

Nye annonceringskrav vedrørende

DE er som udgangspunkt positiv over for energimærkningslovens regler, idet der på denne måde kan skabes fokus på ejendommenes energimæssige tilstand. Dette giver forbrugerne en bedre indsigt i hvilken ejendom, der er tale om, samtidig med at det må formodes at føre til flere energiop-timerende tiltag. De netop vedtagne ændringer af loven er dog ikke uden problemer.

Tekst: Juridisk og mæglerfaglig chef Anders Palmkvist, og juridisk konsulent Barbara Westengaard-Hildinge, DE

I december 2009 modtog DE høringsbrev vedr. ændring af lov om fremme af energibesparelser i bygninger (energimærkningsloven). Samme dag videresendte vi dette til kommentering til foreningens politiske ledelse samt diverse udvalg.

Det fremgik bl.a. af dette første udkast til lovforslag, at sælgeren skulle fremlægge energimærkning over for ejendomsmægleren forud for indgåelsen af formidlingsaftalen. Samtidig fremgik det af bemærkningerne til lovforslaget, at denne regel skulle sikre, at en ejendom altid blev annonceret med angivelse af ejendommens energimæssige status, såfremt ejendommen blev solgt via en ejendomsmægler. Erhvervs- og Byggestyrelsen skulle herefter tilrette formidlingsbekendtgørelsen i overensstemmelse hermed. Reglerne skulle træde i kraft den 1. juni 2010.

DE fremsendte herefter sit hørings-svar til Energistyrelsen, hvoraf det fremgik, at foreningen så flere forskellige problemstillinger ved lovforslaget.

Tre overordnede problemstillinger

For det første anså foreningen, at såfremt formålet med lovændringen

var, at en ejendom skal annonceres med energimærkningskarakteren, vil det være uproportionelt og økonomisk bebyrdende for sælgeren at bede om energimærkning allerede på formidlingsaftaletidspunktet.

Derudover blev det påpeget, at mange sælgere først vælger at udarbejde energimærkningen på et tidspunkt, hvor man har fundet en køber. På denne måde sikrer sælgerne sig, at man udelukkende udarbejder en energimærkning, i det tilfælde at man får solgt ejendommen. I denne forbindelse blev det nævnt, at sælgere, som ikke selv har pengene til energimærkningen, ofte ikke har mulighed for at låne beløbet hertil i banken, førend der er fundet en køber.

Endeligt blev det påpeget, at mange sælgere af andelsboliger og ejerlejligheder allerede nu har store problemer med at fremskaffe energimærkningen fra andelsbolig-/ejerforeningerne, hvilket vil blive et endnu større problem, såfremt boligen slet ikke må annonceres uden angivelse af energimærkningskarakter. Herudover foreslog DE bl.a., at der blev indført undtagelsesbestemmelser til de situationer, hvor det kan være vanskeligt for sælgerne

at fremskaffe energimærkningen, og at der blev indført bødesanktioner over for foreninger, som ikke udleverer energimærkningen til sælgerne.

Lovforslagets vedtagelse

Lovforslaget blev vedtaget den 18. maj 2010 med nogle få ændringer, og samtlige partier i Folketinget stemte for.

Resultatet af DE's indvendinger blev desværre udelukkende, at tidspunktet for, hvornår sælgeren skal udlevere energimærkningen til mægleren, blev rykket fra "formidlingsaftaletidspunktet" til "annonceringstidspunktet". Det vil sige, at sælgeren nu har pligt til at udlevere energimærkning til ejendomsmægleren, inden ejendommen annonceres. Herudover blev ikrafttrædelsestidspunktet rykket fra den 1. juni til den 1. juli 2010.

Allerede inden lovforslaget blev endeligt vedtaget, var DE i dialog med Erhvervs- og Byggestyrelsen flere gange omkring den nærmere udformning af de kommende regler i formidlingsbekendtgørelsen. DE har dog i skrivende stund endnu ikke modtaget et endeligt forslag til ændring af formidlingsbekendtgørelsen, og det er derfor fortsat uklart, hvordan reglerne præcist vil blive gennemført i praksis.

energimærkning



Uafklarede spørgsmål

DE har forud for lovens vedtagelse skrevet til Klima- og Energiministeren (kopi af brevet blev tillige tilsendt Folketingets energipolitiske udvalg) for at få afklaret, hvorvidt reglerne skal gælde for alle ejendomme, der er til salg pr. 1. juli 2010, eller om de kun skal gælde for de ejendomme, der udbydes til salg efter 1. juli 2010.

Såfremt reglerne skal gælde for samtlige ejendomme, der er til salg pr. 1. juli 2010, har DE påpeget over for ministeren, at dette må forventes at medføre flaskehalsproblemer, hvorved der vil opstå lange ventetider på udarbejdelsen af energimærkningerne. Foreningen forventer derfor, at lovændringen alene vil omfatte tilfælde hvor formidlingsaftalen indgås efter 1. juli 2010. Foreningen har dog i skrivende stund ikke modtaget svar fra ministeren.

DE afventer desuden fortsat afklaring på flere problemstillinger fra lovgivers side, herunder:

- Hvad menes med ordet "annoncering" – er det udelukkende avisannoncering og internetannoncering, eller vil f.eks. vinduesudstillinger, søgere-

sultater på eksempelvis Boligsiden.dk og emnelister også blive omfattet?

- Hvordan skal energimærkningskarakteren fremstå? Erhvervs- og Byggestyrelsen har indtil videre ikke ønsket at tage stilling hertil. For at opnå ensartethed og genkendelighed for forbrugerne har branchen derfor selv udfærdiget et "logo" svarende til de logoer, som eksempelvis køleskabe er mærket med.
- Hvad gør sælgeren, såfremt der er lang leveringstid på energimærkningerne – kan man i denne periode ikke annoncere sin ejendom til salg?
- Hvad gør sælger, hvis andelsbolig-/ejerforeningen ikke udleverer energimærkningen – betyder det at ejendommen ikke kan annonceres, og dermed i praksis at ejendommen ikke kan sælges?
- Såfremt det udelukkende er ejendomme, der udbydes til salg efter 1. juli 2010, som er omfattet af reglerne, hvad sker der så for en ejendom, der er taget til salg før 1. juli, men hvor sælgeren efterfølgende vælger at

For at opnå ensartethed og genkendelighed for forbrugerne har branchen selv udfærdiget et "logo" svarende til logoer, som eksempelvis køleskabe er mærket med.





skifte mægler? Er dette at betragte som et nyt udbud af ejendommen, hvorved ejendommen omfattes af reglerne?

- I medfør af energimærkningsloven skal sælger udlevere energimærkning til mægler inden annoncering af ejendommen. Denne regel gælder for alle ejendomme, der ifølge energimærkningsloven skal have udarbejdet energimærkning – herunder flere erhvervsjendomme. Disse ejendomme er dog ikke omfattet af formidlingsbekendtgørelsen, hvor kravet vedr. annoncering med energimærkningskarakter fremgår. Hvad skal der i så tilfælde gælde for disse ejendomme?
- Hvad er konsekvensen, såfremt en ejendom annonceres uden angivelse af energimærkningskarakter – vil det være ejendomsmægleren eller sælgeren, der ifalder ansvar?

DE er i fuld gang med at få en afklaring af de ovennævnte spørgsmål, og medlemmer vil blive informeret, så snart en afklaring foreligger.

Branchen vil være klar

Udover de ovennævnte tiltag har DE været i kontakt med softwarehusene for at sikre, at disse er forberedt på implementeringen af de nye regler, ligesom DE har haft kontakt til Boligsiden.dk samt underrettet både foreningens boligudvalg og andelsboligudvalg om de nye annonceringskrav.

Branchen vil således være klar til at leve op til de nye annonceringsregler pr. 1. juli 2010.

Klima- og Energiministeren har desværre indtil videre ikke været særlig lydhør over for de problemer, de nye regler giver forbrugerne (sælgerne), idet det kan have meget alvorlige konsekvenser, såfremt sælger f. eks. ikke

kan få udleveret energimærkning fra ejerforeningen. DE er derfor ikke i tvivl om, at de nye regler vil få utilsigtede alvorlige økonomiske konsekvenser for nogle sælgere.

Lovændringen har desværre også den uheldige konsekvens, at ejendomsmægleren ikke længere forud for en tvangsauktion kan annoncere en ejendom til salg med det formål at afværge auktionen og dermed sælge ejendommen i fri handel. I disse situationer vil sælger nemlig typisk ikke have mulighed for at betale for en energimærkning, og dermed kan ejendommen ikke annonceres. Det vil formentlig desværre betyde, at der fremover må gennemføres flere tvangsauktioner, fordi det ikke længere er muligt at annoncere ejendommen uden energimærkningsoplysning.

Andre tiltag

Sideløbende med disse tiltag har DE deltaget i en arbejdsgruppe nedsat af Energistyrelsen bestående af interessenter fra forskellige brancher med tilknytning til energimærkningsordningen. Denne arbejdsgruppe skulle fremkomme med en rapport til Energistyrelsen, som skulle klarlægge hvilke tiltag, der bør gennemføres for at forbedre energimærkningsordningen.

Mange forslag blev diskuteret, og nogle af de forbedringsforslag, som er kommet frem, er f.eks. at tilpasse energimærkningen bedre til den enkelte ejendom, forlænge gyldighedsperioden, gøre informationerne i energimærkningen lettere tilgængelig og lettere at opdatere, fremme fokus på energimærkningen i andre situationer end salgssituationen, gøre energimærkningens layout og formuleringer mere brugervenlige samt forbedre forslagene til energiforbedringer.

Nye annonceringskrav