

A person in a blue shirt and khaki shorts is walking away from the camera along a wooden walkway on a solar panel installation site. The panels are mounted on a red metal roof structure. The background shows a lush green landscape with trees and hills under a bright, hazy sky at sunset. A yellow banner is overlaid on the right side of the image.

Építményi jog  
*Régi-új jogintézmény  
az ingatlanfejlesztésekben*

**EY**

Building a better  
working world



Ingtalanán hamarosan építmenyi jogot alapíthat, amely önállóan forgalomképes, elidegeníthető, megterhelhető, illetőleg más gazdasági cél elérésére felhasználható a jogszabályok keretei között. Versenyképességet fokozó megoldás, hiszen így a még nem létező épületre is lehet banki finanszírozást igényelni az építmenyi jog zálogba adásával, illetve a már meglévő épületre/építmenyre is alkalmazható.

**Kinek éri meg?** Többek között, akik ingatlanfejlesztésekben, építési beruházásokban, ingatlan vagyongazdálkodási konstrukciókban, naplemparkok, valamint nemzeti tulajdonban álló ingatlanokon felépítmenyek létrehozásában gondolkodnak. Érdekes már most átgondolni, hogy az új jogintézmény beilleszthető-e a cégük üzleti stratégiájába, jó eszköze lehet-e gazdasági és pénzügyi céljaik elérésére, igényeik kiszolgálására, hiszen a jogszabályt a Parlament várhatóan még a nyár elején elfogadja és az a kihirdetését követő 3. napon már hatályba is lép.

A készülő joganyag alapján az építmenyi jog legfontosabb sajátosságai az alábbiak lesznek\*:

- ▶ Építmenyi jogot az ingatlan tulajdonosa saját magának vagy harmadik személy részére alapíthat kivéve, ha fogyasztók (azaz csak vállalkozások élhetnek az új lehetőséggel).
- ▶ Szerződéssel, egyoldalú jogügylettel alapítható és földhivatali bejegyzéssel jön létre.
- ▶ Az építmenyi jog megszerzője jogosult (i) új építmenyt létesíteni, vagy már fennálló építmenyt hasznosítani (pl. bérbeadni); (ii) az építmeny birtoklására, használatára és hasznainak szedésére, (iii) építmenyi jogát átruházni vagy biztosítékba adni, továbbá (iv) olyan építmeny esetén, amely az ingatlanról eltávolítható azt az építmenyi jog megszűnésekor elviheti. Köteles azonban (i) építmenybér összegű vagy időszakonként visszatérő fizetésére; (ii) ellenkező szerződéses kikötés hiányában a terheket és a kárveszélyt viselni; valamint (iii) az ingatlan és az azon létesített vagy fennálló épület használatával és hasznosításával kapcsolatos kötelezettségek teljesíteni.
- ▶ Az építmenyi jog forgalomképes jog, amely átruházható, jogutódlás tárgya lehet, illetve jelzálogjoggal megterhelhető, így a banki finanszírozás tárgya lehet.
- ▶ Az építmenyi jog határozott időre alapítható. Amennyiben 50 évnél hosszabb időre alapították, akkor az alapítástól számított 50 év, míg nemzeti vagyon tekintetében 35 év elteltével megszűnik, azonban megállapodással megújítható. Határidő előtt az építmenyi jog a felek közös megegyezésével bármikor megszüntethető, illetve a jogszabály által meghatározott esetekben megszűnik (pl. a jogosult e jogát 15 évig nem gyakorolja (elévülés) vagy a jogáról egyoldalúan lemond, határozott idő lejáratával).

\* A T-04025. számú törvényjavaslat alapján készült.

A tájékoztató anyag nem minősül konkrét jogi tanácsadásnak. Szakértőink készséggel állnak a rendelkezésükre az alábbi elérhetőségeken:

---

## Kapcsolat



**Posta Szabolcs**

Igazgató, ügyvéd, EY Law Magyarország

szabolcs.posta@hu.ey.com

+36 30 970 6150



**Csoba Dénes**

Senior Menedzser, ügyvéd, EY Law Magyarország

denes.csoba@hu.ey.com

+36 70 475 8978

---

EY | Building a better working world

Vámosi-Nagy Ernst & Young Ügyvédi Iroda

Member of EY Law Global

law@hu.ey.com

© 2023 Vámosi-Nagy Ernst & Young Ügyvédi Iroda

© 2023 Ernst & Young Tanácsadó Kft.

Minden jog fenntartva.

[ey.com/hu](https://ey.com/hu)

[eylaw.hu](https://eylaw.hu)