

Fremsat den {FREMSAT} af Klima- og energiministeren

UDKAST

Forslag

til

Lov om ændring af lov om fremme af energibesparelser i bygninger (Fremrykning af pligt til energimærkning ved salg ved ejendomsformidler, m.v.)

§ 1

I lov om fremme af energibesparelser i bygninger, jf. lov nr. 585 af 24. juni 2005, som ændret ved § 18 i lov nr. 308 af 30. april 2008 samt ved § 4 i lov nr. 1400 af 27. december 2008, foretages følgende ændringer:

1. I § 2, stk. 3, udgår ”eller træffe konkret afgørelse”.

2. I § 6, stk. 2, udgår ”eller en ejerlejlighed” og ”henholdsvis ejerlejlighedens”.

3. I § 6 indsættes efter stk. 2, som nyt stykke:

»Stk. 3. Hvis en køber af en ejerlejlighed ikke har fået udleveret ejendommens eller ejerlejlighedens energimærkning inden indgåelse af salgsaftalen, og sælgeren ikke efter påkrav har udleveret energimærkningen, er køber berettiget til at lade energimærkning udarbejde for ejerforeningens regning, såfremt dette sker indenfor en rimelig frist.«

Stk. 3-4 bliver herefter stk. 4-5.

4. I § 6, stk. 4, der bliver stk. 5, indsættes i 1. pkt. efter ”sin forpligtelse om at fremlægge energimærkning”: ”forud for indgåelse af formidlingsaftale med henblik på salg af lejligheden og”.

5. I § 6, stk. 4, der bliver stk. 5, ophæves i 2. pkt. ”eller som sælger af ejerlejligheden forlange udgifter efter stk. 2 dækket af ejerforeningen”.

6. § 8, stk. 4, affattes således:

»Stk. 4. En andelshaver, anpartshaver eller aktionær i et boligfællesskab kan til enhver tid kræve, at boligfællesskabet snarest muligt uden beregning stiller en gyldig energimærkning for den omfattede boligenhed til rådighed, således at vedkommende vil kunne opfylde sin forpligtelse til at fremlægge energimærkning forud for indgåelse af formidlingsaftale med henblik på salg af lejligheden, jf. § 8a. Hvis boligfællesskabet ikke efter påkrav udleverer energimærkningen til andelshaver, anpartshaver eller aktionær, kan denne lade energimærkningen udføre for boligfællesskabets regning.«

7. Efter § 8 indsættes som ny § 8a:

»§ 8a. Sælger skal udlevere energimærkning til ejendomsformidler forud for indgåelse af formidlingsaftale, ved salg af ejendom eller ejerlejlighed, jf. § 6, eller overdragelse af andel, anpart eller aktie i et boligfællesskab, jf. § 8 via formidler.«

8. I § 9 indsættes efter sidste punktum: ”Overdragelse ved tvangsauktion og overdragelse fra insolvent bo vil ligeledes ikke være omfattet af krav om tilvejebringelse af energimærkning forud for indgåelse af formidlingsaftale, jf. § 8a.”

9. I § 10, stk. 1, 1. pkt. indsættes efter ”§§ 6-8”: ”a”.

10. I § 10, stk. 2, indsættes efter ”§§ 6-8”: ”a”.

11. § 21, stk. 1, affattes således:

»§ 21. Klima- og energiministeren kan fastsætte regler om, at offentlige institutioner og virksomheder m.v., som er nævnt i § 22, stk. 1,

- 1) skal gennemføre rentable energibesparelser, herunder de besparelserprojekter, der identificeres i medfør af regler i denne lov eller regler fastsat i medfør af denne lov,
- 2) skal sikre at opførelse, drift, vedligehold m.v. af bygninger, herunder tekniske anlæg, sker på en energieffektiv måde,
- 3) skal udpege en energiansvarlig for institutionens bygninger til at varetage nærmere fastsatte opgaver vedrørende bygningernes energi- og vandforbrug,
- 4) foretage indberetning af overordnede forbrugstal vedrørende bygningers energi- og vandforbrug,
- 5) skal synliggøre løbende registreringer af energi- og vandforbruget samt kontrolresultater for tekniske anlæg i henhold til kapitel 7, samt synliggøre tiltag der er foretaget for at nedbringe energiforbruget,
- 6) skal ved indgåelse, forlængelse eller genforhandling af lejeaftale for privatejede bygninger eller dele heraf sikre, at det pågældende lejemål opfylder energikrav der fastsættes nærmere af ministeren,
- 7) skal optage forhandlinger med eventuelle øvrige ejere med henblik på at tilskynde at opførelse, drift, vedligehold m.v. af bygninger, herunder tekniske anlæg, sker på energieffektiv måde, og opfordre eventuelle ikke-offentlige brugere til at foretage energiinvesteringer og udvise energirigtig adfærd og
- 8) skal sikre, at nr. 1 – 7 også gennemføres ved indgåelse eller fornyelse af aftaler om administration af en bygnings drift.«

12. I § 24, stk. 2, nr. 9, indsættes efter ”advarsler”: ”herunder om offentliggørelse af navne på og firmatilknytningsforhold for energikonsulenter og tekniske eksperter”.

§ 2

Loven træder i kraft den 1. juni 2010.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

Der blev gennemført en uafhængig evaluering af den danske energimærkningsordning i 2008, ”En vej til flere og billigere energibesparelser” ved Ea Energianalyse m.fl. Evalueringen forefindes på Energistyrelsens hjemmeside: www.ens.dk. En del af denne evaluering vedrørte energimærkningsordningen for bygninger, som vurderede, at den danske energimærkningsordning var ineffektiv, idet evalueringen ikke kunne påvise, at den afstedkom nogen energibesparelser.

På denne baggrund er der blevet identificeret en række områder, hvor energimærkningsordningen kan ændres med det formål at aktivere energimærkningerne, således at omfanget af besparelser, som realiseres i forlængelse af energimærkninger, øges. Samtidig har disse ændringer som målsætning at reducere omkostningerne ved udarbejdelse af mærkningerne. En del af disse tiltag er blevet gennemført administrativt indenfor de gældende rammer for energimærkningsordningen, som f.eks. ændring af retningslinjerne for udarbejdelse af energimærkningerne og energimærkningernes gyldighedsperiode. Herudover er der en række tiltag, som vil kræve lovændring, som f.eks. krav om energimærkning forud for indgåelse af formidlingsaftale og hjemmel til at offentliggøre disciplinærsager vedrørende energikonsulenter og tekniske eksperter, hvilket er baggrunden for fremsættelsen af nærværende lovforslag.

Dette vil kunne bidrage til den række mål om reduktion af CO₂-udledning i medfør af EU's klima- og energipakke fra 2008, som Danmark er underlagt og som blandt andet betyder, at Danmark skal reducere de ikke kvoteomfattede drivhusgasemissioner med 20 % i 2020. Den eksisterende danske boligmasse står for ca. 40 pct. af den samlede danske CO₂-udledning.

2. Lovforslagets hovedindhold

Hovedindholdet af lovforslaget er krav om energimærkning allerede forud for indgåelse af formidlingsaftale og hjemmel til at offentliggøre disciplinærsager vedrørende energikonsulenter og tekniske eksperter.

Forslaget stiller krav om, at sælgere forpligtes til at have tilvejebragt energimærkning af deres ejendom forud for indgåelse af formidlingsaftale med henblik på salg af ejendommen. Dette forslag skal ses i sammenhæng med, at Økonomi- og Erhvervsministeriet med hjemmel i lov om omsætning af fast ejendom vil stille krav om, at ejendomsmæglere skal angive en ejendoms energimærke i forbindelse med annoncering af ejendomme til salg.

Herudover indeholder forslaget hjemmel til at offentliggøre påtaler og advarsler vedrørende energimærkning og tekniske eftersyn. Formålet er at styrke forbrugeroplysningen. Samtidig er det hensigten at forbedre energimærkningernes og eftersynenes kvalitet og sikre lige konkurrencevilkår blandt energikonsulenter og tekniske eksperter. Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets nr. 12.

Endelig indeholder forslaget en række mindre tekniske og redaktionelle ændringer.

2.1. Angivelse af energimærke forud for indgåelse af formidlingsaftale

Forslaget indeholder hjemmel til at stille krav om, at sælgere forpligtes til at have foretaget energimærkning af deres ejendom forud for indgåelse af formidlingsaftale med henblik på salg af ejendommen. Dette sker med henblik på at etablere forudsætningerne for at kunne stille krav om, at ejendomsmæglere forpligtes til at angive en ejendoms energimærke i forbindelse med annoncering af ejendomme til salg.

Formålet med denne annonceringspligt er, at bygningens energitilstand bliver synlig for mulige købere af ejendomme, således at dette kan indgå som en parameter for købere. Det har på andre områder vist sig, at synliggørelsen af energiforbruget for energiforbrugende produkter kan spille en vigtig rolle i forbindelse med køberens valg i købsituationen, idet køberen får mulighed for at vælge energieffektive produkter, f.eks. ved energimærkning af energiforbrugende apparater. I forhold til handel med ejendomme vil annonceringen af

mærkningen betyde, at mulige købere kan inddrage dette hensyn i deres overvejelser, og dermed også i prisfastsættelsen af ejendommen. Hermed vil annonceringen samtidig også kunne tilskynde sælgeren til at energirenovere bygningen for at opnå en højere energieffektivitet.

I dag stilles der alene krav om, at energimærke skal udleveres inden aftale om salg indgås. Dette er suppleret med en regel om, at køber er berettiget til at få energimærkning foretaget på sælgers regning, hvis energimærkning ikke foreligger inden salget.

De hidtidige erfaringer har dog vist, at effekten af at knytte kravet om energimærkning til selve salgstidspunktet er minimal, da køber typisk allerede har besluttet sig for køb på dette tidspunkt.

Der foreslås med nærværende forslag hjemmel til at stille krav om, at sælgere forpligtes til at tilvejebringe energimærkning forud for aftale om formidling af ejendomme til salg. Der vil her være tale om fremrykning af pligten til at have udarbejdet energimærkning i de tilfælde hvor sælger ønsker at sælge sin ejendom via en ejendomsmægler. I forlængelse heraf vil pligten for ejendomsmæglere til at angive energimærket ved annoncering af ejendomme til salg blive gennemført ved ændring af bekendtgørelse nr. 695 af 22. juni 2006 om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom (Formidlingsbekendtgørelsen). Dette vil kunne ske med hjemmel i lov om omsætning af fast ejendom. En sådan ændring af formidlingsbekendtgørelsen vil træde i kraft samtidigt med dette lovforslags ikrafttræden, jf. også bemærkningerne til § 2 i lovforslagets enkelte bestemmelser.

En forudsætning for at ejendomsmæglerne kan forpligtes til at angive energimærket i forbindelse med annoncering er, at energimærket stilles til rådighed for mæglerne. Dette skal sælgere forpligtes til, hvilket der skabes hjemmel for med dette forslag.

Det følger allerede af lovgivningen i dag, at der er udarbejdet et offentligt tilgængeligt register hvor energimærkninger udarbejdet efter den 1. september 2006 fremgår. Registerets data offentliggøres gennem www.boligejer.dk, hvor energimærket findes ved blot at indtaste adressen for ejendommen. Såfremt der er udarbejdet energimærkning for en ejendom, vil mærket således være umiddelbart tilgængeligt for ejendomsmægleren. Ejendomsmægler vil således have mulighed for at rekvirere energimærket såvel direkte fra sælger som fra registeret.

I de tilfælde hvor ejendommen sælges privat vil der fortsat først være krav om, at energimærkning er udleveret til køber inden aftale om salg indgås.

Det bemærkes, at det følger af lovens § 9, at overdragelse ved arv, gave, tvangsauktion samt overdragelse fra insolvent bo eller overdragelse til ægtefælle eller samlever ikke er omfattet af pligten til at få udarbejdet energimærkning, hverken af lovgivningen i dag eller af det nye forslag.

2.2. Offentliggørelse af påtaler og advarsler

Det foreslås, at klima- og energiministeren kan fastsætte regler om, at tildeling af påtaler og advarsler til energikonsulenter og tekniske eksperter som følge af alvorlige eller gentagne fejl i energimærkninger eller eftersyn, kan offentliggøres. Dette omfatter offentliggørelse af dels navne og firmatilknytningsforhold for energikonsulenter eller tekniske eksperter, der har fået tildelt en påtale eller advarsel og dels påtalens eller advarslens indhold.

Klima- og energiministeren fører efter de gældende regler tilsyn med energikonsulenters og tekniske eksperters virksomhed. Hvis der konstateres alvorlige eller gentagne fejl i energimærkningerne eller de tekniske eksperters eftersyn, kan der gives påtale eller tildeles advarsel eller godkendelse, beskikkelse, certificering eller registrering af energikonsulenter eller tekniske eksperter kan inddrages.

I forlængelse heraf foreslås den eksisterende bemyndigelse udvidet til også at omfatte fastsættelse af regler om offentliggørelse af navne på og firmatilknytningsforhold for energikonsulenter og tekniske eksperter, der har fået tildelt en påtale eller på grund af alvorlige eller gentagne fejl i energimærkningerne eller i eftersyne. Formålet er at styrke forbrugeroplysningen. Samtidig er det hensigten at forbedre rapporternes kvalitet og sikre lige konkurrencevilkår blandt energikonsulenterne og de tekniske eksperter.

Bemyndigelsen til offentliggørelse af navne og firmatilknytningsforhold på energikonsulenter og tekniske eksperter indskrænkes til kun at omfatte afgørelse om advarsel eller påtale, og ikke inddragelse af godken-

delse, beskikkelse og certificering, idet energikonsulenterne og de tekniske eksperter i sidstnævnte tilfælde netop fratages muligheden for at udarbejde energimærkninger og eftersyn, hvorfor der ikke er behov for at give potentielle kunder oplysninger om denne type afgørelser.

Navne og firmatilknytningsforhold offentliggøres på www.boligejer.dk og/eller andre tilsvarende hjemmesider, som har bygningsejere som målgruppe. Det forudsættes, at en energikonsulent eller teknisk ekspert og det pågældende firma maksimalt kan stå på listen i tre år efter tildelingen af påtalen eller advarslen.

Offentliggørelsen kan tidligst ske fire uger efter tildelingen af påtalen eller advarslen. Baggrunden herfor er, at der er fire ugers klagefrist for indgivelse af klage til Energiklagenævnet i medfør af lovens § 29. Hvis afgørelsen indgives for Energiklagenævnet, kan offentliggørelse dog ikke ske, førend endelig afgørelse i sagen foreligger.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at der kan rejses spørgsmål om, hvorvidt den foreslåede ordning om offentliggørelse af navne på og firmatilknytningsforhold for energikonsulenter og tekniske eksperter, der har fået tildelt en påtale eller advarsel, indebærer en fravigelse af de almindelige principper, som ligger bag reglerne i forvaltningslovens bestemmelser om tavshedspligt, samt reglerne i persondataloven. På denne baggrund har Klima- og Energiministeriet - ved vurderingen af, om offentliggørelsesordningen bør indføres - foretaget en afvejning af på den ene side energikonsulenternes og de tekniske eksperters interesse i at beskytte oplysninger om deres eventuelle fortrolige forhold og på den anden side offentlighedens interesse i, at de nævnte oplysninger offentliggøres.

Det er Klima- og Energiministeriets vurdering, at de hensyn, der begrunder offentliggørelsesordningen, herunder hensynet til forbrugeroplysning samt sikring af lige konkurrencevilkår, er tilstrækkelige vægtige til - over for energikonsulenternes og de tekniske eksperters interesse i at beskytte oplysninger om deres forhold - at der bør være adgang til på Internettet at offentliggøre navne på energikonsulenter og tekniske eksperter samt de pågældende firmaer, der har fået tildelt en påtale eller advarsel samt om deres firmatilknytningsforhold. Oplysninger om firmatilknytningsforhold skal sikre forbrugerne gennemsigtighed, så forbrugerne har mulighed at identificere de energikonsulenter og tekniske eksperter, og evt. fravælge firmaer, hvor flere ansatte har begået alvorlige eller gentagne fejl i energimærkningerne eller eftersyn. Samtidig vil en angivelse af firmanavn kunne bidrage til, at virksomhederne tager et større ansvar for, at deres ansatte leverer fagligt velkvalificeret arbejde.

Da spørgsmålet om forholdet til tavshedspligten - som anført ovenfor - kan give anledning til tvivl, foreslås det, at der indføres en særskilt hjemmel til at indføre en ordning om offentliggørelse af de nævnte oplysninger.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at den omtalte offentliggørelsesordning skal efterleve de standardvilkår, som Datatilsynet fastsætter i medfør af persondatalovens § 9, stk. 3, dog bortset vilkåret om, at der skal foretages en anonymisering i relation til de pågældende energikonsulenter og tekniske eksperter. Baggrunden for fravigelsen af dette vilkår er, at en anonymisering - der bl.a. vil bestå i udeladelse af energikonsulentens eller den tekniske eksperts personnavn - vil være i strid med et væsentligt formål med offentliggørelsesordningen.

Det skal i øvrigt bemærkes, at det fortsat vil gælde som en betingelse for at tildele en påtale eller advarsel som følge af fejl i energimærkningerne eller i eftersyn, at der foreligger alvorlige eller gentagne fejl, og der vil således bestå den fornødne proportionalitet mellem på den ene side hensynet til at forebygge fejl i energimærkningerne og i eftersynene og på den anden side de mulige konsekvenser, det vil have for den enkelte energikonsulent eller tekniske ekspert og dennes firma, at det på Internettet offentliggøres, at vedkommende har fået tildelt en påtale eller advarsel.

3. De økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Stat, regioner og kommuner

Det forventes, at lovforslaget ikke vil have økonomiske eller administrative konsekvenser for stat, regioner eller kommuner. Der kan evt. forekomme behov for yderligere investeringer i energibesparelserprojekter.

Men da der kun er krav om at der gennemføres rentable projekter, vil besparelsen som minimum tjenes hjem indenfor tiltagets levetid.

4. De økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Lovforslaget vurderes ikke at have økonomiske eller administrative byrder for erhvervslivet.

Lovforslaget har været forelagt Erhvervs- og Selskabsstyrelsens Center for Kvalitet i Erhvervsregulering, som har vurderet, at ejendomsmæglerne med forslaget alene vil have mindre administrative byrder i medfør af den ændring der vil ske af formidlingsbekendtgørelsen, som vil ske sideløbende med dette lovforslags vedtagelse. Forslaget har derfor ikke været forelagt et af Økonomi- og Erhvervsministeriets virksomhedspaneler.

Det skal bemærkes at den administrative byrde for ejendomsmæglere, vil følge af den kommende ændring af formidlingsbekendtgørelsen udstedt med hjemmel i lov om omsætning af fast ejendom og ikke af nærværende forslag. Dog er denne administrative byrde direkte afledt af nærværende forslag, hvorfor det her nævnes.

5. De økonomiske og administrative konsekvenser for borgerne

Forslaget forventes ikke at have økonomiske eller administrative konsekvenser for sælgere af fast ejendom. I visse tilfælde vil der blive stillet krav om fremrykning af tidspunktet for hvornår energimærkning skal foreligge i forbindelse med salg af ejendomme, men der vil ikke være tale om skærpede krav til sælger i øvrigt.

Købere af fast ejendom vil med forslaget blive oplyst om en ejendoms energimærkning på et tidligere stadium i en købsproces, hvorfor energimærkningen kan indgå som en mere aktiv parameter for køberes beslutningsproces for valg af ejendom.

6. De miljømæssige konsekvenser

Formålet med forslaget er at følge op på den evaluering der blev gennemført af energimærkningen i 2008, med henblik på at aktivere energimærkningerne, således at omfanget af besparelser, som realiseres i forlængelse af energimærkninger, øges. I det omfang der opnås energibesparelser, vil dette også medføre reduceret CO₂-udledning.

Dette vil kunne bidrage til den række mål om reduktion af CO₂-udledning i medfør af EU's klima- og energipakke fra 2008, som Danmark er underlagt og som blandt andet betyder, at Danmark skal reducere de ikke kvoteomfattede drivhusgasemissioner med 20 % i 2020. Den eksisterende danske boligmasse står for ca. 40 pct. af den samlede danske CO₂-udledning.

7. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ikke bestemmelser, der implementerer EU-direktiver.

8. Hørte myndigheder og organisationer

Lovforslaget blev den ... udsendt i høring. Følgende myndigheder og organisationer m.v. er blevet hørt:

....

9. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/ mindre udgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Der kan evt. forekomme behov for yderligere investeringer til energibesparelserprojekter. Men	Ingen.

	da der kun er krav om at der gennemføres rentable projekter, vil besparelsen som minimum tjenes hjem indenfor tiltagets levetid.	
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen.	Ingen.
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen.	Ingen.
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen.	Ingen.
Administrative konsekvenser for borgerne	Købere vil have en bedre indsigt i boligens energiforbrug forud for beslutning om køb af bolig.	Ingen.
Miljømæssige konsekvenser	I det omfang forslaget fører til energibesparelser i bygninger, vil dette have en afledt positiv virkning på miljøet ved reduceret CO ₂ -udledning.	Ingen.
Forholdet til EU-retten	Ingen.	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Det foreslås i § 2, stk. 3, at klima- og energiministeren ikke længere skal kunne træffe konkret afgørelse om, at visse bygninger og bygningskategorier samt dele af bygninger undtages fra krav enten i loven eller i regler fastsat i medfør af loven. Ministeren vil herefter alene kunne undtage bygninger m.v. fra krav i loven eller regler fastsat i medfør af loven ved fastsættelse af regler herom.

Der har hidtil ikke været sager, hvor ministeren har fundet anledning til at give dispensation fra denne bestemmelse i enkeltsager, hvorfor det er fundet mest hensigtsmæssigt at fjerne denne hjemmel.

I det omfang, der er behov for at undtage visse bygninger m.v. vil det fortsat kunne ske gennem fastsættelse af regler. Det bemærkes, at der allerede i dag er fastsat regler om undtagelse af visse typer af bygninger og bygningskategorier i bekendtgørelse nr. 228 af 7. april 2008 om energimærkning af bygninger.

Det skal herudover yderligere bemærkes, at loven fortsat giver ministeren mulighed for at undtage visse offentlige institutioner eller virksomheder fra krav i lovens kapitel 8 eller regler fastsat i medfør heraf, jf. § 21, stk. 3 og § 22, stk. 2.

Til nr. 2

Det foreslås, at den gældende stk. 2 opdeles i to nye stykker, hvorefter salg af ejendomme generelt reguleres i stk. 2 og salg af ejerlejligheder reguleres i et nyt stk. 3.

Ændringen af § 6, stk. 2, er en konsekvens af, at forpligtelsen til at afholde købers omkostninger i forbindelse med salg af en ejerlejlighed foreslås reguleret i en ny § 6, stk. 3.

Til nr. 3

Det foreslås, at den gældende stk. 2 opdeles i to nye stykker, hvorefter salg af ejendomme generelt reguleres i stk. 2 og salg af ejerlejligheder reguleres i et nyt stk. 3.

Bestemmelsen præciserer hvem der er forpligtet til at afholde købers omkostninger for at få udarbejdet en energimærkning, hvis dette ikke forelå inden der blev indgået salgsaftale og køber efterfølgende får foretaget energimærkning indenfor en rimelig frist.

Efter de gældende regler vil det altid være sælger af en ejerlejlighed der er forpligtet til at afholde købers omkostninger, såfremt køber efter indgåelse af salgsaftale ikke efter påkrav har fået udleveret energimærkningen og køber derefter får udarbejdet energimærkning indenfor en rimelig frist. Herefter vil sælger kunne søge regres for denne omkostning hos ejerforeningen i medfør af den gældende § 6, stk. 4.

Med forslaget vil køber af en ejerlejlighed kunne søge sine omkostninger til energimærkning af ejendommen dækket direkte hos ejerforeningen. Hermed undgår sælger at skulle bære købers omkostninger til energimærkning og efterfølgende skulle kræve beløbet refunderet af ejerforeningen.

Til nr. 4

Der foreslås en tilføjelse til § 6, stk. 4, i forslaget stk. 5, 1. pkt., hvorefter en ejer af en ejerlejlighed kan kræve ejendommens energimærkning udleveret af ejerforeningen allerede forud for indgåelse af formidlingsaftale med henblik på salg, og ikke først forud for indgåelse af salgsaftale, som det følger af loven i dag. Dette er en konsekvensændring som følge af den foreslåede nye § 8a.

Til nr. 5

Med forslaget til ændring af § 6, stk. 4, i forslaget stk. 5, 2. pkt., udgår sælgers mulighed for at kræve regres hos ejerforeningen for afholdte udgifter overfor køber i medfør af den gældende stk. 2, til energimærkning af hele ejendommen som lejligheden indgår i. Dette er en konsekvens af, at køber nu direkte kan søge sine omkostninger dækket af ejerforeningen, jf. den foreslåede nye stk. 3.

Til nr. 6

§ 8, stk. 4, foreslås nyaffattet. I forhold til den gældende bestemmelse, foreslås den tilføjelse til bestemmelsen, at en andelshaver, anpartshaver eller aktionær i et boligfællesskab kan kræve ejendommens energimærkning udleveret af boligfællesskabet allerede forud for indgåelse af formidlingsaftale med henblik på salg. Såfremt boligfællesskabet ikke efter påkrav udleverer energimærkningen til andelshaver m.v., kan denne lade energimærkningen udføre for boligfællesskabets regning. Dette er en konsekvensændring som følge af den foreslåede nye § 8a.

Herudover foreslås det udgået af stk. 4, at en andelshaver, anpartshaver eller aktionær i et boligfællesskab kan lade energimærkning udarbejde for boligfællesskabets regning, hvis boligfællesskabet ikke har udleveret energimærkningen forud for en eventuel overdragelse som nævnt i stk. 1. Dette foreslås for at præcisere, at det er boligfællesskabet, som overdrager en andel, anpart eller aktie i et boligfællesskab, hvor der til boligen er knyttet en brugsret til en boligenhed i boligfællesskabets ejendom. Det er ikke den hidtidige andelshaver m.v., som overdrager andelen m.v. til erhverver i medfør af loven. Det er for eksempel også således boligfællesskabet i sin egenskab af overdrager, som er forpligtet til, at sørge for, at erhverver, inden aftale om overdragelse indgås, har fået udleveret energimærkningen for den pågældende boligenhed, jf. stk. 1.

Til nr. 7

Det følger af den foreslåede § 8a, at sælger skal udlevere energimærkning til ejendomsformidler forud for indgåelse af formidlingsaftale, ved salg af ejendom eller ejerlejlighed, jf. § 6, eller overdragelse af andel, anpart eller aktie i et boligfællesskab, jf. § 8, via en formidler. Bestemmelsen sikrer, at sælgere af ejendomme m.v. forpligtes til at fremskaffe energimærkning til ejendomsmæglere til brug for annoncering af ejendommen. Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med den tilføjelse til formidlingsbekendtgørelsen, som vil blive udstedt i forbindelse med vedtagelsen af dette lovforslag. Der henvises til de almindelige bemærkninger ovenfor.

Til nr. 8

Det følger af forslaget til tilføjelsen til § 9, at overdragelse ved tvangsauktion og overdragelse fra insolvent bo ikke vil være omfattet af krav om tilvejebringelse af energimærkning forud for indgåelse af formidlingsaftale, jf. § 8a. Baggrunden herfor er, at sådanne overdragelser i forvejen er undtaget fra pligten til energimærkning generelt, jf. den gældende § 9, og den foreslåede § 8a er alene tiltænkt som en fremrykning af energimærkningspligten og ikke en ny selvstændig forpligtelse til energimærkning.

Ved bestemmelsen i § 9 undtages visse særlige overdragelsesformer, hvor de almindelige hensyn vedrørende energimærkning over for en køber eller erhverver ikke er til stede, fra forpligtelsen til at fremlægge energimærkning ved salg eller overdragelse af brugsret.

Der er ved nærværende forslag ikke fundet anledning til at skulle ændre herpå vedrørende disse særlige overdragelsesformer, hvorfor udstrækningen af annonceringspligten i medfør af § 8a foreslås tilpasset i overensstemmelse hermed.

Til nr. 9

Forslaget er en konsekvensændring som følge af den nye foreslåede § 8a, hvorefter energimærkning der skal udleveres i medfør af § 8a, også skal være gyldig og udarbejdet efter reglerne i § 3 og § 4. Hvis der foreligger flere energimærkninger for ejendommen eller enheden, skal den senest udarbejdede energimærkning fremlægges i forbindelse med salget, herunder ligeledes forud for indgåelse af formidlingsaftale med henblik på salg, samt i forbindelse med udlejningen eller overdragelsen, jf. bestemmelsens 2. pkt.

Til nr. 10

Forslaget er en konsekvensændring som følge af den nye foreslåede § 8a, hvorefter ministeren også kan fastsætte nærmere regler om udlevering af energimærkning til berettigede efter § 8a, herunder betingelser for elektronisk udlevering, samt om frister for udleveringen.

Til nr. 11

I medfør af § 21, kan der fastsættes regler om energibesparelser i offentlige institutioner m.v., jf. § 22, stk. 1. Bestemmelsen er i vidt omfang en videreførelse af den gældende bestemmelse om hjemmel til ministeren til at fastsætte regler om energibesparelser i offentlige institutioner m.v. Forslaget indeholder præciseringer og i et vist omfang en udvidelse af området for hvad ministeren kan fastsætte regler om, jf. nærmere nedenfor:

Ændringen af bestemmelsen om ministerens beføjelser til at fastsætte regler om energibesparelser i offentlige institutioner m.v. sker med henblik på at udmønte regeringens beslutning af 25. september 2008 om, at staten skal reducere sit energiforbrug med 10 pct. i 2011 i forhold til forbruget i 2006. Denne målsætning er fastlagt på baggrund af energiaftalen af 21. februar 2008, hvoraf det fremgik, at regeringen skulle forelægge et oplæg om skærpelse af energispareindsatsen i staten for aftaleparterne inden 1. oktober 2008. På denne baggrund godkendte forligskredsen ovenstående målsætning den 30. september 2008.

De foreslåede ændringer i stk. 1 er en ændring af *nr. 1*, hvorefter der kan fastsættes regler om at offentlige institutioner m.v. skal gennemføre rentable energibesparelsesprojekter i de bygninger de ejer, herunder de

besparelserprojekter, der identificeres i medfør af regler i denne lov eller regler fastsat i medfør af denne lov. Formålet med denne ændring er at præcisere, at der kan stilles krav om, at der skal gennemføres energibesparelserprojekter, blot investeringen er rentabel indenfor investeringens estimerede levetid. Samtidig giver bestemmelsen mulighed for at energibesparelserprojekterne kan identificeres på flere måder. Der kan i forbindelse med fastsættelse af sådanne regler også fastsættes tidsfrister for hvornår projekterne skal være gennemført. I Nr. 2 gives der hjemmel til at stille krav om, at offentlige institutioner m.v. skal sikre at opførelse, drift og vedligehold m.v. af bygninger sker på en energieffektiv måde. Her præciseres det blandt andet, at også nyopførelse omfattes, hvorefter bestemmelsen blandt andet også kan give mulighed for at der stilles skærpede krav til offentligt byggeri ud over det gældende bygningsreglement.

Herudover præciseres det i nr. 5, at ministeren kan fastsætte regler om, at løbende registreringer af energi- og vandforbrug samt kontrolresultater for tekniske anlæg synliggøres, herunder også tiltag der er foretaget for at nedbringe energiforbruget. Dette kan f.eks. være ved de årlige indberetninger som sker til Klima- og Energiministeriet, som efterfølgende offentliggøres på www.energiesparelserstaten.dk (indtil 31. december 2009 hjemmesiden www.eis.teknologisk.dk) Formålet vil blandt andet være, at offentligheden får adgang til oplysninger om hvem, der overholder målsætningerne og hvem, der ikke gør det. Dette giver herudover også bedre mulighed for at udveksle erfaringer med energisparearbejdet mellem de offentlige institutioner.

I nr. 7 gives mulighed for at stille krav om, at offentlige institutioner m.v. skal optage forhandlinger med øvrige ejere i de tilfælde, hvor en bygning kun er delvist ejet af staten med henblik på at tilskynde, at opførelse, drift, vedligeholdelse m.v. af bygninger, herunder tekniske anlæg, sker på energi- og omkostningseffektiv måde. Det kan f.eks. også være samarbejde om fælles renovering af facaden eller andre elementer, hvor bygningen eller installationer i bygningen går på tværs af ejerskaber. Herudover præciseres det i bestemmelsen, at ejere af bygninger, der har ikke-offentlige brugere skal opfordre disse til at foretage energiinvesteringer og udvise energirigtig adfærd. Baggrunden herfor er, at man som bygningsejer ikke har direkte bestemmende indflydelse på sine lejeres energiforbrug. Bygningsejer kan sikre at selve bygningen er i en energimæssig god stand, men ikke brugerens adfærd.

Det præciseres i nr. 8, at der tilsvarende kan stilles krav som nævnt i nr. 1-7, ved indgåelse eller fornyelse af aftale om administration af en bygning drift, således offentlige institutioner m.v. kan sikre, at driften er så energieffektiv som muligt, selvom driften ikke påhviler den offentlige institution m.v. selv.

Til nr. 12

Det følger af den foreslåede bestemmelse, at klima- og energiministeren, udover at kunne fastsætte regler om afgørelse om påtaler og tildeling af advarsler, også kan fastsætte nærmere regler om offentliggørelse af navne på og firmatilknytningsforhold for energikonsulenter og tekniske eksperter.

Der henvises til afsnit 2.2 i de almindelige bemærkninger ovenfor.

Til § 2

Lovforslaget foreslås sat i kraft den 1. juni 2010. Samtidig vil bekendtgørelse om ændring af formidlingsbekendtgørelsen, vedrørende ejendomsmægleres pligt til at angive energimærke ved annoncering, efter aftale med Økonomi- og Erhvervsministeriet træde i kraft.

Gældende formulering

Lovforslaget

...

§ 2. Loven omfatter alle bygninger, der udgør en konstruktion med tag og ydervægge, hvor der anvendes energi til regulering af indeklimaet.

Stk. 2. Definitioner og afgrænsninger i Bygnings- og Boligregistret (BBR) finder anvendelse, medmindre andet er angivet.

1. I § 2, *stk. 3*, udgår ”eller træffe konkret afgørelse”.

vet i loven eller regler fastsat i medfør af loven.

Stk. 3. Transport- og energiministeren kan fastsætte regler eller træffe konkret afgørelse om, at visse bygninger og bygningskategorier samt dele af bygninger undtages fra krav enten i loven eller i regler fastsat i medfør af loven.

...

§ 6. Ved salg af en ejendom eller ejerlejlighed skal der foreligge en energimærkning for henholdsvis ejendommen eller ejerlejligheden, jf. §§ 3, 4 og 10. Det påhviler sælger at sørge for, at køber, inden aftale om salg indgås, har fået udleveret energimærkningen for den pågældende ejendom eller ejerlejlighed.

Stk. 2. Hvis en køber af en ejendom eller en ejerlejlighed ikke har fået udleveret ejendommens henholdsvis ejerlejlighedens energimærkning inden indgåelse af salgsaftalen, og ejeren ikke efter påkrav har udleveret energimærkningen, er køber berettiget til at lade energimærkning udarbejde for sælgerens regning, såfremt dette sker inden for en rimelig frist.

2. I § 6, stk. 2, udgår ”eller en ejerlejlighed” og ”henholdsvis ejerlejlighedens”.

3. I § 6 indsættes efter stk. 2, som nyt stykke:

»Stk. 3. Hvis en køber af en ejerlejlighed ikke har fået udleveret ejendommens eller ejerlejlighedens energimærkning inden indgåelse af salgsaftalen, og sælgeren ikke efter påkrav har udleveret energimærkningen, er køber berettiget til at lade energimærkning udarbejde for ejerforeningens regning, såfremt dette sker indenfor en rimelig frist.«

Stk. 3-4 bliver herefter stk. 4-5.

Stk. 3. Stk. 1 og 2 kan ikke ved aftale mellem parterne fraviges til skade for køberen

Stk. 4. En ejer af en ejerlejlighed kan til enhver tid kræve, at ejendommens ejerforening snarest muligt uden beregning stiller en gyldig energimærkning for ejerlejligheden, som indgår i ejendommens energimærkning, til rådighed, således at ejeren vil kunne opfylde sin forpligtelse om at fremlægge energimærkning inden et eventuelt salg af lejligheden. Hvis ejerforeningen ikke efter påkrav udleverer energimærkningen til ejeren af en ejerlejlighed i ejendommen, kan den pågældende ejer lade energimærkningen udføre for ejerforeningens regning eller som sælger af ejerlejligheden forlange udgifter efter stk. 2 dækket af ejerforeningen.

4. I § 6, stk. 4, der bliver stk. 5, indsættes i 1. pkt. efter ”sin forpligtelse om at fremlægge energimærkning”: ”forud for indgåelse af formidlingsaftale med henblik på salg af lejligheden og”.

5. I § 6, stk. 4, der bliver stk. 5, ophæves i 2. pkt. ”eller som sælger af ejerlejligheden forlange udgifter efter stk. 2 dækket af ejerforeningen”.

...

...

§ 8. Ved overdragelse af en andel, anpart eller aktie i et boligfællesskab, hvor der til andelen, anparten eller aktien er knyttet brugsret til en boligenhed i boligfællesskabets ejen-

dom, skal der foreligge en energimærkning for boligenheden, jf. §§ 3, 4 og 10. Det påhviler den, der overdrager andelen, anparten eller aktien i boligfællesskabet, at sørge for, at erhververen, inden aftalen om overdragelse indgås, har fået udleveret energimærkningen for den pågældende boligenhed.

Stk. 2. Hvis erhververen ikke har fået udleveret boligenhedens energimærkning inden indgåelse af aftale om overdragelse som nævnt i stk. 1 og overdrageren ikke efter påkrav har udleveret energimærkningen, er erhververen berettiget til at lade energimærkning udarbejde for overdragerens regning, såfremt dette sker inden for en rimelig frist.

Stk. 3. Stk. 1 og 2 kan ikke ved aftale mellem parterne fraviges til skade for erhververen.

Stk. 4. En andelshaver, anpartshaver eller aktionær i et boligfællesskab kan til enhver tid kræve, at boligfællesskabet snarest muligt uden beregning stiller en gyldig energimærkning for den omfattede boligenhed til rådighed, således at vedkommende vil kunne opfylde sin forpligtelse til at fremlægge energimærkning inden en eventuel aftale om overdragelse som nævnt i stk. 1. Hvis boligfællesskabet ikke efter påkrav udleverer energimærkningen til overdrageren, kan overdrageren lade energimærkningen udføre for boligfællesskabets regning eller forlange udgifter efter stk. 2 dækket af boligfællesskabet.

Stk. 5. Bestemmelserne i stk. 1-3 finder tilsvarende anvendelse ved overdragelse af brugsret til en bygning, en bolig- eller erhvervsenhed eller andre erhvervslokaler i en ejendom ejet af andre selskaber, foreninger, samejer og fællesskaber, hvis der er knyttet brugsret til den pågældende bygning, enhed eller lokaler, samt ved forbrugeraftaler, der giver brugsret til fast ejendom på timesharebasis.

§ 9. Overdragelse ved arv, gave og tvangsauktion samt overdragelse fra insolvent bo eller overdragelse til ægtefælle eller samlever anses ikke som salg omfattet af § 6, stk. 1, eller overdragelse omfattet af § 8, stk. 1.

§ 10. Energimærkning, der skal udleveres efter §§ 6-8, skal være gyldig og udarbejdet efter reglerne i § 3 og § 4. Hvis der foreligger flere energimærkninger for ejendommen eller enheden, skal den senest udarbejdede energimærkning fremlægges i forbindelse med salget, udlejningen eller over-

6. § 8, stk. 4, affattes således:

»*Stk. 4.* En andelshaver, anpartshaver eller aktionær i et boligfællesskab kan til enhver tid kræve, at boligfællesskabet snarest muligt uden beregning stiller en gyldig energimærkning for den omfattede boligenhed til rådighed, således at vedkommende vil kunne opfylde sin forpligtelse til at fremlægge energimærkning forud for indgåelse af formidlingsaftale med henblik på salg af lejligheden, jf. § 8a. Hvis boligfællesskabet ikke efter påkrav udleverer energimærkningen til andelshaver, anpartshaver eller aktionær, kan denne lade energimærkningen udføre for boligfællesskabets regning.«

7. Efter § 8 indsættes som ny § 8a:

»**§ 8a.** Sælger skal udlevere energimærkning til ejendomsformidler forud for indgåelse af formidlingsaftale, ved salg af ejendom eller ejerlejlighed, jf. § 6, eller overdragelse af andel, anpart eller aktie i et boligfællesskab, jf. § 8.«

8. I § 9 indsættes efter sidste punktum: ”Overdragelse ved tvangsauktion og overdragelse fra insolvent bo vil ligeledes ikke være omfattet af krav om tilvejebringelse af energimærkning forud for indgåelse af formidlingsaftale, jf. § 8a.”

9. I § 10, stk. 1, 1. pkt. indsættes efter ”§§ 6-8”:
”a”.

dragelsen.

Stk. 2. Transport- og energiministeren kan fastsætte nærmere regler om udlevering af energimærkning til berettigede efter §§ 6-8, herunder betingelser for elektronisk udlevering, og om frister for udleveringen.

...

§ 21. Transport- og energiministeren kan fastsætte regler om, at offentlige institutioner og virksomheder m.v., som er nævnt i § 22, stk. 1,

- 1) skal gennemføre energibesparelser, der identificeres i medfør af regler i denne lov eller regler fastsat i medfør af denne lov,
- 2) skal udpege en energiansvarlig for institutionens bygninger til at varetage nærmere fastsatte opgaver vedrørende bygningernes energi- og vandforbrug,
- 3) skal foretage indberetning af overordnede forbrugstal vedrørende bygningens energi- og vandforbrug og
- 4) skal synliggøre løbende registreringer af energi- og vandforbruget samt kontrolresultater for tekniske anlæg i henhold til kapitel 7.

...

10. I § 10, *stk. 2*, indsættes efter ”§§ 6-8”: ”a”.

...

11. § 21, *stk. 1*, affattes således:

»§ 21. Klima- og energiministeren kan fastsætte regler om, at offentlige institutioner og virksomheder m.v., som er nævnt i § 22, stk. 1,

- 1) skal gennemføre rentable energibesparelser, herunder de besparelsesprojekter, der identificeres i medfør af regler i denne lov eller regler fastsat i medfør af denne lov,
- 2) skal sikre at opførelse, drift, vedligehold m.v. af bygninger, herunder tekniske anlæg, sker på en energieffektiv måde,
- 3) skal udpege en energiansvarlig for institutionens bygninger til at varetage nærmere fastsatte opgaver vedrørende bygningernes energi- og vandforbrug,
- 4) foretage indberetning af overordnede forbrugstal vedrørende bygningens energi- og vandforbrug,
- 5) skal synliggøre løbende registreringer af energi- og vandforbruget samt kontrolresultater for tekniske anlæg i henhold til kapitel 7, samt synliggøre tiltag der er foretaget for at nedbringe energiforbruget,
- 6) skal ved indgåelse, forlængelse eller genforhandling af lejeaftale for privatejede bygninger eller dele heraf sikre, at det pågældende lejemål opfylder energikrav der fastsættes nærmere af ministeren,
- 7) skal optage forhandlinger med eventuelle øvrige ejere med henblik på at tilskynde at opførelse, drift, vedligehold m.v. af bygninger, herunder tekniske anlæg, sker på energieffektiv måde, og opfordre eventuelle ikke-offentlige brugere til at foretage energiinvesteringer og udvise energirigtig adfærd og
- 8) skal sikre, at nr. 1 – 7 også gennemføres ved indgåelse eller fornyelse af aftaler om administration af en bygnings drift.«

...

§ 24. Transport- og energiministeren kan fastsætte regler om registrerings-, godkendelses- eller beskikkelsesordninger eller ordninger for akkrediteret certificering for

- 1) energikonsulenter og virksomheder, der beskæftiger energikonsulenter, herunder interne energikonsulenter, og
- 2) tekniske eksperter, der udfører kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg efter reglerne i kapitel 7, samt virksomheder, der beskæftiger sådanne tekniske eksperter, herunder interne tekniske eksperter.

Stk. 2. Transport- og energiministeren kan i forbindelse med ordninger efter stk. 1 fastsætte nærmere regler om:

- 1) Godkendelse, beskikkelse, certificering eller registrering af energikonsulenter og tekniske eksperter samt de virksomheder, der beskæftiger dem, herunder kvalifikationskrav og andre betingelser for godkendelse, beskikkelse, certificering eller registrering.
- 2) Fratagelse og bortfald af godkendelsen, beskikkelsen, certificeringen eller registreringen.
- 3) Energikonsulenters og tekniske eksperters virksomhed, forpligtelser og uvildighed samt forpligtelser for de virksomheder, der beskæftiger dem.
- 4) Retningslinjer for energikonsulenters og tekniske eksperters udførelse af energimærkning eller eftersyn, herunder anvendelse af beregningsværktøj m.v.
- 5) Krav til udstyr, der anvendes i forbindelse med energimærkning eller kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg, herunder om kontrol af udstyr.
- 6) Tilrettelæggelse og administration af ordningerne.
- 7) Tilsyn og kontrol med energikonsulenter og tekniske eksperter samt virksomheder, der beskæftiger dem, herunder kontrol af udført arbejde omfattet af ordningerne.
- 8) Klageadgang vedrørende ydelser udført af energikonsulenter og tekniske eksperter og de virksomheder, der beskæftiger dem, herunder om klageberettigelse.
- 9) Adgang til at træffe afgørelse om eventuelle berigtigelser af udførte energimærkninger og eftersyn eller udførelse af nye energimærkninger eller eftersyn ved andre energikonsulenter eller tekniske eksperter samt om påtale eller tildealing af advarsler.

Stk. 3. Transport- og energiministeren kan i forbindelse med ordninger efter stk. 1 fastsætte regler om:

- 1) Maksimale honorarer for ydelser udført af energikonsulenter eller tekniske eksperter.
- 2) Betaling til dækning af udgifter vedrørende godkendelse, beskikkelse, certificering eller registrering, tilsyn, kontrol, kvalitetssikring, drift af registeret nævnt i § 25 og andre edb-systemer samt anden administration m.v. Betaling kan opkræves i form af engangsgebyr, årligt eller regelmæssigt gebyr eller gebyr pr. energimærkning eller eftersyn.
- 3) Betaling for optagelseskurser og obligatoriske efteruddannelseskurser for energikonsulenter og tekniske eksperter.
- 4) Ansvarsforsikring for energikonsulenter og tekniske eksperter samt for de virksomheder, der beskæftiger dem.

Stk. 4. Transport- og energiministeren kan fastsætte regler om, at stk. 2 og 3 finder tilsvarende anvendelse for andet arbejde, som energikonsulenter eller tekniske eksperter udfører i henhold til anden lovgivning i deres egenskab af godkendt, beskikket, certificeret eller registreret energikonsulent eller teknisk ekspert efter denne lov.

Stk. 5. Straffelovens §§ 144, 150, 152 og 155-157 finder tilsvarende anvendelse for beskikkede, godkendte eller certificerede energikonsulenter.

12. I § 24, stk. 2, nr. 9, indsættes efter ”advarsler”: ”herunder om offentliggørelse af navne på og firmatilknytningsforhold for energikonsulenter og tekniske eksperter”.

