
Áttekintés az energetikai tanúsítás alapelveiről, aktuális problémáiról

2012 januárjától épületek adásvétele és bérbe adása esetén is el kell készíteni az ingatlanok energetikai minőségtanúsítványát. Ezen kötelezettség láthatóan foglalkoztatja az ingatlanpiac résztvevőit, így aktuális az energetikai tanúsítás legfontosabb jelenlegi kérdéseinek és téveszméinek áttekintése.

Jogszabályi háttér

2008-ban, az Európai Unió 2002-ben született irányelve (2002/91/EK) alapján lépett életbe a **176/2008. (VI. 30.) Kormányrendelet az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról**. A rendelet **alapvető célja**, hogy informálja a leendő tulajdonosokat az épület/épületrész várható energetikai fogyasztásáról. **További fontos célja**, hogy amennyiben az épület az aktuális energetikai követelményszintet nem éri el, a tanúsítást végző szakemberek fogalmazzanak meg olyan **műszaki javaslatokat**, amelyekkel az ingatlan energetikai minősége javítható.

A magyar jogszabály kielégítette az irányelv követelményeit, azaz a) új építések, b) eladás, c) egy évet meghaladó bérbeadás esetén továbbá d) 1000 m² hasznos alapterületet meghaladó állami tulajdonú közhasználatú épületekre előírta, hogy az épületek energetikai teljesítményére vonatkozó igazolást, energetikai tanúsítást kell kiállítani.

A rendelet új építésű ingatlanokra valamint az állami tulajdonú közhasználatú épületekre vonatkozó része 2009. január 1-vel, eladásra és bérbeadásra vonatkozó része 2012 január 1-vel lépett hatályba.

Véleményem szerint azonban kérdéses, hogy megfelelően sikerült-e az egyéb jogszabályokkal való összhang megteremtése. Az EU irányelv ugyanis nem írta elő, hogy a tanúsítást milyen egyéb kötelező érvényű jogi aktushoz (pl. használatba vételi engedély, földhivatali bejegyzés) kell kötni.

Az eredeti szöveg magyar fordítása a következőt írja: *„Ezeknek az igazolásoknak pusztán információnyújtás lehet a célja, és minden jogi vagy egyéb következményeiket a nemzeti szabályokkal összhangban kell meghatározni.”* A jogszabály készítői ugyan kötelezővé tették a tanúsítványok elkészítését, de sokakat csábított mulasztásra az, hogy automatikus következményei nincsenek annak, ha valaki nem készített energetikai tanúsítványt. Szabálysértési eljárás indítható ellene. Tekintve azonban azt, hogy az elmúlt 3 évben legalább 45.000 új építésű lakó és egyéb épület készült el, és 10.000-nél biztosan nem több tanúsítás, a hazai jogkövető attitűd megkérdőjelezhető.

Tanúsítás menete

A tanúsítás a 176/2008 rendelet szerint ötféleképpen végezhető el.

1) Új építésű ingatlan tanúsítása, amennyiben rendelkezésre állnak előzetes adatok

Az 5.§ (1) a) pontja a következőket írja: *„ha a felelős műszaki vezető igazolja, hogy az épület a kivitelezési dokumentáció és a hozzá tartozó energetikai számításban figyelembe vett méreteknek, adatoknak és anyagjellemzőnek megfelelően valósult meg és a tervezett műszaki jellemzőjű épületgépészeti berendezéseket szerelték be, az 1. § (3) bekezdés a) pontja szerinti esetben a kivitelezési dokumentáció és az építési napló részét képező felelős műszaki vezetői nyilatkozat alapján”*

Azaz ezen tanúsítás csak abban - a családi házas építés esetén viszonylag ritka - esetben végezhető, amennyiben készült kiviteli dokumentáció, és ez teljesen azonos tartalmú az engedélyezési tervben definiált tartalommal. Ez esetben a tanúsító rendelkezésére kell bocsátani

- az engedélyezési tervhez 2006 szeptembere óta kötelezően, a 7/2006 (V.24) TNM rendelet szerint elkészített energetikai számítást,
- a kiviteli tervdokumentációt,
- illetve a felelős műszaki vezető nyilatkozatát, hogy minden a tervek szerint valósult meg.

Ez esetben tudja a tanúsító egyszerűen a kapott adatok átnézése alapján elvégezni a tanúsítást és kiállítani az energetikai minőségtanúsítványt és kötelező mellékleteit.

2) Tanúsítás a 7/2006 TNM rendelet számítási módját követve

Az 5.§ (2) bekezdése ez esetben a következőként, kissé félreérthetően fogalmaz: *„A tulajdonos döntése szerint a tanúsítást a Rend.-ben meghatározott számítási (szemrevételezési, becslési) módszerrel kell elvégezni.”*

Ift ugyanis nem arról van szó, hogy a tulajdonos döntése szerint szemrevételezéssel, becsléssel lehet elvégezni a tanúsítást. A szöveggörnyezetből érthető, hogy ez esetben a hivatkozott Rendelet, azaz a 7/2006 TNM szerinti számítási módszerrel kell elvégezni a tanúsítást (ami tartalmaz mérnöki becslést is). Ez talán a leggyakoribb eset meglévő épületek tanúsítása esetén.

Jellemzően ugyanis nem áll rendelkezésre az épület/épületrész alaprajza, nem ismertek az épületszerkezetei illetve nem dokumentáltak a gépészeti berendezései. Ahhoz, hogy a tanúsító ki tudja állítani az energetikai tanúsítványt el kell készítenie

- az épület/épületrész – vázlatos – felmérési dokumentációját,
- azonosítani kell az épületszerkezeteket és épületgépészeti berendezéseket,
- el kell végeznie a 7/2006 TNM rendelet szerinti energetikai számítást,
- majd ki kell állítsa fenti adatok alapján az energetikai tanúsítványt.

3) Számlák alapján történő tanúsítás

Az 5.§ (1) b) pontja a következőképp fogalmaz ez esetben: *„az 1. § (3) bekezdés b) és c) pontja szerinti esetekben a mért energiatartó adatokból számítva a rendelkezésre álló számlák és tervrajzok alapján kell elvégezni.”*

Értelmezésként a hivatkozott 1.§ (3) bekezdés b) pontja meglévő épületek, c) pontja 1000 m²-nél nagyobb, állami tulajdonú közhasználatú épületekre vonatkozó eseteket takarja. Természetes, hogy új építés esetén, a használatba vételi engedély részeként nehéz számlák alapján tanúsítást végezni ezért nem lehet ezt a módszert új építés esetén alkalmazni. De máskor sem egyszerű. Egy 2009-ben készült tanulmány ugyan vázolja miként lehet számlák alapján tanúsítást végezni, de a módszer jogszabályban nem rögzített, gyakorlati alkalmazása nem terjedt el. Véleményem szerint a rendeletalkotó nyitva akarta hagyni ezt a lehetőséget is, hiszen ilyen tanúsítási módra is van nyugat-európai példa, de nem tudta, vagy akarta a módszert kidolgoztatni. Problémát jelent ugyanis, hogy számlák alapján történő tanúsítás esetén könnyen lehet a rendelet alapvető szándékával ellentétesen, energiapazarló épületre nagyon jó minősítést kapni. Elég a lakást/ingatlant időszakosan, vagy részlegesen használni, hiszen ekkor lényegesen kisebb lesz a mért fogyasztás, mint normál fogyasztási szokás mellett elvárható lenne. Nyugat-Európában is csak korlátozottan használják ezt a módszert. Nagy, jellemzően állami épületek esetén, és csakis több éves számlák figyelembe vételével!

4) Egyszerűsített tanúsítás

Az 5.§ (3) bekezdése a következőképp fogalmaz ez esetben: *„Egyszerűsített tanúsítás végezhető el az (1) és (2) bekezdésben meghatározott esetekben akkor, ha az épületben meglévő*

hőtermelő berendezésekre, légkondicionáló rendszerre - a külön jogszabályban foglaltak szerint - felülvizsgálati igazolás készült, a tanúsítás során annak eredményét tényként kell figyelembe venni."

Ez a tanúsítási mód még kevésbé elterjedt a gyakorlatban. Egyszerű oka, hogy a „külön jogszabály”-ként említett, a kazánok felülvizsgálatával foglalkozó rendelet nem került kidolgozásra, nincsenek vizsgázott tanúsítók akik a kazánok felülvizsgálatával foglalkoznának.

Összegezve tehát gyakorlatban az 1) és a 2) típusú tanúsítás lehetséges. Meglévő épületek tanúsítására gyakorlatilag csak a 2) típusú tanúsítás végezhető.

Tanúsítvány tartalma

A Kormányrendelet 6.§-a világosan megfogalmazza milyen elemekből kell állnia egy tanúsítványnak. Érdeemes megemlíteni, hogy a tanúsítvány többféle formátumban készíthető el, de a jogszabályban előírt adatokat minden esetben tartalmaznia kell.

Egyrészt minden esetben szükséges az **„Energetikai minőségtanúsítvány”** (1. ábra) kiállítása, amely tartalmazza a

- megrendelő nevét,
- az épület címét,
- a tanúsító adatait,
- az épület fogyasztási adatait (fajlagos hőveszteség tényező, összesített energetikai mutató), valamint azt, hogy ezen fogyasztás milyen viszonyban van az aktuális követelményértékkel, azaz milyen az épület energetikai minősége.
- Amennyiben az épület az érvényes követelményértéket nem éri el, a tanúsítónak kötelező javaslatokat megfogalmazni, miként lehetne az épület energetikai minőségét javítani.

Másrészt 2) típusú tanúsítás, azaz meglévő épületek számításos tanúsítása esetén szükséges egy **„Energetikai minőségtanúsítvány alátámasztó munkarész”** kiállítása. Ezen mellékletnek tartalmaznia kell a megrendelő, az épület és a tanúsító megnevezésén túlmenően

- a szerkezeti rétegeket, méreteiket, azonosítás módját,
 - a hőhidak méretét, az azonosítás módját,
 - a nyílászárók és a társított szerkezetek azonosítását, tájolását, és a meghatározás módját,
 - a becsült légcsereszámot,
-

-
- az épületgépészeti rendszerek azonosítását és jellemző fogyasztási adatait,
 - amennyiben szükséges, a javasolt korszerűsítési megoldás leírását, és várható hatását.

1. ábra: Magyar Építész Kamara által üzemeltetett internetes felületen készített Energetikai minőségtanúsítvány mintája

Gyakori problémák

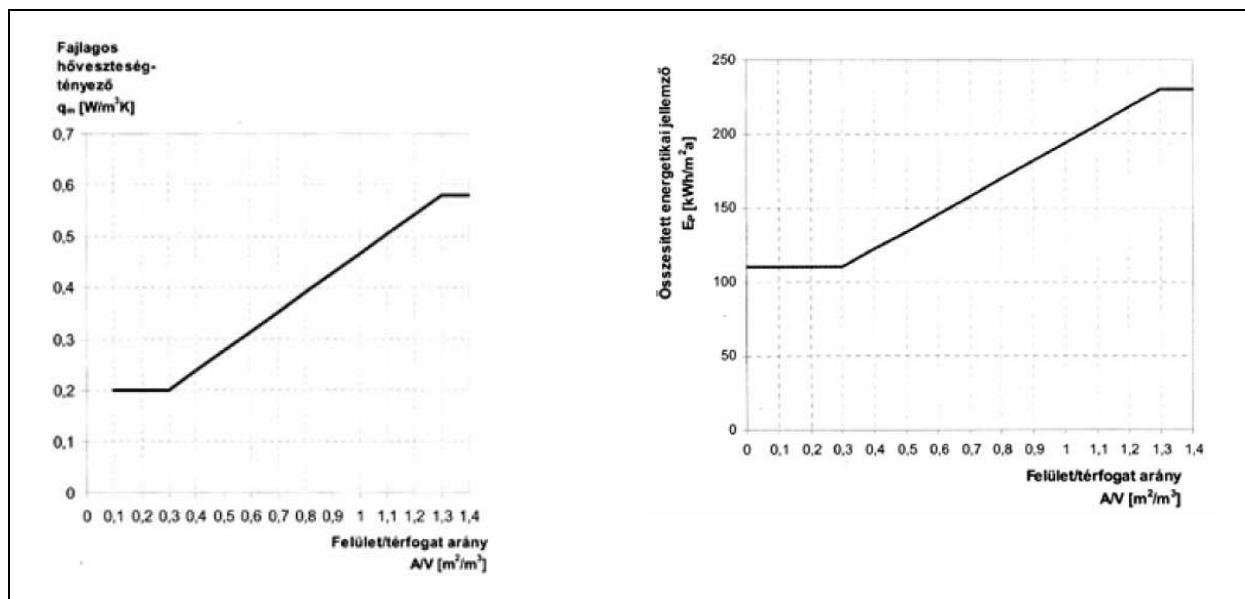
Kell-e lakásokat tanúsítani?

Miután 2012 január 1-től épületek/épületrészek bérbeadása esetén is el kell készíteni az energetikai tanúsítást gyakran merült föl, hogy kell-e 50 m²-nél kisebb lakásokra tanúsítványt készíteni? A válasz egyértelműen igen. A félreértésre az adhatott okot, hogy a rendelet 1.§ (2) a) pontja szerint a rendelet hatály nem terjed ki „az 50 m²-nél kisebb hasznos alapterületű épületekre”. Ez a kivétel azonban egyértelműen kis épületekre, nem pedig kis épületrészekre vonatkozik! 50 m²-nél kisebb épületekre a magyar jogszabályok számos egyszerűsítést tartalmaznak, de ezen épületek száma és nemzetgazdasági súlya elenyésző. Az 50 m-nél kisebb lakások csoportja viszont jellemző lakhatási forma, amely ingatlanok tanúsítása alól nem kívánt a jogszabályalkotó felmentést adni.

Miként lehet lakások esetén az energetikai minőséget meghatározni?

A tanúsítást fent leírtak alapján jellemzően 2) módon kell elvégezni, azaz az épület felmérése, szerkezeteinek gépészeti rendszereinek azonosítása után a 7/2006 TNM rendelet szerinti energetikai számítással. Általános esetben kiszámítjuk az adott épület várható energiaigényét, és a kapott értéket a rendeletben meghatározott követelményértékkel vetjük össze. A követelmény értéket a rendelet az úgynevezett „A/V” arány alapján adja meg, ahol „A” a fűtött térfogatot határoló épületszerkezetet felületét, „V” pedig a fűtött területhez tartozó belső térfogatot jelenti. (2. ábra)

2. ábra: Fajlagos hővesztesség és összesített energetikai mutató követelmény-értékei az „A/V” arány függvényében



Ez az elv azért került bevezetésre a magyar számítási rendszerbe, hogy azonos jellegű épületek összehasonlíthatók legyenek. Minél nagyobb ugyanis egy épület, arányait tekintve annál kisebb külső lehűlő felülete van. Ha nem figyelünk a követelményérték meghatározásakor a helyes A/V érték meghatározására könnyen követhetünk el hibát. Amennyiben ugyanis a tanúsítás során csak a lakás lehűlő felülete és fűtött térfogata alapján számítanánk a követelményértéket, akkor ellentmondásba keveredhetnénk azzal a tanúsítóval, aki az egész épületre végzi el a tanúsítást a teljes épület felület és térfogat arányát figyelembe véve. Alapvető szabály tehát, hogy lakások tanúsítása esetén a teljes épületre vonatkoztatva kell – egy szigorúbb – követelményértéket meghatározni!

Miként történik olyan épület tanúsítása, amikor a jellemző használati funkcióra nincs a 7/2006 TNM rendeletben követelményérték meghatározva?

A 7/2006 TNM rendelet három használati funkcióra határoz meg követelményértékeket: lakóépület, oktatási épület, irodaépület. Amennyiben ezen funkcióktól eltérő, „egyéb” használatú épületet kell tanúsítani, a tanúsítóknak egyénileg kell követelményértéket meghatározni a 7/2006 TNM rendelet 4. mellékletében leírtak alapján. Ezen referencia értékhez kell viszonyítani a vizsgált épület energiaigényét. A referenciaépületnek alapvetően a követelményeket kielégítő fajlagos hővesztés-tényezővel és átlagos gépészeti berendezésekkel kell rendelkeznie.

Mennyibe kerül a tanúsítás?

Talán a legfontosabb kérdés, amivel kapcsolatban több félreértést kell eloszlatni. A 176/2008 Kormányrendelet 10. §-a szabályozza a tanúsítás költségeit. A 2008-ban megjelent rendelet

normál esetben 5500 Ft-ban határozta meg a tanúsítás során érvényesíthető óradíjat. Kivételes esetekben, amennyiben tudományos vizsgálódás, vagy műszeres mérés is szükséges meghatározható az alapdíj két és félszeres értéke is.

A rendelet egyedül a 1) és 3) típusú tanúsítás esetére határozza meg mennyi időt lehet elszámolni egy tanúsítvány elkészítésére. 1) tanúsítás esetén, azaz amennyiben a kiviteli tervek, az épület energetikai számítása és a felelős műszaki vezető nyilatkozata rendelkezésre áll, csak az *energetikai minőség tanúsítványt* kell elkészíteni, amely szolgáltatásért maximum 2 óra számítható fel. A tanúsítvány elkészítésének díja ez esetben kiegészíthető a ráfordítások (fénymásolás, fényképezés), valamint az útiköltség és az utazásra fordított idő költségeivel.

Fontos kihangsúlyozni, hogy ez a díjszabás nem érvényes 2) típusú tanúsítás esetén. Ebben az esetben ugyanis fel kell mérni az ingatlant, azonosítani kell az épületszerkezeteket és gépészeti berendezéseket, majd el kell készíteni a 7/2006 TNM rendelet szerinti energetikai számítást. Csak ezen háttér-információk alapján állítható ki az *energetikai minőség tanúsítvány*. Ebben az esetben a piaci árképzés érvényesül. A tanúsítás díja nyilvánvalóan magasabb, mint a fenti esetben, amikor a tanúsításhoz szükséges minden adat rendelkezésre állt, ezen dokumentumok előállítására nem kell/és nem lehet költségeket érvényesíteni.

Mit is jelent az egyszerűsített tanúsítás?

A kérdés azért aktuális, mert 2012 januárjától egyre több „szakértő” és cég ajánl olyan szolgáltatást, amikor a tulajdonosok/ingatlankezelők által készített rajzok, bediktált adatok alapján készítenek „egyszerűsített tanúsítást”. A fogalomhasználat terjed a köznyelvben, és ingatlankezelők, vagy újságírók is használják a kifejezést (lásd Szabó Emese: Vakon készülő papírok, Magyar Nemzet 2012. 01. 11.).

A 176/2008 Kormányrendelet is használja ezt a kifejezést, amit cikkünkben 4) típusú tanúsításnál ismertettünk. Ott is leírtuk azonban, hogy ezt a kifejezést a rendelet teljesen más értelemben használja. Tévhit, hogy létezik olyan „egyszerűsített tanúsítás”, amely során tulajdonosi/ingatlankezelői adatszolgáltatásból kiindulva, helyszíni felmérés nélkül olcsón, egyszerűen, interneten készíthető el szabályos tanúsítás. Ez az „egyszerűsítés” alapvetően és joggal ingatja meg az energetikai tanúsításba vetett bizalmat, hiszen a tulajdonos/ingatlankezelő bármilyen adatot bediktálhat a tanúsítónak. Ezen tanúsítók semmiképpen nem nevezhetők szakembereknek, ellenük az etikai vizsgálatot hamarosan el fogják indítani az illetékes állami és szakmai szervezetek.

Mit jelentenek az energetikai kategóriák? A jobb minősítésű ingatlan mindig takarékosabb?

A 176/2008 Kormányrendelet szerint a következő minőségi kategóriák vannak:

A+	<55	Fokozottan energiatakarékos
A	56-75	Energiatakarékos

B	76-95	Követelménynél jobb
C	96-100	Követelménynek megfelelő
D	101-120	Követelményt megközelítő
E	121-150	Átlagosnál jobb
F	151-190	Átlagos
G	191-250	Átlagost megközelítő
H	251-340	Gyenge
I	341<	Rossz

Fontos azonban tudatosítani, hogy ezen értékek nem fogyasztási adatokat jelentenek, hanem energetikai minőségi osztályokat. A már említett A/V azaz fűtött épülettömeget határoló felület és hasznos alapterület arány alapján mind a fajlagos, mind az összesített energetikai mutatóra más és más értéket jelent a „C”, azaz Követelménynek megfelelő kategória. (2. ábra)

Példaként 1,3 A/V arány esetén – ami családi házak jellemző értéke –, a követelménynek megfelelő fogyasztás lakóépületek esetén 230 kWh/m²év értéket jelent. Ennyi lehet a lakás fűtésének, szellőztetésének és a használati melegvíz igényének összesített értéke. Amennyiben viszont egy paneles épületet vizsgálunk 0,3-as A/V arányt kapunk, amihez a 7/2006 TNM rendelet 110 kWh/m²év értéket határoz meg követelményként. Ebből következően egy „A+” kategóriás családi ház 126 kWh, míg egy panellakás esetén 60 kWh fogyasztást jelent négyzetméterenként, évente.

Fontos tehát figyelni az összesített energetikai mutató értékére is, amit minden tanúsítványnak tartalmaznia kell. Egy hasonlattal élve nem mindegy, hogy egy nagyon környezettudatos teherautót, vagy egy átlagos személyautót kell tankolnunk. Belátható, hogy a teherautó nehezen lesz olyan alacsony fogyasztású, mint egy személyautó, bármilyen jó technológiát képvisel is. Persze mint minden hasonlat ez is sántít, hiszen aki családi házat akar venni, annak nem szempont, hogy milyen alacsony fogyasztása lehet egy panellakásnak, így a minőségi kategóriák adott típusú épületek összehasonlítására jól használhatók.

Eltér a valós fogyasztásom a tanúsítás eredményétől! Miként lehetséges ez?

Az eltérésnek számos oka lehet. A tanúsító is feltételezhet rossz alapadatot, de az 1) és 2) típusú tanúsítási mód, illetve az alapját képező 7/2006 TNM rendeletben definiált számítási módok is lehetőséget adnak a valós fogyasztástól eltérő eredményekre.

Elsőként kell említeni, hogy tanúsítás esetén nem azt vizsgáljuk, hogy az adott épület adott fogyasztók és fogyasztási szokások szerint mennyi energiát igényel. Ezt az eljárást auditálásnak

nevezzük. Tanúsítás esetén azt vizsgáljuk, hogy az épület „szabvány fogyasztók” által használva mennyi energiát igényelne. Ismét egy gépjárműs hasonlattal élve nem azt vizsgáljuk, hogy mennyire takarékosan lehet vezetni egy autót, hanem azt, hogy mennyi a gyári megadott fogyasztása.

Másodsorban kell említeni, hogy a rendelet szerint „primer energiában” kifejezve kell megadni egy épület energiaigényét. Ez az érték eltér az épület nettó hőigényétől, illetve a bruttó, vagy kiszállított energiaigényétől is. Nettó igénynek nevezzük azt az értéket, ami azt fejezi ki, hogy az épület veszteségei és nyereségei alapján mennyi energiaszükséglete van. Ez az érték eltér a számlákon szereplő bruttó, vagy kiszállított energiától, mivel a gépészeti rendszereknek sokszor jelentős veszteségeik vannak, és ezen veszteségeket is „ki kell fizetni”. Azonban hogy a számlákon szereplő energiaigény sok esetben eltér a tanúsítás során kimutatott értéktől annak a primer energia átváltási szorzók az okozói. Ugyanis nemzetgazdaságilag nem mindegy, hogy milyen energiahordozót használunk. Példaként ha valaki elektromos áramot használ fűtésre, vagy használati melegvíz termelésre, azzal tudatosítani kell, hogy az áram előállításnak jelentős veszteségei vannak. A Magyarországon 60 %-ban fosszilis energiából állítják elő az elektromos energiát. Az alkalmazott technológia során a felhasznált energia 1/3-a jut csak el a fogyasztóhoz, a 2/3-a az erőművek hűtővizeként, vagy a szállítás során veszteségként jelentkezik. (Ez az arány egyébként jelentkezik az energiahordozók árában is, hiszen míg 1 kWh áram bruttó ára 47 Ft környékén van, addig a gáz ára 15 Ft/kWh.)

Végül meg kell említeni, hogy amennyiben alacsony energia igényű épületeket szeretnénk tanúsítani, a tanúsítás alapjául szolgáló energetikai számítást szakmai szempontból tekintve csak a 7/2006 TNM rendeletben definiált „részletes módszerrel” szabad elvégezni. A számítás lehetséges ugyan „egyszerűsített módszerrel”, de ebben az esetben annyi egyszerűsítést alkalmazunk, hogy a kapott eredmények 20-30%-kal felülbecsülik a valós fogyasztást.

Összegezve, a tanúsításról szóló rendelet ugyan négy éve él, de lényegi alkalmazása idén kezdődött el. Remélhető, sőt valószínűsíthető, hogy a tanúsítás minden szereplő által elfogadott gyakorlata rövid időn belül kialakul. Amennyiben állami gazdasági-, és jogszabályi ösztönzők is megjelennek a tanúsítványok elérhetik céljukat: motiválni tudják az ingatlanpiac szereplőit energia-, és környezettudatos döntések meghozására.

Medgyasszay Péter PhD

Irodalomjegyzék

- 1) AZ EURÓPAI PARLAMENT ÉS A TANÁCS 2002/91/EK IRÁNYELVE (2002. december 16.) az épületek energiateljesítményéről
-

-
- 2) 176/2008. (VI. 30.) Kormányrendelet az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról
 - 3) Szabó Emese: Vakon készülő papírok, Magyar Nemzet 2012. 01. 11.
 - 4) Magyar Zoltán: A meglévő épületek energetikai jellemzőinek – energiafogyasztás alapján történő – tanúsítási módszere, 2009
-