# BILAG 2

# NÆRMERE BESKRIVELSE AF AFTALE OM TOTALRÅDGIVNING I FORBINDELSE MED BEDREBOLIG-PROJEKT

*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](http://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 1, og det anbefales, at kunden gennemgår aftalegrundlaget sammen med BedreBolig-rådgiveren, før indeværende aftale underskrives. Tilføjelser og ændringer til ABR89, som kunden og BedreBolig-rådgiveren måtte blive enige om, fremgår af denne aftale.

1. **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 delydelser inden for BedreBolig-ordningen som tilsammen angiver tilbudsindhentning og byggeledelse. Denne omfatter følgende delydelser:

**Projektering og tilbudsindhentning, herunder udarbejdelse af opgavebeskrivelse og indhentning og vurdering af tilbud:** Hvis der udarbejdes et egentligt projektmateriale, kan BedreBolig-rådgiveren som en delydelse udarbejde eller vurdere opgavebeskrivelser eller indhente og vurdere tilbud. BedreBolig-rådgiverens ydelse omfatter i den forbindelse at sørge for at inddrage krav til og erfaringer med de energiløsninger, der indgår i projektet.

**Byggeledelse, herunder varetagelse af byggestyring, løbende fagtilsyn og afsluttende fejl- og mangelgennemgang:** Byggeledelse omfatter byggestyring, løbende fagtilsyn og afsluttende fejl og mangelgennemgang. Når boligejer har fået lavet sit projektmateriale og besluttet, hvilke entreprenører og håndværkere der skal levere det udførende arbejde, kan BedreBolig-rådgiveren tilbyde at varetage hele eller dele af byggeledelsen, herunder byggestyring, løbende fagtilsyn og afsluttende fejl og mangelgennemgang. Det skal aftales nærmere, hvilke dele af denne fase der skal leveres som BedreBolig-ydelser.

**Aflevering og 1-års opfølgning, herunder fysisk gennemgang af projektet med boligejeren, instruktion af boligejeren i energirigtig adfærd, gennemgang af relevante manualer og evaluering af projektforløbet:** Formålet med en aflevering af et BedreBolig-projekt er at sikre boligejeren den fulde værdi af projektet. Afleveringsydelsen omfatter en fysisk gennemgang af projektet med boligejeren, instruktion af boligejeren i energirigtig adfærd, gennemgang af relevante manualer og evaluering af projektforløbet.

Formålet med en 1-års opfølgning under BedreBolig er efter 12 måneders anvendelse af den energirenoverede bolig at sikre, at kunden har opnået den fulde værdi af renoveringen. For det første skal der her konstateres, om projektets resultater holder i forhold til boligejers oprindelige behov. For det andet skal det konstateres, om alle byggeriets leverancer fungerer og anvendes hensigtsmæssigt i forhold til komfort, indeklima og energiforbrug. Endelig skal der følges op på behovet for service og vedligehold. Opfølgningsbesøget omfatter ligesom afleveringsydelsen en fysisk gennemgang af projektet med boligejeren, instruktion af boligejeren i energirigtig adfærd, gennemgang af relevante manualer og evaluering af projektforløbet.

1. **KUNDENS YDELSER**

For at BedreBolig-rådgiveren kan yde en fyldestgørende rådgivning skal kunden hjælpe med med 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 forpligter sig til at tage den nødvendige dialog og deltage i møder med BedreBolig-rådgiveren, og at træffe de beslutninger, der sikrer fremgang i opgaven.

1. **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
1. **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 opsige 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.

1. **ANSVAR**

BedreBolig-rådgiveren er kundens kontaktperson under hele totalrådgivningsforløbet, og har de fornødne kompetencer, herunder uddannelse, til at gennemføre totalrådgiv­ningen i forbindelse med BedreBolig-projektet. 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.

BedreBolig-rådgiverens ansvar gælder i henhold til alle punkter under pkt. 6.2 i ABR 89 om ansvar for fejl og forsømmelser.

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

1. **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.