



LUKÁCS JÁNOS

VILLAMOS BIZTONSÁGI FELÜLVIZSGÁLÓ

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

A KÖVETKEZŐ DOKUMENTUM A
NEMZETGAZDASÁGI MINISZTERIUM
2025. 10. 02. NAPI ÁLLÁSFOGLALÁSA
AZ INGATLANOK TULAJDONOSVÁLTÁSAKOR KÖTELEZŐ
VILLAMOS BIZTONSÁGI FELÜLVIZSGÁLATÁRÓL.

Dátum: 2025. 10. 02. 16:30

Feladó: Ügyfélszolgálat (NGM) <ugyfelszolgalat@ngm.gov.hu>

Címzett: ' ' < >

Tárgy: NGM/ /2025

NGM/ 2025

Tisztelt !

A megkeresésével kapcsolatos szakmai véleményünkről az alábbiakban tájékoztatjuk.

Az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet [a továbbiakban: 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet] 1. melléklet 1. pont 1.6. alpont e) pontja értelmében a villamos berendezésnek az e rendeletben meghatározott műszaki biztonsági követelményeknek megfelelő állapotát ellenőrizni kell tulajdonosváltáskor az 1. pont 1.13.2. alpont f) pontjában meghatározott esetekben. A 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 1. melléklet 1.13.2. alpont f) pontja értelmében a használatbavételt követően a villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzéséről az üzemeltető akként gondoskodik, hogy a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén villamos biztonsági felülvizsgálatot végeztet tulajdonosváltáskor, amennyiben a tulajdonosváltás időpontjához képest 6 évnél nem régebben elvégzett felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum (minősítő irat) nem áll rendelkezésre.

A 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 1. melléklet 1.13.3. alpontjában meghatározott mentesség kizárólag lakóépületekben lévő, bérleménynek nem minősülő lakások villamos berendezésére vonatkozik, de csak az időszakos villamos biztonsági felülvizsgálat elhagyhatósága tekintetében. A tulajdonosváltáskor esedékes villamos biztonsági felülvizsgálat nem időszakos villamos biztonsági felülvizsgálat, tehát arra nem vonatkoztatható a mentesség.

Megjegyezzük azt is, hogy a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 1. melléklet 1.13.2. alpontjának e) pontja lakóépület tekintetében határozza meg a 6 évenként villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzésének kötelezettségét, míg az 1.13.3. alpontban hivatkozott mentességi szabály kizárólag a lakóépületben lévő lakás tekintetében alkalmazható, vagyis nem alkalmazható a lakóépület egyéb rendeltetési egységei tekintetében (pl. garázs, egyéb közös használatú épületrészek) az ott létesített villamos berendezések esetében.

A 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet nem tartalmaz előírást azzal kapcsolatban, hogy adásvétel esetén a villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzését igazoló irat hiánya miatt az eladó vagy az adásvétel bármely közreműködője szankcionálható lenne. Az iparügyekért felelős miniszter szabályozási feladatkörét nem érintik az ügyvédi tevékenységgel kapcsolatos kérdések. Felhívjuk a figyelmet ugyanakkor arra, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:123. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a szolgáltatásnak (az eladott ingatlannak) a teljesítés időpontjában (az adásvételi szerződés teljesítésekor) alkalmasnak kell lennie a rendeltetése szerinti célra (lakhatásra alkalmasnak kell lennie), kivéve, ha a szerződés maga rögzít ezzel ellentétes rendelkezéseket. Az emberi életre, illetve vagyona veszélyes villamos felhasználói berendezés adott esetben megalapozhatja a lakhatásra alkalmatlanságot (és a kellékszavatosság érvényesítését). Ha nem történt meg az eladás tárgyát képező ingatlan villamos biztonsági felülvizsgálata

vagy nem áll rendelkezésre az erről készült dokumentum, illetve az eladó a vevőnek időben nem adta át, akkor adott esetben a bíróság előtt lehet hivatkozni arra, hogy a vevő nem tudott és nem is kellett tudnia a villamos felhasználói berendezés esetleges hiányosságairól, feltéve, hogy az eladó az adásvételi szerződésben nem zárta ki teljesen a kellékszavatosságot.

Jelen válaszlevélben leírtakkal kapcsolatban felhívjuk szíves figyelmét, hogy a bírósági gyakorlatra figyelemmel a minisztériumi és egyéb állami szervektől származó, kifejezett iránymutatást tartalmazó jogértelmezések kiadására nincs lehetőség, ezért válaszlevelünkben általános tájékoztatást adtunk, amely sem a bíróságokat, sem a közigazgatási szerveket nem köti vagy befolyásolja, továbbá egyedi méltányosság gyakorlására sem ad lehetőséget.

Kérjük a fentiek szíves tudomásulvételét.

Tisztelettel:

Nemzetgazdasági Minisztérium

Közigazgatási Koordinációs és
Ügyfélkapcsolati Osztály

ugyfelszolgalat@ngm.gov.hu

Tel.: 06 1 795 5010