

Az ingatlanértékesítés lehetséges buktatói

Saját hirdetés

Az online hirdetések világában számtalan portál kínál ingyenes hirdetést a fogyasztók számára, akár ingatlanhirdetésre is. Az utóbbi időben élenkűlni látszó ingatlanpiac magával vonja a gombamód szaporodó, akár online módon is hirdető ingatlanirodák megjelenését. Az online hirdetési felületet hirdető portálok ajánlatai közül a fogyasztók számára választás során jelentős tényező az ingyenesség. Az ingyenesnek feltüntetett hirdetések esetében fontos, hogy a fogyasztó elolvassa a hirdetési oldal szabályzatát, ne csak egy nagyvonalú kattintással (pl. általános szerződési feltételek elolvasására és megértésére vonatkozó rész ún. bepipálása mellett) tanulmányozás nélkül ugorja át az oldalakat. Ugyanis vannak olyan online hirdető cégek, amelyek egy bizonyos időszakra ingyen biztosítják a hirdetés megjelenését a megrendelő számára, majd ha a fogyasztó az időszak vége előtt nem mondja fel a szerződést, illetve hirdetését nem törli, az oldal automatikusan fizetőssé válik. Aki ilyen oldalra regisztrál, annak ajánlatos megjegyezni a regisztráció dátumát és kódját, valamint folyamatosan figyelni az oldalon megadott elektronikus postafiókját az esetleges tájékoztatásokra, hírlevelekre tekintettel, nehogy néhány hónap elteltével nem várt, nagyobb összegű számlát kapjon a hirdető oldaltól, amelynek jogosságát már csak bírósági úton vitathatja.

Ingatlanközvetítő vállalkozás igénybe vétele

Az ingatlanpiacon a telket, lakást, házat vagy más ingatlant értékesíteni kívánó fogyasztó vagy cég számos ingatlanközvetítő vállalkozás közül is választhat, akik jutalék ellenében – akár több fórumon - hirdetik az eladni kívánt ingatlant, megtekintést biztosítanak az érdeklődők számára, valamint az ügylet létrejöttékor segítséget nyújtanak az eladás jogszerű lebonyolításában.

Fontos, hogy a szerződő fogyasztó megismerje, hogy az adott ingatlanközvetítő iroda milyen szolgáltatást nyújt és milyen feltételekkel (különösképpen a kizárólagos vagy nem kizárólagos megbízás körülményeire), illetve szerepel-e a regisztrált ingatlanközvetítők listájában. A fogyasztó a szerződés aláírása előtt ne hagyatkozzon kizárólag az ingatlanközvetítő iroda munkatársának szóbeli tájékoztatójára, hanem szánjon arra is időt, hogy figyelmesen elolvassa a szerződés feltételeit - még akkor is, ha ezek kis betűkkel szedve szerepelnek az aláírandó példány hátoldalán. Ha ilyen tájékoztatót nem kap, ne írjon alá szerződést, mert esetlegesen kellemetlen meglepetések érhetik. Fontos, hogy amennyiben a felek között vita alakul ki a szerződés feltételeinek értelmezése, a szerződés megkötése előtt nyújtott tájékoztatás helyállósága tekintetében, a szóban kapott információ rekonstruálása mindig nehéz vagy csaknem lehetetlen, ezért vitás ügyekben főként az írásba foglalt feltételek alapján dönt a bíróság.

Célszerű a fogyasztónak ellenőriznie azt is, hogy kizárólagos szerződést köt-e az ingatlanközvetítő irodával, vagy úgy nevezett fél kizárólagos szerződést. A kizárólagos szerződés esetében az ingatlantulajdonos kizárólag egy ingatlanközvetítő irodát bíz meg az ingatlan értékesítésével, és saját maga sem kíván foglalkozni az ingatlan értékesítésével. A kizárólagos ingatlanközvetítői szerződések jutaléka általában alacsonyabb, azonban a megbízott vállalkozás esetlegesen akkor is követelheti a kialkudott jutalékot, ha a fogyasztó saját maga értékesítette az ingatlant. Fél kizárólagos szerződés esetén az ingatlantulajdonos maga is értékesítheti az ingatlant, és ezért az ingatlanközvetítő nem számíthat fel díjat. Ha az ingatlantulajdonos nem vállal semmiféle formában kizárólagosságot, akár több ingatlanközvetítő irodát is megbízhat az értékesítéssel. A különböző konstrukciók feltételei eltérnek és eltérhetnek egymástól, ezért fogyasztói döntést igényel, hogy milyen konstrukciót választunk, és célszerű ellenőrizni azt is, hogy valóban az általunk választott konstrukció szerepel-e az aláírandó szerződésben.

Egyéb piaci szereplők

Új piaci szereplőként az érintett piacon megjelent olyan vállalkozás is, aki látszólag nagyon kedvező áron kínálja szolgáltatását a fogyasztók számára, amely a szokásos ingatlanközvetítői díjak töredék része. Ez a vállalkozás azonban nem a klasszikus ingatlanközvetítői szolgáltatást nyújtja a fogyasztó számára, csak egy előre befizetett összeg ellenében hirdeti az eladásra kínált ingatlant. A vállalkozás által nyújtott szóbeli tájékoztatás alapján szolgáltatásáért csak akkor kéri az eladott ingatlan értéke alapján számított %-os jutalékot, ha az ingatlan az ő hirdetése alapján került értékesítésre. Ezzel szemben azonban a szerződési feltételek mást tartalmaznak. Azon fogyasztók, akik **nem a vállalkozás hirdetése alapján értékesítették ingatlanukat**, és nem olvasták el a szerződési feltételeket szembesültek azzal, hogy **a vállalkozás mégis követeli a közvetítői jutalékot** a szerződéses – és a fogyasztó által aláírt – feltételek alapján. A felek közti vita szerződéses jogvita, amelynek eldöntése - ha felek nem tudnak megállapodni - bírósági hatáskörbe tartozik. Különösen fontos, hogy a szerződő fogyasztó gondosan tanulmányozza át a szerződéses feltételek minden pontját akkor is, ha szóban látszólag mindenről tájékoztatták, annak érdekében, hogy ne érzék meglepetések. A piaci ajánlatoknál számottevőbben olcsóbb ajánlatok bár nem minden esetben megtevesztőek, esetlegesen kedvezőtlenebb feltételekkel járhatnak együtt.

Ne feledje, hogy a tájékozott, gondosan eljáró fogyasztó léphet fel leghatékonyabban a megtevesztések ellen! Ingatlanértékesítéssel kapcsolatos szerződésai megkötésekor járjon el nagyon figyelmesen, és elsődlegesen ne a szóban elhangzottakra, hanem az írásba foglalt tájékoztatásra alapozva hozza meg döntését a rendelkezésre álló ajánlatok közül!

Budapest, 2015. május