

*Tájékoztató ingatlanközvetítők tulajdonosok és egyéb érintettek részére,
lakáseladás-bérbeadás esetén a kötelező Villamos Biztonsági Felülvizsgálatról*

40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet az összekötő és felhasználói

berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről

Jelölések: sárgával jelölt kiemelt rész / zöldel jelölt magyarázó megjegyzés

1. A rendelet hatálya

1. § (1) E rendelet hatálya alá tartoznak az ipari, mezőgazdasági, szolgáltatási, **kommunális, lakó- és egyéb épületek villamosenergia-ellátását biztosító** vagy közvilágítási célú, a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény (a továbbiakban: Vet.) hatálya alá tartozó összekötő és felhasználói berendezések, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezések és védelmi rendszerek.

Eddig magyarul: a 40/2017 Nemzetgazdasági minisztériumi rendelet melléklete (közismertebb nevén a VMBSZ azaz Villamos Műszaki Biztonsági Szabályzat) az alaprendelet melyet többször módosítottak, legutóbb 2020-ban, és ami minket érint ebből, hogy mikor milyen szintű villamos ellenőrzés kötelező.

A szakági műszaki előírás az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló **40/2017.(XII. 4.) NGM rendelet 1. mellékleteként közzétett Villamos Műszaki Biztonsági Szabályzat** (VMBSZ) mindenkor hatályos előírásainak gyakorlati alkalmazhatóságát segítő műszaki megoldásokat, követelményeket tartalmaz.

15. **kommunális épület**: közvetlenül a közcélú elosztóhálózatra csatlakozó villamos berendezéseket tartalmazó, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2. § 9. pontja szerinti közhasználatú építmény;

17. **lakóépület**: közvetlenül a közcélú elosztóhálózatra csatlakozó és alaprendeltetése szerint lakhatás, üdülés célját szolgáló építmény vagy lakóközösségbe szervezett, több lakásból álló egység és a hozzá tartozó, alaprendeltetéstől eltérő célra szolgáló helyiségek összessége, továbbá az előbbiek elhelyezésére szolgáló építmény vagy alkalmas telek;

22. **szabványossági felülvizsgálat**: a villamos berendezések olyan részletes - a méréseket és azok számszerű eredményének kiértékelését is tartalmazó - különleges erősságú villamos szakképzettséget igénylő ellenőrzése, amely alkalmas arra, hogy kimutassa, teljesíti-e az a vonatkozó szabványok vagy azokkal egyenértékű műszaki megoldásokat tartalmazó műszaki előírások valamennyi kritériumát;

27. **üzemeltető**: a villamos berendezés üzemeltetője, az a természetes személy vagy gazdasági társaság, aki vagy amely a villamos berendezéssel rendelkezni jogosult, vagy akit a villamos berendezéssel rendelkezni jogosult annak üzemeltetésére feljogosított;

1. melléklet a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelethez

Villamos Műszaki Biztonsági Szabályzat

1. Villamos berendezések műszaki biztonsági követelményei

1.1. Villamos berendezésekre vonatkozó általános követelmények

1.1.1. Csak olyan villamos berendezést szabad tervezni, létesíteni és üzemeltetni, amely kielégíti az e Szabályzatban meghatározott műszaki biztonsági követelményeket.

1.1.15. A villamos berendezésnek az e rendeletben meghatározott műszaki biztonsági követelményeknek megfelelő állapotát ellenőrizni kell

a) a berendezés létesítésekor, az első üzembe helyezés előtt (első ellenőrzés);

b) rendkívüli eseményt követően;

c) átalakítás, javítás esetén annak üzembe helyezése előtt;

d) időszakosan, az e berendezés fajtájára a jogszabályokban előírt gyakorisággal.

1.1.17. Az ellenőrzés elvégzését az 1.1.15. pont a) és c) alpontjai szerinti esetben a kivitelező, a b), d) alpontok szerinti esetben az üzemeltető kötelezettsége, kivéve, ha szerződésben e kötelezettséget más vállalta.

1.13.2. A használatbavételt követően a villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzéséről az üzemeltető a következők szerint gondoskodik:[\[19\]](#)

a) legalább 6 havonta részletes felülvizsgálat végzése azokon a potenciálisan robbanásveszélyes környezetben működő nem helyhez kötött, fokozott igénybevételnek kitett tokozásokon, amelyeket gyakran ki kell nyitni;

b) legalább évente legalább közeli felülvizsgálat végzése a potenciálisan robbanásveszélyes környezetben működő mozgatható (kézi, hordozható vagy szállítható) villamos gyártmányokon;

c) legalább 3 évenként legalább közeli felülvizsgálat végzése a potenciálisan robbanásveszélyes környezetben működő villamos berendezésen;

d) legalább 3 évenként villamos biztonsági felülvizsgálat végzése

da) az épületnek nem minősülő műtárgy 50 kW-ot meghaladó csatlakozási teljesítményű villamos berendezésén,

db) a fázisonként 32 A-nél nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelemmel korlátozott általános célú villamos berendezésén, kivéve a lakóépületek villamos berendezését,

dc) a Villamos Műszaki Biztonsági Szabályzat szerint lakóépület, kommunális épület, valamint egyéb épület villamos berendezésén, ha az munkahelynek minősül;

e) legalább 6 évenként villamos biztonsági felülvizsgálat végzése a lakóépületek villamos berendezésén az 1.13.3. alpontban meghatározott kivétellel;

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 írat) nem áll rendelkezésre;

„Tehát a lakás építésekor üzembe helyezés előtti első vizsgálat történik, mely a kivitelező feladata. Ez jobbára az elmúlt 15 évet érinti kb. a korábban épült lakásoknál kevésbé volt fontos, bár ÉV azaz érintésvédelmi jegyzőkönyv szükséges volt. (megjegyzendő, hogy sok esetben a később épült lakásoknál sem áll rendelkezésre ilyen, kivéve tán a legújabbaknál (2015-től))

Fontos, hogy van az „időszakos” és van az „eladás – bérbeadás” okán történő ellenőrzés, ne keverjük!

Tehát eladásnál (bérbeadásnál) ha van érvényes, azaz 6 évnél nem régebbi VBF (Villamos Biztonsági Felülvizsgálat)-ról jegyzőkönyv, az elfogadható.

(Lényeges, hogy mit tartalmaz, hogyan minősít, van-e élet vagy tűzbiztonságot befolyásoló elhárítandó hiba, ugyanis míg eladásnál csak az állapot rögzítése a cél, és a hibák elhárítása a tulajdonoson múlik, bérbeadásnál csak hibátlan állapotú berendezés fogadható el, hiszen a bérlő biztonsága nem kockáztatható)

Megjegyzés: a VBF-et korábban 2020-ig kétféle kötelező vizsgálat alkotta, az Érintésvédelmi ellenőrzés „ÉV” és a tűzvédelmi, szabványossági ellenőrzés, melynek neve EBF volt (Elektromos Berendezések tűzvédelmi Felülvizsgálata) tehát korábbról max ÉV papírt tudnak bemutatni.

Egy rövid összefoglaló az internetről: <https://bank360.hu/villamos-biztonsagi-felulvizsgalat>

g) legalább 6 évenként villamos biztonsági felülvizsgálat végzése az a)-f) pontban fel nem sorolt esetekben az 1.13.3. alponthan meghatározott kivétellel.

1.13.3. Lakóépületekben lévő, bérleménynek nem minősülő lakások villamos berendezésén az **időszakos** villamos biztonsági felülvizsgálat elhagyható, ha a következő két feltétel együttesen teljesül:^[20]

a) fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van, és

b) 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységgű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések.

Fontos: 30mA-es Áram-Védőkapcsoló „ÁVK, szlengben FI relé, ÉV relé, angolul RCD” eleve csak 2000 októbere óta kötelező, tehát a korábban épült lakásoknál csak egy felújítás keretében kerülhet be. Nem árt nyilatkoztatni az eladót – ha vonatkozik rá a fenti kivétel, hogy a hatálya alá esik (max 32A és ÁVK)

Probléma jellemzően így is előfordulhat az elektromos berendezéssel, akár súlyos tűz vagy életveszélyes is, úgy, hogy a tulajdonosok nem is sejtik, mert amíg nincs baj addig nincs baj. A tapasztalat azt mutatja, hogy szinte mindenütt van kisebb, de inkább nagyobb probléma, és

ha gond van, perel az új vevő, vagy nem fizet a biztosító, de ha pl. kisgyermek vagy időskorú személy is van ők fokozottan kitettek a veszélynek.

Még egy apróság mely a vizsgálat mellett szól:

Korábban olyan áram-védőkapcsolókat szereltek, (AC típusúak) melyek működését negatívan befolyásolja – hibás működést okozhat - a ma oly használatos elektronikai berendezések tápegysége pl. telefontöltők, laptop töltők. Ezt felismerve a gyártók már újabb típusú ilyen készülékeket gyártanak (A típusú) melyek kezelni tudják ezt a problémát és megbízhatóan működnek, de ezek csak kb 3-4 éve kezdtek elterjedni.

Megjegyzés: ha a lakás fázisonként 32A **nagyobb** túláramvédelemmel rendelkezik, (pl. 1x40A) és van AVK akkor is kötelező a 6 évenkénti felülvizsgálat.

1.13.4. A villamos berendezések villamos biztonsági felülvizsgálata a felülvizsgálat idején érvényes vonatkozó műszaki követelmények szerint történik. A villamos berendezések minősítése a létesítés idején érvényes vonatkozó műszaki követelmény szerint történik.[\[21\]](#)

1.13.5. Az e rendelet hatálybalépése előtt létesített - a vizsgálatkor érvényes műszaki előírásoknak meg nem felelő - berendezések esetében a villamos biztonsági felülvizsgálat során tapasztalt hiányosságok pótlása a villamos biztonsági felülvizsgálat végzője által a minősítő iratban meghatározott időpontig, ennek hiányában a villamos berendezés soron következő felújításakor, a felújítás idején érvényes vonatkozó követelményeknek megfelelően végzendő el.[\[22\]](#)

1.14.1. Ha a meghibásodás észlelésekor vagy időszakos ellenőrzéskor végzett vizsgálat közvetlen tűzveszélyt vagy közvetlen életveszélyt mutat ki, az érintett berendezésrész haladéktalanul le kell választani, és csak a hiba kijavítása utáni eredményes vizsgálatot követően szabad újra bekapcsolni.

1.14.2. Ha a meghibásodás észlelésekor vagy az időszakos ellenőrzéskor végzett vizsgálat olyan meghibásodást vagy hiányosságot mutat ki, amely nem okoz közvetlen tűz- vagy életveszélyt, akkor a veszély súlyosságának és a kijavítás lehetőségeinek mérlegelése alapján a javításra ütemtervet kell készíteni, s ezt írásban kell rögzíteni. Ha az ütemtervben rögzített határidőre a javítás nem készül el, akkor legkésőbb e határidő napján az érintett berendezésrész le kell választani a hálózatról, s ezt csak a meghibásodás elhárítása vagy a hiányosság kiküszöbölése utáni eredményes vizsgálatot követően szabad visszakapcsolni.

Szerkesztette:

Kuk Tivadar László EV

Villamos Biztonsági Felülvizsgáló

Villámvédelmi Felülvizsgáló

Független Ingatlan Értékbecsülő



Elérhetőségek:

+36 20 2515606

kukvill@gmail.com

Szakmai tanácsadás, helyszíni vizsgálat