

gældende regler. Dog kan ejere af ejerlejligheder nu kræve at få en gyldig energimærkning for lejligheden stillet til rådighed af ejendommens ejerforening, så ejeren af ejerlejligheden kan opfylde sine forpligtelser som sælger. Udleverer ejerforeningen ikke energimærkningen, kan ejeren af ejerlejligheden lade energimærkningen udføre for ejerforeningens regning. Baggrunden herfor er, at energimærkningen af lejligheder fremover vil indgå i energimærkningen for ejendommen.

Energimærkning ved udlejning

Lovforslaget indeholder nye bestemmelser om energimærkning ved *udleje* af ejendomme, bolig- eller erhvervsenheder eller andre erhvervslokaler. Dette er en udvidelse af kravene i forhold til de gældende energimærkningsordninger for bygninger. Bestemmelserne indføres for at implementere bygningsdirektivets krav om, at der ved udleje af bygninger, lejligheder og enheder til særskilt brug skal forelægges en energiattestering for lejeren.

Ved *udleje* af ejendomme, bolig- eller erhvervsenheder eller andre erhvervslokaler skal der derfor foreligge en energimærkning for henholdsvis ejendommen eller enheden. Det påhviler udlejer at sørge for, at lejer, inden lejeaftalen indgås, har fået udleveret energimærkningen for lejemålet. Lejers ret hertil kan ikke ved aftale mellem parterne fraviges til skade for lejeren.

Energimærkning ved andelsboliger og anden overdragelse af brugsret

Lovforslaget indeholder også nye bestemmelser om energimærkning ved overdragelse af en *andel*, *anpart* eller en *aktie i et boligfællesskab*, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, hvor der til andelen, anparten eller aktien er knyttet brugsret til en boligenhed. En sådan overdragelse af brugsret til en andelsbolig eller bolig i et andet boligfællesskab indeholder aspekter af både salg og leje og må derfor anses for at være omfattet af bygningsdirektivets krav om energimærkning af bygninger og lejligheder ved salg eller udleje. Bestemmelsen medvirker derfor til implementeringen af bygningsdirektivet.

Det påhviler overdrageren af andelen, anparten eller aktien at sørge for, at erhververen har fået udleveret energimærkningen for den pågældende boligenhed. Ved overdragelse af brugsret til en boligenhed i et boligfællesskab er det ligeledes fastsat, at specielle overdragelsessituationer som arv, gave, tvangsauktion, overdragelse fra insolvent bo eller overdragelse til ægtefælle eller samlever ikke anses som salg, se oven-

for om energimærkning ved salg af ejendomme og ejerlejligheder.

Ligesom ved salg og udleje får erhververen ret til at lade energimærkning udarbejde for overdragers regning, hvis energimærkningen ikke er udleveret inden aftalens indgåelse, og overdrageren ikke forinden efter påkrav har udleveret energimærkningen. Også i dette tilfælde kan erhververens rettigheder ikke ved aftale mellem parterne fraviges til skade for erhverver.

Andelshavere, anpartshavere eller aktionærer i boligfællesskaber får i lighed med ejere af ejerlejligheder mulighed for at kræve, at boligfællesskabet stiller en gyldig energimærkning til rådighed, så vedkommende kan opfylde sine forpligtelser som overdrager. Udleverer boligfællesskabet ikke energimærkningen, kan den pågældende andelshaver, anpartshaver eller aktionær lade energimærkningen udføre for boligfællesskabets regning.

Ifølge lovforslaget vil regler om energimærkning ved overdragelse af andelsboliger og andre boliger i boligfællesskaber finde tilsvarende anvendelse ved *overdragelse af brugsret* til en bygning eller en del af en bygning ejet af andre selskaber, foreninger, samejer og fællesskaber, hvor der til deltagelsen er knyttet brugsret til den pågældende bygning eller del af bygning. Tilsvarende gælder for forbrugsaftaler, der giver brugsret til fast ejendom på timesharebasis.

3.1.4. Energimærkning af ejendomme med lejligheder

Ifølge lovforslaget skal der fremlægges en energimærkning for lejligheder både ved salg, udlejning og overdragelse af brugsret. Kravet gælder alle former for lejligheder og såvel lejligheder, der anvendes til bolig, som erhvervsenheder.

I den eksisterende ordning kan energimærkningen af ejerlejligheder gennemføres enten som en individuel energimærkning af lejligheden baseret på en summarisk vurdering af den samlede ejendom eller som en supplerende energimærkning til en energimærkning af hele ejendommen. I store ejendomme er supplerende energimærkning baseret på en ELO-rapport, mens den i små ejendomme under 1.500 m² er baseret på en frivillig energimærkning af hele ejendommen.

Fremover vil energimærkningen af lejligheder eller andre enheder til individuel anvendelse blive baseret på en samlet energimærkning af hele ejendommen. Energimærkning af lejligheder vil blive gennemført som en energimærkning af hele ejendommen suppleret med, at der gives information om energiforbruget og besparelser i typiske lejligheder, der kan anvendes som energimærkning ved udlejning eller salg af alle