

Frederiksborggade 15

1360 København K

Tlf 33 95 57 85

Fax 33 95 57 99

www.ekn.dk

ekn@ekn.dk

Afgørelsen offentliggøres i anonymiseret form**Vedr. Deres klage over Registreringsudvalget for Energimærkning af store ejendommers afgørelse af 12. marts 2003 om et rådgivende ingeniørfirmas honorar for udførelse af energimærke****25. marts 2004**

J.nr.: 521-13

Eksp.nr.: 14946

SPR

Sagen er indbragt for Energiklagenævnet ved brev af 6. april 2003 hvorved De på vegne af [...] klagede over ovennævnte afgørelse.

De klagede over, at der ved udarbejdelse af energimærke for den ejendom som [...] lejlighed var en del af, ved beregning af honorar er lagt til grund, at ejendommen regnedes som to bygninger, hvorfor der blev opkrævet grundgebyr på kr. 3100 to gange. De har bl.a. anført, at udlejeren betragter ejendommen som én ejendom i mange andre sammenhænge, og derfor også bør anses som én ejendom i relation til beregning af nævnte grundgebyr.

I den påklagede afgørelse slår Registreringsudvalget fast, at det lovmæssige grundlag er til stede for, at honoraret kan beregnes på grundlag af to ejendomme, og henviser til, at de pågældende ejendomme forsynes via to separate fjenvarmestik, og dermed ikke er rørmæssigt indbyrdes forbundet.

Registreringsudvalget anbefalede dog, at en bygningsejer indhentede tilbud fra flere konsulenter, herunder evt. optog forhandling om honorarets størrelse, når der, som her, var tale om en tilsyneladende rationaliseringsgevinst.

Registreringsudvalget oplyste, at store ejendomme over 10000 m² er underlagt fri prisdannelse, jf. bekendtgørelse nr. 718 af 14. september 1999 om honorarer og ansvarsforsikring for energimærkning af bygninger.

De oplyste, at [...] er lejer hos Codan Ejendomme A/S, og at ejendommen er beliggende [...], og [...].

Det fremgår endvidere af sagen,

at aftalerne om udfærdigelse af energimærkning for ejendommen var indgået mellem Codan Ejendomme, København Ø og Dines Jørgensen & Co. A/S, Hillerød,

at der var indgået én aftale for BBR nr. [...] og én aftale for BBR nr. [...],

at det i begge var aftalt, at der betaltes en grundtakst på kr. 3100, samt her-til et i hver aftale angivet beløb, der var beregnet pr. m² etage areal,

at det samlede antal m² i de to kontrakter var angivet til hhv. 6350 m² og 5600 m², d.v.s. i alt 11950 m²,
at det af BBR er registreret fremgår, at lejemålet [...] er registreret til 115 m²,
at Frederiksberg Kommune telefonisk har oplyst, at ejendommen pr. 1. februar 2004 er overtaget af Andelsboligforeningen Bendz- og Skelgården, v/[...],
at [...] ikke har købt sin lejebolig, og således fortsat er lejer, og
at Registreringsudvalget ved brev af 23. januar 2003 gjorde opmærksom på, at klage over et konsulentfirmas honorarer alene kan indbringes af kunden, i dette tilfælde Codan Ejendomme.

Det fremgår ikke af sagen hvilken fordelingsnøgle der anvendes, og således heller ikke hvor stor en del af de omtvistede 3100 kr., som [...] skal betale.

Fra bekendtgørelse nr. 718 af 14. september 1999 om honorarer og ansvarsforsikring for energimærkning af bygninger citeres med de ændringer der følger af bekendtgørelse nr. 323 af 10. maj 2001 om ændring af bekendtgørelse om honorarer og ansvarsforsikring for energimærkning af bygninger:

”§ 1. [.....]

Stk. 2. Energiledelseskonsulenter må ved energimærkning af store ejendomme og store erhvervslejemål ikke kræve højere honorarer end de i bilag 2 nævnte for udførelsen af de opgaver, som er nævnt i bilaget.

Stk. 3. For udførelsen af andre opgaver ved energimærkning af bygninger end de i bilag 1 og 2 nævnte aftales honoraret mellem konsulenten og rekvirenten.

Stk. 4. Størrelsen af de i bilag 1 og 2 nævnte honorarer pristalsreguleres hvert år pr. 1. juli af Energistyrelsen med udgangspunkt i forbrugerprisindeks for april måned samme år. Registreringsudvalgene for energimærkning af henholdsvis små og store ejendomme offentliggør størrelsen af de maksimale pristalsregulerede honorarer.

§ 4. [.....]

Stk. 2. Klage over konsulentens fastsættelse af honorar for de i § 1, stk. 2, omhandlede opgaver kan indbringes for Registreringsudvalget for Energimærkning af store ejendomme.

Stk. 3. Registreringsudvalgenes afgørelser efter stk. 1 og 2 kan indbringes for Energiklagenævnet.”

Bilag 2 til bekendtgørelse nr. 718 af 14. september 1999 om honorarer og ansvarsforsikring for energimærkning af bygninger fastsætter maksimale honorarstørrelser for 1) Boligejendomme med et samlet boligareal under 10.000 m², 2) Andre ejendomme, herunder offentlige ejendomme og erhvervsjendomme, med et samlet areal under 5.000 m², samt 3) Supplerende energimærkning af ejerlejligheder i store ejendomme.

25. marts 2004

J.nr.: 521-13
Eksp.nr.: 14946
SPR

Side 2 af 4

Den i dag gældende honorarramme er på ELO-sekretariatets hjemmeside sammenfattet således:

Ejendom	1.500 til 4.999 m ²	5.000 til 10.000 m ²	over 10.000 m ²
Boliger	kr. 3.614 + kr. 0,39 pr. m ²	kr. 3.614 + kr. 0,39 pr. m ²	Fri prisdannelse
Andre almindelige ejendomme	kr. 3.614 + kr. 0,83 pr. m ²	Fri prisdannelse	Fri prisdannelse
Andre særlige ejendomme	kr. 5.727 + kr. 0,83 pr. m ²	Fri prisdannelse	Fri prisdannelse

25. marts 2004

J.nr.: 521-13

Eksp.nr.: 14946

SPR

Side 3 af 4

Om definition af begrebet ejendom findes følgende bestemmelser i bekendtgørelse nr. 789 af 19. september 2002 om energimærkning m.v. i bygninger:

”§ 2. Ved en ejendom forstås i denne bekendtgørelse alle bygninger, beliggende på samme matrikel. Bygninger og erhvervsenheder defineres på samme måde som i BBR.

Stk. 2. Hvis bygninger, beliggende på flere sammenhængende matrikler, har samme ejer eller ejerforening og fælles drift af samme opvarmningssystem, anses bygningerne i denne bekendtgørelse for at udgøre en ejendom.”

Begge bekendtgørelser er udstedt med hjemmel i lov nr. 485 af 12. juni 1996 om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger.

Energiklagenævnets bemærkninger

[...] er adressat for Registreringsudvalgets afgørelse, og kan indbringe denne for Energiklagenævnet som sket, jf. § 4, stk. 2 i bekendtgørelse nr. 718 af 14. september 1999 om honorarer og ansvarsforsikring for energimærkning af bygninger.

Energiklagenævnet bemærker, at loven og den nævnte bekendtgørelse 718/1999 ikke afgrænser kredsen af klageberettigede med hensyn til klager til Registreringsudvalget. Da [...] ikke er part i den aftale, der er indgået om bl.a. honorarets størrelse, må det vurderes om [...] havde en direkte, væsentlig, individuel retlig interesse sagen, og derved er berettiget til at klage.

Hvis det omtvistede beløb på 3100 kr. fordeles ligeligt efter antallet af m² i hvert lejemål, vil [...] skulle betale 29,83 kr. ex. moms., idet der henvises til sagens oplysninger om størrelsen af [...] lejlighed og det samlede areal.

Nævnet finder ikke, at [...] har en væsentlig interesse i sagen, som kan begrunde, at hun anses for klageberettiget. Registreringsudvalget for Energimærkning af store ejendomme burde derfor have afvist klagen.

Energiklagenævnets afgørelse

Registreringsudvalget for Energimærkning af store ejendomme af 12. marts 2003 ophæves.

De har fortsat adgang til evt. at indbringe sagen for domstolene.

Afgørelsen er truffet af Energiklagenævnets formand efter § 5, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 653 af 22. juni 2000 om forretningsorden for Energiklagenævnet, samt efter § 4, stk. 3 i bekendtgørelse nr. 718 af 14. september 1999 om honorarer og ansvarsforsikring for energimærkning af bygninger.

Afgørelsen kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Afgørelsen er ligeledes sendt til Registreringsudvalget for Energimærkning af store ejendomme, Codan Ejendomme A/S, Lersø Park Alle 112, 2100 København Ø, Dines Jørgensen & Co. A/S, Kirsebær alle 9-11, 3400 Hillerød og Andelsboligforeningen Bendz- og Skelgården, v/[...].

25. marts 2004

J.nr.: 521-13
Eksp.nr.: 14946
SPR

Side 4 af 4

P. N. V.

Christen Boye Jacobsen
Nævnensformand

/ Søren Præstholt
Fuldmægtig