

BILAG 2 NÆRMERE BESKRIVELSE AF AFTALE OM TOTALRÅDGIVNING I FORBINDELSE MED BEDREBOLIG-PPLAN

Aftale under Almindelige Bestemmelser for Teknisk Rådgivning og Bistand, ABR 89.

1. AFTALEGRUNDLAG

BedreBolig er en ny ordning, som skal medvirke til at fremme energirenovering af private boliger og rydde barrierer af vejen for boligejerne ved at gøre det muligt for dem at købe helhedsrådgivning hos særligt uddannede BedreBolig-rådgivere. Ordningen er etableret som en del af regeringens Vækstplan DK fra februar 2013 og indgår i indsatsen for at skabe vækst og grøn omstilling. Energistyrelsen er ansvarlig for at udvikle og administrere ordningen. Find mere om ordningen under www.bedrebolig.dk.

Ordningen skal gøre det nemmere for danske boligejere at energirenovere og modernisere deres boliger, samtidig med at der tages højde for boligejernes ønsker og behov for en samlet renoveringsløsning. BedreBolig skal gøre det enklere og mere overskueligt at energirenovere gennem kompetent rådgivning. BedreBolig-rådgiveren har kompetencerne til at hjælpe boligejeren igennem hele forløbet – fra overblik over boligens muligheder til færdig renovering.

Boligejere kan under BedreBolig få totalrådgivning igennem to faser for boligrenoveringen.

BedreBolig-plan er fase 1 og skal give boligejeren en plan for, hvordan boligen kan renoveres – herunder med fokus på gode energiforbedringer. Rådgivningen består af en kortlægning af boligens muligheder for energiforbedringer i sammenhæng med boligejerens øvrige ønsker til modernisering af boligen, efterfulgt af en BedreBolig-plan. BedreBolig-planen er en plan for renoveringsprojektet, og er boligejerens grundlag for dialogen med banken eller finansieringsinstituttet om finansiering af projektet.

BedreBolig-projekt knytter sig til fase 2 og skal sikre boligejeren en professionel styring i forbindelse med udførelsen af projektet. Som noget særligt skal rådgivningen sikre, at energitiltagene udføres korrekt og efter den nyeste viden på området, således at boligejeren kan sikres velfungerende energiforbedringer. BedreBolig-rådgiveren kan hjælpe boligejeren med:

- at udarbejde projektmateriale og indhente tilbud for udførelse af renoveringen
- at varetage byggeledelsen og fagtilsyn (kontrol med de udførende igennem byggeprocessen), og at gennemføre en afsluttende fejl- og mangelgennemgang, hvor der rettes op på eventuelle fejl og mangler inden projektet afsluttes

- at varetage en god aflevering af projektet til boligejeren, hvor boligejeren får "overleveret" det færdige projekt og bliver instrueret i, hvordan de nye løsninger fungerer og skal vedligeholdes
- at gennemføre en opfølgning efter 1 år, hvor tilfredsheden med projektet evalueres og resterende justeringer påpeges overfor de udførende

Med rådgivning vedrørende BedreBolig-projektet kan BedreBolig-rådgiveren hjælpe boligejeren hele vejen igennem byggeriet, gennem at varetage projektstyringen igennem hele forløbet – eller i det tilfælde at kunden selv vælger at varetage projektstyringen, at varetage en faglig kvalitetssikring af energitiltagene (og øvrige tiltag) igennem forløbet.

ABR 89 er, ifølge bekendtgørelsen, det fælles aftalegrundlag mellem kunden og BedreBolig-rådgiveren, med mindre andet udtrykkeligt aftales mellem parterne. ABR 89 er vedlagt som bilag.

2. BEDREBOLIG-RÅDGIVERENS YDELSER

Det står kunden frit for at vælge hvilke BedreBolig-ydelser, der ønskes gennemført. Valg af ydelser aftales mellem kunden og BedreBolig-rådgiveren.

Følgende er en beskrivelse af ydelser inden for BedreBolig-ordningen i fase 1.

Screening for energibesparelsesmuligheder: Målet med screeningen er at afdække helt overordnet, hvilke ønsker og behov boligejeren har. Der gives en indledende vurdering af potentialet for energibesparelser, og det skal i denne fase afklares, om der er ønske om at få boligen energimærket.

Beskrivelse af boligens energibesparelsesmuligheder afstemt efter boligejerens behov: I den overordnede kortlægning indhenter BedreBolig-rådgiveren de oplysninger, som er nødvendige for at beskrive boligens energibesparelsesmuligheder afstemt efter boligejerens behov. Hvis der allerede eksisterer et energimærke for boligen, kan beskrivelsen med fordel tage udgangspunkt i det.

Er der ikke noget energimærke i forvejen, er der behov for, at BedreBolig-rådgiveren foretager en kortlægning af relevante bygningsdele og -installationer, alt efter hvor omfattende en rådgivningsydelse boligejeren ønsker. Kortlægningen kan fx omfatte en fysisk besigtigelse af bygningen og samtaler med

boligejeren om bygningens tilstand, således at der kan udarbejdes en beskrivelse af boligens energibesparelsemuligheder.

Beskrivelse af energibesparelsemulighedernes betydning for komfort og indeklima: Her gøres boligejeren opmærksom på, hvilken indeklimaeffekt løsningerne vil have på boligen, såfremt de vælges udført.

Udarbejdelse af en plan for energirenoeringen (BedreBolig-plan): Målet med en BedreBolig-plan er at etablere et godt beslutningsgrundlag for boligejerens kommende renovering og at sikre, at der i den proces kommer fokus på muligheden for energibesparelser. I planen er ligeledes angivelse af omkostninger og tidsplan for gennemførelse af aftalte energibesparelsetiltag.

Udfyldelse af BedreBolig-planen indeholder også et budget til boligejeren og til bank eller andet finansieringsinstitut med den forventede størrelse af investeringen til energirenoeringen samt den forventede årlige besparelse på varmeudgifter, hvilket samlet giver indblik i påvirkningen af boligejerens driftsøkonomi. Beregningen af boligejerens besparelsepotentiale baserer sig på den enkelte boligejers faktiske forbrug og leverer hermed et godt fundament for vurderingen af boligejerens driftsøkonomi.

3. KUNDENS YDELSER

For at BedreBolig-rådgiveren kan bruge det til ordningen egnede beregningsprogram og dermed udarbejde en BedreBolig-plan, skal kunden give samtykke til, at BedreBolig-rådgiveren må anvende kundens oplysninger, herunder data om boligen, til formålet.

Brugen af BedreBolig-beregneren betyder, at data vedrørende boligen indberettes til Energistyrelsen. Indberetningen sikrer, at oplysninger opbevares et centralt sted og at kunden til enhver tid vil kunne få udleveret BedreBolig-planen direkte fra Energistyrelsen.

Hvis kunden ikke giver samtykke hertil, skal BedreBolig-rådgiveren udarbejde BedreBolig-planen i et format der aftales med kunden.

Data indhentet fra boligejeren behandles af BedreBolig-rådgiveren og Energistyrelsen i overensstemmelse med persondataloven. Kunden kan til enhver tid få indsigt i, hvilke oplysninger BedreBolig-rådgiveren og Energistyrelsen behandler i den forbindelse.

For at BedreBolig-rådgiveren kan yde en fyldestgørende rådgivning, skal kunden hjælpe med at sørge for adgang til eksisterende materiale om boligen – det kan være tegningsmaterialer, energimærke, tilstandsrapport mm., som boligejeren enten selv har,

eller som skal indhentes hos relevante myndigheder.

Kunden skal også sørge for at tage den nødvendige dialog og deltage i møder med BedreBolig-rådgiveren, og at træffe de beslutninger, der sikrer fremgang i opgaven. Møder og beslutningspunkter mellem kunden og BedreBolig-rådgiveren er defineret i aftalegrundlaget.

4. TIDSFRISTER

BedreBolig-rådgiveren kan kræve forlængelse af tidsfristerne, hvis løsning af opgaven forsinkes i henhold til ABR 89, punkt 5.2:

- Ved ændring af opgaven efter kundens ønsker
- Hvis kunden ikke træffer de nødvendige beslutninger eller ikke giver adgang til det aftalte materiale
- Ved offentlige pålæg
- Eller ved begivenheder, som BedreBolig-rådgiveren ikke er herre over, og ikke kunne have forudset

7. ØKONOMISK GRUNDLAG OG HONORAR

Hvis den fastsatte pris ikke kan overholdes, er BedreBolig-rådgiveren forpligtet til snarest muligt og skriftligt at meddele kunden herom. For betaling samt udlæg kan kunden og BedreBolig-rådgiveren vælge at lade ABR 89 pkt. 3.2 om udlæg, pkt. 3.3 om moms og pkt. 3.4 om udbetaling være gældende. Andet defineres i aftalegrundlaget.

Hvis kunden udskyder eller standser opgaven, er ABR 89 pkt. 7 om udskydelse og standsning gældende. Kundens udskydelse eller standsning af opgaven skal meddeles skriftligt til BedreBolig-rådgiveren og er først gældende fra den dato, hvor dette modtages hos rådgiver.

Kunden kan til enhver tid skriftligt opsig nærværende aftale uden begrundelse mod betaling af rådgivers faktiske timeforbrug til en timepris defineret i aftalegrundlaget. Skæringsdato for opgørelse af timeforbruget er fra den dato, hvor kundens opsigelse af aftalen modtages hos BedreBolig-rådgiveren.

8. ANSVAR

BedreBolig-rådgiverens ansvar gælder i henhold til ABR 89, pkt. 6.2 om ansvar for fejl og forsømmelser. BedreBolig-rådgiveren er derfor ansvarlig for fejl i rådgivningen, som skyldes hans/hendes manglende faglighed eller omhu.

BedreBolig-rådgiveren hæfter f.eks. ikke for fejl der opstår som følge af forhold, der ikke kan betragtes som almindeligt kendt for fagkredse eller for fejl begået af kunden.

BedreBolig-rådgiveren er ansvarlig efter en professionsnorm relateret til faglig viden om bygningsrådgivning, og er på denne baggrund ansvarlig efter dansk rets almindelige erstatningsregler.

I forbindelse med ydelser der vedrører BedreBolig-planen skal der gøres opmærksom på, at rådgivningen afsluttes før projekteringen af projektet er igangsat. BedreBolig-rådgiveren kan derfor ikke i alle tilfælde gøres ansvarlig for materialets fortsatte brug i BedreBolig-projektet, f.eks. hvis kunden vælger at udskyde tidspunktet for gennemførelsen af planen med mere end et år, eller kun delvist vælger at følge planens anviste forbedringer. Vælger kunden at følge BedreBolig-planens anviste forbedringer indenfor et år efter at BedreBolig-planen er udarbejdet, er BedreBolig-rådgiverens ansvar som gældende for pkt. 8.1 og 8.2.

BedreBolig-rådgiveren er kundens kontaktperson under hele totalrådgivningsforløbet, og har de fornødne kompetencer, herunder uddannelse, til at gennemføre totalrådgivningen hvad angår BedreBolig-planen. BedreBolig-rådgiveren kan vælge at inddrage andre rådgivere i rådgivningsforløbet, herunder underleverandører, hvilket er kunden uvedkommende. BedreBolig-rådgiveren og dennes virksomhed er derfor ansvarlig overfor kunden for alle ydelser, herunder delydelser, der leveres i henhold til indeværende aftale.

9. TVISTER

Idet kunden betegnes som forbruger, gælder ABR 89, pkt. 9 om voldgift ikke, såfremt kunden vælger at anlægge sag mod BedreBolig-rådgiveren i civile domstole.

Opstår der uenighed mellem parterne, kan forbrugeren i stedet, og efter dansk rets almindelige regler, vælge at indbringe sagen for de almindelige domstole.