú koncepcióról és egy

– ebbe az irányba mutató – megközelítően 6–8 évig tartó átmeneti időszak tennivalóiról. Erre kell épülnie ennek a teljesen átdolgozott és valóban Lakástörvénnyé kiegészített Tvj.-nak. Az elsietett, át nem gondolt, a következményekkel nem számoló döntés igen súlyos társadalmi és politikai konfrontáció alapja lehet.

Végezetül az érdekvédelemről.

Elismerésre méltó szándékot mutat a vélemény kikérésének kötelező előírása. Pusztán formalitássá válik azonban, ha figyelembevétele még a legminimálisabb mértékben sincs biztosítva. (Ennek már most vannak sajnálatos jelei.)

Tudomásul kell venni, hogy az érdekvédelem nem visszaélni, hanem élni kíván a jogaival. Ha erre nem kap lehetőséget, minden eszközzel ki kell harcolnia, különben értelmét veszti és pusztán hivatkozási lehetőséggé degradálódik.

Budapest, 1992. április 27.



HARMADIK PART teljességügyi értesítő

A KÖRNYEZETTEL,
EGYMÁSSAL
ÉS ÖNMAGUNKKAL
való együttélés új és régi útjait
keresők folyóirata



Megjelenik: 1989 óta,
évszakonként 80 oldalon.
Főszerkesztő: Maurer György



Kapható a nagyobb könyvesboltokban,
klubokban és előfizetéssel.
Címünk: 1124 Budapest, Németvölgyi út 120.
Telefon: 155-7565

INGYENES
mutatványszámot kérésre küldünk.