

Energimærkning - erhverv

Ligesom for enfamiliehuse og flerfamiliehuse gælder det, at der skal fremlægges en gyldig energimærkning når erhvervsbyggeri sælges. Fra 1. juli 2009 skal der ligeledes foreligge energimærkning ved udlejning af erhvervsbyggeri og erhvervslejligheder samt overdragelse af erhvervsandele og –anparter. Artiklen omhandler, hvilke erhvervsejendomme der skal energimærkes. Endvidere illustreres reglerne ved en række eksempler.

Indholdsfortegnelse

- Hvad kan energimærkningen bruges til?
- Energimærkning ved salg og udlejning af erhverv
- Erhvervsbygninger, der er undtaget fra reglerne om energimærkning
- Hvem skal sørge for energimærkning?
- Tilbygninger, ombygninger mv. efter energimærkningens udarbejdelse
- Regelmæssig energimærkning
- Kort om energimærkningens gyldighed
- Andet

Hvad kan energimærkningen bruges til?

Energimærkningen af erhvervsbyggeri har som det primære formål at synliggøre energiforbruget og de muligheder, der er for at spare på energien. Energimærkningen indeholder en detaljeret liste med forslag til forbedringer for henholdsvis varme, vand og el, og kan således bidrage til effektiv energiledelse ved at give et samlet overblik over de rentable besparelsesmuligheder.

I forbindelse med en ejendomshandel kan energimærkningen desuden hjælpe en sælger til at vurdere, om der bør foretages nogle energiforbedringer inden salg for at øge salgsprisen, mens den bidrager til, at køber får et overblik over ejendommens energimæssige stand.

Energimærkning ved salg og udlejning af erhverv

Sælgere af bygninger, der anvendes til handel, service eller administration, skal fremlægge en gyldig energimærkning. Pr. 1. juli 2009 er det også lovpligtigt at fremlægge en energimærkning ved udlejning af erhvervsbyggeri og erhvervslejligheder og ved overdragelse af en erhvervsandel eller anpart.

Alle bygninger, der udgør en enkeltstående konstruktion med tag og ydervægge, hvor der anvendes energi til regulering af indeklimaet, skal energimærkes, medmindre de er undtaget fra reglerne om energimærkning.

Såfremt der foreligger flere energimærkninger, skal den senest udarbejdede udleveres.

Erhvervsbygninger, der er undtaget fra reglerne om energimærkning

Følgende erhvervsbygninger er fritaget fra reglerne om energimærkning:

- Fritliggende bygninger med et bruttoareal under 60 m².

- Bygninger til erhvervmæssig produktion vedr. landbrug, skovbrug, gartneri og råstofudvinding (BBR-kode 210).
- Bygninger til industri og håndværk (BBR-kode 220).
- El,- gas- eller varmekværk, forbrændingsanstalt m.v. (BBR-kode 230).
- Andre bygninger til landbrug, industri etc.(BBR-kode 290).
- Bygninger, der ifølge parternes aftale sælges med henblik på aktuel nedrivning.
- Bygninger, hvor det opvarmede areal højst udgør 25 % af det samlede etageareal.
- Bygninger, som er fredet efter bygningsfredning- og bevaringsloven.
- Bygning, hvor det ikke er muligt at udføre en retvisende energimæssig beregning på grund af væsentlige mangler i bygningens varmeanlæg og klimaskærm.

Generelt gælder det, at hvis over halvdelen af en bygnings areal benyttes til en af ovenstående formål, så er bygningen som helhed undtaget for reglerne om energimærkning.

Hvem skal sørge for energimærkning?

Det er ved en ejendomshandel sælgeren og ved udlejning udlejerens af ejendommen, der har ansvaret for, at energimærkningen bliver gennemført, og betaler energikonsulentens for at udføre mærkningen. Er der tale om fremleje, påhviler ansvaret fremlejergiver. Køber eller lejer har ret til at få lavet en energimærkning på sælgers eller udlejers regning, hvis energimærkningen mangler, når købsaftale eller lejekontrakt indgås. Det er dog en forudsætning, at køberen eller lejeren forinden har gjort opmærksom på, at energimærkning ønskes.

Mægleren bør påse, at der foreligger en gyldig energimærkning, der kan udleveres til køberen inden aftalens indgåelse. Er dette ikke tilfældet, skal mægleren aktivt virke for, at der rekvireres en energimærkning (enten via et forsikringssselskab eller via sælger eller udlejer selv, og for så vidt angår erhvervsejerlejligheder via ejerforeningen). Mægleren skal informere parterne i en handel om reglerne, og må ikke positivt medvirke til, at der mellem parterne indgås en aftale om, at der ikke udarbejdes et energimærke i forbindelse med handlen. Hvis parterne i en handel alligevel kræver, at der ikke udarbejdes et energimærke, bør ejendomsmægleren rådgive parterne om, at det er en overtrædelse af lovgivningen og anbefale, at energimærket udarbejdes. Dette bør gøres skriftligt. Ejendomsmægleren bør i en sådan situation ikke indføre en bestemmelse i købsaftalen om, at der ikke udarbejdes energimærke. Udgiften til energimærket skal i alle tilfælde medtages i eventuel provenuberegning.

Tilbygninger, ombygninger mv. efter energimærkningens udarbejdelse

Hvis der efter energimærkningens udarbejdelse er gennemført tilbygninger, ombygninger eller andre væsentlige forandringer, som i væsentlig omfang påvirker bygningens energimæssige ydeevne, således at energimærkningen ikke længere er retvisende ved ejendommen, er energimærkningen ikke længere gyldig. Der skal derfor udarbejdes ny energimærkning i forbindelse med salg eller udleje i denne situation.

Er man i tvivl om, hvorvidt der er tale om en situation, som medfører, at der skal udarbejdes nyt energimærke, må man tage kontakt til Energistyrelsen med henblik på at få afdækket spørgsmålet.

Regelmæssig energimærkning

For bygninger med et etageareal på 1.500 m² og derover er det lovpligtigt at gennemføre regelmæssig mærkning hvert 5. år, uanset om der finder salg eller udleje sted. Det er ejeren af

bygningen, der skal lade energimærkningen gennemføre. Pr. 1. juli 2009 sænkes arealgrænsen for krav om regelmæssig energimærkning til 1.000 m².

De bygninger, der er omfattet af kravene for regelmæssig energimærkning, skal desuden foretage månedsvise registreringer af forbruget af energi og vand. Registreringerne indsendes til energikonsulenten forud for bygningsgennemgangen i forbindelse med energimærkningen.

Eksempler

I det følgende er reglerne om energimærkning ved salg og udleje illustreret ved en række eksempler.

1. En ejendom indeholdende en kontorbygning sælges. Grundarealet er 900 m² og kontorbygningens bruttoareal er 100 m².

I dette tilfælde skal der foreligge en energimærkning for kontorbygningen ved indgåelse af købsaftalen, da der er tale om en bygning med et bruttoareal på over 60 m², som anvendes til et erhvervsformål, der ikke er undtaget fra kravet om energimærkning.

2. En ejendom indeholdende en kontorbygning udlejes. Grundarealet er 900 m² og kontorbygningens bruttoareal er 100 m².

I dette tilfælde skal der foreligge en energimærkning for kontorbygningen ved indgåelse af lejekontrakten, hvis lejekontrakten indgås 1. juli 2009 eller senere. Dette skyldes, at der er tale om en bygning med et bruttoareal på over 60 m², som anvendes til et erhvervsformål, der ikke er undtaget fra kravet om energimærkning. Indgås lejekontrakten tidligere end 1. juli 2009, er der ikke noget krav om energimærkning.

3. En ejendom sælges indeholdende en separat kontorbygning samt en produktionshal med BBR-kode 220. Grundarealet er 2.000 m², kontorbygningens bruttoareal er 200 m² og produktionshallens bruttoareal er 800 m².

I denne situation skal der foreligge en energimærkning for kontorbygningen ved indgåelse af købsaftalen, da der er tale om en bygning med et bruttoareal på over 60 m², som anvendes til et erhvervsformål, der ikke er undtaget fra kravet om energimærkning. Uanset størrelsen af produktionshallen, skal der ikke foreligge energimærkning på denne, da bygninger med BBR-kode 220 er undtaget fra kravet om energimærkning.

4. En kontorbygning udlejes. Kontorbygningen er beliggende på en matrikel indeholdende flere andre bygninger, herunder en lagerhal og et garageanlæg. Kontorbygningens bruttoareal er 500 m².

I dette tilfælde skal der foreligge en energimærkning for kontorbygningen ved indgåelse af lejekontrakten, hvis lejekontrakten indgås 1. juli 2009 eller senere. Dette skyldes, at der er tale om en bygning med et bruttoareal på over 60 m², som anvendes til et erhvervsformål, der ikke er undtaget fra kravet om energimærkning. Indgås lejekontrakten tidligere end 1. juli 2009, er der ikke noget krav om energimærkning. Det er irrelevant, hvad de andre bygninger beliggende på matriklen benyttes til, samt hvor store de er.

5. En udlejningsejendom med et samlet etageareal på 2.000 m² sælges. Ejendommen indeholder 8 beboelseslejligheder og 4 butiksejendomme.

Der bør allerede foreligge en gyldig energimærkning på udlejningsejendommen. Dette skyldes, at bygningens etageareal er på 1.500 m² eller derover, og denne dermed er omfattet af reglerne om regelmæssig energimærkning. Foreligger der ikke en gyldig energimærkning, er sælger forpligtet til at lade udlejningsejendommen energimærke i forbindelse med indgåelse af købsaftalen. Alternativt har køber ret til at få lavet en energimærkning på sælgers regning, hvis energimærkningen mangler, når købsaftale indgås. Det er dog en forudsætning, at køberen forinden har gjort opmærksom på, at energimærkning ønskes.

6. En ejendom sælges. På ejendommen er beliggende en bygning, der indeholder 200 m² produktion af jernkomponenter til brug i byggeindustrien og 80 m² administration/kontorareal.

I denne situation skal der ikke foreligge en energimærkning for bygningen ved indgåelse af købsaftalen, uanset at der er tale om en bygning med et bruttoareal på over 60 m². Da over halvdelen af bygningens areal benyttes til et formål, der er undtaget reglerne om energimærkning, er bygningen som helhed undtaget for reglerne om energimærkning.

7. En butik i et butikscenter udlejes. Butiksarealet udgør 100 m², og det samlede etageareal for butikscenteret er 3.000 m².

Indgås lejeaftalen inden 1. juli 2009, er der ikke noget krav om udlevering af energimærkning ved udleje. Det må dog bemærkes, at der bør foreligge en gyldig energimærkning på selve butikscenteret. Dette skyldes, at butikscenterets/bygningens etageareal er på 1.500 m² eller derover, og dermed omfattet af reglerne om regelmæssig energimærkning. Indgås lejeaftalen efter den 1. juli 2009, og foreligger der ikke en gyldig energimærkning, er udlejer forpligtet til at lade butikscenteret energimærke i forbindelse med indgåelse af lejekontrakten. Alternativt har lejer ret til at få lavet en energimærkning på udlejers regning, hvis energimærkningen mangler, når lejekontrakten indgås. Det er dog en forudsætning, at lejeren forinden har gjort opmærksom på, at energimærkning ønskes.

Det bemærkes for god ordens skyld, at det ikke er selve butikken eller butiksarealet, der skal laves energimærke på. Dette skyldes, at det kun er bygninger, der udgør en enkeltstående konstruktion med tag og ydervægge, som skal energimærkes, hvorfor det også i dette eksempel er selve bygningen, hvor butikscenteret er placeret, som energimærket skal omfatte.

8. En butik beliggende i en udlejningsejendom fremlejes. Butikkens areal er 80 m² og det samlede etageareal for udlejningsejendommen er 800 m².

Indgås fremlejeaftalen inden 1. juli 2009, er der ikke noget krav om udlevering af energimærkning ved fremleje. Indgås fremlejeaftalen efter den 1. juli 2009, og foreligger der ikke en gyldig energimærkning, er fremlejegiver forpligtet til at lade udlejningsejendommen energimærke i forbindelse med indgåelse af fremlejekontrakten. Alternativt har fremlejetager ret til at få lavet en energimærkning på fremlejegivers regning, hvis energimærkningen mangler, når fremlejekontrakten indgås. Det er dog en forudsætning, at fremlejetager forinden har gjort opmærksom på, at energimærkning ønskes.

Kort om energimærkningens gyldighed

Der gælder forskellige gyldighedsperioder for energimærkninger afhængig af, hvornår de er dateret, og hvilken type ejendomme de er udarbejdet for:

- Energimærkninger dateret fra og med den 1. januar 2006 er gyldige i 5 år. Dette gælder, uanset om der er tale om store eller små ejendomme.
- Regelmæssige energimærkninger af bygninger over 1.500 m² (ELO-mærker) dateret i 2005 er også gyldige i 5 år.

Kravet for, om et ELO-mærke er gyldigt i 5 år, er, om mærket var gyldigt den 1. januar 2006. Som hovedregel var ELO-mærkerne gyldige i 1 år. Dvs. at det som udgangspunkt (og som angivet ovenfor) udelukkende er ELO-mærker dateret i 2005, der er gyldige i 5 år, og som dermed fortsat er gyldige. Andre er udløbet. Der findes dog særlige ELO-mærker, som havde en længere gyldighed. Dette drejer sig om:

- ELO-mærker af ”særligt energieffektive ejendomme”. Disse har fået forlænget deres gyldighed til 5 år, såfremt de er dateret i hhv. 2003, 2004 eller 2005. Disse var ellers kun gyldige i 3 år. ”Særligt energieffektive ejendomme”, er ejendomme, hvor ejendommen ved seneste energimærkning er vurderet til at tilhøre energiklasse A i varme- og elforbrug, eller hvis der ved seneste udarbejdede energiplan alene er foreslået energibesparende tiltag, hvor den samlede CO₂-besparelse udgør mindre end 5,0 % af bygningens samlede årlige CO₂-udledning.
- ELO-mærker for ”ejendomme med akkrediteret certifikat”. Disse er gyldige i 5 år, uanset hvornår de er dateret. For at dette skal være opfyldt, skal bygningsejeren have fået certifikatet fra et akkrediteret certificeringsorgan. Certifikatet skal være indsendt til Energistyrelsen, som på baggrund heraf skal have udstedt dispensation fra den normale gyldighedsperiode.
- Energimærkninger af bygninger og ejerlejligheder i forbindelse med salg dateret før 1. januar 2006 er gyldige i 3 år.

Andet

For en generel gennemgang af reglerne om energimærkning, herunder reglerne for energimærkning af boligejendomme, henvises til artiklen [Energimærkning](#).

Kilder:

Fremme af energibesparelser i bygninger (L 2005-06-24 nr. 585)
Energimærkning af bygninger (BKG 2008-04-07 nr. 228)

Stikord tilknyttet denne artikel:

Energimærke, Energimærkning, Energimærkning, Erhverv, Regelmæssig energimærkning, Udlejning

Oprettet den 08-05-2008 | Revisionsdato 11-09-2008 | Forfatter FKP | Artikel nr. **2128**