

ENERGIMÆRKNING

VÆRD AT VIDE, NÅR DU SÆLGER BOLIG



Energistyrelsen

ENERGIMÆRKNING – HVAD ER DET?

I Danmark har vi lovpligtig energimærkning af bygninger ved salg og udlejning. Det gælder også for boliger, som fx enfamiliehuse. En energimærkningsrapport består af to dele, der tilsammen belyser en bygnings energimæssige tilstand og dens besparelspotentiale:

- 1** En vurdering af bygningens energimæssige tilstand indplaceret på energimærkeskalaen nedenfor – dvs. et energimærke. Denne del fungerer som en form for varedeklaration, når en bygning eller en lejlighed, kontorlokaler eller andre enheder i en bygning sælges eller udlejes.
- 2** Forslag til energiforbedrende og energibesparende tiltag i bygningen. Mærkningen giver et overblik over de forbedringer, der kan gennemføres umiddelbart, og de energibesparelser der vil være fordelagtige at gennemføre i forbindelse med renovering.



Hvad betyder energimærket?

Energimærket er et udtryk for bygningens energieffektivitet. Energieffektiviteten beskrives på en skala med mærkerne A2020, A2015, A2010, B, C, D, E, F og G. De fleste bygninger i dag ligger på trin C-G – medmindre de er blevet energirenoveret eller er nyopførte.

Hvor længe gælder energimærkningen?

En energimærkning af helårsboliger gælder som udgangspunkt i 10 år. Energimærkninger udarbejdet mellem 1. september 2006 og 31. januar 2011 er gyldige i 7 år. Du må som udgangspunkt gerne genbruge energimærket, når du sælger, hvis det sker inden for de 7 eller 10 år. Har du bygget om eller foretaget ændringer, der har påvirket boligens energiforbrug, skal du have ny energimærkning.

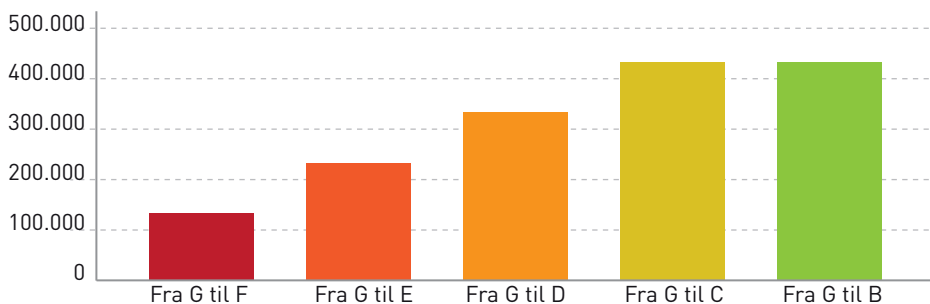
Hvorfor A2020, A2015 og A2010?

Med den nuværende energimærkeskala er der en tydelig sammenhæng mellem bygningsreglementets krav for nyopførte bygninger og energimærkeskalaen. Er bygningen bygningsklasse 2020, vil energimærket være A2020, mens A2015 og A2010 modsvarer hhv. 2015- og 2010-niveau. Bygninger, der lever op til A2020, er såkaldte lavenergibygninger.

Salgsprisen påvirkes af et godt energimærke

Et godt energimærke fortæller en køber, at de månedlige energjudgifter i bygningen er passende – og at bygningen i øvrigt har et tidssvarende og klimavenligt energiforbrug. På diagrammet nedenfor kan du se, hvad de forskellige spring på energimærkeskalaen betyder for salgsprisen på et gennemsnitligt og typisk hus på 140 m². Som en tommelfingerregel stiger et hus typisk ca. 100.000 kr. i værdi for hvert trin, det forbedres på energimærkeskalaen. Det kan derfor ofte betale sig at investere i energirenovering, før du sælger. Hvis du alligevel skal ombygge eller renovere før salg, så tænk energiforbedringerne med. En investering på 100.000-200.000 kr. vil i mange tilfælde kunne tjene sig hjem.

Samlet stigning i salgspris, kr.



Figuren viser, hvilken merpris der kan opnås for et typisk hus på 140 m² med energimærke G, når det bliver løftet til et bedre energimærke. Priserne er renset for forhold som beliggenhed, opførelsesår og opvarmningsform.

Kilde: SBI 2013, 06: Analyse af "Sammenhæng mellem energimærkning og værdisætning". Udarbejdet for Energistyrelsen.



HVAD SIGER **REGLERNE?**

Det er dit ansvar som sælger, at der er en gyldig energimærkning, inden du sælger. Hvis du annoncerer for salget, skal energimærket fremgå af salgsannoncen. Det gælder også, selv om du ikke sælger gennem en ejendomsmægler, men selv står for salget. Nedenfor kan du se mere om reglerne for forskellige boligtyper.

Enfamlieshuse og række/kædehuse m.v.



Enfamlieshuse på 60 m² eller derover skal have en gyldig energimærkning, når de skal sælges. Det gælder også for række-, kæde- og dobbelthuse. For denne type huse betragtes hver boligenhed nemlig som en bygning for sig. Derfor skal hver enkelt bolig også energimærkes, og køber skal have fremlagt energimærkningen, inden der indgås aftale om salg. Foregår salget via ejendomsmægler, skal energimærkningen være ejendomsmægleren i hænde, inden bygningen annonceres til salg, så energimærket kan fremgå af salgsmaterialet.

Andelsboliger og lignende



Ved overdragelse af andel, anpart eller aktie i et boligfællesskab er der også krav om energimærkning. Det er overdragerens pligt at sikre, at køber får udleveret en energimærkning – efter de samme principper som beskrevet ovenfor. Her er det andelsforeningens ansvar uden beregning at stille den gyldige energimærkning til rådighed for overdrageren.

Måske har du allerede en gyldig energimærkning?

Hvis din ejendom har fået foretaget en energimærkning inden for de seneste 7 år, er det ikke sikkert, du skal have en ny energimærkning, medmindre du har bygget om eller foretaget ændringer, der har påvirket boligens energiforbrug.



HVEM KAN UDFØRE ENERGIMÆRKNINGEN?

Energimærkningen skal udføres af en energikonsulent ansat i et certificeret energimærkningsfirma. Du kan finde et firma i nærheden af dig via hjemmesiden **SparEnergi.dk**. Din ejendomsmægler kan også hjælpe dig – mange gange har du mulighed for at få energimærkning og tilstandsrapport udført samtidig.

Energikonsulenten måler din bygning op og undersøger kvaliteten af isolering, vinduer og døre, varmeinstallation m.v. På det grundlag beregnes bygningens energiforbrug under standardbetingelser for vejr, familiestørrelse, driftstider, forbrugsvaner m.v.

Vores adfærd og forbrug af energi er selvfølgelig forskellig. En standardberegning giver et neutralt og sammenligneligt billede af selve bygningens energiforbrug. Og et standardiseret forbrug er derfor et energiforbrug beregnet ud fra nogle standardforudsætninger om bl.a. rumtemperatur, vejrforhold og antal beboere.

Du må gerne indhente flere tilbud, inden du bestiller en energimærkning. Og der eksisterer en øvre honorargrænse, som du skal betale for energimærkning af huse under 300 m². Bemærk at der er fri prisdannelse på markedet, når det gælder bygninger over 300 m². Tjek listen på **SparEnergi.dk** og kontakt din lokale energikonsulent.



TRE TYPER AF ENERGIMÆRKNING

Energimærkning af enfamilieshuse kan udformes og foretages på tre måder, som især afhænger af bygningens alder. Fx vil energimærkningen for en nyopført bygning sjældent have forslag til energiforbedringer, da energieffektiviteten gerne skulle være i top i et nyt hus opført efter bygningsreglement 2010 eller 2015.

1 Almindelig energimærkning

Den almindelige energimærkning foretages af en energikonsulent fra et certificeret energimærkningsfirma. Energifirmaet gennemgår bygningen og udfærdiger på den baggrund en energimærkningsrapport.

2 Energimærkning uden bygningsgennemgang

Huse, der er yngre end 25 år og mindst én gang har fået udarbejdet en energimærkning, kan få en ny energimærkning uden bygningsgennemgang. Det betyder, at en energikonsulent fra et certificeret energimærkningsfirma udarbejder energimærkningsrapporten på baggrund af generelle oplysninger om bygningen samt viden om bygninger af samme type og fra samme år. Denne type energimærkning indeholder ikke forslag til energibesparende tiltag.

3 Energimærkning af nybyggeri

Nyopførte bygninger skal være bygget, så de opfylder de krav, som var givet i byggetilladelsen. Og byggetilladelsen vil normalt stille krav om, at byggeriet skal opfylde det gældende bygningsreglement, herunder kravene om energieffektivitet. Derfor vil et nybyggeri typisk have et energimærke A2010, A2015 eller A2020, alt efter hvilken bygningsklasse der er opfyldt ved byggeriet.

En energimærkning for nybyggeri indeholder ikke forslag til energiforbedringer for boligen.



HVOR KAN MAN SE ENERGIMÆRKNINGEN?

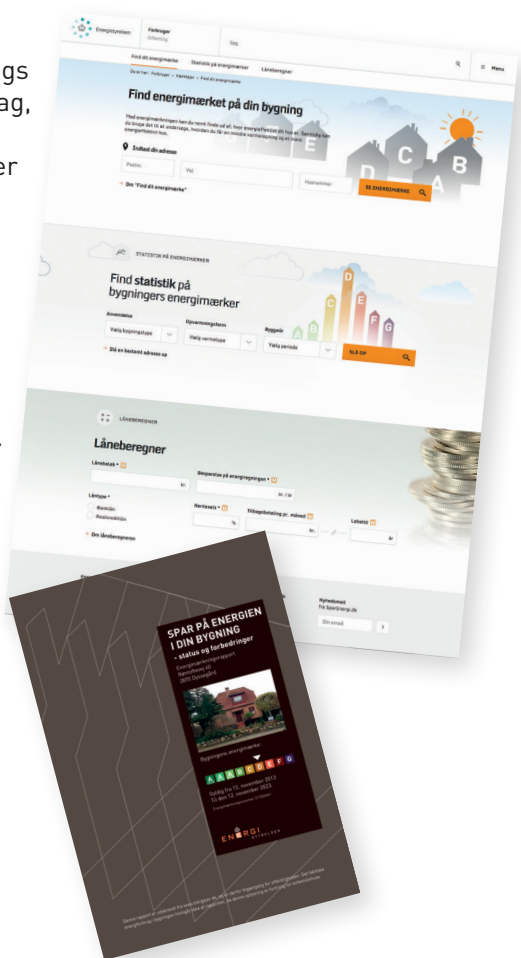
Når energimærkningen er udført, kan mulige købere af din ejendom finde energimærkningen på flere måder. De kan gå direkte til dig, til din ejendomsmægler eller selv finde oplysningerne på **boligejer.dk**. Her findes gyldige energimærker for alle typer ejendomme.

Energimærkningsrapporten

Energimærkningsrapporten er som nævnt både en vurdering af en bygnings tilstand her og nu og forslag til de tiltag, der kan forbedre bygningen energimæssigt. Det er dit ansvar som sælger at sørge for energimærkningen, og køber kan bede om rapporten både direkte gennem dig og gennem din ejendomsmægler.

Det digitale energimærke

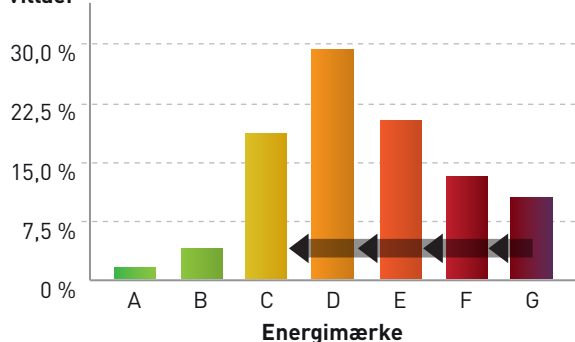
I dag er mange energimærkninger tilgængelige digitalt på **SparEnergi.dk**. Og med det digitale energimærke er der flere muligheder. Man kan nøjes med at finde de oplysninger frem, der særligt har ens interesse. Og man kan selv finde oplysningerne, inden man beslutter, om man vil se nærmere på en bygning. På samme måde kan du altså som sælger få et indtryk af, hvordan energimærkningen ser ud for ejendomme, der minder om din.



FÅ STØTTE TIL ENERGIRENOVERINGEN

Med den rigtige energirenovering kan du flytte dit energimærke på energimærkeskalaen og dermed øge værdien af dit hus, før du sætter det til salg. Du kan desuden søge om støtte til mange af forbedringerne.

Villaer



Søjlediagrammet viser, hvordan fordelingen af energimærker er for villaer i Danmark. Pilen markerer, at du kan flytte et dårligt energimærke til et bedre ved at energirenovere. Fx kan du ofte flytte dit energimærke fx fra et G til et C, hvis du fx bor i en 1950'er-villa i 1½-plan og foretager en grundig efterisolering flere steder og udskifter alle vinduer og ydervæge.

Søg støtte hos energiselskaberne

Du kan søge om støtte til mange tiltag direkte fra energiselskaberne eller fra håndværkere, rådgivere m.m., der har en aftale eller har mulighed for at indgå en aftale med energiselskaberne. Energiselskaberne har nemlig en fælles energispareaftale, der går ud på, at selskaberne skal sikre, at der gennemføres energisparetiltag hos forbrugerne. Selskaberne kan derfor yde tilskud og rådgivning til projekter, hvor der kan opnås en energibesparelse. Sørg for at få en aftale om støtte, inden du går i gang med energirenoveringen.

Eksempler på, hvad du kan søge støtte til

- Efterisolering af ydervægge og tagkonstruktioner
- Udskiftning af gamle vinduer/ruder til mere energieffektive vinduer/ruder
- Overgang til mere energieffektiv opvarmning
- Udskiftning af varmtvandsbeholder/brugsvandsveksler og kedler

Læs mere om energispareaftalen på energisparesiden.dk og SparEnergi.dk

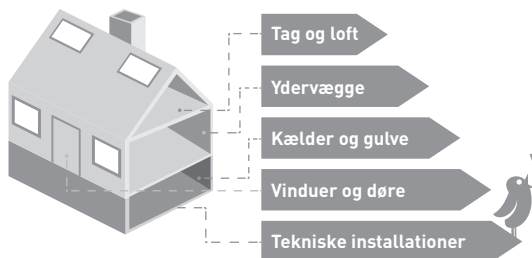
Få fradrag via den grønne BoligJobordning

Den grønne BoligJobordning har til formål at understøtte grøn omstilling og øget bæredygtighed. Ordningen giver i 2016 og 2017 et fradrag på op til 12.000 kr. pr. person i husstanden for energirådgivning og håndværksydelser i forbindelse med energirenovering. Det betyder kort sagt, at du kan trække lønudgifter til rådgivning og håndværkere fra i skat. Du skal selv indtaste de relevante oplysninger på SKAT's hjemmeside skat.dk.

FORDELE VED ENERGIRENOVERING OG ENERGIMÆRKNING



HER KAN DU ENERGIRENOVERE



Du sparer på energien og sparer dermed både penge på drift og sikrer dig samtidig bedre mod fremtidige prisstigninger på energi.

Du kan få et sundere indeklima og øge boligens komfort og værdi, så den samtidig bliver mere attraktiv på boligmarkedet.

Du hjælper klimaet ved at nedsætte forbruget af fossile brændstoffer – det gavner forsyningsikkerheden og reducerer behovet for import af brændstoffer.

VURDERING OG ANBEFALING I ÉT



Energimærkningen er ikke kun en vurdering af bygningens nuværende tilstand, men også en beskrivelse af dens besparelses-potentiale.



I rapporten bliver bygningen mærket på energimærkeskalaen, der er et udtryk for den energimæssige tilstand her og nu.



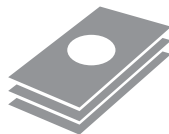
Rapporten kommer samtidig med konkrete forslag til, hvilke energiforbedringer der kan sættes i gang, og hvordan de kan forbedre bygningens energimærke, fx fra et F til et C.



Et godt energimærke er ensbetydende med mindre belastning af miljø og klima.



Et godt energimærke er typisk også et udtryk for et godt indeklima, der ofte betyder bedre komfort i bygningen.



Jo bedre energimærkningen er, jo større en salgsværdi har bygningen. Derfor har energimærkningen også stor økonomisk betydning.

VÆRD AT VIDE

Energimærkning er lovpligtig ved salg og udlejning

Hvis dit hus eller rækkehus er over 60 m², skal det energimærkes, når du skal sælge eller udleje det i mere end 4 uger.

Energimærkning er sælgers ansvar

Det er sælger eller udlejers ansvar at sikre, at en bolig har en gyldig energimærkning, inden der annonceres for boligen. Det gælder, uanset om der sælges gennem en professionel ejendomsmægler eller via andre kanaler. Overtrædelse af pligten kan medføre bødestraf. Energistyrelsen kan indhente oplysninger fra offentlige myndigheder om bygninger, ejerforhold m.v. med henblik på at føre kontrol. Du kan få en folder, der sætter fokus på de forhold, du som køber skal være opmærksom på i forhold til energimærkning. Hent folderen hos din ejendomsmægler eller download den fra Energistyrelsens forbrugersite **SparEnergi.dk**.

Er du i tvivl om energimærkningen af en bolig?

Er du i tvivl om energimærkningen af en bolig, så spørg en energikonsulent. Du kan finde kontaktoplysningerne på det certificerede energimærkningsfirma, der har udarbejdet boligens energimærkning i selve energimærkningsrapporten, som du kan finde på **SparEnergi.dk**.



Klagemuligheder i forbindelse med energimærkning

Hvis du mener, at der er fejl i din bygnings energimærkning, skal du i første omgang henvende dig til det certificerede energimærkningsfirma, der har udarbejdet mærkningen. Fristen for at klage til energimærkningsfirmaet er 1 år, efter energimærkningen er indberettet, eller, hvis du er køber, 1 år fra overtagelsestidspunktet – dog senest 6 år fra energimærkningsrapportens datering.

Hvis det ikke fører til en afklaring, har du mulighed for at klage til Energistyrelsen inden for 4 uger efter firmaets endelige og skriftlige svar på din henvendelse. Det er kun muligt at klage til Energistyrelsen over gyldige energimærkninger. Har du i mellemtiden fået udarbejdet en ny energimærkning, kan du ikke længere klage over den gamle.

Bemærk at spørgsmål om evt. erstatning og tvister om aftaleretslige og økonomiske forhold skal afgøres af de civilretslige domstole.



VIL DU VIDE MERE?

Du kan få hjælp og vejledning flere steder, hvis du er i tvivl

SparEnergi.dk – Energistyrelsens forbrugersite med energispareråd, tjeklister, guider, energiløsninger og kortfilm, varmepumpeguide, liste over håndværkere og generelle temasider om energimærkning, støttemuligheder, renovering, varme, el m.m.

BedreBolig.dk – Energistyrelsen har udviklet BedreBolig-ordningen, der gør det nemmere for dig som husejer at energirenovere din bolig. BedreBolig er helhedsorienteret rådgivning, som giver overblik over mulighederne i boligen og en plan for renoveringen. En BedreBolig-rådgiver kan også hjælpe med at projektere og indhente tilbud samt styre og kvalitetssikre byggeprojektet. Læs mere om ordningen og find en lokal rådgiver.

Boligejer.dk – En tværoffentlig portal med uvildig information til alle, der vil købe, sælge eller bygge bolig. Her kan du også se data om din bolig fra de store landsdækkende ejendomsregistre.

Bolius.dk – Boligejernes videnscenter. Et godt sted at finde både information og inspiration.

Renover.dk – Eksempler på energirenoverede boliger. Renoverprisen (skabt af Realdania og Grundejernes Investeringsfond) tildeles årligt en række små og store renoveringsprojekter, der kan fungere som inspirationskatalog for andre.

Energisparensiden.dk – Find kontaktoplysning på alle net- og distributions-selskaber med energispareforpligtelse og se, hvilke typer af energibesparelser det enkelte selskab yder støtte til.

Bygningskultur.dk – Bygningskultur Danmark er en paraplyorganisation for foreninger, brancher, fonde og institutioner, der arbejder med bevaring og udvikling af den danske bygningskultur. Fx om energirenovering af fredede bygninger.

Bygningsreglementet.dk – Oversigt over de særlige regler, der skal overholdes i forbindelse med nybyggeri, ombygning og renovering – inkl. FAQ og vejledninger.

Ens.dk – Energistyrelsens hjemmeside med overblik til især professionelle aktører i forhold til undergrund og forsyning, byggeri, forbrug og besparelser, klima og CO₂, ny teknologi og politik.

