

Sipos András

Ki az úr a házban?

*Küzdelmek a budapesti lakásbérleti jog körül
az 1860-as évektől az 1930-as évekig**

A KORLÁTLAN SZERZŐDÉSI SZABADSÁG IDŐSZAKA

Attól kezdve, hogy a 19. század derekától a nagyvárosi életforma részeként a befektetési formát jelentő bérház és a benne foglalt bérlakás mint lakhatási mód és életkeret általánossá vált, a lakásbérlet szabályai nagymértékben meghatározták a háziurak, bérbeadók és bérlők lehetőségeit és erőviszonyait. A lakhatás a társadalmi konfliktusok egyik meghatározó terepévé vált. Ehhez képest csak tetemes késéssel nyert teret az a felfogás, amely a lakásbérlet szabályozásának szociális tartalmat, jelentős társadalmi hatást tulajdonít. A 19. században a lakásbérleti ügyet szigorúan a felek közötti magánjogi kérdésnek tekintették, s azok a „köztekinetek”, amelyek az ebbe való beavatkozást szorgalmazták, nem mentek túl a bérleti viszonyból eredő viták gyors és hatékony rendezésének, a tulajdon fölötti rendelkezés és az üzleti forgalom előtti akadályok elhárításának szükségességén:

„A bérleti szerződés rendszerint élőszóval szokott megkötettni, s legtöbb esetben a megállapodás tárgyát nem képezi más, mint a bérlemény és a bérösszeg meghatározása; a bérlet tartama alatt azután napról napra újabb viszonyok merülhetnek fel, melyek a szerződő felek által megbeszéletlenül hagyottak, s a melyek szabályozása nélkül a bérletek örökös viták forrásává válhatnak. [...] Első sorban tehát az képezi a házbérleti szabályok feladatát, hogy azok a felek szabad rendelkezési jogának épségben tartása mellett provideáljanak mindennemű kérdések tekintetében, melyek a bérleti viszonyból felmerülhetnek. [...] Szóval a lakbérleti szabályzat egy szerződési schema, melyből minden szerződő félnek joga van a neki nem tetsző részt kitörölni és neki tetszővel helyettesíteni, csakis azok tartván fenn reája nézve kötelező erejüket, melyeket maga akár világosan, akár hallgatagon fenntartott.”¹

Pest és Buda városok tanácsai 1866-ban kezdtek foglalkozni a kérdés rendezésével, „miután a bérvizonyokra nézve világos törvény nem létezik, hanem minden csak bevett szokásokon alapul, és ezért számos és folytonos perlekedésekre

* A tanulmány az OTKA K 105 953. számú, *Lakás, ház, lakhatás Budapesten: épített formák és diszkurzív terek 1870–1945* című projektjének támogatásával készült.

¹ BFL IV.1407.b. 621/1874-I. lvt. Indoklás a házbérleti szabályzat bizottmányi tervezetéhez, 1878. március.

szolgáltatik alkalom”.² Különösen kirívó anomáliának tekintették a bérleti év egyházi ünnepekhez igazodó hagyományos felosztását, ami azt eredményezte, hogy volt olyan bérnegyed, ami négy hónapnál is hosszabb volt, míg a legrövidebb csak két hónapig tartott.³ Ezt a naptári év egyenlő hosszú, 3-3 hónapos időszakokra való felosztásával kívánták felváltani, igazodva mind a racionális üzleti kalkuláció szempontjaihoz, mind az állami számadások és az adózás rendjéhez. A két város közgyűlései által elfogadott, egymáshoz nagyon hasonló „Lakbérleti szabályok” 1868. október 1-jével léptek hatályba.⁴ (Azaz a Szent Mihály napi fordulón még a régi szokás volt érvényben.) A bérévnegyedek kezdetét január, április, július és október 1-jével állapították meg. Rendkívüli esetektől eltekintve ekkor volt mód lakásváltoztatásra, költözésre, és ekkor kellett lefizetni a negyedévi bért egy összegben előre. Ezenkívül elsősorban a felmondás, a ki- és beköltözés rendjét igyekeztek részletesen szabályozni, különös tekintettel azon különleges eljárási szabályokra, melyek lehetővé teszik az ezekből eredő jogviták olyan időben történő eldöntését, hogy a költözés az erre rendelt időszakban lebonyolítható legyen. Előírták, hogy a „bíróság hasonló ügyek elintézésére a költözési időben állandóan együtt lesz, s ezen ügyeket soron kívül, haladék nélkül elintézendő”.⁵

Hiába tekintették a városatyák az ügyet szociálisan „semleges”, pusztán jogi rendezést igénylő kérdésnek, hamarosan kénytelenek voltak szembesülni az ezen túlmenő „társadalmi hatásokkal” is. A városi lakosság szélesebb köreiben a szabályok közzététele után, késő ősszel tudatosult az a döntéshozók által félvállról vett tény, hogy már január 1-jén, az év végi ünnepek után rögtön ki kell fizetniük az első negyedévi házbért, ráadásul a Szent Mihálykor lefizetett bér egy hónappal rövidebb időszak lakhatását fedezi, mint amire szánták. Mozgalom indult a bérnegyedek fordulójának áthelyezése érdekében február, május, augusztus és november 1-jére, a Belügyminisztériumhoz több ezer aláírással támogatott panaszok érkeztek az ügyben. Schröll József, az Óbudai Hajógyár igazgatója beadványában a munkásság vészterhes hangulatát ecsetelte.

„Az alázattal alolírott gyári igazgatóság alatt lévő munkások, kiknek száma 2000-nél többre megy, egyedül csak napi keresményök után élnek, s vasár- és ünnepnapokon, melyeken nem dolgoznak, természetesen mit sem keresnek. Sajnos! de munkásaink általában még nem azon fokon állanak, hogy kötelességöknek ismerjék keresetökből néha néha a házbérre valamit félretenni, s ekképp azt lassanként megtakarítani, hanem a házbér megfizetésére többnyire a legutoljára kapott béröket szokták fordítani.

² BFL IV.1303.f. XI. 140/1868. A bérnegyedek szabályozása ügyében 1866. november 6-án Pesten tartatott értekezlet jegyzőkönyve.

³ A hagyományos bérévnegyedek fordulónapjai: Gyertyaszentelő (február 2.), Szent György (április 24.), Szent Jakab (július 25.), Szent Mihály (szeptember 29.) napjai.

⁴ BFL IV.1303.f. XI. 140/1868. Lakbérleti szabályok Pest város bel s külterületére nézve... 26.226/1868. kgy. sz.; BFL IV.1106.b. 2519/1868. Lakbérleti szabályok Buda fővárosa bel s külterületére nézve, 1868. augusztus. Vö. Horváth 2010: 390–396.

⁵ BFL IV.1303.f. XI. 140/1868. Lakbérleti szabályok Pest város bel s külterületére nézve... 26.226/1868. kgy. sz. 21. §.

Már pedig minden évben történik, hogy éppen a januáriusi évszakot előzik meg több ünnepek, minek folytán a munkások keresménye sokkal kisebb, midőn ellenben az élelmi kiadások éppen ezen ünnepek miatt nagyobbak, mint köznapokon szoktak lenni. A munkások nagyobb részének feladata lenne tehát nem csak ezen aránytalanságot kiegyenlíteni, hanem azon kívül a házbérre bizonyos összeget is félretenni, mi, tekintve a jelenlegi körölményeket, éppen nem lehetséges.

A munkástól, ki sokévi életmódjánál fogva köznapon kevéssel megelégszik, csak hogy az ünnepeket kedve és tetszése szerint jobban élhesse, megkívánni, hogy magát szokásaiban elegendő ok nélkül megszorítsa, éppen annyi, mint benne elégtelenségget ébreszteni, mi főképpen korunkban kétes következményeket vonhat maga után.⁶

Az aggodalmat a kormányzat is osztotta, s erélyes sürgetésére a két város közgyűlése, bár vonakodva, de felülbírálta határozatát, s Pest december 23-án, Buda pedig 28-án döntött az évnegyedek áthelyezéséről, oly időben, hogy azt a belügyminiszter még december 30-án jóváhagyhatta.⁷ Ezzel kialakult a hosszú évtizedeken át érvényes bérleti rend.

A pesti és a budai szabályok formálisan már 1869-ben hatályukat veszítették, miután eljárási rendelkezéseik nem voltak összhangban az 1868-ban elfogadott polgári perrendtartással, anyagi jogi előírásaik azonban továbbra is érvényesültek. Az egységes Budapest létrehozása 1873-ban maga után vonta egy új, egységes lakásbérleti szabályrendelet megalkotásának az igényét.⁸ A városatyák továbbra is a perrendtartáshoz képest jóval gyorsabb és egyszerűbb eljárást szorgalmaztak a felmondás és költözés körüli viták rendezésére, sőt ezt tekintették a szabályrendelet legfontosabb kérdésének. Miután ez törvényhozási szintű intézkedést igényelt, az ügy hosszú időre megfeneklett. A közgyűlés és a tanács csak akkor kezdett vele ismét foglalkozni, amikor a polgári perrendtartás 1881. évi módosítása – vélték – megadta a várva várt felhatalmazást: „A törvényhatósági joggal felruházott és a rendezett tanácsú városoknak szabályrendelettel megállapított lakbérleti szabályai, a mennyiben a bel- és igazságügyminiszterek által helybenhagyattak, és a hivatalos lap útján közzététettek, a lakbérleti ügyek eldöntésénél a bíróságok által alkalmazandók.”⁹

A főváros és a kormány között újabb elhúzódo vita alakult ki azzal kapcsolatban, hogy az új törvényi előírás alapján létrejött szabályrendelet tartalmaz-

⁶ BFL IV.1303.f. XI. 140/1868. Schröll József beadványa a belügyminiszterhez.

⁷ BFL IV.1303.f. XI. 140/1868. 42.408/1868. ikt. sz.; BFL IV.1106.b. 2519/1868. 266/1868. kgy. sz.; Horváth 2010: 393–394.

⁸ BFL IV.1403.a. 32/1874. kgy. Ráth Károly bizottsági tag indítványa.

⁹ 1881. évi LIX. tc. 93. §. A rendelkezést átvette az 1912. évi LIV. tc. 102. §-a (immár valamennyi törvényhatóságra, azaz a vármegyékre is kiterjesztve). A főváros lakásbérleti szabályrendelet alkotására vonatkozó hatáskörét a továbbiakban ezekből a törvényhelyekből származtatták, nem pedig a fővárosi törvényben rögzített szabályrendelet-alkotási jogból, mivel ahhoz képest mélyebb belenyúlást jelentett a magánjogi viszonyokba. Az viszont még a két világháború között is vitatott maradt, hogy az így megállapított szabályok az országos magánjogtól eltérhetnek-e.

hat-e a fennálló törvényekhez képest eltérő eljárási szabályokat.¹⁰ A főváros első egységes lakásbérleti szabályrendelete végül 1886-ban lépett hatályba, és csak az anyagi jogi rendelkezésekre terjedt ki.¹¹

A szabályrendelet rendelkezései, mint említettük, az uralkodó liberális jogfelfogással összhangban diszpozitívek, azaz nem kényszerítő jellegűek voltak, és a bérleti viszonyt egyenlő felek között létrejött, tisztán magánjogi ügyletként fogták fel. A bérleti szerződés megkötésekor sem írásbeliség, sem foglaló adása nem volt kötelező, az egyszerű szóbeli megegyezéssel is létrejöhetett. Általános gyakorlatnak tűnik, hogy a nagyobb bérházakban, legalábbis a kisebb bérértékű lakások kiadását, ténylegesen a házmesterek intézték, a bérlők velük tárgyaltak és egyeztek meg. „Tapasztalás szerint a fővárosban rendszerint a házmesterek adják ki a lakásokat és szedik be a házbéreket” – állapította meg a tanács 1881-ben.¹² E megbeszélések során persze számos, a bérlők számára lényeges kérdés maradt tisztázatlan, vagy ha szót is ejtettek róluk, ezt utólag bizonyíthatatlan. Gyakran az sem volt egyértelmű, hogy a megállapodott összeg a béren felül mit foglal magában. A szabályrendelet szerint a béren felül különféle járulékok és díjak csak akkor lettek volna követelhetők, ha azt a szerződés megkötésekor külön kikötötték (azaz ellenkező esetben például a szemétkihordás, világítás, vízfogyasztás költségét a megállapodott bér tartalmazta), a lakót terhelő községi adót képező, de a háztulajdonos által beszedendő házbérkrajcárt viszont ezen felül is meg kellett fizetni. A meghonosodott gyakorlat – számos vitát gerjesztve – ezzel éppen ellenkező volt: a házbérkrajcár beépült a lakbérbe, és azt az adóbevallás során a tulajdonos vonta le a bruttó bérjövdelemből, különféle külön díjak iránti követelések viszont rendre felmerültek.

A bért minden esetben teljes összegben előre kellett kifizetni, éves bérosszegért kivett lakások esetében negyedévi bért a bérvnegyed első napjának este 6 órájáig, beköltözés esetén pedig még azt megelőzően. Rendes felmondás bármely fél részéről általában a bérvnegyed végére szólhatott (de a költözés ideje nem eshetett a februári fordulóra), és ezt a negyed első 14 napján kellett közölni. Ugyanez a szabály vonatkozott a béremelésre is, az csak a felmondási idő elteltével léphetett hatályba, de nem vonatkozhatott a februári fordulóra. A kiköltözést az új negyed első napján kellett megkezdeni, és a legfeljebb kétszobás lakásokat még aznap, a nagy lakásokat pedig a harmadik nap végére kellett teljes egészében átadni az új bérlőnek. A három napra sűrített költözési időszakról persze kölcsönös megállapodással éppúgy el lehetett térni, mint bármely más rendelkezéstől, de bérvnegyed közben akár megfelelő lakást, akár megürült lakásra bérletet találni igen nagy nehézségekbe ütközött. Magas bérű lakásokra féléves felmondási időt állapítottak meg, figyelembe véve, hogy ezekre nézve mind a kereslet, mind a kínálat szűk,

¹⁰ A közgyűlés által 1882-ben elfogadott szabályrendelet eljárási részét a belügyminiszter e vita következtében nem hagyta jóvá. BFL IV.1403.a. 94/1882. kgy.; BFL IV.1407.b. 621/1874-I.

¹¹ BFL IV.1403.a. 814/1884. kgy.; 693/1885. kgy.; *Fővárosi Közlöny* 1908. március 3. (18.) Melléklet 1–5.

¹² BFL IV.1407.b. 621/1874-I. 54.287/1881-I. ikt. sz.

ezért a megfelelő partnerek egymásra találására több időt kell hagyni. A korábbi budai és pesti szabályrendeletekben megállapított eltérő értékhatárokat még az 1885. évi egységes szabályrendelet is fenntartotta: Budán lakásoknál 400 forint, bolthelyiségek és műhelyek esetében 200 forint bértől felfelé érvényesült a hosszabb felmondási idő, ugyanez Pesten lakásoknál 1000 forint, boltoknál és műhelyeknél 600 forint volt. Felmerült ugyan ennek középértékhez közeli egységesítése, de a tanács úgy foglalt állást, hogy a lakásoknál 600 forint a budai oldal számára túl magas lenne, Pesten viszont a lakások olyan nagy hányada esne a fél-éves felmondású kategóriába, ami zavart idézne elő a lakáspiacon.

Az aránylag hosszú felmondási idő nemcsak viszonylagos biztonságot jelenthetett a lakók számára, de kiszolgáltatottságot is. Ha például egy éves bérű kisvagy középméretű lakás bérlője nem mondott fel a negyed első 14 napján, már nemcsak a folyó, hanem a rákövetkező évnegyedre is meg volt kötve, és annak bérét akkor is ki kellett fizetnie, ha közben anyagi helyzete megrendült, és az adott lakás fenntartása túlságosan nagy terhet jelentett számára. A hátralékban maradt bérlőnek viszont a háziúr határidőn túl is bármikor felmondhatott, sőt, ha az évnegyed végén is fennállt még bármennyi hátralék, a bérletet „megszűntnek tekinthette”, és a lakót – ez esetben még februárban is – azonnal kitehette.

A háziurak kezébe komoly fegyvert adott, hogy hátralék esetén a bérlemben található ingóságokat félévi bérösszeg erejéig – a lejárt és a legközelebb lejárandó részletek biztosítására – zálogképpen visszatarthatták,¹³ és ezek elszállításának megakadályozására rendőri segítséget is igénybe vehettek. A fizetési képtelenség miatt kilakoltatott bérlő tehát azzal is szembenézni kényszerült, hogy a fennmaradó tartozás fejében a háziúr a holmijait lefoglalja – egy szegény háztartás szegényes felszerelését természetesen csak azon értékben számítva be, amennyit árverezés esetén kaphat értük, nem törődve azzal, hogy az tulajdonosa számára pótolhatatlan. A költözési időszak zűrzavarában a házmesterek fontos feladata volt ügyelni arra, nehogy a kiköltözők zálogjog alá eső dolgokat is magukkal vigyenek. Ezzel a helyzettel azonban a háziurak sem voltak teljesen elégedettek. Ha ugyanis az adós utólag sem váltotta ki a zálogot, a háziúr csak úgy juthatott pénzhez, ha bíróság útján végrehajtást kért, és az ingók elárverezésével elégítette ki követelését. Ekkor a bérösszegre és járulékaikra vonatkozó követelésével elsőbbséget élvezett más hitelezőkkel szemben. Amíg erre sor nem került, addig a lefoglalt ingókat őriznie kellett, és ennek, valamint az eljárásnak a költségei sok esetben nem voltak arányban azzal, amit ezekért az árverésen kapni lehetett.

A megszorult lakó számára kiutat jelenthetett albérlők, ágybérlők befogadása.¹⁴ A lakás egy részét a bérbeadó hozzájárulása nélkül is ki lehetett adni, egészét viszont csak az ő beleegyezésével. A hozzájárulási kötelezettség alól két kivétel volt: a bérlő halála vagy „a főváros területéről hivatásánál fogva kénytelen állandó eltávozása”.

¹³ Az 1881. évi LX. tc. 72. § alapján.

¹⁴ A lakások zsúfoltsága, továbbá az al- és ágybérllet összefüggéséről Gyáni 1992: 72–75; Umbrai 2008.

Ezekben az esetekben, ha a háziúr nem egyezett bele a bérlet azonnali megszüntetésébe, ellenkező kikötése dacára is albérletbe lehetett adni az egész lakást.

A munkásságnak, amely keresményét heti bér vagy napszám formájában kapta, s foglalkoztatása bizonytalan, munkahelyi fluktuációja erőteljes, jövedelmének kiesése gyakori volt, a család életvitelét pedig bármilyen váratlan csapás megrendítette, a negyedéves bérrendszer nem felelhetett meg.¹⁵ Az 1885. évi szabályrendelet, elődeivel ellentétben, már a szabályozás körébe vonta a havi- és a hetibéres lakásokat is, előbbiek esetében 14 napban, utóbbiaknál 2 napban állapítva meg a felmondási időt. Az ipari munkásság zöménél minden bizonnyal a havi bérlet volt a leginkább elterjedt. Az egyszerű és rugalmas távozás lehetőségét a lakhatás biztonságának szinte teljes hiánya ellensúlyozta.

A budapesti bérházak építése jelentős részben idegen tőke bevonásával történt, a századfordulóhoz közeledve a felhalmozott vagyon befektetésével szemben egyértelműen előtérbe kerültek a banki hitelforrások.¹⁶ A házakat tehát általában nagy adósságok terhelték, és tulajdonosaik számára a törlesztési kötelezettségek rendszeres teljesítéséhez kulcsfontosságú volt a rendszeresen és kiszámíthatóan befolyó lakbér. Az erre erősen ráutalt háziurakkal viszont túlnyomórészt bizonytalan és gyenge fizetőképességű, erősen fluktuáló, tartalékokkal nem rendelkező bérlőtársadalom állt szemben. Az a kényes pénzügyi egyensúly, melyen az egész bérház- és lakásrendszer alapult, igen könnyen megrendülhetett.

A két fél jogegyenlőségének, valamint a magántulajdont érintő korlátozás minimumra szorításának elvein alapuló szabályozás – élénk lakáskereslettel párosulva – hatékony fegyvert adott a háziurak kezébe érdekeik érvényesítésére, járandóságaik biztosítására és a fizetni nem tudó bérlőktől való megszabadulásra. A másik oldal – különösen az annak túlnyomó részét alkotó szegényebbek – számára a jogegyenlőség az esetek többségében alig jelentett többet annál a formális lehetőségnél, hogy ha a háziúr nem teljesítette kötelezettségeit, akkor peres úton ő is igényt tarthatott igazolt kára megtérítésére.

A felek közötti viták egy másik nagy köre a lakás és a ház állapotát, a karbantartással kapcsolatos feladatok és költségek megosztását érintette. A közös terek és helyiségek tisztán- és karbantartásáról, a közös árnyékszékeknek csupán a „jókarban” tartásáról a tulajdonosnak kellett gondoskodnia. A jogegyenlőség pregnáns megnyilvánulásaként egyik fél sem tartozott megtérni kéjnlő jelenlétét akár bérlőként, akár lakótársaként, ha „ily minőségük a bérlet megkötésekor tudva nem volt”. A háziúr rendőrrel is azonnal kidobathatta azt a női lakót, akit kéjnlőnek minősített, a lakó számára pedig alapot szolgáltatott a bérlet azonnali megszüntetésére és az ebből eredő kára követelésére, ha a bérbeadó „felszólításától számított 8 nap alatt a kéjnlőt el nem távolítja”.¹⁷

¹⁵ Gyáni 1992: 77–86.

¹⁶ Gyáni 1992: 35–41.

¹⁷ BFL IV.1403.a. 814/1884. kgy.

A „LAKÓVÉDELEM” KEZDETEI

Az 1908. májusi bérnegyedhez közeledve, a Szociáldemokrata Párt lapja így harangozta be a közelgő lakbéremelést:

„[Negyedévenként] úgy szakad rá ez a csapás a főváros lakosságára, mint a sáskahad a gazda vetésére: pusztít és rombol, hónapok munkáját teszi tönkre néhány óra alatt a falánk férgek serege. A föld népe készül is, fegyverkezik is a sáska ellen, ha tudja, mikor jön. [...] Tapossa a lábával, pusztítja a cséphadaróval, fölégeti inkább a vetés egy részét, hogy a többit mentse. Dolgozik és áldoz, hogy az áldozatnál sokkal nagyobb veszteségtől meneküljön. A háziurak sáskahadával szemben nincs egyéb mentség, mint készülődni, összetartani, együtt védeni a vetést és áldozni is egy keveset, ha kell, hogy annál többet megmentsünk. Pártszervezeteink a fővárosban némely helyen bámulatos sikerrel vették föl a harcot a siserehaddal.”¹⁸

A lap beszámolt arról, hogy a két nagy háztömböt elfoglaló angyalöldi proletár bérkaszárnya, az ún. Hét- és Tizenháromház lakói április 8-án a kerületi pártszervezet „közbenjöttével” kollektív szerződést kötöttek a tulajdonos Budapesti Ingatlan Bankkal. Ennek főbb pontjai: 1) A bank kötelezettséget vállal, hogy a május 1-jén érvénybe lépő házbérek 1909. május 1. előtt „semmi körülmények között nem emeltetnek”. 2) A bank elismeri a lakók által választott „házi bizalmiférfit”. 3) A pontosan fizető lakók közül a bank senkinek nem mondhat fel a szerződést kiharcoló mozgalomban való részvétel miatt. 4) A bizalmi férfiak által a házmeszterek ellen beadott panaszok elintézését a szervezőbizottság és a bank megbízottja közösen intézik el. 5) Mindkét fél támogatja a fővárosi lakbér szabályzat revízióját, amelynek rendezését – teszi hozzá a lap – „éppen a szerződéskötés napján odázta el hetekre a házuzsorások testülete: a főváros törvényhatósági bizottsága”.¹⁹

A századelőn rendkívüli mértékben kieleződtek a fővárosi lakáspiac feszültségei. Egyrészt komoly mértékű abszolút lakásínség alakult ki,²⁰ másrészt a tömegek életvitelét megrendítő infláció egyik leglátványosabb megnyilvánulásaként a lakbérek a kislakások kategóriájában egyes számítások szerint 1900–1906 között 45%-kal, az évtized további részében újabb 20–40%-kal nőttek.²¹

Mindez a politikai elégedetlenség és társadalmi forrongás gyúanyagává vált. A szociáldemokraták 1906. augusztus 19-én több tízezres tüntetést szerveztek a „lakás- és élelmiszeruzsora” ellen, melyen a tömeges hatósági lakásépítés megkezdése mellett azt a követelést is meghirdették, hogy a főváros szabályrendeleti úton sürgősen állapítson meg lakbérmaximumot. Arra az esetre, ha ezt 1907.

¹⁸ *Népszava* 1908. április 12.

¹⁹ *Népszava* 1908. április 10.

²⁰ Ferenczi 1910: 38–44; Gyáni 1992: 46–47.

²¹ Vörös 1978: 642. Vö. Gyáni 1992: 86–88.

február 1-jéig nem érvényesítené, „a gyűlésen résztvevők a mai túl magas lakbérék megfizetését 1907. május 1-ére megtagadni lesznek kénytelenek”.²²

A lakbérstrájk egyelőre elmaradt, de az 1907. augusztusi lakbéremelések és kilakoltatások egyes házakban már a kollektív erőszak kitöréséhez, majd szervezett házbojkottmozgalmak kibontakozásához vezettek.²³ Az a tény, hogy a nyomasztó lakáshiány körülményei között számos esetben el tudták érni, hogy a lakást keresők kerüljék el a bojkott alá vett házak megürülő lakásait, széles körű szolidaritásra utal a mozgalom céljaival, és nem csak az alsó rétegek köreiben. Amikor a harc a Hét- és Tizenháromházéhoz hasonló kollektív szerződés megkötésével zárult, az nem csak annyit jelentett, hogy a háztulajdonos az érvényes lakásbérleti szabályrendeleten jóval túlmenő korlátozásokat vállalt magára. A bérlők közösségként történő elismerése és – a megállapodások állandó elemeként – a bizalmiférfi-rendszer elfogadása bizonyos fokig megszüntette a bérleti viszony pusztán magánjogi jellegét. A szerződési szabadság elvének ellentmondott, hogy a kollektív szerződést a létrejöttében részt nem vett új beköltözőkre is alkalmazni kellett.

A közvéleményben és a várospolitikában polgárjogot nyert a kiterjedt hatósági beavatkozás és szerepvállalás gondolata a lakásszektorban, s e téren a várospolitika Bárczy István polgármester körül tömörülő reformerői, valamint a bérlőmozgalmak és a szociáldemokraták között bizonyos fokú összjáték alakult ki – a reformereket a mozgalom nyomása is segítette.²⁴ A tömegek szemléletében tovább élő prekapitalista eredetű „morális ökonómia”²⁵ – melynek szemében bűn volt az alapvető szükségleti cikkekben beállt hiány által okozott válsághelyzet nyereszkesedésre történő kihasználása – a háziurak elitelésében szövetségesre találhatott a klasszikus liberális felfogásban is. Ez az állam által a lehető legkisebb mértékben korlátozott és háborgatott, tulajdona élvezetében biztosított egyéntől elvárta, hogy jogait felelősen, az embertársai iránti erkölcsi kötelemeket szem előtt tartva gyakorolja. A mindinkább teret nyerő, Bárczy által is képviselt szociálliberalizmus törekvései pedig már a tömegek életviszonyait aktívan alakító, azokért felelősséget vállaló, róluk gondoskodó jóléti rendszer irányába mutattak. A szociáldemokraták a bérlőmozgalmat a munka világában végbemenő fejlemények analógiájára fogták fel: ahogy az üzemben a szakszervezeti szerveződés révén nemcsak anyagi engedményeket lehet kivívni, hanem korlátozható a vállalkozók házon belüli hatalma is, és a dolgozók közössége partneri viszonyt érhet el, ezen az úton kell elindulnia a lakóközösségeknek is – legalábbis míg az igazi megoldás, a köztulajdon dominanciája be nem következik.

Mindez az összes szereplő számára könnyen felfogható, jól kommunikálható és emóciókat keltő, mozgósító módon a „lakbérúzsora” és az ellene való harc fogalmában összegeződött. Az európai nagyvárosok viszonylatában is kirívó budapesti lakásínség és lakásdrágaság komplex gazdasági-társadalmi háttere

²² *Népszava* 1906. augusztus 22.

²³ Lichtblau 1992; Gyáni 1992: 88–95.

²⁴ Sipos 1996: 225–232; Zimmermann 1997: 245–260; Umbrai 2006.

²⁵ Lichtblau 1992: 76.

nehezen volt átlátható és még nehezebben kezelhető – ebből egyfajta kiutat jelentett a bűnbakképzés, a jelenség egészének a háziurak végtelen kapzsiságára való visszavezetése. Miközben a lakómozgalmak résztvevői elkeseredésüket szimbolikusan nemegyszer a háziurat – és hű szövetségését, a házmestert – ábrázoló bábun vezették le, a sajtó megkonstruálta a háziúr ellenségképét, „élősködőként”, „vérszívó piócaként”, „sáskaként” ábrázolva őt, nem csak a munkássajtó hasábjain. A populáris polgári ellenzéki *A Nap* például így írt:

„Sárral és vérrel lehetne csak méltóan írni a pesti lakó szenvedéseinek rettentő fejezeteiről. Ha felgyülemlik bennük a keserűség, ha macskazenét adnak és drótra akasztják szipolyozójuk alakját: ne óbégassanak a megtisztelt uzsorások. Ne csudálkozzanak, ne forgassák égnek emelve a szemeiket. Az elnyomottak, a földre tiportak érzéseinek legenyhébb kifejezése ez. [...]A hüvelykszorítás végtelen, de ne higgyék, hogy végtelen a türelem is. Kezdenek öntudatra ébredni a kétségbeesésbe döntöttek. Ne higgyék, hogy a demonstrációnál megállanak. Akkor azután ne jöjjenek a rendőrök, ne próbálkozzanak meg erőszakkal, ne igyekezzenek áthárítani a felelősséget. A szipolyozók és a tehetetlenek lelkiismeretén szárad minden katasztrófa, amely e szörnyű nyavalyából valaha támadhat.”²⁶

A lakbérmaximum követelése és a lakbérsztrájjal való fenyegetés 1906–1907-ben új kontextusba helyezte a lakásbérleti szabályrendelet hosszú évek óta húzóódó felülvizsgálatát. Ez még 1898-ban vette kezdetét, és eredetileg a vasárnapra esett, így a bérnegyed első napján lehetetlen lett volna a költözés – a kaosz elkerülése érdekében a kereskedelemügyi miniszter április 29-én sietve engedélyezte a munkaszünet felfüggesztését, felszólítva egyben a fővárost a szabályzat megfelelő módosítására. A tisztí főügyész javasolta, hogy ezt kössék össze az 1885. évi szabályzat egészének felülvizsgálatával. Ezt sem a városi adminisztráció, sem a közgyűlés nem érezte sürgetőnek, az erre vonatkozó főügyészi javaslat csak 1902 novemberére készült el, s a vele kapcsolatos tárgyalások és véleményezések újabb négy és fél évet vettek igénybe, mire – már a „lakók forradalmának” felforrodott légkörében – a tanács elé jutott.²⁷

Az eredeti főügyészi javaslat hosszas fontolgatás után is csak kisebb jelentőségű változtatásokat tartott szükségesnek.²⁸ A háztulajdonosok legfontosabb új igénye az volt, hogy a szabályzat tegye lehetővé a bérlők tartozása fejében zálog-

²⁶ *A Nap* 1910. május 7.

²⁷ BFL IV.1407.b. 1562/1898-I.; A szabályrendelet körüli harcokról a városi lakás- és szociálpolitika kontextusában lásd Zimmermann 1997: 260–270.

²⁸ Például elérkezettnek látta az időt a féléves felmondású lakások értékhatárának egységesítésére a Duna két partján, mégpedig az addig Pesten érvényes 1000 koronában. Indokoltnak tartotta a költözködésre rendelkezésre álló idő meghosszabbítását, a házbérkrajcár – tényleges gyakorlatnak megfelelő – beszámítását a szerződés szerinti bérösszegbe, valamint a lakás használatát kizáró okként megjelölni annak nedves, egészségre ártalmas vagy férges voltát (*Fővárosi Közlöny* 1908. március 3. [18.] Melléklet 6–12).

ként visszatartott ingóságok per és költség nélküli gyors értékesítését.²⁹ A főügyési tervezet ezt honorálta: kimondta, hogy ha a bérlő a bérlet megszűntekor a bérbeadó ajánlott levélben, 15 napi határidő kitűzésével intézett felszólítására sem renanzi adósságát, akkor a háziúr jogot nyer, hogy a visszatartott ingókat közjegyző vagy a kerületi elöljáróság végrehajtója közreműködésével a bérlő költségén elérverezze. Ezt azzal a bérlők javára szóló rendelkezéssel próbálta némileg ellensúlyozni, hogy a bérlet tartama alatt nem szabad meggátolni olyan tárgyak elszállítását, „amelyek elvitele nyilvánvalólag a közönséges életviszonyokból vagy a bérlő üzleti forgalmából kifolyólag történik és ennek mértékét meg nem haladja”.³⁰

A további tárgyalások során az Ügyvédi Kör kezdeményezésére került be a tervezetbe – az e tekintetben nem egyértelmű bírói gyakorlatra is tekintettel –, hogy a visszatartási jog nem terjed ki azokra az ingókra, amelyek a végrehajtási törvény alapján nem eshetnek végrehajtás alá és e célból le sem foglalhatók.³¹ Ebbe a kategóriába tartozott egyebek között a háztartás túléléséhez legszükségesebb öltözék, bútor, konyhafelszerelés, 15 napra elegendő élelem és tüzelő, a munkás és iparos munkavégzéséhez szükséges szerszámok.³² A háztulajdonosok ezt a legélesebben ellenezték, mert a „bérbeadónak különben is gyenge zálogjogát teljesen illuzóriussá teszi”.³³ Ez a vita igen nagy jelentőségű volt a két fél erőviszonyai szempontjából, különösen azzá vált a lakbérsztrájkjal való fenyegetés árnyékában. Amíg nem volt egyértelműen kimondva, hogy egy szegény háztartás nélkülözhetetlen tárgyai mentesek a háziúr visszatartási joga alól, sőt az a veszély is fennállt, hogy a háziúr az új szabályrendeletben felhatalmazást nyer ezek rövid úton való értékesítésére, addig a bérlők aligha kockáztathatták a bérfizetés megtagadását, amire a tulajdonosok szabályszerűen reagálhattak a bérlet felmondásával és zálogjoguk érvényesítésével. Valószínűleg ez nagy szerepet játszott abban, hogy a lakók 1909 előtt nem nyúltak a lakbérsztrájk eszközhöz, hanem fő fegyverként a bojkottot alkalmazták.

A Bárczy vezette tanács 1907. május 14-én, majd június 6-án tárgyalta az új szabályrendeletre vonatkozóan előkészített közgyűlési előterjesztést. Ez nyilván nem véletlenül vált égetővé azt követően, hogy a májusi bérnegyedkor immár menetrendszerűen bekövetkező „stájerolás” az elégedetlenség újabb hullámát korbácsolta fel. A közel egy évtizedre nyúló előkészítés folyamatában e tanácsi határozat az első olyan hivatalos dokumentum, amely kinyilvánítja, hogy a lakásbérlet szabályozásánál „szociális szempontokat” is figyelembe kell venni. Ilyen szempontból rögtön „tarthatatlannak” minősítette és törölte azt a szakaszt, amely a háziurakat felhatalmazta volna a visszatartott ingóságok peren kívüli

²⁹ BFL IV.1407.b. 1562/1898-I. Jegyzőkönyvi kivonat a Háztulajdonosok Egyesülete 1899. május 18-án a Városháza dísztermében tartott nagygyűléséről.

³⁰ A háziúr zálog- és visszatartási joga csak a bérlemény területén található tárgyakra terjed ki, így a házmesterrel éberem figyeltették, hogy a tartozással terhelt lakás- vagy üzletbérlők helyiségeiből mit szállítanak el (*Fővárosi Közlöny* 1908. március 3. [18.] Melléklet 11).

³¹ *Fővárosi Közlöny* 1908. március 3. (18.) Melléklet 31.

³² 1881. évi LX. tc. 51. §.

³³ *Fővárosi Közlöny* 1908. március 3. (18.) Melléklet 44.

elárvezésére. Beiktatott viszont – „a lakásokkal való uzsoráskodás legelkeserítőbb kinövéseinek lehető elhárítása végett” – egy teljesen új rendelkezést, mely szerint éves bérű lakások esetében legkorábban a bérlet kezdetétől számított egy év múlva léphet érvénybe béremelés. A háttérben folyó erős lobbizásra utal, hogy az első ülésen még leszavazták a polgármesternek azt a javaslatát, hogy ezt az első év során történő felmondás tilalmával is ki kell egészíteni,³⁴ így az ekkor hozott határozat sajnálkozva szögezte le, hogy „ez nem lehetséges”, bár így alig lehet többet várni az új szabálytól, mint erkölcsi hatást.³⁵ Június 6-án azonban ismét visszatértek erre, és megállapították, hogy időközben „mindinkább az a meggyőződés vett erőt a tanácson”, hogy a felmondási tilalom nélkül a béremelési korlátozás is „illuzóriussá” válnék. Hiszen „a bérbeadó mindig megkerülheti azt, az egyébként részére biztosított felmondási jog érvényesítésével, sőt mindkettőt is megkerülheti azzal, hogy bérlőjével olyan szerződést írat alá, mely ezekkel ellenkező kikötéseket foglal magában”. Így kiegészítették a javaslatot azzal, hogy „éves bérletek azonban a bérbeadó részéről az első bérleti év vége előtti időre fel nem mondhatók”, sőt azzal is, hogy az „ezekkel ellenkező szerződéses kikötés érvénytelen”.³⁶

A tanács – heves belső vita után, Bárczy nyomására – két, addig „szent tehénnek” számító alapelvet is félretolt. Az első évre kimondott felmondási tilalom csak a bérbeadót kötötte, a bérlőt nem, ami nyílt szakítást jelentett azzal az addigi szabályozást meghatározó fikcióval, hogy a bérleti viszonyban egyenlő felek állnak egymással szemben. Másrészt az ellenkező szerződéses kikötés érvénytelenné nyilvánítása precedenst teremtett arra, hogy szociális megfontolásból korlátozható a szerződési szabadság elve, és első ízben eltérést nem engedő szabályt iktatott a szabályrendeletbe.

Ez volt az a tervezet, melyet a Hét- és Tizenháromház lakóinak fentebb említett kollektív szerződése támogatásáról biztosított, a háztulajdonosi érdekeltségek viszont teljes mértékben elutasítottak. Bár a tanács már az 1908. májusi bérnegyedre szerette volna életbe léptetni, az április 8-i közgyűlésen megjelentek túlnyomó többsége még vitára sem tartotta alkalmasnak, hanem átdolgozásra egy különbizottság elé utalták, melybe az illetékes tanácsnok, a tisztí főügyész és a jogügyi bizottság három tagja mellé minden kerület képviselői egy-egy tagot delegálhattak.³⁷ Éles vitákra utal, hogy noha a közgyűlés „az ügy rendkívül sürgős voltára való tekintettel” három hetet adott erre a munkára,³⁸ a bizottságnak több mint két hónapra volt szüksége javaslata előterjesztéséhez. Az eredmény azonban nem egyezett a háztulajdonosok várakozásaival.

A bizottság ugyanis jóval tovább ment a tanács tervezeténél, a béremelés és felmondás tilalmát az első bérleti éven túl minden további béremeléstől számított újabb egy évre is kiterjesztve, mondván, hogy „ha egyáltalában lehetséges

³⁴ *Fővárosi Közlöny* 1908. november 6. (78.) 1695.

³⁵ *Fővárosi Közlöny* 1908. március 3. (18.) Melléklet 46.

³⁶ *Fővárosi Közlöny* 1908. március 3. (18.) Melléklet 47.

³⁷ *Fővárosi Közlöny* 1908. április 10. (29.) 616–621.

³⁸ BFL IV.1403.a. 657/1908. kgy.

szabályrendeleti intézkedéssel enyhíteni a lakásuzsorát és lakásínséget, úgy ez az intézkedés alkalmas arra”.³⁹ A szerződés szabadságának korlátozását illetően pedig párhuzamot vontak a munka világot érintő törvényhozással: „A szerződési szabadságot szükség és kényszerítő ok nélkül mi sem tartjuk korlátozandónak, viszont azonban nem tarthatjuk olyan elvnek, amelyet érinteni semmi körülmények között sem volna szabad. Hiszen emellett a felfogás mellett nem lett volna lehetséges pl. az éjjeli munka tilalma vagy korlátozása a nőkre és serdületlenekre nézve, s egyéb munkásvédelmi intézkedés és sok más szociális intézmény, amelyek szintén a szerződési szabadságba ütköznek, s amely korlátozásokat mégis természetesen tartja ma már mindenki.”⁴⁰

Az újabb tervezet néhány további rendelkezés tekintetében is kimondta az azzal ellentétes szerződéses kikötés érvénytelenségét. Így nem ismert el a szabályrendelet olyan megállapodást, mely szerint a bérbeadót rendkívüli felmondási jog illeti meg, ha a bérlő a házirendet megszegi, továbbá a házirendnek a szabályrendelettel ellenkező pontjait még akkor is érvénytelennek nyilvánította, ha azokat a bérlő aláírja. Ezzel annak kívánták elejét venni, „hogy a bérleti szabályrendelet rendelkezései úgyszólván mindegyik házra nézve külön, a bérbeadó esetleges önkénye szerint módosíttassanak”.⁴¹ A bérleti szerződéssel sem volt hatályossá tehető olyan kötelezettség, amely a bérlő családfő halála vagy a fővárosból való, hivatásából fakadó elköltözése esetére megakadályozhatta a családot abban, hogy amennyiben a háziúr a bérleti viszonyban az adott évnegyed végén való megszüntetésébe nem egyezik bele, az egész lakást albérletbe adja. Hasonló különleges biztosíték járt annak a rendelkezésnek is, mely szerint a lakó által a házmester részére fizetett – a béren felül szedett – illetmények nem haladhatják meg a bérösszeg 2%-át.⁴²

A közgyűlés igen heves vitájára csak októberben került sor, abban a reményben, hogy a novemberi bérnegyedkor már valóban elfogadott szabályrendelet segíthet csillapítani az indulatokat. A korlátlan szerződési szabadság és a felek jogegyenlőségének elvét védelmezőkkel szemben Bárczy leszögezte, hogy „ennek a szabályrendeletnek különös rendeltetése az, hogy a szegény embereket és a kevésbé jogtudó embereket védje meg”.⁴³ Az egy éven belüli lakbérémelés és a felmondás (csak a háziurat kötő) tilalma „legalább valami, amivel a törvényhatósági bizottság kifejezi a szándékát és akaratát, hogy a gyengébbet az erősebb ellen megvédeni óhajtja [...] morális szempontból fontosnak tartja, hogy a közgyűlés ne jelenjék meg a főváros százazrekre menő lakossága előtt úgy, mint háztulajdonosok testülete; a közgyűlés tekintélye kívánja ezt”.⁴⁴

³⁹ *Fővárosi Közlöny* 1908. június 12. (47.) Melléklet 33.

⁴⁰ *Fővárosi Közlöny* 1908. június 12. (47.) Melléklet 19.

⁴¹ *Fővárosi Közlöny* 1908. június 12. (47.) Melléklet 20–21.

⁴² *Fővárosi Közlöny* 1908. június 12. (47.) Melléklet 30, 36. A lakásbérleti szabályrendeletek fontos és egyik legtöbb konfliktust hordozó része volt a házmesterek jogállásának és javadalmazásának szabályozása. Erre jelen tanulmányban terjedelmi okokból bővebben nem térhetünk ki.

⁴³ *Fővárosi Közlöny* 1908. október 23. (74.) 1596.

⁴⁴ *Fővárosi Közlöny* 1908. november 6. (78.) 1695.

Ekkor már – 1908 júniusában – megszületett a Kispesti Állami Munkás-telep (Wekerle-telep) építését megalapozó törvény, és előkészítés alatt állt a főváros szociális kislakás-építési akciója is. Egyértelmű volt tehát az állami és városi kormányzat elkötelezettsége az aktív lakáspolitikára. A lakásbérleti szabályrendelet lényeges új rendelkezéseit ebben a helyzetben elfogadta a közgyűlés, de hevesebb ellenállás mellett, mint fél évvel később az európai szinten is egyedülálló kislakás-építési programot. Utóbbival kapcsolatban is akadtak, akik a szocializmus irányába tett veszedelmes lépésről beszéltek, a túlnyomó többség számára mégis elfogadhatónak bizonyult az az érvelés, miszerint a kivételesen súlyos helyi viszonyok által indokolt rendkívüli „kisegítő rendszabályról” van szó, aminek rendeltetése éppen a piac normális működésének lehetővé tétele, a valódi cél a „magántőkés lakástermelés modern reformja”.⁴⁵ Az építkezések teljes egészében kölcsönpénzből valósultak meg, azon az alapon, hogy a lakbérek – a törlesztést is beleértve – minden költséget fedezzenek. Ennek révén a legsúlyosabb feszültségek levezetésére alkalmas hatósági lakásszektor keletkezett, de a hatalmas túlkereslet mellett ennek nagyon korlátozott befolyása volt a piaci lakásszektorra, így a háztulajdonosok számára inkább kedvezőnek bizonyult.⁴⁶

A lakásbérleti szabályrendelet ennél lényegesen kisebb gyakorlati hatású rendelkezéseiben a háztulajdonosi érdekeltségek mélyrehatóbb szakítást érzékeltek a bérleti viszonyokat addig megszabó ortodox liberális alapelvekkel. A Budapesti Háztulajdonosok Testületének terjedelmes és indulatoktól fűtött fellebbezése szerint az elfogadott szabályrendelettel a főváros túllépte hatáskörét, az „lábbal tiporja az érvényes magyar magánjogot” – kiváltképp a teljes szerződési szabadság elvének megsértése, az egyéves felmondási tilalom egyoldalúsága, valamint bizonyos szerződési kikötések esetén az írásbeli forma megkövetelése miatt. Megalkotóit jelszavak vezették, melyek szerint:

„[A] budapesti háztulajdonosoknak túl jól megy a soruk, velük szemben a bérlők megvéendőek. [...] A budapesti háztulajdonos sorsa nemcsak, hogy nem fenéki tejfel, hanem ellenkezőleg, a lehető legmostohább. [...] A budapesti háztulajdonos a legnagyobb adófizető, a budapesti házadó nagyobb, mint bárhol másutt a világon. [...] Segíteni akarnak a bérlőkön, meg akarják őket védeni a magas lakbéréktől, enyhíteni a háztulajdonosok terhein, és olcsóbb lesz a lakbér.”

Eközben jól látták, hogy a felek közötti tényleges erőviszonyokat a rendelkezés valójában csak kis mértékben módosítja, s be is harangozták, hogyan fognak élni a megmaradt lehetőségekkel.

„[E]z oda fog vinni, hogy majd határozott időre fogjuk bérbeadni a lakásokat, és a bérszerződések nem felmondhatók lesznek, hanem negyedévenként újból

⁴⁵ Ferenczi 1910: 48.

⁴⁶ Umbrai 2008; Sipos 1996: 224–238.

megkötenők. Vagy ha ez sem segít, majd csak havi bérletre adjuk ki a legnagyobb lakást is, amire különben már a végrehajtási novella is szorít bennünket [...] A lakbérszabályzat nem akarja elismerni a házirendszabályok érvényét [...] minden egyes bérbeadásnál külön írásbeli bérleti szerződést fogunk kötni, amelybe mindazt bele fogjuk venni, ami eddig a házi rendszabályokba volt foglalva.”⁴⁷

A szabályrendelet megszavazása csaknem egybeesett a végrehajtási törvény 1908. évi módosításával, ami kiszélesítette a végrehajtás alá nem vonható ingóságok körét: a család számára szükséges mentesíthető élelmiszer- és tüzelőkészlet mértékét egyhavira emelte, immár idetartozott általában a „végrehajtást szenvedőnek és háznépének a háztartáshoz szükséges házi és konyhabútor, edények, főző- és evőeszközök, kályhák, tűzhelyek, a ruházkodáshoz szükséges tárgyak, a szükséges ágy- és fehérnemű”.⁴⁸ Ez a jellemzően havibéres lakást használó szegény bérlők számára többet jelentett, mint a szabályrendelet kedvezményei. A háziurak sérelmezték, hogy a zálog- és visszatartási joguk „illuzóriussá vált”, s ennek ellentételezésképpen jogot követeltek a nem fizető bérlők azonnali, felmondási idő nélküli kilakoltatására.⁴⁹

A Belügyminisztérium kívánságaiknak nem adott helyt, sőt törölni rendelte azt a közgyűlésen a tervezetbe „visszaszavazott” rendelkezést is, hogy a lefoglalt ingókat per nélkül is elárverezhetik. Törölte annak expressis verbis kimondását is, hogy a végrehajtás alá nem eső ingók a zálogjog és visszatartás alól is mentesek, arra hivatkozva, hogy ez törvényt magyarázat kérdése – a bírói gyakorlat azonban már ebbe az irányba mutatott.⁵⁰ A legvitatottabb rendelkezést, az egy éven belüli béremelés és felmondás tilalmát még erősítette is a minisztérium azzal, hogy az ez alól meghatározott kivételek csak a felmondásra vonatkozhatnak, de ezek sem adhatnak alapot béremelés megengedésére.⁵¹

A Belügyminisztérium azonban – megint csak jelezve a háttérben érvényesülni törekvő érdekek erejét – a szabályrendelet közgyűlési elfogadása után még több mint fél éven át fontolgatta a kérdést, és állásfoglalása csak 1909. június végén érkezett meg.⁵² A februári bérnegyedkor a háztulajdonosok kihasználták a – vélelmük szerint abban az évben utolsó – alkalmat általános béremelésre, ami a házbojkottmozgalom minden addiginál hevesebb megnyilvánulásait váltotta ki, és májusban ugyanez ismétlődött. A minisztérium és a főváros között még ezt követően is elhúzódó vita alakult ki a házmesterek jogállásával kapcsolatban, aminek következtében a szabályrendelet végül csak 1909. november 1-jével léphetett életbe.⁵³

⁴⁷ BFL IV.1407.b. 1562/1898-I. 282154/1908. ikt. sz.

⁴⁸ 1908. évi XLI. tc. 2. §.

⁴⁹ BFL IV.1407.b. 1562/1898-I. 282154/1908. ikt. sz.

⁵⁰ Pongrácz 1913: 49.

⁵¹ *Fővárosi Közlöny* 1909. július 2. (53.) II. Melléklet.

⁵² *Fővárosi Közlöny* 1909. július 2. (53.) II. Melléklet.

⁵³ *Fővárosi Közlöny* 1909. október 1. (70.) 1576.

Susan Zimmermann értékelése szerint ezzel „a budapesti várospolitikai reformerei kétségkívül nem jelentéktelen győzelmet arattak a háztulajdonosi érdekek felett”, egyben lépést tettek a munkásérdekeket is integráló várospolitikára felé.⁵⁴ A szociáldemokraták azonban, reményeiket a bérlők mozgalmának új hullámába vetve, kevésbé méltányolták a „gyengébbet az erősebb ellen” megvédeni óhajtó törekvéseket. A szabályrendelet nagy vitákat kiváltó elvi jelentőségű újításaival szemben ezek korlátozott gyakorlati jelentőségét, a bérleti viszonyban érvényesülő erőviszonyok lényegi változatlanágát emelték ki. A *Népszava* szerint „az új lakásbérleti szabályrendeletben a legridegebb formában »az erők szabad játékának« elve érvényesül”.⁵⁵ Azzal, hogy az egyéves béremelési és felmondási tilalom csak a „legalább negyedévi” felmondási idejű lakásokra vonatkozik, a munkásság számára alig jelent valamit, és könnyen megkerülhető, hiszen a háziurat mi sem korlátozza abban, hogy a lakást határozott időre, vagy havi- és hetibéres formában adja ki.⁵⁶ Ezt nem látta másként a főváros szociálpolitikai szakelődője sem:

„[Mivel a tilalom] a heti és havi lakásokra nem terjedt ki, a kislakások túlnyomó részét a főbérlők⁵⁷ átalakították hetes lakásokká és ezt a műveletet majdnem mindenütt a bérek tetemes emelésére használták fel. Így pl. egy a bíróság elé került esetben a havi lakást, melynek bére 60 K volt, átalakították heti lakássá, hetenkint 15,80 K bérért, ami 12%-os béremelésnek felel meg. Minthogy továbbá a lakbér-szabályzat az éves lakásoknál a felmondási időt ahhoz köti, hogy a lakás éves bérszegű-e, a bérosszeget a bérleti szerződésben a főbérlők gyakran nem így fejezték ki, hanem heti és havi béreket állapítottak meg az éves lakások kiadásánál is, és emellett a felmondási időről egyáltalában nem nyilatkoztak. Mihelyt tehát a fél egy negyed-éves bérrel hátralékba került, a főbérlők az éves lakásokat is ad hoc heti vagy havi felmondásos lakásoknak nyilvánították, és az ingadozó bírói gyakorlat gyakran helyt adott a kilakoltatás iránt benyújtott keresetnek.”⁵⁸

A másik nagy vívmánynak tekintett és az ellenkező szerződéses kikötés érvénytelenné nyilvánításával védett bérlővédő rendelkezés, mely szerint házi-rend formájában nem lehet a szabályrendeletnek meg nem felelő feltételeket megállapítani, megkerülhető volt ezen feltételeknek a bérleti szerződésbe való beillesztésével – hiszen a szabályrendelet csak a fentebb említett négy konkrét

⁵⁴ Zimmermann 1997: 269.

⁵⁵ *Népszava* 1909. augusztus 5.

⁵⁶ *Népszava* 1909. május 14.

⁵⁷ Ferenczi azokra a „házfőbérlőknek” nevezett vállalkozókra utal, akik a tulajdonostól azzal a céllal bérelték ki a házat, hogy lakásonként albérletbe adják. Ez esetben a lakásbérleti szabályrendelet által szabályozott bérleti viszony tulajdonképpen a lakó és a házfőbérlő között jött létre. A korabeli diskurzus a „lakbérzSORA” elszabadulását szoros összefüggésbe hozta a főbérlő elterjedésével. Az új lakásbérleti szabályrendelet ennek ellenére csak annyi korlátot szabott, hogy a főbérlő e minőségét köteles jól látható helyen címtáblán feltüntetni, hogy a lakó a kibérléskor tisztában legyen vele, hogy a ház főbérlőben van. Vö. Vermes 1912.

⁵⁸ Ferenczi 1913: 628.

kérdésben korlátozta a felek szerződési szabadságát. „A háztulajdonosnak nincs más tennivalója, mint új blankettákat nyomtatnia az eddigi »Házirend« helyett »Bérleti szerződés« címmel, és kötelezőkké teheti mindazokat a kikötéseket, amelyeket eddig mint a házirend kikötéseit tett kötelezőkké.”⁵⁹

„Az új lakásbérleti szabályrendelet életbelépésének első eredménye az lett, hogy a bérbeadók a lakókra kényszerített írásbeli szerződésekkel hatályon kívül helyezték az egész szabályrendeletet” – állapította meg a budapesti kerületi szociáldemokrata pártszervezetek memoranduma, amelyet 1910. július 31-én a lakbérzúsora ellen szervezett nagy tüntetésen ismertettek. Követelték a béremelési és felmondási tilalom kiterjesztését a havi- és hetibéres lakásokra is, ahol a „bérzúsora legégetőbb”, továbbá hogy a tilalom a ház eladása esetén is érvényesüljön, mivel annak következtében, hogy a szabályrendelet ez esetre kivételt tett, gyakoriak lettek a fiktív átruházások. Be kívánták vezetni a házfőbérlet tilalmát, a szabályrendelettel eltérő szerződéseknek pedig csak annyiban adtak volna helyt, amennyiben azokat a szabályrendelet kifejezetten lehetővé teszi. A követelések másik nagy csoportja a főváros kislakás-építkezéseinek nagyobb arányú folytatására és a magánépítés előmozdítását célzó hathatós intézkedésekre vonatkozott.⁶⁰

A „lakók forradalma” 1910-ben tetőzött, ez volt a lakosztrájkok és a „támadó bojkottok”⁶¹ éve,⁶² azaz a lakásbérleti szabályrendelet a „lakásfronton” uralkodó feszültség mérsékléséhez érdemben nem járult hozzá. Intézkedései némely vonatkozásban javítottak elsősorban a polgári és kispolgári rétegekhez sorolható bérlők helyzetén, az erőviszonyokat azonban alapvetően nem változtatták meg. A háziurak is egyre tudatosabb szervezethez tartoztak a számukra biztosított eszközökkel, amivel el is érték, hogy 1911-től a bérlők mozgalma megtört, kifulladt.

LAKÓVÉDELEM VAGY HÁZIÚRVÉDELEM?

A világháború alatt bevezetett és azt követően is hosszasan fennálló kötött lakásgazdálkodás lényegbe vágóan korlátozta, egyes időszakokban, illetve területeken egyenesen megszüntette a háziurak tulajdonosi rendelkezési jogait, egy időre a bérleti díjából származó jövedelmük is névlegessé vált.⁶³ Ez volt a lakásrendeletek korszaka, amikor a bérleti jogot kormányrendeletek szabályozták, és a helyi lakásbérleti szabályrendelet főbb rendelkezései a gyakorlatban nem érvényesültek. A budapesti lakásbérleti jog megújítása a szabad lakásforgalomra való

⁵⁹ *Népszava* 1909. augusztus 5.

⁶⁰ *Népszava* 1910. augusztus 2.

⁶¹ A támadó bojkott nemcsak újabb béremelések és kilakoltatások megakadályozását, hanem a lakberek leszállítását és egyéb javítások elérését is célozta.

⁶² Ferenczi 1913: 628–630; Lichtblau 1992: 72–74.

⁶³ Borsos 1929; Oláh 2010.

visszatéréssel vált aktuálissá, ami – a kötöttségek több mint egy évtizeden át tartó fokozatos lazítása után – csak 1933. november 1-től következett be.⁶⁴

Milyen elvek szerint történjen a megújítás? Fái Sándor ügyvéd, a Lakók Szövetsége főtitkára szerint a háborús lakásbérleti jognak „több olyan rendelkezése van, amely az állandóság magvát hordozza magában, s melynek át kell menni a békejogba”, abból a felfogásból kiindulva, hogy a lakás alapvető szükséglet, ezért „a lakásépítést a köz kezébe, vagy legalább is azok higiénikus építése és fenntartása, de a körülmények szerint a helyiségek bére, a bérlő (lakó) befogadása és kihelyezése tekintetében is a köz kontrollja alá kell helyezni”.⁶⁵ Borsos Endre volt lakásügyi kormánybiztos viszont úgy vélekedett, hogy a kötött gazdálkodás olyan rendkívüli szükségintézkedés, ami nem helyezi hatályon kívül a kereslet-kínálat törvénye és a szerződési szabadság elveit. Rendkívüli lakáshiány körülményei között a hajléktalansággal fenyegetett bérlő nincs abban a helyzetben, hogy szabadon egyezkedjen, ezért ha az állam ilyen esetekben közbelép, nem a szerződés szabadságát sérti, hanem „megvédi a viszonyoknál fogva gyengébbet a kizsákmányolás ellen”, mivel „a legszigorúbb magánjogi felfogással sem egyeztethető össze, ha [a bérbeadó] a viszonyok kényszerítő erejét kihasználva indokolatlanul magas, uzsoraszerű béreket akar elérni”.⁶⁶ A tulajdonból folyó szabad rendelkezési jogot korlátlanul vissza kell állítani, amint a viszonyok azt lehetővé teszik. Annak, hogy ez mikor következik be, megfelelő mutatója – tért vissza ezen a ponton a világháború előtt uralkodó elmélethez – az üresen álló lakások aránya.

Az új lakásbérleti szabályrendelet, többéves előkészítés után, a szabad fogalomra való teljes áttérés előtti utolsó pillanatban, 1933 októberében került a közgyűlés elé. A különböző érdekcsoportok nyomása és a fővárosi politika fordulatai következtében azonban a Belügyminisztérium csak 1934 júliusában közölte a módosítási kívánságait, ennek nyomán a közgyűlési újratárgyalására és elfogadására 1936 áprilisában került sor.⁶⁷

A viták során négy fő érveléstípust lehet elkülöníteni. A háztulajdonosi álláspont – melynek vezérszónoka a főváros fórumain Németh Béla ügyvéd, konzervgyáros, a Háztulajdonosok Szövetségének elnöke volt – ragaszkodott ahhoz, hogy a bérleti viszonyt „csakis a magánjog elvei alapján” lehet rendezni, melynek lényege „az egyenlő jog, a magántulajdon tisztelete és a polgárság szerződési szabadságának respektálása”.⁶⁸ Ezen elvektől az 1909. évi szabályrendelet-

⁶⁴ 1300/1933. ME. rendelet a lakásügyi korlátozások megszüntetéséről. (1933. január 27.) 1938 őszétől megkezdődtek az újabb korlátozások, így a két világháború között mindössze öt éven át beszélhetünk Budapesten teljesen kötött gazdálkodás nélküli lakáspiacról.

⁶⁵ Fái 1927: 408–409.

⁶⁶ Borsos 1929: I. 425–426.

⁶⁷ BFL IV.1407.b. 1074/1919-XIV.; BFL IV.1410.c. 19–22. doboz; *Fővárosi Közlöny* 1933. 48. (október 24.) 1211–1229, 49. (október 27.) 1235–1259, 50. (november 3.) 1274–1293, 51. (november 7.) 1309–1335, 52. (november 10.) 1347–1391, 53. (november 17.) 1396–1429; *Fővárosi Közlöny* 1936. 15. (március 27.) I. Melléklet 1–39, 16. (április 3.) I. Melléklet 1–37, 17. (április 7.) I. Melléklet 1–16.

⁶⁸ *Fővárosi Közlöny* 1933. 48. (október 24.) 1214 (Németh Béla).

ben tett eltéréseket olyan maximális engedménynek tekintették, amin túlmenni elindulást jelent a bolsevizmus felé vezető lejtőn: „ha engedünk valamit a tiszta jogelveinkből és jogintézményeinkből, akkor meg fognak azok romolni, és törvénykönyvünk tisztán nem marad”⁶⁹ – jelentette ki Németh Béla az ellen tiltakozva, hogy egy üzlethelyiséget legalább tíz éve bérlő kereskedőt a rendes fél év helyett egy év felmondási idő illessen meg. Kiváltképp elutasítóan reagáltak minden olyan igényre, ami a háziúrnak a bérházon belüli hatalmi helyzetét kívánta korlátozni. A lakóvédelem hívei például támadást indítottak annak a – régi szabályrendeletben is szereplő – rendelkezésnek a fenntartása ellen, ami lehetővé tette a háziúrnak, hogy a kibérlés alkalmával megtiltsa albérlő befogadását, hangoztatva, hogy a bérlők anyagi helyzetében ez sokszor létszükséglet, és ha ehhez a háziúr beleegyezése kell, az növeli a gyengébb fél kiszolgáltatottságát. A háztulajdonosok képviselője erre úgy felelt: a „tulajdonjog nagyon súlyos sérelmet szenvedne, ha a fővárosnak ez a szabályrendelete a régi klasszikus értékét nem érné el, ha rásütnék a destrukciót és a kommunisztikus irányt [...] nekünk erkölcsi okokból arra kell törekednünk, hogy a tulajdont a maga sérthetetlenességében tartsuk fenn, amíg az a közérdeket nem veszélyezteti”.⁷⁰

Az „egyoldalú bérlővédelmet” és a lakásszektorba való kiterjedt hatósági beavatkozást alátámasztó külföldi példákra szerintük nálunk már csak azért sem lehet hivatkozni, mert „itt 12 évig szocializálva volt a háztulajdon”,⁷¹ és „a tulajdon ellen indított akció, amelyet itt annak idején érvényesítettek, vitte az országot a szerencsétlenségbe és a sír szélére. Nekünk, fővárosnak nem szabad példát statuálnunk a többi törvényhatósági város részére, hogy mi menjünk előre a rendbontás dolgában.”⁷² Az az elvi álláspont, amely lényegében a 19. század derekán uralkodó szabályozási elvek korszerűsített alkalmazására törekedett, az immár pártpolitikai tagoltság jegyében működő törvényhatósági bizottságban elsősorban a kormánypárt fővárosi alakulatán, az Egységes Községi Polgári Párton keresztül érvényesült.

A közgyűlés jobboldalának domináns pártja, a Keresztény Községi Párt soraiban jellemző volt az a megközelítés, mely szerint az „individualisztikus igazság” elveit formába öntő magánjoggal szemben „ellenállhatatlan erővel sodródunk egy olyan magánjogi és társadalmi rend kialakulása felé”, amely „az egyéni igények önző és kíméletlen érvényesítésével szemben a társadalmi igazságot szolgálja”.⁷³ Ez a tábor is egyértelműen vallotta a lakástermelésben és a bérlakásszektorban a magántulajdon dominanciáját, és ennek megfelelően azt is, hogy a lakásbérleti

⁶⁹ BFL IV.1410.c. 20. doboz. A lakásbérleti szabályrendelet letárgyalására kiküldött ad hoc bizottság jegyzőkönyve, 1930. április 11. 14 (Németh Béla).

⁷⁰ BFL IV.1410.c. 20. doboz. A lakásbérleti szabályrendelet letárgyalására kiküldött ad hoc bizottság jegyzőkönyve, 1930. február 5. 17 (Csécsi Miklós).

⁷¹ BFL IV.1410.c. 20. doboz. A lakásbérleti szabályrendelet letárgyalására kiküldött ad hoc bizottság jegyzőkönyve, 1930. március 21. 10 (Németh Béla).

⁷² BFL IV.1410.c. 20. doboz. A lakásbérleti szabályrendelet letárgyalására kiküldött ad hoc bizottság jegyzőkönyve, 1930. április 16. 38–39 (Csécsi Miklós).

⁷³ *Fővárosi Közlöny* 1933. 48. (október 24.) 1217 (Spúr Kálmán).

viszony elsősorban magánjogi jellegű szabályozást kíván. Ennek során azonban nem a felek egyenlőségének fikciójából indultak ki, hanem a gyengébb fél érdekében szükségesnek tartották a szerződési szabadság messzebb menő korlátozását. Ugyanezen az alapon álltak a városigazgatási adminisztráció vezetői is.

E megközelítés lényegét jellegzetesen világítja meg a lakbér kérdésében elfoglalt álláspontjuk: egyértelműen elvetették, hogy a szabályozás annak mértékére, maximálására is kiterjedjen, a lakbér szintjének kialakulását a piacra kívánták bízni. Azt viszont szigorú és aprólékos előírásokkal igyekeztek meggátolni, hogy a háziúr különféle, a bérlemény használatához kapcsolódó szolgáltatások térítés-kötelessé tételével vagy karbantartási kötelezettségek áthárításával rakjon többletterhet a lakókra, így „abból a falat kenyérből ne törhessen le nagyobb darabot, mint amekkorát a kényszerhelyzet kihasználása nélkül az együttélést biztosító szociális igazság érvényesülése megenged”.⁷⁴ A háziúri érdekvédő csoport tiltakozásával szemben határozottan kiálltak a polgármesteri javaslat mellett, amely – az ellenkező szerződési kikötések semmissé nyilvánításával – kimondta, hogy béren felüli különdíjra vonatkozó megállapodás csak központi fűtésre, melegvíz-szolgáltatásra, porszívó használatára és üvegbiztosításra létesíthető, minden egyebet a megállapodott bérosszegben benne foglaltak kell tekinteni.

A liberális ellenzékiek által képviselt szociálliberális nézőpont sok tekintetben hasonló, vagy a lakóvédelem terén azon is túlmenő gyakorlati következtetésekhez vezetett, mint a keresztény jobboldali. A bérleti jog „nem tisztán magánjogi viszonylat, mert ebben közérdekű elemek is vannak [...] a közérdek pedig a gyengébb védelmét, az erősebb megfékezését, a lelketlen megzabolozását” jelenti – hangoztatta Bródy Ernő demokrata politikus.⁷⁵ A demokrata irányzat hagyományos felfogása szerint a magántulajdon hosszú távú fennmaradása és a valódi szabad verseny érdekében a jogrendszernek és a politikának a „gyengéket” kell támogatnia az „erősökkel” – így a kis- és közepes vállalkozásokat a nagytőkével, a lakókat a háziurakkal – szemben. A Bródy által elnökölt Lakók Szövetsége azt kívánta, hogy a szabályrendelet – ahelyett, hogy egyes konkrét rendelkezésekre vonatkozóan nyilvánítja semmisnek az azokkal ellenkező megállapodást – általánosságban mondja ki, hogy attól a bérlő hátrányára csak annyiban lehet eltérni, amennyiben ezt a rendelet kifejezetten megengedi.⁷⁶

„[Hivatkoztak arra, hogy] a jognak másik két területén, az elsőrangú élelmicikkek és a munkaviszony területén az államhatalom igen súlyos, a felek által hatályon kívül nem helyezhető rendszabályokkal igyekszik a fogyasztó és munkás függő helyzetének kihasználását lehetetlenné tenni. [...] A lakbérleti viszony éppen abban különbözik a másik két viszonytól, amelyben az erősebb féllel szemben a gyengébb szociális védelemre szorul, hogy a közszükségleti cikkek árának megszabásánál

⁷⁴ *Fővárosi Közlöny* 1933. 48. (október 24.) 1219 (Spúr Kálmán).

⁷⁵ *Fővárosi Közlöny* 1933. 49. (október 27.) 1243 (Bródy Ernő).

⁷⁶ BFL IV.1410.c. 20. doboz. A lakásbérleti szabályrendelet letárgyalására kiküldött ad hoc bizottság jegyzőkönyve, 1930. január 29. 19.

és a munkaviszonyban az államhatalomnak árakat korlátozó, a munkaviszonyban pedig a munkaviszony felbontását nehezítő beavatkozása a termelés szempontjából esetleg aggályos lehet [...], a házbérek korlátozása, de különösen a bérlet állandóságának biztosítása [viszont] minden más téren a termelésre csak serkentőleg, mindezek elmulasztása pedig [...] a gazdasági életre csak pusztítólag hatnak.”

Az „egyenlő jog” elvének szigorú érvényesítéséhez ragaszkodókat megbotránkoztató módon azt is javasolták, hogy a háztulajdonos felmondási ideje minden esetben kétszer annyi legyen, mint a bérlőé. A háztulajdonosok képviselői viszont változatlanul elfogadhatatlannak minősítették még azt is, hogy az 1909-ben bevezetett és a városvezetés által is fenntartani kívánt – a bérlet kezdetétől vagy az utolsó béremeléstől számított – egyéves felmondási tilalom csak a bérbeadót kösse.⁷⁷ Várkonyi Kálmán demokrata városatya tiltakozott az ellen az állítás ellen, hogy a bérlők javára eső egyenlőtlenség „lejtőre” vinne:

„[A] közfelfogás és a gazdasági életnek a szociális fejlődése szempontjából a bérbeadó háztulajdonos vagyonosabb kategóriáknak is elébe kell menniök ennek az áramlatnak addig, amíg egy közös úton, vagy közös ponton találkozni tudnak [...] amíg a jog állapítja meg ezeket, esetleg az egyik szempontjából talán nem kellemesen és előnyösen, addig nincs baj. Ha azután nem a jog állapítja meg, hanem akár nyers erő, akár felsőbb erő, akár alsóbb erő, akkor bajok vannak.”⁷⁸

A liberálisoknak szívügye volt a bérelt helyiségekben működő ipari és kereskedelmi vállalkozások különleges érdekvédelme. Francia mintára⁷⁹ szerették volna elérni a „kereskedelmi és ipari tulajdon” elismerését, melynek alapján a vállalkozó által az üzlethelyiségben eszközölt befektetések, valamint az eszmei érték, melynek integráns része az erősen helyhez kötött vállalkozások kiépített profilja, vevőköre is, a helyiséghez fűződő erősebb jogokat alapoznak meg a normál bérlőnél. Javasolták a hosszú ideje – legalább tíz éve – egyazon helyiséget bérlő vállalkozások számára előbérleti jog bevezetését és bírói eljárást annak meggátolására, hogy irreálisan vagy rájuk nézve méltánytalanul magas bér felajánlásával mások „kisteigerolhassák” őket.⁸⁰ A háztulajdonosok képviselői szerint viszont ez a tulajdonjog radikális korlátozása lenne, „kényszer tulajdon” létesítése a más

⁷⁷ BFL IV.1410.c. 20. doboz. A lakásbérleti szabályrendelet letárgyalására kiküldött ad hoc bizottság jegyzőkönyve, 1930. április 9. 3–7.

⁷⁸ BFL IV.1410.c. 20. doboz. A lakásbérleti szabályrendelet letárgyalására kiküldött ad hoc bizottság jegyzőkönyve, 1930. április 9. 16–17.

⁷⁹ Fái 1927: 411–412.

⁸⁰ BFL IV.1410.c. 20. doboz. A lakásbérleti szabályrendelet letárgyalására kiküldött ad hoc bizottság jegyzőkönyve, 1930. április 11. 2–14; *Fővárosi Közlöny* 1933. 52. (november 10.) 1367–1369.

tulajdonán, tehát „kommunisztikus intézmény”, és „ha ilyent akarnak, akkor tessék Moszkvába menni”.⁸¹

A liberálisok ugyanakkor hangoztatták, hogy szabályozási alapelvük nem az egyoldalú bérlővédelem, hanem az összes felet megillető „méltányosság”, s nem lehet olyan szabályokat létesíteni, melyek „a tőkét a háztulajdonba való befektetéstől, vagy abba való elhelyezéstől elriasztják”.⁸²

A szociáldemokraták viszont nem nagyon csináltak titkot abból, hogy a háztulajdon jövedelmezőségét nem tekintik fontos kérdésnek, hiszen az igazi megoldást a közületi lakásépítésben látták. Álláspontjuk szerint a lakásbérleti szabályrendelet legfőbb kritériuma, hogy a lakók számára gondoskodjon olcsó, használható és biztos lakásról – azaz a „lakóvédelem és nem a háztulajdon védelme”.⁸³ Különösen hiányolták az önhibájukon kívül, például munkanélküliség okán fizetni nem tudó bérlők védelmére szolgáló intézkedéseket.

A háztulajdonosokat ért sérelmek és a rájuk nehezedő terhek hangoztatásával szemben a kereszténypárti, liberális és szociáldemokrata képviselők egyaránt arra az álláspontra helyezkedtek, hogy a házakat terhelő adósságoktól elértéktelenedett papírkoronában megszabadulva, a háztulajdonosok jelentették a fővárosi társadalom úgyszólván egyetlen csoportját, amely vagyonát sértetlenül, sőt értékében növelten tudta átmenteni a háborún és az infláción. A szociáldemokraták ezenfelül különös nyomatékkal hangoztatták, hogy „Budapest kereskedelme és ipara tönkretételének egyik legfőbb okozója a kormányzati rendszer mellett a háztulajdonosok”, a túl magas lakbér.⁸⁴ A szabályrendelet tárgyalása jó alkalom volt a szociáldemokraták számára, hogy ne csak a munkásság pártjaként jelenjenek meg, hanem olyan pártként, amely a bérlőtársadalom egészének érdekeit képviseli a háziurak szűk kasztja ellenében. Azzal az állásponttal szemben, mely szerint a lakáshiány megszűnt, mivel tömegesen állnak üresen lakások, így indokolt teret engedni a piaci viszonyoknak, elsősorban a szociáldemokraták mutattak rá arra, hogy a sok ezer üres lakás, melyekre nincs fizetőképes kereslet, miközben hatalmas tömegek élnek túlszűfolt kislakásokban, éppen a kapitalista gazdálkodás csődjét bizonyítja, s követelték a lakberek csökkentését 30%-kal.⁸⁵

Indítványozták egyebek között a béremelési és felmondási tilalom fenntartását az 1927. november 1. előtt beköltözött lakókkal szemben; általános szabályként annak kimondását, hogy éves bérllet bérlet csak három év, havi bérllet bérlet két év eltelte után lehet emelni. A fizetéssel nem vétkelesen késedelembe esett bérlővel szembeni felmondás veszítse hatályát, ha a hátralékos tartozást még a kilakoltatás előtt kifizeti, kilakoltatás esetén pedig tarthasson igényt meg-

⁸¹ BFL IV.1410.c. 20. doboz. A lakásbérleti szabályrendelet letárgyalására kiküldött ad hoc bizottság jegyzőkönyve, 1930. április 11. 13 (Németh Béla).

⁸² *Fővárosi Közlöny* 1933. 49. (október 27.) (Várkonyi Kálmán).

⁸³ *Fővárosi Közlöny* 1933. 48. (október 24.) (Gonda Béla). Vö. Varsányi 2011: 158–176.

⁸⁴ BFL IV.1410.c. 20. doboz. A lakásbérleti szabályrendelet letárgyalására kiküldött ad hoc bizottság jegyzőkönyve, 1930. március 21. 6–7 (Gonda Béla).

⁸⁵ *Fővárosi Közlöny* 1933. 49. (október 27.) 1250–1255 (Pajor Rudolf).

felelő szükséglakásra. Az éves szinten megállapított bérleti díjat is – a negyedévi helyett – havi részletekben lehessen fizetni, s a háztulajdonos ne is tehesen ezzel ellenkező kikötést. A háztulajdonosokat kötelezzék a házak tatarozására, gáz, víz és villany bevezetésére minden lakásba. Ha a háztulajdonos karbantartási, javítási kötelezettségeinek nem tesz eleget, azt a bérlő a tulajdonos terhére végeztethesse el, és kiadásait vonhassa le a házbérből.⁸⁶

A vázolt felfogások és érveléstípusok összecsapása a szabályrendelet számos aprólékos részletkérdésénél megnyilvánult. Miután azonban ezeket nem volt könnyű a közvélemény számára jól átláthatóan megjeleníteni, szükség volt egy olyan szimbolikus kérdésre, mellyel kapcsolatban az állásfoglalások demonstrálni voltak hivatottak, hogy ki melyik oldalon áll, s ezt a szerepet a bérlőknek csak néhány százalékat érintő felvonódíj kérdése töltötte be. A „közönség nem tud mást az egész szabályrendeletből, amelyben fontos és életbe vágó kérdések vannak, mint azt, hogy lesz-e liftpénz, vagy nem?” – jegyezte meg a kormánypárt szónokája az 1936-os újratárgyalás alkalmával.⁸⁷ A polgármesteri javaslat a házban lakóktól egyáltalán nem tette lehetővé liftdíj szedését, az idegenektől szedhető díjra pedig maximumot állapított meg. A háziúri érdekvédő csoport heves harcot indított a díjszedés jogáért, arra hivatkozva, hogy a liftbe fektetett tőkének hozadékot kell nyújtania és az üzemeltetési költségeknek meg kell térülniük. Liftdíj híján mindezt a házbérekbe lesznek kénytelenek bekalkulálni, amire a házbéradó terhe is nehezedik, így a lakók tulajdonképpen kétszeresen lennének kénytelenek a liftet megfizetni. Ezzel szemben szinte egységfrontban sorakozott fel valamennyi más irányzat. Rámutattak, hogy a lift nem tekinthető önálló tőkebefektetésnek, hanem azt szolgálja, hogy a felső emeleteken lévő lakásokat is jó áron ki lehessen adni, így a bérekbe eleve bekalkulálnak tekinthető, ezért a lakóktól plusz díjat szedni jogosulatlan nyereszkesedés. A „liftharcba” elszántan vetette bele magát a Szociáldemokrata Párt is, melynek szűkebb bázisát az ügy egyébként a legkevésbé érintette. A Keresztény Községi Párt szónokája szerint a kérdés jelentőségét „nem abból kell megítélnünk, vajon részletkérdés-e a liftügy, mert ezekből az apróbbnak látszó ügyekből alakul ki a közület egészének képe [...] ilyen természetű kérdéseknek mikénti megoldásából lehet számtalanszor megítélni az illető közületnek a szociális feladatok tekintetében vallott felfogását”.⁸⁸ Amikor a közgyűlés név szerinti szavazáson 114 szóval 26 ellenében foglalt állást a felvonó ingyenessége mellett, az egységes párti bizottsági tagok tiltakozásul kivonultak a teremből.⁸⁹

Mivel 1938 őszétől megkezdődött a kötött lakásgazdálkodás újabb korszakára való átmenet,⁹⁰ az 1936 augusztusától érvénybe lépett szabályrendelet, legalábbis a maga csonkítatlan voltában, jóval rövidebb ideig szabályozta a bérleti viszonyokat, mint ameddig vajúdása tartott. „Az új szabályrendeletben aránylag

⁸⁶ *Fővárosi Közlöny* 1933. 48. (október 24.) 1227–1229 (Gonda Béla).

⁸⁷ *Fővárosi Közlöny* 1936. 15. (március 27.) I. Melléklet 7 (Vályi Lajos).

⁸⁸ *Fővárosi Közlöny* 1936. 15. (március 27.) I. Melléklet 12 (Spúr Kálmán).

⁸⁹ *Pesti Hírlap* 1933. október 26.

⁹⁰ Nagy 2013: 73–80.

kevés a lényegbe vágó újítás” – állapította meg Szladits Károly jogászprofesszor,⁹¹ s a bérleti viszony alapvető konstrukciója valóban nem változott. A lakóvédelem kiterjesztése főként abban nyilvánult meg, hogy több és részletesebb lett a szerződés szabadságát megszorító kötelező jellegű rendelkezés, és az ilyen célzatú okirati kényszer esetei is szaporodtak.

Ha a felek másképpen nem állapodtak meg, a lakásbérletet éves bérletnek, az albérletet pedig havi bérletnek kellett tekinteni. Ennek, valamint a változatlanul maradt bérnegyedeknek elsősorban a felmondási idők szempontjából volt jelentőségük, mert a bért továbbra is előre, de havonta kellett fizetni. (Ez sem volt igazi újítás, mert a havi fizetés már a kötött lakásgazdálkodás időszakában polgárjogot nyert. A szabályrendelet vitája során a körül folyt nagy küzdelem, hogy megadják-e ettől eltérő megállapodás lehetőségét.) Éves bérlet esetében – az előző renDELETEH hasonlóan – a bérlet kezdetétől vagy az utolsó emeléstől számítva egy évig, havi bérlet esetében – ez már újdonság volt – fél évig nem volt mód a lakbér emelésére. A „liftharc” azzal végződött, hogy a kormányzat állásfoglalása nyomán felvonódíjat lehetett kérni, de csak a beköltözés előtt kötött külön írásos megállapodás alapján, menetenként 6 fillért. Az éves lakások rendes felmondási ideje 2000 pengő bérösszegig negyedév, magasabb bérösszeg esetén fél év volt. A fizetéssel hátralékban levő bérlőnek a bérévnegyed harmadik havának 15-éig fel lehetett mondani a negyed végére, a havi bérletet pedig bármikor 8 nap felmondási idővel – a szociáldemokratáknak az önhibájukon kívül fizetni nem tudók védelmére tett erőfeszítései tehát teljes kudarccal végződtek. Az üzletbérlők különleges védelmét az által igyekeztek biztosítani, hogy legalább tíz éve fennálló bérlet esetén 4000 pengő bérösszegig egy év, e fölött másfél év felmondási időt állapítottak meg.

„Lényegbe vágó újítás” valóban kevés volt, a szerződés szabadságát megszorító részletszabályozás viszont jóval több, mint amit elfogadhatónak minősített a háziúri érdekvédő csoport, amely a 19. századi szabályozási elvek korszerűsített alkalmazására irányuló törekvéseivel a viták során alapjában elszigeteltnek bizonyult. A század eleje óta politikai szinten is artikulálódó lakásügyi konfliktusok és a békekorszakra is átnyúló „háborús lakásjog” örökségeként immár túlnyomónak számított az a felfogás, mely szerint a háztulajdonnak létezik egy – közelebbről meg nem határozott mértékű, de a tőke rendes kamatozását nem meghaladó – „méltányos haszna”, s a lakásbérleti szabályrendelet fő rendeltetése annak megakadályozása, hogy a háziúr ezt meghaladó jövedelmet sajtoljon ki a bérlőkből.

⁹¹ Lakásbérleti szabályrendelet 1936: V.

FORRÁSOK

Budapest Főváros Levéltára (BFL)

IV.1106.b. Buda város tanácsának iratai. Tanácsi iratok, 1854–1873.

IV.1303.f. Pest város tanácsának iratai. Tanácsi iratok, 1850–1873.

IV.1403.a. Budapest Székesfőváros Törvényhatósági Bizottságának iratai. Közgyűlési jegyzőkönyvek, 1873–1949.

IV.1407.b. Budapest Székesfőváros Tanácsának iratai. Tanácsi ügyosztályok központi irattára, 1873–1929.

IV.1410.c. Budapest Székesfőváros Tiszti Ügyészségének iratai. Közigazgatási vegyes iratok gyűjteménye, 1873–1946.

A Nap, 1910.

Fővárosi Közlöny, 1908–1933.

Népszava, 1906–1910.

Pesti Hírlap, 1933.

HIVATKOZOTT IRODALOM

Borsos Endre 1929: *A magyar lakásügy a háború kezdetétől*. I–II. Kalocsa.

Borsos Endre – Németh Béla 1938: *Magyarország lakáspolitikája*. Budapest.

Fái Sándor 1927: A bérlővédelem Európa különböző országaiban, a jövő lakásjoga és lakásfeladatai. *Városi Szemle* (13.) 3. 401–415.

Ferenczi Imre 1910: *Községi lakáspolitikai és lakásügyi intézmények*. Budapest.

Ferenczi Imre 1913: A lakásügy állása és haladása Magyarországon az utolsó három évben. *Városi Szemle* (6.) 8–9. 617–735.

Gyáni Gábor 1992: *Bérkaszárnya és nyomortelep. A budapesti munkáslakás múltja*. Budapest.

Horváth J. András 2010: *A megigényelt világváros. Budapest hatósága és lakossága a város-egyesítés éveiben*. Budapest.

Lakásbérleti szabályrendelet 1936: *Budapest Székesfőváros Lakásbérleti Szabályrendelete*. Budapest.

Lichtblau, Albert 1992: Boykott – Krawall – Gewalt – Demonstration. Die Budapester Mieterbewegung 1906 bis 1912 und exkursive Vergleiche zu ähnlichen Vorgängen in Wien. In: *Archiv 1992. Jahrbuch des Vereins für Geschichte der Arbeiterbewegung*. Wien, 65–82.

Nagy Ágnes 2013: *Harc a lakáshivatalban. Politikai átalakulás és mindennapi érdekérvényesítés a fővárosban, 1945–1953*. Budapest.

Oláh Gábor 2010: Lak-hatóság. Az I. világháború hatása a budapesti lakáskérdésre. *Korall* (11.) 40. 146–162.

Pongrácz Jenő 1913: *Lakásbérleti szabályok*. Budapest.

Sipos András 1996: *Várospolitika és városigazgatás Budapesten 1890–1914*. Budapest.

- Umbrai Laura 2006: A Bárczy István-féle fővárosi kislakás-építési akció története. *Fons* (13.) 2. 159–212.
- Umbrai Laura 2008: *A szociális kislakásépítés története Budapesten 1870–1948*. Budapest.
- Varsányi Erika 2011: *A Szociáldemokrata Párt várospolitikája Budapesten a két világháború között*. Budapest.
- Vermes Ödön 1912: A budapesti házfőbérleti rendszer jogi és gazdasági megvilágításban. *Városi Szemle* (5.) 11–12. 671–683.
- Vörös Károly 1978: A világváros útján 1896–1918. In: Gerevich László (főszerk.): *Budapest története*. 4. kötet. *Budapest története a márciusi forradalomtól az őszirózsás forradalomig*. Budapest, 525–772.
- Zimmermann, Susan 1997: *Prächtige Armut. Fürsorge, Kinderschutz und Sozialreform in Budapest. Das »sozialpolitische Laboratorium« der Doppelmonarchie im Vergleich zu Wien 1873–1914*. Sigmaringen.