

energi og vand samtidig vurderes at udgøre en ikke uvæsentlig del af bruttohuslejen, er kendskabet hertil vigtigt ved vurderingen af, om de løbende udgifter vil være i overensstemmelse med køberens budget. Samtidig vil energiplanen være et nyttigt værktøj i forbindelse med, at mange købere foretager forbedringsarbejder i bygningen umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen.

Ifølge stk. 1 har sælgeren forpligtelsen til, inden aftale om salg indgås, at sørge for, at energimærkningen for ejendommen eller ejerlejligheden udleveres til køberen. Det er nu præciseret i bestemmelsen, at køberen skal have energimærkningen udleveret. Hidtil har køber blot skullet gøres bekendt med energimærkningen.

Bestemmelsen i stk. 2 giver sælgeren et incitament til at få udført energimærkning, idet bestemmelsen viderefører en hjemmel til, at en køber kan lade energimærkning udarbejde for sælgers regning, hvis sælger ikke efter påkrav fra køber har udleveret energimærkningen. Ved udarbejdelse på sælgers regning forstås, at køber kan lade en energikonsulent udarbejde energimærkningen og derefter kræve sine udgifter hertil betalt af sælger. Køberen skal dog have ladet energimærkningen udarbejde inden for en rimelig frist, hvorved der efter omstændighederne forstås en periode på op til 6-12 måneder efter købers overtagelse af ejendommen.

Ifølge stk. 3 kan reglerne om energimærkning ved salg ikke ved aftale mellem parterne fraviges til skade for køberen. Dette svarer til de nugældende regler. Køberen vil således altid kunne kræve energimærkningen udleveret eller inden for en rimelig frist lade energimærkning udarbejde på sælgers regning, hvis sælger ikke efter påkrav har udleveret en energimærkning af ejendommen eller lejligheden.

Bestemmelsen i stk. 4 er ny og skal give en sælger af en ejerlejlighed bedre muligheder for at opfylde sin forpligtelse til at fremlægge energimærkning ved salg. Derfor pålægges ejendommens ejerforening at stille energimærkning for lejligheden, som indgår i ejendommens energimærkning, frit til rådighed for sælgeren. Hvis ejerforeningen ikke efter påkrav udleverer energimærkningen, kan den pågældende ejer af en ejerlejlighed lade energimærkningen udføre for ejerforeningens regning. Sælgeren af en ejerlejlighed skal ligeledes have sine udgifter til energimærkning dækket af ejerforeningen, hvis køberen har ladet energimærkningen udarbejde på sælgers regning efter stk. 2, fordi ejerforeningen ikke stillede en energimærkning for lejligheden til rådighed.

### Til § 7

Bestemmelserne i § 7 implementerer bygningsdirektivets artikel 7, stk. 1, for så vidt angår udleje af bygninger, lejligheder eller enheder til særskilt brug. Der er tale om nye bestemmelser, idet der ikke i lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger var medtaget regler om energimærkning ved udleje af bygninger, lejligheder eller enheder til særskilt brug.

Forpligtelsen til at fremlægge energimærkning ved udleje gælder for lejemål omfattet af lejeloven, lov om leje af almene boliger og lov om leje af erhvervslokaler m.v. (erhvervslejelov). Derimod falder privat udlejning af værelser, som er en del af udlejers bolig, ikke ind under stk. 1, idet denne bestemmelse omfatter udleje af hele boligenheder.

Ifølge stk. 1 påhviler det udlejerens at sørge for, at lejerens inden lejeaftalens indgåelse har fået udleveret en kopi af energimærkningen for lejemålet. Dette svarer til reglerne ved salg.

Lejerens ret til at få udleveret energimærkning kan ifølge stk. 2 ikke ved aftale mellem parterne fraviges til skade for lejerens.

Hvis en ejer af en ejerlejlighed vil udleje lejligheden, har vedkommende ejer ligesom i salgssituationen krav på at få stillet en gyldig energimærkning for lejligheden til rådighed ifølge stk. 3, og hvis ejerforeningen ikke efter påkrav udleverer energimærkningen, kan ejeren lade energimærkningen udføre for ejerforeningens regning.

Ganske kortvarig tidsbegrænset udlejning er i henhold til EU-Kommissionens fortolkning af bygningsdirektivet ikke omfattet af krav om energimærkning ved udlejning. Ifølge stk. 4 vil der derfor ved bekendtgørelse kunne fastsættes regler om, at sådan udlejning ikke er omfattet af krav om energimærkning ved udlejning. Det forventes, at der bliver fastsat regler, så kortvarig tidsbegrænset udlejning på nogle få uger af f.eks. sommerhuse ikke vil blive omfattet.

### Til § 8

Bestemmelserne gennemfører bygningsdirektivets artikel 7, stk. 1, for så vidt angår overdragelser af andele, anpart og aktier, hvortil der er knyttet brugsret til en bygning eller en del af en bygning. Sådan overdragelse af brugsret af bygninger, lejligheder eller enheder til særskilt brug må tilsvarende anses for omfattet af bygningsdirektivets krav om energiattestering ved salg eller udleje. Der er tale om nye bestemmelser, idet der ikke i lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger er krav om energimærkning ved overdragelse af brugsret til bygninger, lejligheder eller enheder til særskilt brug.