

Változások novembertől az energetikai tanúsítványok szabályaiban

Jön a hideg idő és fel kell tekerni a fűtést. Emiatt is aktuális a november 1-jén hatályba lépett új, 200/2023. (V.25.) kormányrendelet, amely az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló kormányrendeletet módosítja és az energiahatékonyság jegyében változtatja meg az energetikai tanúsítvány részletszabályait, ezzel megcélozva a hazai lakásállomány formálását. A Schönherr Hetényi Ügyvédi Iroda jogásza, dr. Krüpl László és dr. Magyar Viktória foglalják össze milyen könnyebbségeket, és szigorításokat vezet be az új jogszabály, és mire érdemes különös figyelmet szentelni.

2009. január elsejétől épület vagy önálló rendeltetési egység értékesítése vagy bérbeadása esetén kötelező energetikai tanúsítvány készítése és átadása. Ebben koncepcionális változás nem következik be, ugyanakkor a tanúsítvány érvényességi idejében, annak energetikai osztályozásában, részletezettségében, tartalmában jelentős változásokat találunk, még a tanúsítvány funkciója, felhasználása is szélesedik. Az egyszerűbb lakás adásvételektől egészen a határon átnyúló ingatlantranzakciókig, elkerülhetetlen, hogy mind a szerződéses felek, mind az őket támogató ügyvédek, jogtanácsosok, ingatlanközvetítők megismerkedjenek az energetikai tanúsítványt érintő legfőbb szabályokkal.

A bevezetett könnyítések

A változás nem érinti az energetikai tanúsítvány kiállításának és átadásának kötelező esetköréit, de könnyítés a feleknek, hogy az egyedi azonosító számot (HET szám) a jövőben már nem lesz szükséges az adásvételi vagy bérleti szerződésekben rögzíteni. Az energetikai tanúsítvány beszerzése miatt nem húzódik a szerződéskötés időpontja, elegendő ugyanis a birtokbaadással egyidejűleg a vevő vagy a bérlő részére bemutatni és egyidejűleg átadni a tanúsítványt. Ennek ellenére egyre több az olyan professzionális vevő vagy bérlő, akik számára kifejezetten fontos a tanúsítvány tartalma, az energiahatékonysági besorolás és egyéb jellemzők, és ezért megkövetelik a tanúsítvány átadását már a szerződéskötést megelőzően. Tapasztalatunk szerint eltűnőben van az a nézet - még a kisebb értékű szerződéskötések során is - hogy az energetikai tanúsítvány csak egy szükséges rossz, amelynek beszerzése felesleges költséget jelent.

A vevői és bérlői oldalon megjelenő tudatosságot segíti az energetikai tanúsítvány egyszerűsödő, közérthetőbb tartalma is. A felhasználóbarát tanúsítvány egyfajta arculati módosulást is jelent. Ezen túl, a jövőben nem csak az egész épület, hanem akár egyes épületszerkezeti elemek vagy a fűtés, világítás energiahatékonysága is egyszerűbben feltárható, illetve részletes, időszakokra bontott felújítási és korszerűsítési javaslatot is rögzít.

Új szigorítások

A 2023. november 1. után kiállított energetikai tanúsítványok érvényességi ideje rövidebb, nem 10, hanem legfeljebb 5 évig lesznek érvényesek. Továbbá, a hatálybalépést megelőzően kiállított tanúsítványok a módosított rendelkezések hatálybalépését követően, csak 60 napig, azaz 2023. január 2. napjáig lesznek érvényesek és felhasználhatóak. Aki éppen szerződéses tárgyalást folytat, és ingatlanértékesítést vagy bérbeadást tervez, annak érdemes az energetikai tanúsítvány beszerzését erre figyelemmel megtervezni, akár a szerződésmegkötését követő időpontra időzíteni, elkerülve ezzel a nem várt költségeket.

Az energetikai osztályok részbeni megváltozását is bevezeti az új szabályozás, azonban továbbra is 12 energiahatékonysági kategóriát különböztetünk meg. A skála eltolódik és részben átalakul hiszen már nem AA+-tól JJ-ig terjedő skálán kerülnek értékelésre az

ingatlanok, hanem A+++-tól I-ig, amelyen a I jelenti a legrosszabb kategóriát. Mit jelent ez szigorítást? A követelmény értékeknél 76 kWh/M2/év az elérendő szint, valamint az épületek (önálló rendeltetési egységek) fajlagos széndioxid kibocsátása is csökken 20 kWh/M2/évre.

Lakáshirdetésekből vagy bérbeadásra vonatkozó hirdetésekből eddig csak lehetőség volt rá, a változások hatálybalépéstől azonban kötelező lesz az energetikai tanúsítványok feltüntetése. A jogszabálmódosítás nem tér ki pontosan arra kiknek lesz kötelezettsége a tanúsítványban foglaltak feltüntetése, illetve milyen tartalommal lesznek kötelesek megadni azt. Szükséges-e mellékelni az eredeti tanúsítványt vagy elegendő a legfontosabb információk közzététele.

Jó hír, hogy a Lechner Tudásközpont támogatása által elérhetővé vált az Épületenergetikai Tanúsítványok Országos Nyilvántartása. A felületen egyelőre lakcím alapján kereshetőek az ingatlanok és széleskörben megismerhetőek az oda feltöltött dokumentumok (<https://www.oeny.hu/oeny/e-tanusitas/>).

Az elkövetkezendő években várható még változás az energetikai tanúsítványokra vonatkozó hazai szabályozás területén, köszönhetően az Európai Unió törekvéseknek. Az EU ugyanis a kitűzött dekarbonizációs célok megvalósítását is szolgálva, az épületek energiahatékonyágát célzó irányelv tervezetét készítette, amely által akár valamennyi tagállamra nézve kötelező energiahatékonyági minimumszabványok lesznek alkalmazandóak. Az elérendő célok vélhetően szigorúbbak lesznek a most hatályban lévő hazai értékeknél, de az irányelv a tagállamok közötti egységesítést is célozza.