

**AFGØRELSE**

(Energi- og vandbesparelser i bygninger)

Frederiksborggade 15

1360 København K

Tlf 33 95 57 85

Fax 33 95 57 99

www.ekn.dk

ekn@ekn.dk

---

**KLAGE FRA** [Navn udeladt] af 9. december 2004 over  
**AFGØRELSE FRA** Registreringsudvalget for Energimærkning af Store Ejendomme af 29. november 2004  
**OM** Honorar for udførelse af ELO-konsulentydelse

**30. maj 2005**

J.nr.: 521-51

Eksp.nr.: 18430

SPR-EKN

---

**NÆVNETS  
SAMMEN-  
SÆTNING  
I SAGEN** Nævnensformand, professor, cand.jur. Christen Boye Jacobsen  
Direktør, cand.jur. Jørn Vibe Andreasen  
Professor, cand.jur. & Ph.D. Bent Ole Gram Mortensen

---

**NÆVNETS  
AFGØRELSE** Den påklagede afgørelse stadfæstes

Ved brev af 9. december 2004 har [navn udeladt] ved formand [navn udeladt] klaget over Registreringsudvalget for Energimærkning af Store Ejendomme's afgørelse - herefter Registreringsudvalget - dateret 29. oktober 2004, rettelig 29. november 2004. Afgørelsen drejer sig om beregningsgrundlaget for konsulenttydelser fra energiledelseskonsulent [navn udeladt].

**Den påklagede afgørelse**

Fra Registreringsudvalgets afgørelse af 29. oktober 2004, rettelig 29. november 2004, citeres:

"I mail af 11. august 2004 til Sekretariatet for Energiledelsesordningen har ejerforeningen klaget over følgende punkter i forbindelse med det ELO arbejde som er udført på ejendommen [udeladt]:

1. På kontrakten er BBR-arealet registreret som 2.950 m<sup>2</sup>, men der betales grundtakst + 6.432 m<sup>2</sup> variabel afgift. Dette overskrider klart reglerne for maksimalt honorar. Kontrakten ønskes ophævet øjeblikkelig og uberettiget beløb ønskes refunderet.

2. I de før nævnte mærker er totalarealet angivet som 4545 m<sup>2</sup>, hvilket i henhold til BBR skulle være 3413 m<sup>2</sup>. Og det opvarmede areal er 3670m<sup>2</sup>, hvilket i følge BBR skulle være 3338 m<sup>2</sup>. Dette betyder at der ikke er et eneste af ejendommens energimærker som er retvisende. Vi ønsker derfor at få udarbejdet retvisende energimærker - uden omkostninger for ejendommen.

Klagerne gælder følgende energimærker: [udeladt], [udeladt], [udeladt], [udeladt] og [udeladt].

*Indstilling:*

Registreringsudvalgets vurdering:

Ad 1. Konsulenten har, formentligt ved en fejl, skrevet en variabel afgift på 6.432 m<sup>2</sup> i "Aftale om ELO-konsulentydelse (Energiledelsesordningen)". Konsulenten har imidlertid benyttet den korrekte variable udgift på 2.950 m<sup>2</sup> i beregningen af honoraret for ELO-ydelsen hvilket giver det angivne beløb på kr. 4.132,00.

Ad. 2. Konsulenten har, formentligt ved en fejl, angivet totalarealet til 4.545 m<sup>2</sup>. Det korrekte totalareal skulle ifølge BBR-ejermeddelelsen have været 4.402 m<sup>2</sup>. Dette svarer til en afvigelse på ca. 3 %, hvilket må betragtes som er fuld acceptabelt.

Konsulenten har herudover angivet det opvarmede areal til 3.670 m<sup>2</sup>. Det korrekte totalareal skulle ifølge BBR-ejermeddelelsen have været 3.682 m<sup>2</sup>. Dette svarer til en afvigelse på ca. 0,3 %, hvilket også her må anses som fuld acceptabelt.

Med henvisning til udvalgets gennemgang af sagen, findes det at konsulenten har overholdt ordningens bekendtgørelse vedrørende honorarsatser og at sagen herefter betragtes som afsluttet. De udarbejdede energimærker skal dermed ikke ændres af konsulenten og der skal ikke foretages tilbagebetaling af opkrævet honorar for udarbejdelse af energimærkerne.

[...] Registreringsudvalgets afgørelse [...] kan indbringes for Energiklagenævnet. [...]"

**30. maj 2005**

J.nr.: 521-51  
Eksp.nr.: 18430  
SPR-EKN

Side 2 af 7

### **Klagen til Energiklagenævnet**

[Navn udeladt] klage af 9. december 2004 bygger i hovedsagen på, at angivelsen af totalareal og opvarmet areal ikke er korrekt i forhold til BBR-meddelelserne.

### **Registreringsudvalgets bemærkninger til klagen**

Ved e-mail af 2. februar 2005 bemærkede Registreringsudvalget over for Energiklagenævnet, at udvalget med baggrund i sagens akter og indstilling fra konsulentsekretariatet for energiledelsesordningen fandt, at konsulenten benyttede det i den oprindelige aftale anførte areal på 2.950 m<sup>2</sup> som beregningsgrundlag for honorar. Udvalget fandt, at konsulenten havde overholdt bekendtgørelsen.

Ved brev af 3. februar 2005 bekræftede energiledelseskonsulent [navn udeladt], at der i aftalen om konsulentydelsen var anført 6.432 m<sup>2</sup> som beregningsgrundlag for den variable afgift. Det var en fejl. Ved udregningen af honoraret blev der imidlertid regnet med det rigtige antal kvadratmeter. Der skønnedes ikke at være behov for at fremsende en ny aftale.

Under det totale areal anvendte ELO-konsulent [navn udeladt] et skønnet tagetage-areal, da dette areal ikke fremgår af BBR-meddelelsen. Ansvar for meddelelsens rigtighed påhviler ejendommens ejer. I henhold til vejledningen

for ELO-konsulenter indgår det uopvarmede tagetage-areal i det totale areal, hvorfor det er medregnet. Klager har formentlig ikke regnet arealet med.

Ved brev af 17. februar 2005 fremkom klager med en beregning, der viste at de to matrikelnumres areal var 4002 m<sup>2</sup>. Efter tillæg af bygningsareal vil totalarealet være 4014 m<sup>2</sup>. I forhold til 4545 m<sup>2</sup> er afvigelsen således 11,5 %. Netop ejendommens totale areal har betydning for energimærkerne for el og vand.

Ved brev af 7. marts 2005 svarede ELO-konsulent [navn udeladt], at klager ikke medregnede de uopvarmede loftrums areal. Efter konsulentens opfattelse skyldtes dette sandsynligvis, at tagarealet ikke fremgår af BBR-meddelelserne. Tagarealer skal medregnes ifølge Vejledningen for ELO-konsulenter. Konsulenten havde skønnet arealet til 531 m<sup>2</sup>.

Ved brev af 31. marts 2005 svarede klager hertil, at han stadig ikke fandt beregningen korrekt. Klager fandt endvidere, at ELO-konsulenten burde have gjort foreningen opmærksom på, hvorfor BBR-meddelelsen og ELO-rapporten ikke stemte overens.

**30. maj 2005**

J.nr.: 521-51

Eksp.nr.: 18430

SPR-EKN

Side 3 af 7

### Supplerende oplysninger

Honoraret er i parternes udaterede aftale opgjort således:

”Grundtakst	= kr. 3.100,00
6432 BBR m <sup>2</sup> x 0,35 kr./ m <sup>2</sup>	= kr. 1.032,00
Anden aftale	= _____
I alt	= kr. 4.132,00 excl. moms”

Af aftalen fremgår endvidere, at BBR-arealet er 2.950 m<sup>2</sup>.

Fra kapitel 4 i Håndbog for ELO-konsulenter citeres:

#### ”4.1.5 Arealdefinitioner

Hvilket areal er bestemmende for, om en ejendom er omfattet? Hvad udgør det opvarmede areal? Hvordan beregner vi honoraret - på hvilket areal? I ELO anvendes der flere forskellige arealer. Arealerne er defineret på basis af BBR-registret og Bygningsreglementet. I tabel 4.2 ses ordningens arealdefinitioner.

Navn	Definition	Anvendes
Etageareal	Bruttoetageareal til yderkant, mur, inkl. udnyttet del af tagetage, <b>men ekskl. kælder</b> . Der medregnes heller ikke birum (skure, udhuse, skarnkasserum, ventilationsrum etc., bestemt for kortvarigt ophold, terrasser, altaner, drivhuse, legehuse, sikringsrum).	ved afgørelse af, om en ejendom er omfattet af ELO. 1)
Boligareal	Bruttoetageareal til yderkant, mur, <b>inkl. udnyttet del af tagetage og kælder</b> . Tagetage beregnes som udnyttet areal til beboelse målt i vandret plan 1,5 m over gulv til	ved beregning af honorarstørrelse for bolig-ejendomme.

	<p>ydersiden af tagbeklædningen. Af kælderareal medregnes udnyttet kælderareal til beboelse.</p> <p>Endvidere medregnes adgangsarealer som trapper, korridorer, altangange og elevatorer.</p> <p>Arealet af åbne altaner, åbne overdækkede terrasser, åbne indgangspartier og porte medregnes ikke.</p> <p>Desuden medregnes heller ikke bium (skure, udhuse, skarnkasserum, ventilationsrum etc., bestemt for kortvarigt ophold, drivhuse, legehuse, sikringsrum).</p>	2)
Erhvervsareal	<p>Bruttoetageareal til yderkant, mur, <b>inkl. udnyttet del af tagetage og kælder</b>. Tagetage beregnes som udnyttet areal til erhverv målt i vandret plan 1,5 m over gulv til ydersiden af tagbeklædningen. Af kælderareal medregnes udnyttet kælderareal til erhverv.</p> <p>Endvidere medregnes adgangsarealer som trapper, korridorer, altangange og elevatorer.</p> <p>Arealet af åbne altaner, åbne overdækkede terrasser, åbne indgangspartier og porte medregnes ikke.</p> <p>Desuden medregnes heller ikke bium (skure, udhuse, skarnkasserum, ventilationsrum etc., bestemt for kortvarigt ophold, drivhuse, sikringsrum).</p>	<p>ved beregning af honorarstørrelse for andre ejendomme, herunder offentlige ejendomme og erhvervsejendomme, (Almindelige ejendomme og Særligt energiforbrugende ejendomme).</p> <p>2)</p>
Opvarmet areal	<p>Opvarmet bruttoetageareal til yderkant, mur, <b>inkl. opvarmet tagetage, inkl. ½ (uopvarmet) kælder</b> (det areal, som er aflukket mod det fri) og inkl. trapperum og elevatorskakter. Den del af kælderen, som er opvarmet, regnes fuldt med.</p>	ved beregning af energimærke for varme.
Uopvarmet areal	<p>Uopvarmet bruttoetageareal til yderkant, mur, inkl. uopvarmede tagrum, inkl. ½ uopvarmet kælder. Udhuse og skure samt carporte og lignende medregnes ikke.</p>	
Totalt areal (BBR areal)	Totalt areal = opvarmet areal + uopvarmet areal.	ved beregning af energimærke for el og vand.

**30. maj 2005**

J.nr.: 521-51

Eksp.nr.: 18430

SPR-EKN

Side 4 af 7

*Tabel 4.2. Arealdefinitioner*

1) Bekendtgørelse nr. 789, § 2, stk. 3: "Det samlede etageareal beregnes som de samlede bygningsarealer på en ejendom (BBR-felt 216) og arealet af udnyttet del af tagetage (BBR-felt 222)."

2) Bekendtgørelse nr. 718, bilag 2."

Fra honorarbekendtgørelsen – bekendtgørelse nr. 718 af 14. september 1999 om honorarer og ansvarsforsikring for energimærkning af bygninger som ændret ved bekendtgørelse nr. 323 af 10. maj 2001 – citeres:

”§ 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.

§ 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.”

Bekendtgørelsens bilag 2 lyder:

*”Maksimale honorarstørrelser for energiledelseskonsulenter*

1. Med virkning fra 1. oktober 1999 gælder der følgende maksimalpriser for energimærkning af store ejendomme og store erhvervslejemål (d.v.s. udarbejdelse af energimærke og energiplan):

1. Boligejendomme med et samlet boligareal under 10.000 m<sup>2</sup>:  
Honorar excl. moms for energimærkning må ikke overstige: 3.250 kr. + A x 0,35 kr./m<sup>2</sup>, hvor A er ejendommens samlede boligareal.

2. Andre ejendomme, herunder offentlige ejendomme og erhvervsnejendomme, med et samlet areal under 5.000 m<sup>2</sup>:

a) Almindelige ejendomme (Plejehjem, døgninstitutioner, transport og garageanlæg, kontor og handel, hotel og servicevirksomheder, biograf, bibliotek og museum, kaserner og fængsler, skoler, idrætshaller):

Honorar excl. moms må ikke overstige 3.250 kr. + A x 0,75 kr./m<sup>2</sup>, hvor A er ejendommens samlede areal.

b) Særligt energiforbrugende ejendomme (Hospitaler, svømmehaller, skøjtehallen, forskningslaboratorier, butikscentre og ejendomme med forskellige erhvervsanvendelser som nævnt under a)):

5.150 kr. + A x 0,75 kr./m<sup>2</sup>, hvor A er ejendommens samlede areal.

3. Supplerende energimærkning af ejerlejligheder i store ejendomme:

Honorar for energimærkning m.v. må ikke overstige 1.300 kr. pr. lejlighed incl. moms (1.040 kr. excl. moms).”

Fra bekendtgørelse nr. 789 af 19. september 2002 om energimærkning m.v. i bygninger citeres:

”§ 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

**30. maj 2005**

J.nr.: 521-51

Eksp.nr.: 18430

SPR-EKN

Side 5 af 7

opvarmningssystem, anses bygningerne i denne bekendtgørelse for at udgøre en ejendom.

*Stk. 3.* Det samlede etageareal beregnes som de samlede bygningsarealer på en ejendom (BBR-felt 216) og arealet af udnyttet del af tagetage (BBR-felt 222).

*Stk. 4.* Ved beregning af det samlede etageareal fradrages alle arealer i bygninger og erhvervsenheder, som i BBR er registreret under de i § 1, stk. 2, 4 og 5, nævnte anvendelser på bygnings- og bygningsenhedsniveau.

*Stk. 5.* Ved ejendomme med flere ejere påhviler forpligtelserne efter denne bekendtgørelse ejerne i forening.”

### **Energiklagenævnets bemærkninger**

Sagen for Energiklagenævnet drejer sig om, hvilket areal der skal lægges til grund for beregningen af honoraret til energiledelseskonsulent [navn udeladt] for udfærdigelse af de omhandlede energimærker.

**30. maj 2005**

J.nr.: 521-51  
Eksp.nr.: 18430  
SPR-EKN

Det fremgår af § 2, stk. 3, i bekendtgørelse nr. 789 af 19. september 2002 om energimærkning m.v. i bygninger, at den udnyttede tagetage indgår i det samlede etageareal, hvorefter honoraret beregnes i henhold til bilag 2 i honorarbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 718 af 14. september 1999 om honorarer og ansvarsforsikring for energimærkning af bygninger som ændret ved bekendtgørelse nr. 323 af 10. maj 2001).

Side 6 af 7

Energiklagenævnet tiltræder, at energiledelseskonsulenten benyttede den korrekte variable afgift for 2.950 m<sup>2</sup> i beregningen af honoraret for konsulentydelsen.

Hvad angår de øvrige differencer, der er påberåbt i sagen, finder nævnet ikke grundlag for at tilsidesætte Registreringsudvalgets afgørelse om, at der er tale om en mindre fejl.

Af de af Registreringsudvalget anførte grunde stadfæster Energiklagenævnet derfor den påklagede afgørelse.

### **Energiklagenævnets afgørelse**

Den af Registreringsudvalget for Energimærkning af Store Ejendomme den 29. november 2004 truffne afgørelse stadfæstes.

Sagen har været behandlet på Energiklagenævnets møde 26. maj 2005.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 13a i lov nr. 485 af 12. juni 1996 om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger, som indsat ved § 24 i lov nr. 450 af 31. maj 2000 om fremme af besparelser i energiforbruget, og kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Afgørelsen er sendt til klager ved formand [navn udeladt], til Registreringsudvalget for Energimærkning af Store Ejendomme, og til [navn udeladt].

Afgørelsen offentliggøres på nævnets hjemmeside i anonymiseret form.

P. N. V.

Christen Boye Jacobsen  
Nævnnsformand

/ Søren Præstholt  
Fuldmægtig

**30. maj 2005**  
J.nr.: 521-51  
Eksp.nr.: 18430  
SPR-EKN

Side 7 af 7