



LUKÁCS JÁNOS

VILLAMOS BIZTONSÁGI FELÜLVIZSGÁLÓ

VILLANYSZERELŐ-SOPRON.HU – 0620/448-24-12

A KÖVETKEZŐ DOKUMENTUM AZ
IGAZSÁGÜGYI MINISZTERIUM
2026. 09. 07. NAPI ÁLLÁSFOGLALÁSA
AZ INGATLANOK TULAJDONOSVÁLTÁSAKOR KÖTELEZŐ
VILLAMOS BIZTONSÁGI FELÜLVIZSGÁLATÁRÓL.



IGAZSÁGÜGYI MINISZTERIUM
PARLAMENTI ÁLLAMTITKÁRSÁG

Iktatószám: VII-LK/1274/2/2026.

Ügyintéző: Dr. [REDACTED]

[REDACTED] Asszony részére

[REDACTED]@gmail.com

Tisztelt [REDACTED] Asszony!

Elektronikus úton érkezett levelét az Igazságügyi Minisztérium (a továbbiakban: Minisztérium) köszönettel megkapta.

Beadványában a Villamos Biztonsági Felülvizsgálat ingatlan adásvétel során való érvényesülésével összefüggésben fordult a Minisztériumhoz.

Mindenekelőtt felhívom szíves figyelmét arra, hogy a Minisztériumnak *a jogalkotásról* szóló 2010. évi CXXX. törvény értelmében nincs lehetősége konkrét ügyben állásfoglalás, valamint jogértelmezés adására. Az Alkotmánybíróság 60/1992. (XI. 17.) AB határozatában foglaltakra figyelemmel a jogalkalmazás funkcióját nem vehetik át jogalkalmazó hatáskörrel nem rendelkező szervek, a jogállamiság egyik alkotóelemének: a hatalmi ágak elválasztása elvének megfelelően kizárt továbbá az is, hogy e szervek – például informális jogértelmezések útján – befolyásolják a jogalkalmazás gyakorlatát. Az igazságügyi miniszternek – és az általa vezetett tárcának – a fentiekre tekintettel a Kormány tagjainak feladat- és hatásköréről szóló 90/2026. (V. 13.) Korm. rendelet szerinti feladatköréből adódóan csak arra van módja, hogy általános tájékoztatást adjon a megkeresésben érintett jogterületre, kérdésekre vonatkozó hatályos jogszabályokról.

A megkeresésben kifejti, hogy a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet előírja, hogy **ingatlan bérbeadása vagy tulajdonosváltás** esetén – amennyiben az utóbbi 6 évben nem történt – **villamos biztonsági felülvizsgálatot kell végezni**. Ez az előírás azonban nem tud érvényesülni,

tekintettel arra, hogy az eladó megtagadja a felülvizsgálat elvégzését, vagy az ügyvéd esetlegesen beleírja a szerződésbe, hogy az érintett felek ennek alkalmazásától eltekintenek.

A villamos biztonsági felülvizsgálatot szabályozó 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelettel összefüggésben mindenekelőtt jelezni szeretném, hogy *a Kormány tagjainak feladat- és hatásköréről* szóló 90/2026. (V. 13.) Kormány rendelet (a továbbiakban: Statútum rend.) 75. § alapján **a gazdasági és energetikai miniszter a Kormány iparügyekért felelős tagja**. Ennek megfelelően az Ön megkeresésével összefüggésben a Gazdasági és Energetikai Minisztérium álláspontját szükséges irányadónak tekinteni. A megkeresés magánjogi vonatkozásával összefüggésben az alábbiakra hívom fel a figyelmet.

A 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 2024. január 29-ei módosítása értelmében – többek között – az ingatlan bérbeadásakor és tulajdonosváltás esetén a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén villamos biztonsági felülvizsgálat végzése szükséges. E kötelezettség alól kizárólag abban az esetben mentesül az üzemeltető, ha a bérbeadás, illetve a tulajdonosváltás időpontjához képest 6 évnél nem régebben elvégzett felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum (minősítő irat) áll a rendelkezésre.

Az ügyvédi közreműködés szükségessége az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez kapcsolódik, mivel arra csak ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat vagy közokirat alapján van lehetőség.

A villamos biztonsági felülvizsgálatot „tulajdonosváltáskor” kell végezni, ami a különböző tulajdonszerzési módokra tekintettel egyrészt további részletszabályok kidolgozását tenné szükségessé, másrészt tekintettel arra, hogy ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez nem minden esetben szükséges szerződés (például öröklés esetében), ezért a szerződésben való feltüntetéshez és ügyvédi közreműködéshez kötött szabályozás nem tudná lefedni a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendeletben hivatkozott „tulajdonosváltás” valamennyi esetkörét.

Összességében tájékoztatom, hogy a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet előírásai széleskörű érvényesülésének biztosítása a fent kifejtettekre tekintettel nem a szerződésbe foglalás – és ennek közvetett következményeként az ügyvédi közreműködés – kötelezettségének előírása folytán valósítható meg. Ezen felül a szerződésbe foglalás kötelezettségét a jogalkotó az energetikai tanúsítvány esetében is megszüntette.

Végül tájékoztatom, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ütv.) 1. § (1) bekezdése rögzíti, hogy „*az ügyvédi hivatás - jogi szakértelemmel, törvényes eszközökkel és módon, a közhatalmi szervektől függetlenül - az ügyfél jogai és jogos érdekei érvényesítésének, kötelezettségei teljesítésének elősegítésére, az ellenérdekű felek közötti jogvita - lehetőség szerinti - megegyezéssel történő lezárására irányuló tevékenység, amely tevékenység magában foglalja az igazságszolgáltatásban való közreműködést.*” A (3) bekezdés továbbá rendelkezik arról, hogy „*az ügyvédi tevékenység gyakorlójának az ügyvédi*

tevékenységet lelkiismeretesen, a legjobb tudása szerint, a jogszabályok megtartásával kell gyakorolni.”

Az ügyvéd a tevékenysége ellátásáért polgári-, büntető- és fegyelmi felelősséggel tartozik. Polgári jogi felelőssége körében az ügyvéd a tevékenységével okozott kár megtérítéséért a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) szerint felel. Figyelemmel arra, hogy az ügyvéd – kirendelés kivételével – megbízás alapján jár el, Ptk. 6:142. §-a alapján **a szerződésszegéssel okozott károkért való felelősség szabályai szerint felel. A kártérítés megítélése bíróság hatáskörébe tartozik, melyet polgári peres eljárás keretében bírál el.** A perben a károsultnak kell bizonyítania – többek között – a kár bekövetkeztét, a károkozó tevőleges magatartását vagy mulasztását, ami a kárt okozta, az előző kettő közötti ok-okozati összefüggés fennállását, valamint a károsultnak kell bizonyítania azt is, hogy saját maga eleget tett kárelhárítási kötelezettségének.

Továbbá ügyvéddel szemben fegyelmi eljárás kezdeményezésére is van lehetőség. A felelősségre vonás joga az Ütv. értelmében az ügyvédi kamarát illeti, feltétele pedig az, hogy az ügyvéd az Ütv. 107. § szerinti fegyelmi vétséget kövessen el. A fegyelmi eljárás kezdeményezése annál a területi ügyvédi kamaránál terjeszthető elő, amelyik a panaszolt ügyvédi tevékenységet folytatót nyilvántartja. A fegyelmi felelősség megállapítása két eljárás keretében történik. Az első az előzetes vizsgálat, amelynek alapján sor kerülhet az eljárás megszüntetésére, vagy amennyiben az eljáró fegyelmi biztos indokoltnak tartja, úgy kezdeményezi a fegyelmi eljárás lefolytatását. Azonban felhívom szíves figyelmét, hogy mind az előzetes vizsgálat, mind a fegyelmi eljárás **kizárólag az eljárás alá vont személy fegyelmi felelősségét vizsgálja, kártérítés megállapítására ezen eljárások keretén belül nincs lehetőség.**

Hivatkozással az Alaptörvény alapján megalkotott, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény garanciális szabályaira, tájékoztatom Önt, hogy levelem nem rendelkezik jogi kötőerővel és kötelező tartalommal, az nem szolgálhat hivatkozási alapul sem bírósági, sem egyéb eljárásban.

Budapest, 2026. szeptember 07.

Tisztelttel:



Dr. 
csoportvezető