

## LOV nr 485 af 12/06/1996 Historisk

Offentliggørelsesdato: 13-06-1996

Klima- og Energiministeriet

### Senere ændringer til forskriften

- [LBK nr 837 af 20/09/1996](#)
- [LBK nr 452 af 24/06/1998](#)
- [LOV nr 934 af 20/12/1999](#)
- [LOV nr 450 af 31/05/2000 § 24](#)
- [LOV nr 585 af 24/06/2005 § 33](#)
- [LOV nr 584 af 24/06/2005 § 3](#)

### Redaktionel note

- [Se redaktionel note](#)

### Yderligere dokumenter:

- [Alle bekendtgørelser m.v. og cirkulærer m.v. til denne lov](#)
- [Afgørelser truffet i henhold til denne lov](#)
- [Beretninger fra ombudsmanden, der anvender denne retsforskrift](#)

### Oversigt (indholdsfortegnelse)

<a href="#">Kapitel 1</a>	Almindelige bestemmelser
<a href="#">Kapitel 2</a>	Små ejendomme
<a href="#">Kapitel 3</a>	Store ejendomme
<a href="#">Kapitel 4</a>	Store erhvervslejemål
<a href="#">Kapitel 5</a>	Offentlige ejendomme
<a href="#">Kapitel 6</a>	Drift og vedligeholdelse af varme- og ventilationsanlæg m.v.
<a href="#">Kapitel 7</a>	Forskellige bestemmelser
<a href="#">Kapitel 8</a>	Om lovens ikrafttræden m.v.

### Den fulde tekst

## Lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger

VI MARGRETHE DEN ANDEN, af Guds Nåde Danmarks Dronning, gør vitterligt: Folketinget har vedtaget og Vi ved Vort samtykke stadfæstet følgende lov:

## Kapitel 1

### *Almindelige bestemmelser*

§ 1. Lovens formål er at fremme energi- og vandbesparelser og øge effektiviteten inden for al anvendelse af energi og vand i bygninger.

§ 2. Loven omfatter alle bygninger, jf. dog stk. 2.

*Stk. 2.* Miljø- og energiministeren kan undtage visse bygninger og bygningskategorier samt dele af bygninger.

§ 3. Ved energimærkning forstås i denne lov en standardiseret og dokumenteret opgørelse over en bygnings energimæssige tilstand, herunder energiforbruget i tekniske installationer og apparater samt vandforbrug. Ved energiplan forstås i denne lov et dokumenteret forslag til energi- og vandbesparende foranstaltninger.

## Kapitel 2

### *Små ejendomme*

§ 4. Små ejendomme er ejendomme, hvor bygningernes samlede etageareal er under 1.500 m<sup>2</sup>. Ved beregning af arealet indgår ikke det areal, der er undtaget i medfør af § 2, stk. 2. Miljø- og energiministeren kan ændre grænsen for det samlede etageareal.

*Stk. 2.* Med henblik på at sikre, at ejendommens ejer, lejere og andre lignende brugere har kendskab til ejendommens energimæssige forhold og får rådgivning om besparelsesmuligheder, skal ejendommen energimærkes samt have udarbejdet en energiplan.

*Stk. 3.* Energimærkning og energiplan skal foreligge i forbindelse med salg. Det påhviler sælger at sørge for, at køber, inden aftale indgås om salg af en ejendom omfattet af dette kapitel, er gjort bekendt med

ejendommens energimærkning og energiplan. Arv, gave, tvangsauktion, overdragelse fra insolvent bo eller overdragelse til ægtefælle eller samlever samt overdragelse ved sameje anses i denne lov ikke som salg.

*Stk. 4.* For små ejendomme, der ikke normalt omsættes i almindelig fri handel, kan miljø- og energiministerens udstede regler om foretagelse af energimærkning og udarbejdelse af energiplaner.

*Stk. 5.* Udarbejdelse af energimærkning og energiplan må ikke være foretaget mere end 3 år før indgåelsen af aftale om salg.

*Stk. 6.* Udarbejdelse af energimærkning og energiplan skal foretages af en godkendt energikonsulent.

*Stk. 7.* Pligten til at lade ejendommen energimærke og få udarbejdet energiplan påhviler den til enhver tid værende ejer.

*Stk. 8.* Har en godkendt konsulent udarbejdet energimærkning, energiplan m.v., skal ejeren orientere lejere og andre lignende brugere herom og på forlangende give disse og disses befuldmægtigede adgang til at gennemgå dette materiale og eventuelle bilag hertil.

**§ 5.** Reglerne i § 4 finder tillige anvendelse på alle ejerlejligheder.

### **Kapitel 3**

#### *Store ejendomme*

**§ 6.** Store ejendomme er ejendomme, hvor bygningernes samlede etageareal er 1.500 m<sup>2</sup> eller derover, samt ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder, såfremt det samlede etageareal for de bygninger, hvori ejerlejligheder under samme ejerforening er beliggende, er på eller over den fastsatte grænse. Ved beregning af arealet indgår ikke det areal, der er undtaget i medfør af § 2, stk. 2. Miljø- og energiministerens kan ændre grænsen for det samlede etageareal.

*Stk. 2.* Med henblik på at sikre, at ejendommens ejer, lejere og andre lignende brugere har kendskab til ejendommens energimæssige forhold og får rådgivning om besparelsesmuligheder, skal ejendommen energimærkes samt have udarbejdet energiplan.

*Stk. 3.* Energimærkning og udarbejdelse eller ajourføring af energiplan skal foretages en gang årligt af en godkendt energikonsulent.

*Stk. 4.* Pligten til at lade ejendommen energimærke og få udarbejdet energiplan påhviler den til enhver tid værende ejer eller ejerforening ved ejerlejligheder. Ejerforeningens pligt omfatter alene fællesarealer, fællesinstallationer m.v.

*Stk. 5.* Ved salg af ejendommen påhviler det sælger at sørge for, at køber, inden aftale indgås om salg af en ejendom omfattet af dette kapitel, er gjort bekendt med ejendommens energimærkning og energiplan.

*Stk. 6.* Ejerens og ejerforeningens pligt til at få udarbejdet energimærke omfatter ikke forbrug af energi og vand, som lejere og andre lignende brugere samt ejere af ejerlejligheder får leveret direkte fra et forsyningsselskab, og som disse selv afregner med forsyningsselskabet.

*Stk. 7.* Ejerens og ejerforeningens pligt til at få udarbejdet en energiplan for ejendommen omfatter ikke de bygningsdele, tekniske installationer og apparater, der ejes af lejere og andre lignende brugere samt ejere af ejerlejligheder, og hvor drift og vedligeholdelse alene påhviler disse.

*Stk. 8.* Har en godkendt energikonsulent udarbejdet energimærke, energiplan m.v., skal ejeren orientere lejere og andre lignende brugere herom og på forlangende give disse eller disses befuldmægtigede adgang til at gennemgå dette materiale og eventuelle bilag hertil.

*Stk. 9.* Ejerens forpligtelse til at orientere ejendommens lejere og andre lignende brugere i henhold til stk. 8 omfatter ikke den energimærkning og energiplan, som udelukkende omfatter arealer, der kun anvendes af ejeren.

§ 7. Ejendommens ejer eller ved ejerlejligheder ejerforeningen skal foretage en periodisk registrering af ejendommens forbrug af brændsel, varme, el og vand samt foretage periodiske registreringer af de tekniske installationers driftsforhold.

*Stk. 2.* Ejers eller ved ejerlejligheder ejerforeningens registreringspligt omfatter ikke forbrug af brændsel, varme, el og vand, som lejere og andre lignende brugere samt ejere af ejerlejligheder får leveret direkte fra et forsyningsselskab, og som disse selv afregner med forsyningsselskabet.

*Stk. 3.* Ejers eller ved ejerlejligheder ejerforeningens registreringspligt omfatter ikke periodiske registreringer af driftsforhold for de tekniske installationer, der ejes af lejere og andre lignende brugere samt ejere af ejerlejligheder, og hvor drift og vedligeholdelse alene påhviler disse.

## **Kapitel 4**

### *Store erhvervslejemål*

§ 8. Store erhvervslejemål er lejemål, hvor det samlede, lejede etageareal er 1.500 m<sup>2</sup> eller derover, og hvor det lejede anvendes til andet end beboelse. Ved beregning af arealet indgår ikke det areal, der er undtaget i medfør af § 2, stk. 2. Miljø- og energiministeren kan ændre grænsen for det samlede etageareal.

*Stk. 2.* Lejere af store erhvervslejemål har pligt til årligt at få udarbejdet energimærke af en godkendt energikonsulent for det forbrug af energi og vand, som lejerer får direkte leveret fra et forsyningsselskab, og som lejerer selv afregner med forsyningsselskabet.

*Stk. 3.* Lejere af store erhvervslejemål har pligt til årligt at få udarbejdet eller ajourført en energiplan af en godkendt energikonsulent for de forhold, der har direkte betydning for lejemålets forbrug af energi og vand, medmindre disse forhold er omfattet af en energiplan for ejendommen som helhed.

*Stk. 4.* Lejere af store erhvervslejemål har pligt til at foretage periodisk registrering af det forbrug af energi og vand, som lejereren får direkte leveret fra et forsyningselskab, og som lejereren selv afregner med forsyningselskabet.

*Stk. 5.* Lejere af store erhvervslejemål har pligt til at foretage periodisk registrering af driftsforhold for de tekniske installationer, der alene vedrører lejereren, medmindre disse er omfattet af registrering af driftsforhold for ejendommen som helhed.

## **Kapitel 5**

### *Offentlige ejendomme*

§ 9. For at sikre, at der ud over de forpligtelser, der følger af lovens øvrige bestemmelser, gennemføres nødvendige energieffektiviseringsinitiativer i offentlige bygninger, herunder at der gennemføres grønne energiregnskaber, kan miljø- og energiministeren fastsætte nærmere regler herom.

§ 10. Såfremt en bygning er ejet af staten, en amtskommune eller en kommune, skal energimærkning og energiplan være offentligt tilgængelig.

*Stk. 2.* Miljø- og energiministeren kan undtage visse bygninger og bygningskategorier samt dele af bygninger fra denne forpligtelse.

## **Kapitel 6**

### *Drift og vedligeholdelse af varme- og ventilationsanlæg m.v.*

§ 11. Miljø- og energiministeren kan fastsætte nærmere regler om kontrolmåling, justering og rensning af varme- og ventilationsanlæg og andre energiforbrugende anlæg, herunder regler om gebyrer og honorarer. Reglerne finder anvendelse på såvel nye som bestående anlæg.

## **Kapitel 7**

## *Forskellige bestemmelser*

**§ 12.** Miljø- og energiministeren fastsætter de nærmere regler om energimærkning og energiplaner, om registrering af forbrug og driftsforhold samt om indhentning, central registrering og videregivelse af oplysninger, herunder på elektroniske medier.

*Stk. 2.* Miljø- og energiministeren kan fastsætte regler om lempelse af forpligtelserne i henhold til denne lov for bygninger og bygningskategorier samt dele af bygninger, der opfylder visse af miljø- og energiministerens fastsatte krav.

**§ 13.** Miljø- og energiministeren kan bemyndige en styrelse eller et udvalg til at godkende energikonsulenter med henblik på at udfærdige energimærkning og energiplaner.

*Stk. 2.* Miljø- og energiministeren fastsætter nærmere regler for energikonsulenternes godkendelse, fratagelse af godkendelse, virksomhed, administration af konsulentordningerne samt konsulenternes honorarer.

**§ 14.** Miljø- og energiministeren bemyndiges til at lade en styrelse udøve de beføjelser, der i denne lov er tillagt ministeren.

**§ 15.** Med bøde straffes den, der overtræder § 6, stk. 3 og 4, og § 8, stk. 2 og 3. Miljø- og energiministeren kan i regler, der udstedes i medfør af denne lov, fastsætte bødestraf for overtrædelse af disse regler.

*Stk. 2.* Er en overtrædelse begået af et selskab, en forening, en selvejende institution, en fond eller lignende, kan der pålægges den juridiske person som sådan bødeansvar. Er overtrædelsen begået af staten, en amtskommune, en kommune eller et kommunalt fællesskab, jf. § 60 i lov om kommunernes styrelse, kan der pålægges staten, amtskommunen, kommunen eller det kommunale fællesskab som sådant bødeansvar.

**§ 16.** Såfremt en køber af en ejendom omfattet af kapitel 2 i denne lov ikke er gjort bekendt med ejendommens energimærkning og energiplan inden indgåelse af aftale om salg og ejeren ikke efter påkrav

har udleveret energimærkning og energiplan, er køber berettiget til at lade energimærkning og energiplan udarbejde for sælgerens regning, såfremt dette sker inden for en rimelig frist.

*Stk. 2.* Stk. 1 kan ikke ved aftale mellem parterne fraviges til skade for køberen.

## **Kapitel 8**

### *Om lovens ikrafttræden m.v.*

**§ 17.** Loven træder i kraft den 1. januar 1997.

*Stk. 2.* Samtidig ophæves lov om begrænsning af energiforbruget i bygninger, jf. lovbekendtgørelse nr. 342 af 20. juni 1984.

*Stk. 3.* § 31 A i byggeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 805 af 9. oktober 1995, ophæves ved lovens ikrafttræden.

**§ 18.** Ved salg af ejendomme, hvor aftale om salg er indgået inden udløbet af 3 år efter lovens ikrafttræden, kan en varmesynsrapport eller en energiattest udarbejdet i henhold til bekendtgørelse nr. 187 af 29. april 1985 om varmesyn, energiattest og energikonsulenter erstatte energimærkning og energiplan, forudsat at varmesynsrapporten eller energiattesten er udarbejdet højst 3 år før indgåelsen af aftale om salg.

**§ 19.** Såfremt en ejer af en ejendom omfattet af loven inden lovens ikrafttræden har truffet aftale med et varmekonsulentfirma om periodisk kontrol af varmeanlæg eller har indgået aftale med en energistyringskonsulent, træder kravene om udarbejdelse af energimærkning og energiplan først i kraft over for sådanne ejere ved udløbet af den periode, aftalen er indgået for, dog senest 12 måneder efter lovens ikrafttræden.

**§ 20.** I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 711 af 29. august 1995, som ændret ved lov nr. 1065 af 20. december 1995, lov nr. 1066 af 20. december 1995 og lov nr. 386 af 22. maj 1996, foretages følgende ændringer:



1. I § 36, stk. 2, indsættes efter 2. pkt.:

»Endvidere skal udgifter til energimærkning og udarbejdelse af energiplan m.v. samt udgifter til kontrolmåling, justering og rensning af oliefyringsanlæg, jf. lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger, dog ligeledes medtages i varme- og varmtvandsregnskabet.«

2. § 46 a affattes således:

» § 46 a. Har en godkendt energikonsulent udarbejdet energimærkning, energiplan m.v., jf. lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger, skal udlejeren orientere lejerne herom og på en lejers forlangende give denne eller dennes befuldmægtigede adgang til at gennemgå dette materiale og eventuelle bilag hertil.

*Stk. 2.* Beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kan foreslå gennemførelse af arbejder, der er angivet i en energiplan i medfør af lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger, når der samtidig anvises mulighed for finansiering og dækning af de driftsudgifter, der følger af arbejdernes gennemførelse.

*Stk. 3.* Leverer udlejeren varme og varmt vand, og overstiger udgifterne hertil ifølge det senest udsendte varmeregnskab for et år halvdelen af lejen for den pågældende periode, kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne forlange, at der udføres alle eller en del af de arbejder vedrørende varme og varmt vand, der er angivet i en energiplan, jf. lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger. Foreligger der ikke energimærkning og energiplan, jf. lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger, kan lejerne, såfremt forholdet er omfattet af 1. pkt., kræve, at udlejerer gennemfører en sådan energimærkning og udarbejdelse af energiplan. Det er en betingelse, at beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne samtidig giver tilslutning til en lejeforhøjelse til dækning af samtlige de udgifter, der følger af arbejdernes gennemførelse, jf. § 58, stk. 3.«

3. § 51, stk. 1, affattes således:

»Reglerne i § 50 gælder også, hvis der pålægges ejendommen nye eller forøgede afgifter til vand, el, renovation, wc, skorstensfejning eller lignende efter takster, der er fastsat eller godkendt af det offentlige.«

§ 21. I lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 648 af 25. juli 1995, foretages følgende ændring:

1. § 7, stk. 1, affattes således:

»Reglerne i § 6 gælder også, hvis der pålægges ejendommen nye eller forøgede afgifter til vand eller el, renovation, kloak, skorstensfejning, kontrolmåling, justering og rensning af oliefyringsanlæg, energimærkning og udarbejdelse af energiplan m.v. i medfør af lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger efter takster, der er fastsat eller godkendt af det offentlige.«

§ 22. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

*Givet på Christiansborg Slot, den 12. juni 1996*

Under Vor Kongelige Hånd og Segl

MARGRETHE R.

/Svend Auken

#### Officielle noter

Ingen

#### Redaktionel note

- Lov nr. 585 af 24. juni 2005 om fremme af energibesparelser i bygninger, der ophæver denne lov, vil blive sat i kraft pr. 1. januar 2006.