

Energimærkning af nybyggeri og dokumentation

Nedenfor beskrives reglerne om manglende dokumentation for energimærkning af nybyggeri. Beskrivelsen er bygget op som følger:

1. Beskrivelse af reglerne i BR10
2. Manglende energimærke ved bygninger, der kræver ibrugtagningstilladelse
3. Manglende energimærke ved bygninger, der alene skal færdigmeldes
4. Manglende energimærke ved bygninger, der hverken kræver ibrugtagningstilladelse eller færdigmelding

1. Reglerne

Bygningsreglementet¹ (BR10) pkt. 1.10 bestemmer, at kommunen skal undersøge, om byggearbejdet er i strid med anden lovgivning, herunder lov om fremme af energibesparelser i bygninger². Denne pligt eksisterer for kommunen, uanset om kommunen i den pågældende byggesag skal foretage teknisk byggesagsbehandling.

Energimærket, der udstedes i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger, viser, hvorvidt et nybyggeri lever op til de energimæssige krav i bygningsreglementet.

I henhold til BR10 kap. 1.10 skal kommunen således undersøge, om bygningen er energimærket, samt om energimærket viser, at bygningen lever op til energikravene. I de tilfælde energimærket viser, at bygningen ikke overholder bygningsreglementets krav til energiforbruget, er bygningen ikke lovligt opført. Dette betyder, at kommunen ikke kan afslutte byggesagen, før der (på baggrund af relevante tiltag) er udstedt nyt energimærke, der viser, at bygningen lever op til energikravene i bygningsreglementet.

I tilfælde hvor kommunen får tilsendt et energimærke, hvoraf det fremgår, at energikravene ikke er opfyldt, skal kommunen således kræve, at

¹ Bekendtgørelse nr. 810 af 28. juni 2010 om offentliggørelse af bygningsreglement 2010 (BR10)

² Lov nr. 585 af 24. juni 2005

bygningsejeren får udbedret forholdene og fremsender tilfredsstillende energimærkning.

2. Manglende energimærke ved bygninger, der kræver ibrugtagningstilladelse

Byggearbejder, der kræver byggetilladelse, må ikke tages i brug uden kommunens tilladelse. Kommunen kan nægte at give tilladelse til ibrugtagning, hvis byggearbejdet ikke opfylder de lovgivningsmæssige krav, herunder krav i anden lovgivning jf. kap. 1.8, stk. 2.

Såfremt ejeren undlader at fremsende energimærket til kommunen, men tager bygningen i brug uden tilladelse hertil, foreligger der et ulovligt forhold.

I henhold til byggeloven kan den, der tager et byggearbejde i brug uden tilladelse, straffes med bøde, jf. § 30, stk. 1, litra a. Da § 30 ikke omhandler administrative bøder, men er en strafferetlig sanktion, kan bøderne alene pålægges ved dom, hvorfor kommunen skal foretage politianmeldelse af ejeren af bygningen.

Kommunen kan også vælge at udstede et påbud til ejeren om, at ophøre med det ulovlige forhold. Såfremt ejeren ikke efterkommer påbuddet, kan ejeren ved dom blive pålagt at ophøre med forholdet samt blive pålagt tvangsbøder, indtil det ulovlige forhold ophører.

Begge ovenstående muligheder kræver imidlertid, at kommunen foretager en politianmeldelse.

3. Manglende energimærke ved bygninger, der alene skal færdigmeldes

Et byggearbejde, der alene kræver færdigmelding i henhold til kap. 1.8, stk. 3, kan ikke lovligt færdigmeldes, hvis ikke kommunen har modtaget de relevante oplysninger og dokumentation for byggeriets lovlighed. Herunder hører som nævnt, at kommunen skal sikre, at byggearbejdet ikke er i strid med anden lovgivning.

I henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger skal energimærket fremsendes til kommunen. Loven bestemmer udtrykkeligt, at energimærket skal fremsendes til kommunen senest samtidig med færdigmeldingen af byggeriet. Udebliver energimærket, kan kommunen ikke afslutte byggesagen.

Det fremgår vejledningsteksten til kap. 1.8, stk. 1, at energimærkningen skal fremsendes til den stedlige kommune senest samtidig med afslutningen af byggearbejdet.

Dette betyder, at der ikke kan ske færdigmelding af et byggeri, såfremt kommunen ikke modtager energimærket. Flytter ejerne alligevel ind i huset uden byggeriet er færdigmeldt, vil der foreligge et ulovligt forhold.

Kommunen kan i disse tilfælde udstede et påbud, hvor kommunen kræver, at den ulovlige adfærd ophører, samt at energimærket fremsendes til kommunen. Efterkommer ejerne ikke påbuddet, kan de i henhold til byggelovens § 30, stk. 1 litra a og c og BR10 kap. 1.13 blive pålagt straf i form af bøde.

4. Manglende energimærke ved bygninger, der hverken kræver ibrugtagningstilladelse eller færdigmelding

Nybyggeri skal uanset om der kræves byggetilladelse eller ej overholde de til enhver tid gældende lovgivningsmæssige krav - såvel dem i bygge-lovgivningen som dem i anden lovgivning. Bliver kommunen opmærksom på et ulovligt forhold, herunder at et nybyggeri ikke lever op til bygningsreglementets krav, kan den med hjemmel i byggelovens § 16c, stk. 3 udstede et påbud. Som nævnt kan ejerne blive straffet, hvis ikke påbuddet efterkommes. Straffen skal pålægges ved dom, hvorfor kommunen skal foretage en politianmeldelse.