

Energimærkning af boliger

Når en bolig sælges eller udlejes, skal den have en gyldig energimærkning. En energimærkning er en vurdering af en bygnings energimæssige tilstand.

Hvilke bygninger skal energimærkes?

Alle nyopførte bygninger på 60 m² eller derover skal energimærkes som en kontrol af, at bygningen overholder energikravene i bygningsreglementet.

De fleste bygninger, der anvendes til beboelse eller erhverv, skal energimærkes ved salg eller udleje. Det gælder:

- Enfamiliehuse og række,- kæde eller dobbelthuse
- Bygninger med ejerlejligheder
- Bygninger med andelsboliger, anparter og aktier i boligfællesskab
- Bygninger til udlejning eller bygninger med lejeboliger.

Ved salg af en ejerlejlighed, anpart eller andelsbolig er det ejer-, anparts- eller andelsboligforeningen, der skal betale for energimærkningen og stille den til rådighed for sælger. Senest tre uger efter anmodning skal foreningen have indgået aftale med et certificeret energimærkningsfirma så foreningen senest tres dage efter sælgers anmodning kan udlevere energimærkningen til sælger af ejerlejlighed, andelen eller anparten. Overholder foreningen ikke disse frister, kan Energistyrelsen give påbud eller bøde.

Ejendomme over 1000 m² skal energimærkes ved salg, udleje eller overdragelse.

Fritaget for energimærkning

Nogle bygninger er fritaget for energimærkning. Det er bl.a.

- sommerhuse
- tilbygninger
- kolonihavehuse
- garager
- carporte
- udhuse
- fritliggende bygninger med et samlet etageareal på under 60 m²
- bygninger, der efter aftale mellem parterne skal rives ned efter salg
- fredede bygninger (bevaringsværdige bygninger er ikke undtaget)

Fælles energimærkning, samling af energimærkninger i én rapport og automatmærker uden bygningsgennemgang

Flere bygninger på samme ejendom skal som udgangspunkt energimærkes hver for sig, men kan godt samles i én energimærkerapport.

Der kan udarbejdes fælles energimærkerapport for flere bygninger - fx nyopførte række-, kæde-, og dobbelthuse - hvis der ved færdigmeldingen af byggeriet er en fælles energiramme for disse.

Nyere enfamiliehuse - under 25 år – kan energimærkes uden bygningsgennemgang (automatmærker). Dog skal nybyggeri, hvor der er ansøgt om byggetilladelse efter 31. marts 2006, have udarbejdet energimærkning med bygningsgennemgang inden færdigmelding, for at der senere kan automatmærkes. Der er også en betingelse, at ejer garanterer, at der ikke er sket væsentlige bygningændringer, der kan have betydning for den energimæssige ydeevne.

Annonceringspligt

Et gyldigt energimærke skal synliggøres ved annoncering i kommercielle medier til salg, udleje eller overdragelse af en bygning eller bygningsenhed som f.eks. enfamiliehus, ejerlejlighed, anpart, og andelsbolig. Det gælder både til bolig og erhvervsformål.

Annonceringspligten gælder ved salgssituationer, hvor en ejendomsformidler er involveret, men også for privat salg eller udleje.

Gyldighed

Mærket er gyldigt i 10 år.

Hvis du laver ændringer af ejendommen, der væsentligt rykker ved energiforbruget, gælder energimærket dog ikke længere.

Sælgers ansvar

Det er sælger eller udlejers ansvar at sørge for energimærkningen. Sælger skal udlevere energimærkning til ejendomsformidleren forud for annoncering af sælgers ejendom eller ejerlejlighed.

Hvis bygningen/huset/lejligheden ikke annonceres til salg/udleje skal energimærkningen udleveres til køber/lejer inden købs- eller lejeaftalens indgåelse.

Hvem foretager energimærkningen?

Energimærkningen skal foretages af et certificeret energimærkningsfirma. Firmaet er ekspert i energi og certificeret i henhold til ISO-standarder for kvalitetssikring mv.

Det certificerede energimærkningsfirmas arbejde kontrolleres via stikprøvekontrol af Energistyrelsen, som også har mulighed for at give sanktioner i form af udtalelser og påtaler ved alvorlige gentagne fejl og mangler i energimærkningen, ligesom Energistyrelsen offentliggør navne på firmaer, der har fået påtaler.

Energimærkningens betydning for køber

Energimærkningen giver først og fremmest et overblik over, hvor dyr en bolig vil være i varme og el. Det har betydning for salgsprisen. Besparelsesforslagene viser, hvilke energimæssige forbedringer det kan betale sig at gennemføre.

Der er penge at spare på forbedringer – også selvom man skal låne penge til forbedringerne. Ifølge Statens Byggeforskningsinstitut kan man i gennemsnit spare 25-30% på el- og varmeregningen i almindelige danske huse. Mest sparer man ved fx at udskifte vinduerne eller ved at efterisolere.