

## Nu skal Energimærket for bygninger offentliggøres i salgsannoncer

Siden den 1. juli 2010 har det været lovpligtigt at anføre en bygnings energimærke i salgsannoncen fra en ejendomsformidler.

Som noget helt nyt, skal energimærket oplyses i salgsannoncer, når en bygning, ejerlejlighed og / eller andelsbolig sættes til salg igennem en ejendomsformidler. Denne regel er gældende for salgsannoncer, der vedrører bygninger og boliger, der er sat til salg efter 30. juni 2010. Salgsannoncer for bygninger og boliger, der har været sat til salg inden denne dato, men stadig ikke solgt, er undtaget for kravet.

Dette har givet anledning til en række pludselige erkendelser af, at energimærket SKAL udarbejdes. Det er nemlig sådan, at flere har undladt at få udarbejdet det lovpligtige energimærke, og nu "klapper fælden" med indførelse af reglen om, at en ejendomsformidler ikke må sætte en bygning, lejlighed, andelsbolig eller lignende til salg - uden at energimærket forefindes.

### Alle bygninger skal energimærkes ved salg

Alle bygninger, lejligheder, andelsboliger m.v. skal energimærkes i forbindelse med salg. Det er lovpligtigt, og har for almindelige parcelhuse været gældende i mange år. For bygninger, der indeholder ejerlejligheder eller andelsboliger, har det været gældende siden juli 2009.

Samtidig med, at vi fik en ny bekendtgørelse om energimærkning i januar 2006, blev der indført krav om regelmæssig energimærkning af større private bygninger og af offentlige bygninger.

*Der har været forskellige ikrafttrædelsesdatoer for de forskellige tiltag indenfor energimærkningsordningen, men i dag er ALLE de oprindeligt udmeldte regler trådt i kraft.*

*Dette betyder, at:*

- *ALLE bygninger på 60 m<sup>2</sup> og derover skal energimærkes inden de sættes til salg – eller inden der foretages udlejning i bygningen.*
- *ALLE\* private bygninger på 1.000 m<sup>2</sup> og derover skal regelmæssigt energimærkes – hvert 5. år.*
- *ALLE\* offentlige bygninger på 60 m<sup>2</sup> og derover skal regelmæssigt energimærkes – hvert 5. år.*

*(\*Der er undtagelser – f.eks. fredede bygninger, industri og bygninger til landbrugsproduktion er IKKE omfattet af regler om energimærkning).*

## Regelmæssig energimærkning

For større private bygninger er der krav om regelmæssig energimærkning hvert 5. år. Det er ejerforeningen eller andelsboligforeningen, der er ansvarlig for at energimærket bliver udarbejdet. Energimærket udarbejdes for hele bygningen - og ikke for hver lejlighed / bolig for sig. Dette er altid gældende for boliger med vandrette skel (etagebyggeri). For f.eks. andelsboliger med lodrette skel (række- og kædehuse), kan det være aktuelt at udarbejde et energimærke for én af bygningerne, hvor energimærket så gælder for alle bygningerne.

Dette gælder f.eks. hvis bygningerne er ens, har samme opvarmningsform, samme ejer m.v.

Det er altså foreningen, der er ansvarlig, og det er op til den pågældende forening at vurdere, hvordan udgiften til energimærket skal indgå som en post f.eks. i foreningens fællesudgifter. Dette kan bestyrelsen foreslå fastlagt i foreningens vedtægter. Der er ingen regler for, hvordan foreningen skal fordele udgifterne, men det er helt klart, at det er foreningens ansvar, at energimærket udarbejdes og betales.

Hvis ejerforeninger / andelsboligforeninger IKKE har fået udarbejdet et energimærke, stiller det lejlighedsejere / andelsbolighavere i en meget trist situation, hvis der er planer om et aktuelt salg. I tilfælde, hvor der er tale om flere ejerlejligheder / andelsboliger synes det urimeligt, at det er sælgeren af en enkelt lejlighed / andelsbolig, der skal betale hele "gildet" - det skal de altså heller ikke - med mindre de har accepteret det som en regel i foreningens vedtægter.

## En god anledning til at kigge i energimærket

Det er lidt trist, at energimærkningsordningen kun får opmærksomhed, når nogen er utilfredse med regler og udgifter vedrørende ordningen. Energimærket kan, når det er rigtigt udarbejdet, være et attraktivt værktøj for ejer og / eller sælger.

Energimærket giver nemlig rigtigt gode informationer om den pågældende bygnings energimæssige egenskaber - altså hvor godt den er isoleret, hvor gode installationerne er o.s.v. - samtidig med at det giver anbefalinger til energimæssige forbedringer, der kan betale sig at foretage i bygningen. Dermed får køber (men også ejer) nogle gode informationer om, hvad det kan betale sig at gøre for at få energiforbruget i bygningen sat ned.

Foretager man alligevel ombygninger eller ændringer i en nyindkøbt bolig, kan det være økonomisk fordelagtigt at tage energiforbedringerne med - med det samme, og få lånet til købet tilpasset, så det bliver billigst muligt at foretage forbedringerne.