



Dato: 6. oktober 2014

By- og Boligudvalget

Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 76 BYB, alm. del.

Spørgsmål nr. 76:

Ministerens kommentarer udbedes til åbent brev af 15/2-14 fra Kurt Ingvart Lauridsen om andelsboliger og energiattester, jf. BYB alm. del - bilag 49.

Svar:

Kurt Ingvart Lauridsen påpeger i brevet af 15. februar 2014, at andelsboligforeningen skal indhente og betale for energiattest, når en andelshaver ønsker at sælge sin andel. Han anfører, at det kan virke som en urimelig belastning for de tilbageværende andelshavere især i små andelsboligforeninger.

Reglerne om energimærkning hører under klima-, energi- og bygningsministeren, som jeg har indhentet bidrag fra og henholder mig til:

"Reglerne om energimærkning af bygninger ved salg er fastlagt i et EU direktiv. Energimærkningen skal være med til at informere om mulighederne for at reducere energiforbruget i bygninger og dermed også ejers udgifter hertil.

Det er boligfællesskabet, som er forpligtet til at stille en energimærkning til rådighed, hvis en andelshaver ønsker at sælge sin andel. Baggrunden for reglen er, at energimærkning af en andelsbolig i en etageejendom ikke kan udarbejdes for den enkelte lejlighed, fordi andelsboligerne deler tag, klimaskærm og ofte varmeanlæg. Reglen gælder imidlertid også, hvis der er tale om fritliggende andelsboliger eller rækkehuse med lodret skel, som energimærkes hver for sig. For alle typer af andelsboliger er det dog alene den umiddelbare udgift til energimærkningen, som boligfællesskabet skal stå for."

Jeg kan supplerende oplyse, at en andelsboligforening efter beslutning på generalforsamling i et vist omfang kan fastsætte bestemmelser i sin vedtægt om at pålægge sælgeren af en andelsbolig at betale for udgifter i forbindelse med salget, herunder gebyr for f.eks. udarbejdelse af adkomsterklæringer i forbindelse med pantsætning af andelsboligen.

I større etageejendomme skal energimærkningen efter reglerne herom foretages løbende uafhængigt af eventuelle salg af boliger i andelsboligforeningen. Omkostningerne til energimærkning vil her indgå i andelsboligforeningens løbende drift og dermed blive betalt af andelshaverne via boligafgiften.

I mindre etageejendomme indtræder pligten til at få udarbejdet et energimærke først, når en andelshaver ønsker at sælge sin bolig. Andelsboligforeningen kan imidlertid beslutte, at der altid skal foreligge energimærke, og at udgiften hertil indarbejdes i foreningens løbende driftsomkostninger og betales af andelshaverne via boligafgiften. For denne type ejendomme vil det formentligt være en urimelig omkostning at pålægge den sælgende andelshaver at bære udgiften til energimærkning. Dette spørgsmål må i sidste ende afgøres af domstolene.

I andelsboligforeninger med fritliggende andelsboliger eller rækkehuse med lodret skel, er der alene krav om udarbejdelse af energimærke for den boligenhed, der ønskes solgt. Hvorvidt det for denne type ejendomme er muligt at vælte omkostningen for energimærkning over på den enkelte sælger af boligen må bero på en konkret vurdering af foreningens muligheder for at fastsætte bestemmelser i vedtægterne ud fra en fortolkning af de foreningsretlige regler og grundsætninger samt reglerne i energimærkelovgivningen. Spørgsmålet må, som det gør sig gældende for de mindre etageejendommen, i sidste ende afgøres af domstolene.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen