

Stk. 3. Ud over hvad der er anført under bemærkningerne til § 4, stk. 3, er begrundelsen for ved store ejendomme at knytte energimærkning og energiplan til et årligt konsulentbesøg, at driftsrutiner for varme anlæg samt økonomistyring – herunder afregning af forbrug – gennemføres årligt. Endvidere er ejere af store ejendomme gennem den nuværende VKO-ordning vant til en årlig frekvens for konsulentbesøg. En sjældnere kontakt mellem konsulent og ejer/energi-ansvarlig vurderes at ville forringe ordningens effekt.

Det har af økonomiske grunde været afgørende at søge at begrænse den obligatoriske konsulentindsats. Derfor skal konsulenterne ved det årlige besøg etablere et overblik over den energimæssige situation i ejendommen og identificere de største besparelsesmuligheder først. Der vil derfor i visse tilfælde, jf. udvalgsarbejdet, kunne gå op til 5 år, før alle energi- og vandbesparende muligheder er identificeret og vurderet.

Formålet er, at konsulenten sammen med ejeren af ejendommen skal skabe forudsætning for gennemførelse af god energiledelse, der er en samlet betegnelse for de aktiviteter, en ejendomsejer kan iværksætte for at opnå energi- og vandbesparelser i ejendommen. God energiledelse indebærer, at ejeren selv oplever et ansvar for sit energi- og vandforbrug og handler bevidst herom for at reducere forbruget.

Energimærkningen og energiplanen udgør nogle af redskaberne til, at en ejer kan gennemføre god energiledelse, herunder energistyring.

Stk. 4. Bestemmelsen præciserer bl.a., at forpligtelsen til at foretage energimærkning og udarbejde energiplan i forbindelse med store ejendomme med ejerlejligheder påhviler ejerforeningen for fællesarealer og fællesforbrug mv., jf. bemærkningerne til § 5.

Stk. 5. Bestemmelsen svarer til reglen i § 4 om små ejendomme.

Stk. 6. Bestemmelsen sikrer, at ejerens og ejerforeningens forpligtelser til at udarbejde energimærkning ikke omfatter det forbrug af energi og vand, som ejeren og ejerforeningen ikke har ansvar for. I en situation, hvor en hel ejendom er udlejet, og hvor lejerne direkte afregner alt forbrug af energi og vand med et forsyningsselskab, er ejeren derfor helt fritaget for forpligtelsen til at få foretaget energimærkning.

Stk. 7. Tilsvarende fritages ejeren og ejerforeningen for forpligtelsen til at udarbejde en energiplan for de bygningsdele, tekniske installationer og apparater, som en lejer og andre lignende brugere samt ejere af ejerlejligheder ejer, og som disse selv har drifts- og vedligeholdelsesforpligtelsen for. Denne bestemmelse retter sig primært mod erhvervsje-

domme, hvor lejere ofte i henhold til kontrakten selv har ansvar for dele af bygningens indretning og for energi- og vandforbrugende installationer og apparater, men kan også finde anvendelse på beboelseslejemål. I praksis vil det være aftalt i det konkrete lejemål, hvilke indretninger, installationer og apparater ejeren har ansvaret for, og som derfor skal indgå i energiplanen, og hvilke lejereren selv skal anskaffe og have ansvaret for.

Stk. 8. Som § 4, stk. 8, er denne bestemmelse parallel til lejelovens § 46 a, stk. 1.

Stk. 9. Ingen bemærkninger.

Til § 7

Stk. 1. Da energimærkningen for store ejendomme er en vurdering af ejendommens forbrug af energi og vand, skal forbrugsuplysningerne registreres, og det skal afklares, hvilke arealer og installationer, den enkelte måler vedrører. Det er derfor obligatorisk for ejeren at sikre, at alle forbrugsmålere for energi og vand aflæses med faste mellemrum, og at aflæsningerne vurderes. Der vil normalt være tale om månedsvise registreringer, men det kan for særligt store forbrug eller særlige installationer være relevant med hyppigere aflæsninger. Registreringerne er en vigtig del af grundlaget for konsulentens vurdering af forbruget.

Konsulenten skal i sin årlige bygningsrundgang foretage en vurdering af den driftskontrol, som ejendommens ejer er ansvarlig for, og som bl.a. forudsætter, at ejeren registrerer relevante driftsforhold. Der er tale om at videreføre den forpligtelse, som den nuværende VKO-ordning pålægger driftspersonalet i form af føring af driftsjournaler over væsentlige driftsparametre som f.eks. temperaturer i varme anlæg.

Stk. 2 og 3. Heri fritages ejeren og ejerforeningen for forpligtelsen til at registrere det energi- og vandforbrug, som lejere og andre lignende brugere samt ejere af ejerlejligheder selv afregner direkte over for et forsyningsselskab, og driftsforhold for de installationer, som lejere og andre lignende brugere samt ejere af ejerlejligheder har driftsansvaret for. Bestemmelserne skal ses i sammenhæng med bestemmelserne i § 6, stk. 6 og 7.

Til § 8

Formålet med bestemmelsen er at sikre, at lejere af store erhvervslejemål pålægges samme forpligtelser som ejere for de forhold, som lejerne alene har ansvaret for.

Stk. 1. Om fastlæggelsen af den valgte grænse hen-