



Magyar Elektrotechnikai Egyesület
Hungarian Electrotechnical Association

1075 - Budapest, Madách Imre út 5. III. emelet
Tel: 353-0117
E-mail: mee@mee.hu

**Épületvillamossági
és
Biztonsági
Szakosztály
VB-MUBI**

TÁJÉKOZTATÁS JOGÁSZOKNAK:

AZ INGATLAN TULAJDONOSVÁLTÁS ELŐÍRÁSAI

Mint ismeretes a 2020. július 31-én hatályba lépett módosított Villamos Biztonsági Szabályzat az ingatlan tulajdonos váltáskor, illetve bérbe adáskor a villamos biztonsági felülvizsgálat kötelező elvégzését.

Az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 1. melléklete tartalmazza a Villamos Műszaki Biztonsági Szabályzatot (VMBSZ) amely a következőket írja elő:

„1.6. A villamos berendezésnek az e rendeletben meghatározott műszaki biztonsági követelményeknek megfelelő állapotát ellenőrizni kell
e) bérbeadáskor és tulajdonosváltáskor az 1. pont 1.13.2. alpont f) alpontjában meghatározott esetekben.

1.7. Az 1.6. pont e) alpontja szerinti esetben az ellenőrzésnek a teljes villamos berendezésre ki kell terjednie, míg a többi esetben elegendő a berendezésnek arra a részére elvégezni, amelynek biztonságos voltát a meghibásodás vagy a javítás, bővítés, átalakítás érintette.

1.8. Az ellenőrzés elvégzettetése az 1.6. pont e) alpontjai szerinti esetben az üzemeltető kötelezettsége, kivéve, ha szerződésben e kötelezettséget más vállalta.”

„1.13.2.f) a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén villamos biztonsági felülvizsgálat végzése bérbeadáskor és tulajdonosváltáskor, amennyiben a bérbeadás, illetve a tulajdonosváltás időpontjához képest 6 évnél nem régebben elvégzett felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum (minősítő irat) nem áll rendelkezésre;”

A szabályzat 1.13.2. és az 1.13.3. pontját az erősáramú/energetikai villamos berendezésekre vonatkozó **SZME-VB 2021.06.09.** jelű *Villamos Biztonsági Szakági Műszaki Előírás* a következőkkel egészítette ki:

„3.1.13. A villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzéséről az üzemeltető gondoskodik bérbeadáskor és tulajdonosváltáskor. Tulajdonosváltáskor az eladó kötelezettsége a villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzettetése, villamos szempontból csak biztonságos ingatlant adhat át a vevőnek.

3.1.13.1. Javasolt a villamos biztonsági felülvizsgálatot elvégzése bérbeadáskor és tulajdonosváltáskor, amennyiben fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van, és 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységgű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések.”

Tulajdonosváltáskor a felülvizsgálat elvégeztetése elsősorban az eladó kötelezettsége „**kivéve, ha szerződésben e kötelezettséget más vállalta**”. A vizsgálat azt jelenti, hogy a villamos berendezést, a lakóépületben lévő lakás villamos hálózatát, mindenre kiterjedően, az elosztótól a dugaszolóaljzatokon át, a lámpáig ellenőrizni kell és erről minősítő iratot kell készíteni. A nyilatkozat tartalmáért a felülvizsgáló felelős, ebben rögzíteni kell a feltárt hibákat, azok kijavításának idejét. A villamos berendezések felülvizsgálata a felülvizsgálat idején érvényes vonatkozó műszaki követelmények szerint történik. A villamos berendezések minősítése a létesítés idején érvényes vonatkozó műszaki követelmény szerint történik.

Felmerült a kérdés, hogy az ingatlan tulajdonosváltásokban hagyományosan közreműködő jogi szakembereknek, **ügyvédeknek mi a szerepe**, illetve mi a feladata, milyen kötelezettsége van a villamos biztonsági felülvizsgálatokkal kapcsolatban. Sajnálatos módon a jogszabályváltozás híre sem az ingatlanszakmát, sem a jogászokat, sem a lakosságot nem érte el az elmúlt időszakban, sőt a villamos szakmán belül is csak nemrégiben került felszínre a téma szélesebb körben.

A Villanyszerelők Lapja a helyzet tisztázása érdekében kérdést intézett az Innovációs és Technológiai Minisztériumhoz, amely – többek között – a következőket válaszolta:

„A bérbeadás, tulajdonosváltás olyan jogi ügyletek, amelyeknél egyértelműen meghatározott az ellenőrztetés kötelezettje, így az érintett felek ennek a hivatkozott kötelezettségnek a teljesítését számon kérhetik. Jelenleg nincs tervben olyan jogszabály-módosítás, amely hatósági közreműködést tenne kötelezővé, illetve szankcióhoz vezetne. Az időszakos villamos biztonsági felülvizsgálat esetében ilyen kötelező uniós előírás nincs.”

„Az adásvételi jogi ügyletekben közreműködő jogi végzettségű szakembertől elvárható a vonatkozó műszaki szabályozási tárgyú jogszabályi előírások elégséges mértékű ismerete ahhoz, hogy az ügyfele, illetve a jogi ügylet résztvevője számára a kellő tájékoztatást megadhassa!”

Végül a Villanyszerelők Lapjának (VL) főszerkesztőjétől Fülöp Miklóstól kaptuk meg a Magyar Ügyvédi Kamara e tárgyban kiadott állásfoglalását:

*„Jogszabály nem írja elő az adásvételi szerződés, vagy bérleti szerződés érvényességének előfeltételeként vagy jogszabály kötelező tartalmaként a felülvizsgálat elvégzését, azonban **egy esetleges panasz esetén az ügyvédet terhelő tájékoztatási kötelezettség megsértéseként merülhet fel, hogy az okiratszerkesztő ügyvédnek indokolt lett volna vonatkozó, a tulajdonváltással, illetve bérbeadással összefüggő jogszabályi kötelezettségre ügyfelei figyelmét felhívni!**”*

Dr. URBÁN ANDRÁS ügyvéd kérdése: Mint ismeretes a 2020. július 31-én hatályba lépett módosított *Villamos Műszaki Biztonsági Szabályzat (VMBSZ)* az ingatlan tulajdonosváltáskor, illetve bérbe adáskor a villamos biztonsági felülvizsgálat kötelező elvégzését.

KÉRDÉS:

A rendelet, illetve a jogászoknak szánt tájékoztató szerinti felülvizsgálatot milyen képesítésű szakember jogosult elvégezni (sima villanyszerelő, vagy szükséges valami különleges jogosítvány, esetleg valamilyen hatósági jegyzékben történő regisztráció a szakember részéről), és a vizsgálatról szükséges-e valamilyen formalizált okiratot kiállítani, illetőleg hol lelhető fel ilyen szakember?

VÁLASZ:

A jogászoknak szánt tájékoztatás kiegészítése:

Az „*Egyes ipari és kereskedelmi tevékenységek gyakorlásához szükséges képesítésekről, valamint egyes műszaki szabályozási tárgyú miniszteri rendeletek módosításáról*” szóló **34/2021. (VII.26.) ITM** rendelet 1. melléklete szerint az **egyes ipari és kereskedelmi tevékenységek gyakorlásához szükséges képesítések alapján**: a villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzésére kizárólag csak villamos erősáramú/energetikai alap szakképzettségű, villamos biztonsági felülvizsgáló képesítésű (vagy érintésvédelmi szabványossági felülvizsgáló és erősáramú berendezések felülvizsgálója) jogosult. Az itt megnevezett munkakörök betöltése továbbképzéshez kötött, a szervezett továbbképzésen részvételről, és eredményes vizsgatételről a szervező igazolást állít ki.

Köszönetet mondunk a **VL** és Fülöp Miklós főszerkesztő úr segítségéért és a rendelkezésünkre bocsátott információkért!



Budapest, 2024.április 05.

**MEE. Épületvillamossági és Biztonsági Szakosztály
Villamos Biztonsági Munkabizottság.**