

### Vejledning til energisyn i store virksomheder: Investerings- og udlejningsvirksomheder

Denne vejledning gælder til praktisk anvendelse af lov nr. 345 fra d. 8. april 2014 og bekendtgørelse nr. 1382 af 29. november 2018 om obligatorisk energisyn i store virksomheder i forhold til udlejning af ejendomme. Denne vejledning omhandler specifikke elementer af energisyn, der er særlige for branchen. For øvrig vejledning, gælder "Forklaring til: Bekendtgørelse om obligatorisk energisyn i store virksomheder", som kan findes her: [Forklaring bekendtgørelsen](#)

#### **A) Egne/Eget forretningssted(er)**

En stor virksomhed, skal foretage energisyn af alle energiforbrugende elementer i virksomheden, herunder på ejendommen(e), som virksomheden drives fra. Dette omfatter de energiforbrugende elementer, som virksomheden råder over.

For ejendomme gælder der, at der kan tages udgangspunkt i datagrundlaget for et gyldigt energimærke, der er baseret på bygningsgennemgang. Oplysningerne i energimærket kan lægges til grund og anvendes for så vidt angår bygningsdele og bygningsinstallationer, som er omfattet af energimærket – dvs. typisk klimaskærmen og faste bygningsinstallationer såsom f.eks. varme-, el-, vand-, ventilations- og kølingsinstallationer m.v.

Energisynet skal også omfatte virksomhedens øvrige energiforbrugende elementer i virksomhedens drift, som virksomheden råder over, såsom transport, server rum og adfærd i anvendelse af f.eks. rumvarme m.m. Se dog punkt C) om bagatelgrænsen.

Ved fremlæggelse af et gyldigt certifikat for energi- eller miljøledelse (som er certificeret af et akkrediteret organ, i overensstemmelse med de relevante europæiske eller internationale standarder) opfylder virksomheden kravene for energisyn. Retningslinjer og godkendte standarder kan findes på vores hjemmeside: <https://ens.dk/ansvarsomraader/energibesparelser/virksomheder/energisyn-i-store-virksomheder>.

#### **B) Investerings- og udlejningsejendomme**

En stor virksomhed, der udlejer ejendomme/lokaler skal også lave energisyn på disse ejendomme. Energisynet omfatter dog alene de energiforbrugende elementer, som virksomheden råder over i forhold til lejekontrakter.

I en udlejningsejendom råder ejer/udlejer (som regel) alene over klimaskærmen og faste bygningsinstallationer samt energiforbruget på fællesarealer – dvs. forbruget ved varme-, el-, vand-, ventilations- og kølingsinstallationer m.v. Det er således ejer/udlejer, der drifter disse bygningsdele samt beslutter og foretager vedligeholdelse og fornyelse heraf.

For udlejningsejendommene gælder der, at der kan tages udgangspunkt i datagrundlaget for et gyldigt energimærke, der er baseret på bygningsgennemgang. Oplysningerne i energimærket kan lægges til grund og anvendes for så vidt angår bygningsdele og bygningsinstallationer, som er omfattet af energimærket – dvs. netop typisk klimaskærmen og faste bygningsinstallationer såsom f.eks. varme-, el-, vand-, ventilations- og kølingsinstallationer m.v.

Det betyder primært, at udlejer ikke skal lave energisyn på lejers egne driftsmidler. Dette er givet fald lejers eget ansvar, hvis lejer er omfattet af bekendtgørelsens anvendelsesområde. Det afgørende er om det er udlejer eller lejer, der har retten til at beslutte udskiftning og fornyelse af bygningsdelene og -installationerne. Det er altså ikke afgørende, hvem af parterne, der drifter og vedligeholder disse.

Hvis udskiftning og fornyelse af bygningsdelene og – installationerne alene kan ske med udlejers samtykke, er det udlejer, der har rådigheden over de energiforbrugende elementer. Har lejer retten til selvstændigt at foretage udskiftningen og fornyelsen, er det lejer, der har ansvaret for at få foretaget energisynet over ejendommen eller enkelte bygningsdele/-installationer.

### **C) Særlige tilfælde**

Nedenfor er en liste over nogle af de undtagelser for energimærkning. Man kan dog anvende de samme principper/retningslinjer for energimærkning, samt anvende godkendte energimærkningskonsulenter til at foretage et energisyn.

#### **i. Fredede ejendomme**

Hvis en virksomhed, der er omfattet af reglerne om obligatorisk energisyn, udlejer en fredet ejendom opstår der en særlig problemstilling. Dette skyldes, at der ikke er krav om energimærke på disse ejendomme. Forpligtelsen til at foretage energisyn på disse ejendomme skal fastlægges ud fra samme parametre som ovenfor beskrevet. Det betyder derfor også, at udlejer kan blive forpligtet til at foretage energisyn på ejendommen, således over de bygningsdele (herunder klimaskærmen) og faste bygningsdele, som udlejer kan påvirke i henhold til fredningsbestemmelser. I den henseende, er det som ovenfor beskrevet, afgørende om det er udlejer eller lejer, der har retten til at beslutte udskiftning og fornyelse af bygningsdelene og - installationerne.

#### **ii. Under 1.000 m<sup>2</sup>**

Siden 1. juli 2009 har der været lovkrav om at alle bygninger over 1.000m<sup>2</sup> skal have en gyldig energimærkning. Der er dog undtagelser, f.eks. nyopførte bygninger m.m. For oplysninger om energimærkning se EMO (Energimærkningsordningens) hjemmeside <https://ens.dk/ansvarsomraader/energimaerkning-af-bygninger>

#### **iii. Udlejning til procesvirksomheder**

Hvis en virksomhed, der er omfattet af reglerne om obligatorisk energisyn, udlejer til en procesvirksomhed vil der ikke være krav om energimærkning. Dette skyldes at procesvirksomhederne ikke er underlagt energimærkning.

### **D) Bagatelgrænsen (10 %)**

Bagatelgrænsen på 10 % af det samlede energiforbrug i Danmark er en generel, dansk regel, der kan anvendes på bygninger eller grupper af bygninger, industrielle aktiviteter, anlæg eller transport. Da bagatelgrænsen er relateret til energiforbruget i virksomheden, kan den ikke anvendes ifm. udlejning (da der ikke er tale om eget forbrug). Det er tiltænkt at dette kan anvendes til transport, egne forretnings steder m.m.

Virksomheden bestemmer selv hvilke aktiviteter (energiforbrugende enheder eller systemer), som de medtager under 10 % reglen – men de aktiviteter der undtages må sammenlagt udgøre højst 10 % af virksomhedens samlede energiforbrug. Der fratækkes evt. fra det samlede energiforbrug i Danmark, elementer omhandlet under punkterne 2-4 i § 5, inden det samlede energiforbrug beregnes.

**E) Tidsfrister**

Virksomheder som er omfattet af reglerne om obligatorisk energisyn, skal fremsende en rapport som senest skal være Energistyrelsen i hænde d. 1. marts 2016. Rapporten indsendes til [energisyn@ens.dk](mailto:energisyn@ens.dk). Indrapportering herefter, skal ske senest 1. marts hvert fjerde år.

**F) Indrapportering**

Ved rapporteringen til Energistyrelsen iht. Bekendtgørelsens § 10 kan der i energisynsrapporten henvises til det gyldige energimærke, da det er tilstrækkelig dokumentation for kortlægningen af ejendommens energiforbrug. Det er en forudsætning at energimærket (på ejendommene) er gyldige på indrapporteringstidspunktet. Henvielsen skal indeholde:

- i. Adresse på moderejendom
- ii. Postnummer
- iii. BBR-nummer
- iv. Kategori(er) af energimærkning(er)
- v. Link til energimærkningsrapport (kan findes på [boligejer.dk](http://boligejer.dk))
- vi. Sidste gyldighedsdato.
- vii.

Eksempel på indrapporteringstabel:

Adresse	Postnr.	BBR.	Kategori(er)	Link til dokument	Dato
Ejendomsgade XX	XXXX	XXX- XXXXXX	D (D/E/B)	<a href="#">link</a>	XX-XX- XXXX
...					