



ÖSSZEFOGLALÓ

az épületek energiatanúsításának hazai és uniós szabályozásáról

Az eredeti uniós direktíva

Az Európai Unió 2002-ben fogadta el azt az [irányelvet](#), amelynek célja, hogy az épületek műszaki jellemzőinek javítása révén csökkenjen az épületek energiafelhasználása. A direktíva többek között előírja a tagországok számára, hogy tegyék kötelezővé ún. energiatanúsítvány kiállítását az épületek (kivéve bizonyos épülettípusok mint pl. a vallási célra használt épületek stb.) eladásakor, bérbeadásakor illetve építéskor. A direktívát minden tagállamnak 2006. januárjáig kellett átültetnie a nemzeti jogrendbe, azonban az energiatanúsítvány bevezetése tekintetében 3 éves haladék kérését tette lehetővé az Unió.

A magyar szabályozás

Bár hazánk a direktíva legtöbb követelményét az előírt határidőben teljesítette, az energiatanúsítvány bevezetésére kért és kapott is haladékot. Így 2009 januárja lett a végső határidő arra, hogy Magyarország életbe léptesse az épületek energetikai tanúsítását szabályozó kormányrendeletet. Hosszas szakmai viták és politikai csatározások után ez év júniusában megszületett a kormányrendelet végső változata, amely röviden összefoglalva a következőket tartalmazza:

- Magyarországon az új építésű lakások esetében 2009 januárjától kötelező lesz az energiatanúsítvány kiállítása, használt lakások esetén azonban 2011 decemberéig csupán lehetőség, nem pedig kötelezettség a „lakcímke”.
- A közintézmények esetén csak az 1000 m²-nél nagyobb hatósági rendeltetésű, állami tulajdonú közhasználatú épületekre teszi kötelezővé a tanúsítvány kiállítását, azaz ennek értelmében pl. az iskolák, kórházak esetén ez nem lesz kötelező, ellentétben az uniós direktíva előírásaival.
- A lakcímke eredetileg egyik leglényegesebb eleme, hogy javaslatokat ad az épület tulajdonosa részére arról, milyen korszerűsítések, átalakítások révén teheti energiahatékonyabbá ingatlanját. Magyarországon ezen javaslatok csupán a C vagy annál rosszabb energiasztályba tartozó épületek esetén lesznek kötelezők, és csak akkor, ha a tulajdonos ezt kéri.

A lakások címkézését, azaz energiasztályba sorolását a Mérnöki és az Építész Kamara által közösen kiadott [jogosultsággal](#) lehet majd elvégezni. A jogosultság megszerzéséhez a szakirányú felsőfokú végzettség mellett külön vizsgát is kell tenni, melynek részleteit a két kamara közösen dolgozta ki. Az első tanúsítók decemberben kezdik a vizsgákat, vagyis 2009. január elsején rendelkezésre állnak majd a szakemberek, akik kiállíthatják a tanúsítványt.

Az új direktíva-tervezet

Az Európai Bizottság 2008 november 13-án új energiapolitikai csomagot tett közzé, melynek egyik kulcsfontosságú eleme a 2002-es direktíva felülvizsgálatára, módosítására tett javaslat.

A [direktíva-tervezet](#) leglényegesebb változásai a következők:

- Minden 250 m²-nél nagyobb alapterületű közintézmény esetén kötelezővé teszi az energiatanúsítvány kiállítását.
- Ingatlanok eladásakor a hirdetésben kötelezően fel kell majd tüntetni, hogy milyen energiasztályba tartozik az ingatlan.
- Előírja a tagországok számára, hogy hatékony szankciókat dolgozzanak ki a jogszabály be nem tartása esetére, és ezeket mutassák is be a Bizottságnak.

Az új direktívát várhatóan 2009 végén fogadja majd el a Bizottság, amelyet követően az új rendelkezéseket legkésőbb **2010 december 31-ig** be kell majd vezetniük a tagországoknak.

Mi az az energiatanúsítvány, közkezdvelt nevén „lakcímke”?



A lakcímke egyrészt A-tól I-ig egy adott energiahatékonysági kategóriába sorolja be ingatlanunkat, másrészt javaslatokat is tesz e besorolás javítására, többek között az ingatlan energetikai állapotának korszerűsítésére, energiahatékonyságának további javítására. A tanúsítást végző szakemberek az épület adottságai alapján állapítják majd meg, milyen energetikai kategóriába esik a lakásunk: így például megvizsgálják a falak és a tető minőségét, szigetelését, a fűtési rendszer típusát, korát, illetve a nyílászárók állapotát. Új épületeknél a tanúsítvány kiállításához elegendő lehet az építési műszaki dokumentáció átvizsgálása, használt lakások esetében azonban helyszíni felmérésre is szükség lesz.

A kedvezőbb minősítésű lakcímke értelemszerűen növeli majd ingatlanunk, lakásunk értékét, hiszen egy „A” tanúsítványú lakás energiaszámlái alacsonyabbak lesznek, mint mondjuk egy „I” kategóriás ingatlané, amely csak a javasolt korszerűsítések megvalósításával kerülhet előnyösebb besorolásba. Egy optimális, megfelelően megválasztott energiahatékonysági beruházás tehát garantáltan emeli ingatlanunk értékét.