

AFGØRELSE

(Energibesparelser i bygninger)

energi

KLAGENÆVNET

Frederiksborggade 15
1360 København K

Besøgsadresse:
Linnésgade 18, 3. sal
1361 København K

Tlf 3395 5785
Fax 3395 5799

www.ekn.dk
ekn@ekn.dk

Afgørelsen offentliggøres i anonymiseret form

KLAGE FRA AFGØRELSE FRA OM

[...] over
Energistyrelsen af 14. juli 2009
Anmodning om undtagelse fra kravet om energimærkning
af bygning i forbindelse med overdragelse af en andel efter
1. juli 2009.

14. december 2009

J.nr.: 1081-6

Eksp.nr.: 47838

SSH-EKN

NÆVNETS SAMMEN- SÆTNING I SAGEN

Nævnensformand, dommer Poul K. Egan
Sekretariatschef Jørgen K. Nielsen
Chef for forretningsudvikling, ingeniør Bjarne Spiegel-
hauer

NÆVNETS AFGØRELSE

Energistyrelsens afgørelse af 14. juli 2009 stadfæstes.

[..] (herefter benævnt klager) har ved e-mail af 28. juli 2009 indbragt Energistyrelsens afgørelse af 14. juli 2009 for Energiklagenævnet. Energiklagenævnet lægger til grund, at klagen er indbragt af andelsboligforeningen som sådan. Ved afgørelsen af 14. juli 2009 meddelte Energistyrelsen afslag på klagers ansøgning om, at andelsboligforeningen kunne undtages for kravet om, at der skal foreligge en gyldig energimærkning i forbindelse med overdragelse af en andel efter 1. juli 2009.

Sagens baggrund

Ved brev af 17. april 2009 anmodede klager Energistyrelsen om dispensation fra kravet om, at der ved overdragelse af en andel i andelsforeningen, hvortil der er knyttet en brugsret, efter 30. juni 2009 skal foreligge en energimærkning af boligenheden, eller alternativt såfremt dispensationen ikke kunne opnås, at prisen på energimærket blev sat ned. Af anmodningen om dispensation fremgår bl.a. følgende:

”[...]

Jeg er andelshaver i en lille forening med 6 lejligheder, samlet 512 m2. Vi fik byfornyset hele ejendommen fra 1902 i 2002. Taget er skiftet og ejendommen totaliseret. Alle radiatorer til fjernvarme er udskiftet, ligeså alle vandrør og der er individuelle vandmålere og vandbesparehaner. Al el er udskiftet og der bruges kun elsparepærer. Vi har kun en vaskemaskine til alle lejligheder, også energibesparende. I 2008 er alle vinduer udskiftet med energivinduer. Efter byfornyelsen er der betalt for en vedligeholdelsesplan for de næste 20 år., ligesom en uvildig institution som jeg ikke husker navnet på i 2007 har gennemgået hele byfornyelsen og lavet rapport.

Så når jeg kigger på eksemplerne på energimærkning kan jeg ikke se, hvor denne mærkning vil kunne give os råd, der på nogen måde modsvarer det beløb på op mod 12 000 kr. som vi har fået som første tilbud.

Vi kan levere helt nye tegninger af alt i huset og vi/staten har f under byfornyelsen for 7 år siden betalt et betragteligt beløb for at få ejendommen registeret og målt op og gjort så energirigtig som muligt.

Som jeg vurderer vil det kun tage få timer at lave en sådan energimærkningsmærkning, og det er ikke nogen forbedring i forhold til evt. købere, da alle oplysninger i forvejen findes - bortset fra konsulentens vurdering.

Hos den konsulent vi kontaktede for tilbud fik jeg at vide at netop det at vi er over 500m2 gør mærkningen dyrere. Med denne henvendelse håber jeg, enten at kravet om energimærkning helt kan bortfalde, eller at kan få dispensation, så det ikke bliver så dyrt. For os og for samfundet vil det være meget mere hensigtsmæssigt at de penge kunne bruges til opsparing eller andet ultraenergibesparende.

[...].

På baggrund af klagers henvendelse af 17. april 2009 traf Energistyrelsen den 14. juli 2009 den påklagede afgørelse, hvorved Energistyrelsen meddelte afslag på klagers ansøgning om dispensation. Sagen for Energiklagenævnet drejer sig herefter om, hvorvidt der er hjemmel til at imødekomme klagers ansøgning om dispensation fra kravet om klagers forpligtelse til at stille en gyldig energimærkning til rådighed ved overdragelse af en andel.

Den påklagede afgørelse

Af afgørelsen af 14. juli 2009 fremgår bl.a. følgende:

”[...]

14. december 2009

J.nr.: 1081-6

Eksp.nr.: 47838

SSH-EKN

Side 2 af 16

Ansøgning om dispensation fra krav om energimærkning af andelsbolig

Energistyrelsen har den 21. april 2009 modtaget din anmodning ved skrivelse af 17. april 2009 om, at andelsboligforeningen beliggende [...] i Århus enten helt undtages fra krav om energimærkning i henhold lov nr. 585 af 24. juni 2005 om fremme af energibesparelser i bygninger eller at gebyret kan nedsættes.

Der skal først og fremmest præciseres, at kravet om at der foreligger en gyldig energimærkning af en ejendom/bygning som jeres, der er under 1000 m², *alene* gælder i forbindelse med *overdragelse* af en andel. Derimod er der ikke et lovmæssigt krav om, at der pr. 1. juli foreligger en gyldig energimærkning, hvis ikke der konkret er tale om, at en andel skal overdrages.

[...]

14. december 2009

J.nr.: 1081-6

Eksp.nr.: 47838

SSH-EKN

Side 3 af 16

Efter en konkret vurdering af din begrundelse for at blive undtaget fra kravet om energimærkning ved overdragelse af en andel, alternativt at få gebyret herfor nedsat, finder Energistyrelsen ikke, at der er grundlag for at give dispensation i dette tilfælde.

Der er ved denne vurdering lagt vægt på følgende:

En egentlig energimærkning er en lovmæssig autoriseret metode, hvor blandt andet besparelsesforslag udarbejdes på grundlag af en egentlig og gennemgribende registrering af den pågældende bygning og et på baggrund heraf beregnet energiforbrug. De krav som lovgivningen, herunder Håndbog for Energikonsulenter, stiller til metode, registrering, indberetning, tilsyn, og energikonsulentens kvalifikationer og uvildighed, sikrer blandt andet opfyldelse at EU-lovgivningens minimumskrav om og til energimærkning.

På de foreliggende grundlag finder Energistyrelsen det ikke godtgjort, at den rapport og vedligeholdelsesplan, som du oplyser, blev udarbejdet af en ikke navngiven institution i 2007, opfylder ovennævnte krav til energimærkning, ligesom det heller ikke fremgår, at den har været underlagt de garantier, som lovgivningens regler om tilsyn og krav til energikonsulentens kvalifikationer og uvildighed sikrer.

I forhold til den gennemgang, der blev foretaget af bygningen i forbindelse med byfornyelsen i 2002 og de råd, der her blev udarbejdet, finder Energistyrelsen at ovennævnte hensyn ligeledes gør sig gældende. Her gør yderligere det forhold sig gældende, at vur-

deringen ligger mere end fem år tilbage i tiden. En energimærkning for en bolig er kun gyldig i fem år og selv hvis der havde været grundlag for at sidestille ovennævnte rapporter med en energimærkning, ville den ikke længere være gyldig. Baggrunden for femårs-grænsen er, at der i disse år sker en kraftig udvikling i energitekniske løsninger, og det der ikke var rentabelt for nogle år siden, kan være blevet det i mellemtiden som følge af billigere teknologi og nye teknologiske løsninger sammenholdt med højere energipriser.

At de af dig fremførte økonomiske hensyn ikke kan begrunde dispensation fra lovens krav om energimærkning støttes efter Energistyrelsens vurdering ligeledes af det overordnede formål med lovens bestemmelser om energimærkning. Bestemmelserne om energimærkning hænger således nøje sammen med ønsket om at fremme energimæssige forbedringer i forlængelse af ajourførte anbefalinger, der løbende fremsættes i energimærkninger. At der vil være omkostninger knyttet til begge led i denne proces er forudsat. Det kan derfor ikke antages, at de omkostninger eller prioriteringer, som du har anført, i sig selv kan begrunde dispensation fra reglerne om energimærkning.

Da bygningen er på mere end 300 m², er der fri prisdannelse for honorarer for energimærkning. Der er ikke lovmæssigt grundlag for, at Energistyrelsen kan træffe beslutning om nedsættelse af honoraret af de af dig anførte grunde. Ved denne vurdering har Energistyrelsen forudsat, at lejlighederne i andelsforeningen er adskilt ved vandret skel, og at der i denne forstand er tale om en traditionel etageejendom med samlet et opvarmet areal på 300 m² eller mere. I disse tilfælde gælder der ikke regler om maksimumhonorarer. Hvis der var tale om lejligheder, der alene var adskilt ved lodret skel (rækkehuse og lignende), gælder andre regler, og der ville her alene være krav om energimærkning af den enkelte lejlighed i forbindelse med overdragelse. Dette ville være i tilfælde, hvor den enkelte boligenhed var på mindre end 299 m² betyde, at prisfastsættelsen for udarbejdelse af en energimærkning ville være underlagt en øvre grænse.

Energistyrelsen kan på den baggrund ikke give dispensation fra kravet om, at der skal foreligge en gyldig energimærkning af bygningen i forbindelse med overdragelse af andel efter 1. juli 2009. Energistyrelsen kan heller ikke træffe beslutning om nedsættelse af honoraret for energimærkning, men kan anbefale foreningen at indhente flere tilbud på energimærkningen fra forskellige energi-

14. december 2009

J.nr.: 1081-6

Eksp.nr.: 47838

SSH-EKN

Side 4 af 16

konsulenter, således at udgiften bliver så lav som muligt. En liste over energikonsulenter findes op www.femsek.dk.

Energistyrelsens afgørelse i sagen er truffet efter § 8, stk. 1 i lov nr. 585 af 24. juni 2005 om fremme af energibesparelser i bygninger.

[...].”

Klagers synspunkter og bemærkninger

Klager finder, at Energistyrelsens afgørelse af 14. juli 2009 skal ændres således, at klager undtages fra kravet om energimærkning. Til støtte herfor har klager navnlig anført følgende:

- Andelsboligforeningen består af seks boliger. Henset til den begrænsede størrelse og det forhold, at arbejdet allerede er udført, vil omkostningerne ved udarbejdelsen af energimærket være meget høje. Ejendommens vedligeholdelsesplan er fra år 2007 og er udarbejdet af Byfornyelseskonsulenterne DK.
- Det fremgår hverken af afgørelsen af 14. juli 2009, af generelt materiale vedrørende energimærkning eller af tilbud fra adspurgte energikonsulenter, hvorledes det kan kontrolleres, at udarbejdelsen af energimærkningen svarer til omkostningerne herved. Det fremgår endvidere ikke, om energikonsulenten i sit arbejde kan henholde sig til de opmålinger mv., som andelsboligforeningen allerede er i besiddelse af. Endelig fremgår det ikke, hvilke muligheder der er for at kontrollere energikonsulentens arbejde, imens det udføres.
- Henset til de forbedringer, som er udført på ejendommen, vil energikonsulentens arbejde stort set være gjort på forhånd.
- Når en andel i andelsboligforeningen skal overdrages, vil energimærkningen ikke være af afgørende betydning. Derimod de lave energiomkostninger, som foreningen har, have betydning for en eventuel overdragelse.

Energistyrelsens bemærkninger

Energistyrelsen henholder sig til begrundelsen for afgørelsen af 14. juli 2009 og har ingen yderligere bemærkninger.

Retsgrundlaget

14. december 2009

J.nr.: 1081-6

Eksp.nr.: 47838

SSH-EKN

Side 5 af 16

Formålet med lov om fremme af energibesparelser i bygninger (lov nr. 585 af 24. juni 2005 med senere ændringer) fremgår af lovens § 1, der er sålydende:

”[...]

Formål

§ 1. Lovens primære formål er at fremme energibesparelser og øge effektiviteten inden for al anvendelse af energi i bygninger. Lovens formål er endvidere at medvirke til at reducere vandforbruget i bygninger.

[...]”.

14. december 2009

J.nr.: 1081-6

Kapitel 4 i lov om fremme af energibesparelser i bygninger regulerer energimærkning ved salg eller udleje m.v. Af lovens kapitel 4 fremgår bl.a. følgende:

Eksp.nr.: 47838

SSH-EKN

”[...]

Side 6 af 16

§ 8. Ved overdragelse af en andel, anpart eller aktie i et boligfællesskab, hvor der til andelen, anparten eller aktien er knyttet brugsret til en boligenhed i boligfællesskabets ejendom, skal der foreligge en energimærkning for boligenheden, jf. §§ 3, 4 og 10. Det påhviler den, der overdrager andelen, anparten eller aktien i boligfællesskabet, at sørge for, at erhververen, inden aftalen om overdragelse indgås, har fået udleveret energimærkningen for den pågældende boligenhed.

Stk. 2. Hvis erhververen ikke har fået udleveret boligenhedens energimærkning inden indgåelse af aftale om overdragelse som nævnt i stk. 1 og overdrageren ikke efter påkrav har udleveret energimærkningen, er erhververen berettiget til at lade energimærkning udarbejde for overdragerens regning, såfremt dette sker inden for en rimelig frist.

Stk. 3. Stk. 1 og 2 kan ikke ved aftale mellem parterne fraviges til skade for erhververen.

Stk. 4. En andelshaver, anpartshaver eller aktionær i et boligfællesskab kan til enhver tid kræve, at boligfællesskabet snarest muligt uden beregning stiller en gyldig energimærkning for den omfattede boligenhed til rådighed, således at vedkommende vil kunne opfylde sin forpligtelse til at fremlægge energimærkning inden en eventuel aftale om overdragelse som nævnt i stk. 1. Hvis boligfællesskabet ikke efter påkrav udleverer energimærkningen til overdrageren, kan overdrageren lade energimærkningen udføre for boligfællesskabets regning eller forlange udgifter efter stk. 2 dækket af boligfællesskabet.

Stk. 5. Bestemmelserne i stk. 1-3 finder tilsvarende anvendelse ved overdragelse af brugsret til en bygning, en bolig- eller erhvervsenhed eller andre erhvervslokaler i en ejendom ejet af an-

dre selskaber, foreninger, samejer og fællesskaber, hvis der er knyttet brugsret til den pågældende bygning, enhed eller lokaler, samt ved forbrugeraftaler, der giver brugsret til fast ejendom på timesharebasis.
[...]"

Forarbejderne til § 8 i lov om fremme af energibesparelser i bygninger findes i lovforslag 136 om forslag til lov om fremme af energibesparelser i bygninger fremsat den 30. marts 2005. Lovforslaget gennemfører Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2002/91/EF af 16. december 2002 om bygningers energimæssige ydeevne (bygningsdirektivet) i dansk ret. Af forarbejderne fremgår følgende:

14. december 2009

J.nr.: 1081-6

Eksp.nr.: 47838

SSH-EKN

"[...]

Til § 8

Side 7 af 16

Bestemmelserne gennemfører bygningsdirektivets artikel 7, stk. 1, for så vidt angår overdragelser af andele, anparter og aktier, hvortil der er knyttet brugsret til en bygning eller en del af en bygning. Sådan overdragelse af brugsret af bygninger, lejligheder eller enheder til særskilt brug må tilsvarende anses for omfattet af bygningsdirektivets krav om energiattestering ved salg eller udleje. Der er tale om nye bestemmelser, idet der ikke i lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger er krav om energimærkning ved overdragelse af brugsret til bygninger, lejligheder eller enheder til særskilt brug.

Bestemmelserne i stk. 1-4 omhandler overdragelse af en andel, anpart eller aktie i et boligfællesskab, hvor der til andelen, anparten eller aktien er knyttet brugsret til en boligenhed i boligfællesskabets ejendom. Boligfællesskaber er defineret i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og omfatter således andelsboligforeninger, boligaktieselskaber, boliganpartsselskaber, boligsamejer, boliginteressentskaber, boligkommanditselskaber og andre selskaber, foreninger og fællesskaber, hvor der til deltagelse er knyttet brugsret til en beboelseslejlighed.

Bestemmelserne i stk. 1-4 svarer til de tilsvarende bestemmelser i § 6 ved salg og i § 7 ved udleje.

[...]

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger.

[...]"

Af de almindelige bemærkninger til lovforslag 136 fremgår bl.a. følgende:

"[...]

2.1.2. Energiattest

Ifølge bygningsdirektivets *artikel 7, stk. 1*, skal det sikres, at der ved opførelse, salg eller udleje af bygninger forelægges en energiattest for ejeren, eller at ejeren forelægger den potentielle køber eller lejer en sådan attest, alt efter omstændighederne. Attestens gyldighed må ikke overstige ti år.

Attestering for lejligheder eller enheder til særskilt brug i ejendomme kan baseres på

- en fælles attestering for hele bygningen for ejendomme med fælles varmeanlæg, eller
- en vurdering af en anden repræsentativ lejlighed i samme ejendom.

Det vil være muligt at undtage de kategorier af bygninger, der er angivet i bygningsdirektivets *artikel 4, stk. 3*, fra krav om energiattesting, dvs.

- bygninger og mindesmærker, der er offentligt beskyttet som en del af et særligt udpeget miljø eller på grund af deres særlige arkitektoniske eller historiske værdi, hvis overholdelse af kravene ville indebære en uacceptabel ændring af deres karakter eller udseende,
- bygninger, der anvendes til gudstjenester og andre religiøse formål,
- midlertidige bygninger, som det er planlagt at anvende i højst to år, industrianlæg, værksteder og landbrugsbygninger med lavt energiforbrug, der ikke anvendes til beboelse, samt landbrugsbygninger, der ikke anvendes til beboelse og anvendes af en sektor, der er omfattet af en national sektoraftale om den energimæssige ydeevne,
- boliger, der er beregnet til at blive benyttet højst fire måneder om året, og
- fritliggende bygninger med et samlet nytteareal på under 50 m².
[...]

Energimærkning ved andelsboliger og anden overdragelse af brugsret

Lovforslaget indeholder også nye bestemmelser om energimærkning ved overdragelse af en *andel, anpart eller en aktie i et boligfællesskab*, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, hvor der til andelen, anparten eller aktien er knyttet brugsret til en boligenhed. En sådan overdragelse af brugsret til en andelsbolig eller bolig i et andet boligfællesskab indeholder aspekter af både salg og leje og må derfor anses for at være omfattet af bygningsdirektivets krav om energimærkning af bygning-

14. december 2009

J.nr.: 1081-6

Eksp.nr.: 47838

SSH-EKN

Side 8 af 16

ger og lejligheder ved salg eller udleje. Bestemmelsen medvirker derfor til implementeringen af bygningsdirektivet.

Det påhviler overdrageren af andelen, anparten eller aktien at sørge for, at erhververen har fået udleveret energimærkningen for den pågældende boligenhed. Ved overdragelse af brugsret til en boligenhed i et boligfællesskab er det ligeledes fastsat, at specielle overdragelsessituationer som arv, gave, tvangsauktion, overdragelse fra insolvent bo eller overdragelse til ægtefælle eller samlever ikke anses som salg, se ovenfor om energimærkning ved salg af ejendomme og ejerlejligheder.

[...]

3.1.4. Energimærkning af ejendomme med lejligheder

Ifølge lovforslaget skal der fremlægges en energimærkning for lejligheder både ved salg, udlejning og overdragelse af brugsret.

[...]

Fremover vil energimærkningen af lejligheder eller andre enheder til individuel anvendelse blive baseret på en samlet energimærkning af hele ejendommen. Energimærkning af lejligheder vil blive gennemført som en energimærkning af hele ejendommen suppleret med, at der gives information om energiforbruget og besparelser i typiske lejligheder, der kan anvendes som energimærkning ved udlejning eller salg af alle tilsvarende lejligheder. Denne mulighed er også angivet i bygningsdirektivet.

[...]

I ejendomme på mindre end 1.000 m² skal der gennemføres en energimærkning af hele ejendommen inklusive energimærkning af og information om typiske lejligheder eller enheder, når der er en lejlighed eller enhed, som skal lejes ud eller sælges, og der ikke eksisterer en energimærkning, som er under 10 år gammel.

Ved energimærkning af bygninger med lejligheder er det ejendommens ejer, der skal lade energimærkningen udføre. I bygninger med ejerlejligheder vil det være ejerforeningen og ved andelsboliger andelsboligforeningen, der skal gennemføre energimærkningen.

Kravet om, at energimærkning af lejligheder skal være en del af en energimærkning af hele ejendommen, skyldes erfaringer fra den eksisterende energimærkning af ejerlejligheder, der viser, at det ikke er hensigtsmæssigt at gennemføre en energimærkning alene baseret på den enkelte lejlighed. Baggrunden er, at der normalt vil være en direkte sammenhæng mellem det samlede energiforbrug i hele ejendommen og energiforbruget i den enkelte

14. december 2009

J.nr.: 1081-6

Eksp.nr.: 47838

SSH-EKN

Side 9 af 16

lejlighed, idet forbruget i de fleste etageejendomme afregnes samlet for hele ejendommen med fordeling af udgifterne i et varmekorrelationsregnskab. I mange ejendomme sker der en udjævning af varmekorbruget mellem lejlighederne. Hvis forbruget beregnes ud fra den enkelte lejlighed, opnås derfor ikke et retvisende resultat. Endvidere skal mange energibesparelser i forbindelse med lejligheder gennemføres i fællesskab og gennemføres af ejerforeningen, andelsforeningen eller udlejer. Dette gælder f.eks. isolering af hulmur, udvendig isolering af en gavl, udskiftning af kedel, forbedring af varmeanlægget og automatik til regulering af varmen. Besparelsen af de enkelte tiltag kan derfor kun vurderes ved at vurdere besparelsen samlet for hele bygningen. Derimod er den enkelte ejers, andelshavers og lejers mulighed for at gennemføre besparelser normalt mere begrænset.

Energimærkning af hele ejendommen vurderes derfor at være den mest hensigtsmæssige måde at opnå energibesparelser på frem for en energimærkning af den enkelte lejlighed. Samtidigt vurderes en samlet energimærkning af hele ejendommen typisk at være den billigste løsning set i forhold til at gennemføre efterfølgende energimærkninger af enkelte lejligheder i forbindelse med salg eller udlejning.

Energimærkningen af etageejendomme vil derfor blive rettet mod hele ejendommen, mens der kun vil være en meget lille del af informationerne, der retter sig mod den enkelte lejlighed. I den energimærkning, der bruges til lejligheden, vil der være henvisning til den fælles energimærkning af hele ejendommen og de forslag, der er i den tilhørende energiplan.

[...]

3.2.2. Undtagelser, bygninger med lavt energiforbrug

Bygningsdirektivet indeholder kun begrænsede muligheder for at undtage bygninger fra kravene om energimærkning, og der er ikke mulighed for at undtage bygninger alene på grundlag af et lavt energiforbrug i bygningen.

Bygninger, der slet ikke anvender energi til regulering af indeklimaet, vil dog være undtaget som følge af definitionen af de bygninger, der er omfattet, dvs. at bygninger og konstruktioner, hvor der hverken anvendes opvarmning eller køling, generelt vil være undtaget fra kravene om energimærkning.

Det vil være muligt at undtage andre kategorier af bygninger fra de regler om energimærkning, der er mere vidtgående end direktivets mindstekrav. Herunder ventes bygninger indenfor handel og service med meget lavt energiforbrug og få energibesparelsesmu-

14. december 2009

J.nr.: 1081-6

Eksp.nr.: 47838

SSH-EKN

Side 10 af 16

ligheder at blive undtaget fra kravene om regelmæssig energimærkning.

Endelig vil muligheden for at undtage visse anvendelser eller visse typer af bygninger, herunder kirker, særligt bevaringsværdige bygninger, midlertidige bygninger og bygninger, der anvendes mindre end 4 måneder om året, samt små fritliggende bygninger på under 50 m² nytteareal, blive udnyttet.

[...].”

Bekendtgørelse nr. 228 af 7. april 2008 om energimærkning af bygninger er udstedt med hjemmel i lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Af bekendtgørelsen fremgår bl.a. følgende:

14. december 2009

J.nr.: 1081-6

Eksp.nr.: 47838

SSH-EKN

”[...]

§ 1. Denne bekendtgørelse omhandler energimærkning af bygninger i medfør af lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Side 11 af 16

Stk. 2. I denne bekendtgørelse forstås ved følgende:

[...]

7) *Intern energikonsulent:* En energikonsulent, der er ansat af ejendommens ejer eller administrator til at udføre regelmæssig energimærkning i ejendommen, og som er beskikket efter § 25.

[...]

§ 2. Alle bygninger, der udgør en konstruktion med tag og ydervægge, hvor der anvendes energi til regulering af indeklimaet, skal energimærkes efter reglerne i §§ 12, 13, 16 og 18, medmindre de er undtaget efter §§ 3-5.

§ 3. Bygninger, der ifølge registrering i BBR helt eller overvejende anvendes til følgende erhverv, er undtaget fra krav om energimærkning af bygninger:

1) Bygninger til erhvervsmæssigproduktion vedrørende landbrug, skovbrug, gartneri, råstofudvinding o.l. (210)¹. Stuehuse til landbrug er dog omfattet af krav om energimærkning uanset 1. pkt. og stk. 2.

2) Bygninger til industri, håndværk m.v. (220).

3) El-, gas- eller varmemærk, forbrændingsanstalt m.v. (230).

4) Anden bygning til landbrug, industri etc. (290).

¹ Koden i parentes henviser til anvendelseskoden i Bygnings- og Boligregisteret (BBR), jf. bekendtgørelsens § 1, stk. 3.

Stk. 2. Hvis over halvdelen af det samlede etageareal i en bygning anvendes til formål, som er nævnt i stk. 1, er bygningen som helhed undtaget fra krav om energimærkning.

§ 4. Bygninger, der ifølge registrering i BBR anvendes til følgende formål, er undtaget fra krav om energimærkning:

- 1) Kirke (410).
- 2) Kolonihavehus (540).
- 3) Garage med plads til et eller to køretøjer (910).
- 4) Carport (920).
- 5) Udhus (930).

§ 5. Følgende kategorier af bygninger er undtaget fra krav om energimærkning uanset registrering i BBR:

- 1) Fritliggendebygning med et bruttoareal på under 60 m².
 - 2) Bygning, der ifølge parternes aftale sælges med henblik på aktuel nedrivning.
 - 3) Bygning, hvor det opvarmede areal højst udgør 25 pct. af det samlede etageareal.
 - 4) Bygning, som er fredet efter bygningsfredning- og bevaringsloven.
 - 5) Bygning, hvor det ikke er muligt at udføre en retvisende energimæssig beregning på grund af væsentlige mangler i bygningens varme anlæg og klimaskærm.
- [...]

§ 13. Ved udleje eller overdragelse af en andel m.v., jf. §§ 7 og 8 i lov om fremme af energibesparelser i bygninger, efter den 30. juni 2009 skal der foreligge en energimærkning

[...]

§ 15. En energimærkning udarbejdet af en intern energikonsulent er ikke gyldig i forhold til krav om fremlæggelse af energimærkning ved salg som nævnt i § 12, ved udleje eller overdragelse af andel m.v. som nævnt i § 13 eller ved energimærkning af nybygning og ombygninger som nævnt i § 16.

[...]”.

Bekendtgørelse nr. 452 af 6. oktober 2008 om gebyrer og honorarer for ydelser efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger regulerer i bekendtgørelsens kapitel 6 bl.a. størrelsen af det honorar, som en energikonsulent maksimalt kan kræve for sit arbejde ved energimærkning. Af bekendtgørelsens § 1 og § 12 fremgår følgende:

14. december 2009

J.nr.: 1081-6

Eksp.nr.: 47838

SSH-EKN

Side 12 af 16

”[...]

Gebyr for energikonsulenter

§ 1. Energi-konsulenter omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger og bekendtgørelse om energimærkning af bygninger skal betale de omkostninger, som er forbundet med Energistyrelsens opgaver i relation til energikonsulenternes beskikkelse, inddragelse af beskikkelse, registrering, tilsyn og kontrol med energikonsulenternes virksomhed, kvalitetssikring, drift af register og andre edb-systemer samt anden administration.

Stk. 2. Omkostninger, som Energistyrelsen afholder i forbindelse med energimærkning, fordeles på de enkelte energikonsulenter, således at hver energikonsulent betaler et grundbeløb på kr. 1.000 pr. kalenderår. Endvidere betales der et beløb som nævnt i stk. 4 eller 5, når der indberettes en energimærkning efter bestemmelserne i bekendtgørelse om energimærkning af bygninger.

Stk. 3. Der betales 125 kr., når energikonsulenten indberetter en energimærkning af bygninger med nedennævnte anvendelseskoder i Bygnings- og Boligregistret (BBR) (kodenummer i parentes):

- 1) Fritliggende enfamiliehus (parcelhus) (120).
- 2) Række-, kæde- eller dobbelthus (130).
- 3) Stuehus til landbrugsejendom (110).
- 4) Sommerhus (510).
- 5) Etagebolig med et samlet etageareal under 300 m² (140).

[...]

§ 12. Beskikkede energikonsulenter og certificerede energimærkningsfirmaer må ved energimærkning af et en- eller flerfamiliehus med anvendelseskode 110, 120, 130, 140 eller 510 ikke kræve højere honorar end følgende, jf. § 13 om nedsættelse af honorar:

- 1) Under 100 m²: Maksimalt kr. 5.120 inkl. moms.
- 2) 100-199 m²: Maksimalt kr. 5.632 inkl. moms.
- 3) 200-299 m²: Maksimalt kr. 6.144 inkl. moms.

Stk. 2. De i stk. 1 nævnte honorarer beregnes på baggrund af det samlede opvarmede etageareal for bygningen omfattet af mærkningen, beregnet i henhold til Håndbog for energikonsulenter.

Stk. 3. Hvis der foretages fælles energimærkning af flere bygninger efter energimærkningsbekendtgørelsen gælder de i stk. 1 nævnte maksimumshonorarer, når bygningerne tilsammen ikke overstiger 299 m².

[...]”.

14. december 2009

J.nr.: 1081-6

Eksp.nr.: 47838

SSH-EKN

Side 13 af 16

Energiklagenævnets begrundelse for afgørelsen

Formålet med lov om energimærkning af bygninger er at fremme energibesparelser og øge effektiviteten inden for al anvendelse af energi i bygninger. Lovens formål er endvidere at medvirke til at reducere vandforbruget i bygninger, jf. lovens § 1.

Det følger af § 8, stk. 1, i lov om fremme af energibesparelser i bygninger, at der ved overdragelse af en andel, hvortil der er knyttet brugsret til en boligenhed i boligfællesskabets ejendom, skal foreligge en energimærkning for boligenheden. Det følger af de almindelige bemærkninger i lovforslag 136 om forslag til lov om fremme af energibesparelser i bygninger fremsat den 30. marts 2005, at energimærkningen skal baseres på en samlet energimærkning af hele bygningen. Når en andel overdrages fra en andelshaver til en ny andelshaver skal der således udarbejdes et energimærke for ejendommen, såfremt der ikke allerede foreligger et gyldigt energimærke. Udgifterne ved udarbejdelsen af et energimærke påhviler andelsboligforeningen, jf. lovens § 8, stk. 4.

Bekendtgørelse nr. 228 af 7. april 2008 om energimærkning af bygninger indeholder i §§ 3-5 regler om undtagelse fra kravet om energimærkning. Det følger af bestemmelserne, at visse bygninger er undtaget fra kravet om energimærkning. Dette drejer sig bl.a. om kirker, bygninger der sælges med henblik på aktuell nedrivning, og fritliggende bygninger med et bruttoareal på 60 m² m.v. Bekendtgørelsen er udstedt med hjemmel i lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Endvidere indeholder lovens § 21, stk. 3, en hjemmel til, at klima- og energiministeren helt eller delvist kan undtage visse offentlige institutioner eller virksomheder m.v. fra kravet regelmæssig energimærkning.

Klagers bygning består af seks lejligheder og er på 512 m². Bygningen er således på grund af sin størrelse ikke omfattet af undtagelsesbestemmelsen i energimærkningsbekendtgørelsens § 5, nr. 1. Bygningen opfylder endvidere ikke betingelserne i de andre undtagelsesbestemmelser i bekendtgørelsens §§ 3-5. Hverken loven eller bekendtgørelsen udstedt i medfør heraf ses at indeholde yderligere bestemmelser, hvorefter ikke-offentlige institutioner eller virksomheder kan meddeles dispensation fra kravet om energimærkning. Energiklagenævnet finder på denne baggrund, i lighed med Energistyrelsen, at klagers bygning ikke kan undtages fra kravet om energimærkning af boligenheden ved overdragelsen af en andel efter den 30. juni 2009, jf. bekendtgørelsens § 13, jf. lovens § 8, stk. 1. Henset til formålet med loven og energimærkeordningen, samt det forhold, at energimærker skal udarbejdes i standardiserede energimærkningsrapporter, jf. bekendtgørelsens § 8, stk. 2, og det forhold, at energimærkning af bygninger udføres af beskikkede energikonsulenter, jf. bekendtgørelsens § 7, stk. 1, finder Energiklagenævnet ikke, at andre rapporter, der ikke er udarbejdet i henhold til reglerne i loven eller bekendtgørelsen, kan erstatte et gyldigt udarbejdet energimærke. Energiklage-

14. december 2009

J.nr.: 1081-6

Eksp.nr.: 47838

SSH-EKN

Side 14 af 16

nævnet har herved endvidere lagt vægt på bekendtgørelsens § 15, hvoraf fremgår at energimærkninger udarbejdet af interne energikonsulenter ikke er gyldige i forhold til kravet om fremlæggelse af energimærkning ved overdragelse af andel m.v. som nævnt i bekendtgørelsens § 13.

Herefter stadfæstes Energistyrelsens afgørelse af 14. juli 2009. Ved overdragelse af en andel i klagers boligfællesskab efter den 30. juni 2009, skal der således foreligge en energimærkning for boligenheden, jf. bekendtgørelsens § 13, jf. lovens § 8, stk. 1.

For så vidt angår energikonsulentens honorar for udarbejdelsen af energimærket bemærker Energiklagenævnet, at § 12 i bekendtgørelse nr. 452 af 6. oktober 2008 om gebyrer og honorarer for ydelser efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger indeholder regler om maksimumhonorering for bl.a. etagebygninger med et samlet etageareal på under 300 m². Energiklagenævnet lægger til grund, at klagers bygning på 512 m² har et etageareal, der overstiger 300 m². Klagers bygning er således ikke omfattet af reglerne om maksimumhonorering. Den konkrete pris for udarbejdelsen af klagers energimærke må derfor aftales mellem klager og den energikonsulent, der skal udarbejde energimærket. Energiklagenævnet bemærker i den forbindelse, at en tvist om spørgsmål om størrelsen og rimeligheden af det opkrævede honorar vil kunne indbringes for domstolene ved et civilretligt søgsmål.

Afslutningsvist bemærker Energiklagenævnet for så vidt angår mulighederne for at kontrollere energikonsulentens arbejde, at § 49 i bekendtgørelse nr. 228 indeholder en mulighed for at klage over faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende energimærkninger og andre ydelser udført af beskikkede energikonsulenter i deres egenskab af personligt beskikkede energikonsulenter. Der henvises til reglerne herom i bekendtgørelse nr. 228.

Energiklagenævnets afgørelse

Energistyrelsens afgørelse af 14. juli 2009 stadfæstes.

Sagen har været behandlet på nævnets møde den 14. december 2009.

Afgørelsen er truffet i henhold til § 29, stk. 1, i lov om fremme af energibesparelser i bygninger (lov nr. 585 af 24. juni 2005 med senere ændringer).

Afgørelsen kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

14. december 2009

J.nr.: 1081-6
Eksp.nr.: 47838
SSH-EKN

Side 15 af 16

Afgørelsen offentliggøres i anonymiseret form på nævnets hjemmeside.

P. N. V.

Poul K. Egan
Nævnshormand

14. december 2009

J.nr.: 1081-6
Eksp.nr.: 47838
SSH-EKN

Side 16 af 16

/ Signe Sara Hildebrandt
Fuldmægtig