

Juridiske spørgsmål og svar - SOS

"Spørgsmål og svar om energimærkning iht. Håndbog for Energikonsulenter 2008, version 3 og tidligere bekendtgørelser."

Vi giver svar på de oftest stillede spørgsmål om energimærkningsordningerne. Du kan gå direkte til artiklen ved at klikke på linket nedenfor.

Indholdsfortegnelse

[Afløbsforsikring](#)

[Ansvar](#)

[BBR-registret](#)

[Beregningsprogrammer](#)

[Berigtigelsesdato](#)

[Bygninger uden for ordningen](#)

[Definition af begreber](#)

[Dobbeltindberetninger](#)

[Ejendom eller bygning](#)

[Energikonsulent til enfamiliehuse](#)

[Energimærkning af andels- og anpartslejligheder](#)

[Energimærkning af hus på "bar jord"](#)

[Energimærkning ved udleje](#)

[Forsikringssum](#)

[Fredede bygninger](#)

[Frist for offentlige bygninger](#)

[Fælles energimærkning](#)

[Godkendelse af nybyggeri](#)

[Gyldighedsperiode](#)

[Handel, service, administration og offentlige bygninger, der ikke tidligere var omfattet af energimærkning](#)

[Interne konsulenter](#)

[Honorarer og gebyrer](#)

[Klager](#)

[Kommuners pligt til at anvende eksterne konsulenter](#)

[Periodisering](#)

[Regelmæssig energimærkning](#)

[Underskrift](#)

[Uvildighed](#)

[Væsentlige mangler](#)

[25% regel](#)

Afløbsforsikring

Hvad sker der, hvis energikonsulentfirmaet ikke har tegnet afløbsforsikring fx på grund af konkurs ?

Energikonsulentfirmaet skal tegne og betale afløbsforsikring for deres ansatte. Hvis der opstår en situation, hvor denne forsikring ikke er tegnet/betalt trods det, at firmaet har afleveret forsikringserklæring, er der tale om en fejl fra forsikringssselskabets side, da forsikringssselskabet har skrevet under på, at der er tegnet både ansvarsforsikring og afløbsforsikring.

Ansvar for dækning af eventuelle skader, som afløbsforsikringen normalt skal dække, hviler ikke på energikonsulenten. men alene firmaet. Hvis der er tale om et konkursbo, skal kravet anmeldes på normal vis over for boet.

Kilde : Energistyrelsen

[Indholdsfortegnelse](#)

Forsikringssum

Er der fastsat en forsikringssum, som et energikonsulentfirma som minimum skal være forsikret for?

I den sidste nye bekendtgørelse (nr. 228) er der ikke nævnt en fast forsikringssum for den professionelle ansvarsforsikring. I stedet for at definere en fast forsikringssum. der gælder for alle, skal hver enkelt energikonsulentfirma selv sørge for, at forsikringssummen er tilstrækkelig høj, så de skader, der eventuelt måtte opstå. er dækket af forsikringen. Det er altså op til hver enkelt energikonsulentfirma at sikre sig, at forsikringssummen svarer til behovet.

Kilde : Energistyrelsen

[Indholdsfortegnelse](#)

BBR-registret

Hvordan afgør man hvilken type mærkning, der skal gælde i tvivlstilfælde?

Hvis der er tvivl, er det BBR-koden for ejendommen, som afgør hvilken type mærkning, der skal gælde, og dermed hvilken konsulent, som skal udføre mærkningen. Det er de tilhørende tekster til koderne, der står på BBR-meddelelserne. konsulenterne bør være særligt opmærksomme på kategori 130, "række, kæde eller dobbelthus " hvor der øverst på BBR-meddelelsen er anført "ejerlejlighed", og det først længere nede på meddelelsen fremgår, at der er tale om et række-, kæde- eller dobbelthus.

Kilde : Energistyrelsen

Skal man altid følge de oplysninger om en ejendom, som er anført i BBR-registret i forbindelse med energimærkning?

Som energikonsulent skal man energimærke i henhold til BBR-anvendelseskoden. Hvis en ejendom fx står anført i HBR med anvendelseskode 220 (fabrik mm), så skal ejendommen ikke energimærkes. da kode 220 i BBR ikke er omfattet af krav til energimærkning (jf. bkg. 1731 af 21.12.07 § 3, stk. 1, m. 2). Hvis ejendomme i virkeligheden bliver anvendt til et formål, som ville afføde energimærkning, hvis det var korrekt registreret i HBR (fx butikker og en tandlægeklinik), så er det kundens ansvar at sørge for, at BBR-registreringen stemmer overens med virkeligheden. Det kan altså være en god ide at forklare situationen over for kunden, som så kan bringe forholdene i orden, så energimærkningen kan udføres. Hvis en ejer af en ejendom er ved at få skiftet anvendelseskode på ejendommen, skal du som energikonsulent afvente ændringen i BBR. før du kan energimærke med den nye anvendelseskode.

Kilde: FEM-sekretariatet

[Indholdsfortegnelse](#)

Beregningsprogrammer

NB: HUSK at BuildDesk ikke kan bruges efter 31. juli 2009.

Hvem har ansvar for, at beregningsprogrammerne EK.pro og Energy08 (og BuildDesk) regner rigtigt?

Det er ikke energikonsulentens ansvar at sikre, at beregningsprogrammerne regner rigtigt i forhold til SBI's beregningsprogram Be06 og Håndbog for Energikonsulenter. Det er derimod konsulentens ansvar at sikre, at der ved mærkningen anvendes seneste version af beregningsprogrammet, samt at beregningsprogrammet anvendes korrekt i forhold til håndbogens gældende retningslinjer.

Skulle et af beregningsprogrammerne indeholde en beregningsmæssig fejl, vil det derfor ikke være et forhold, som energikonsulenten ved en senere revision vil blive gjort ansvarlig for. Energistyrelsen gør opmærksom på, at der løbende foregår udvikling af beregningsprogrammerne . Selvom diverse interface-features løbende udvikles, friholder dette ikke energikonsulenten fra at anvende programmet korrekt på det tidspunkt, hvor mærkningen udarbejdes.

Kilde: Energistyrelsen

[Opdateret 23.05.2008]

[Indholdsfortegnelse](#)

Findes der en test som viser, at EK-Pro og Energy08 (og BuildDesk) laver enslydende beregninger?

Energistyrelsen er ikke bekendt med at der skulle være gennemført sådanne tests, men er heller ikke bekendt med, at der skulle være forskel i mærkninger beregnet i henholdsvis EK-Pro og Energy08 (og BuildDesk). Hvis man finder eventuelle fejl og uhensigtsmæssigheder i programmerne bedes man kontakt programleverandøren.

Kilde: Energistyrelsen

[Opdateret 23.05.2008]

[Indholdsfortegnelse](#)

Hvordan kan man kvalitetssikre energimærkningen, når der tages udgangspunkt i SBI's beregningsprogram. Velvidende, at energimærkningerne er udført ved hjælp af enten Energy08 eller EK-Pro (eller BuildDesk)?

EK-Pro er kun at betragte som brugerinterface til SBI's beregningsprogram Be06. Hvis det kan påvises, at energikonsulentens data ikke overføres rigtigt til beregningskernen, kan energikonsulenten selvfølgelig ikke stilles til ansvar. Energistyrelsen ser ingen problemer i at bruge Be06 til kontrolberegninger. Dog skal det understreges, at kvalitetssikringen i lige så høj grad består af en markkontrol af de registrerede forhold og dataværdier, som konsulenten har anvendt - altså forhold som ikke afhænger af beregningsprogrammerne.

Kilde: Energistyrelsen

[Opdateret 23.05.2008]

[Indholdsfortegnelse](#)

Bygninger uden for ordningen

Hvad skal energikonsulenten gøre, hvis han bliver bedt om at energimærke en bygning, der falder uden for energimærkningsordningen?

Bygninger, der falder uden for energimærkningsordningen, må ikke energimærkes under ordningen jf. EM-bkg. 228 § 3-5. Energikonsulenten kan dog ifølge Energistyrelsen lave en rapport på Energistyrelsens rapportformat, men rapporten må ikke indberettes. og det skal tydeligt være markeret på rapporten, at energimærkningen falder uden for ordningen. De fleste bygninger, som ikke er omfattet af ordningen. kan slet ikke indberettes, fordi de afvises af indberetningssystemet. Bygninger, der er fredede eller under fredning, kan dog ikke afvises elektronisk, og derfor skal energikonsulenten være særligt opmærksom på ikke at indberette fredede bygninger.

Se også artikel om fredede bygninger

Kilde: Energistyrelsen [Opdateret 25.11.08]

[Indholdsfortegnelse](#)

Energimærkning af hus på "bar jord"

Skal et helårshus (til beboelse), hvor gulvet er lagt på den "bare" jord uden isolering, og hvor varmekilden alene er en kakkellovn, energimærkes?

Forudsat at vinduer og tag er intakt (og det derfor må antages at klimaskærmen er intakt) så skal huset energimærkes. Derudover har bygningen været anvendt til helårsbeboelse, og den er forsynet med en kakkellovn og dermed med en varmekilde. Af § 5,stk. 5) i bkg 228 af 07.04.2008 fremgår det, at en bygning er undtaget fra kravet om energimærkning bl.a. i det tilfælde, hvor det ikke er muligt at udføre en retvisende energimæssig beregning på grund af væsentlige mangler i bygningens varme anlæg og klimaskærm. I ovenstående og lignende tilfælde må bygningen betragtes som værende omfattet af energimærkningsordningen, og her skal der altså udarbejdes en energimærkning for bygningen.

Kilde: FEM-sekretariatet [opdateret 23.05.2008]

[Indholdsfortegnelse](#)

Berigtigelsesdato

Er det startdatoen eller slutdatoen. der er berigtigelsesdatoen, når man energimærker store bygninger over flere dage ?

Det er den afsluttende dato, der skal skrives på energimærkningen. Hvis energi mærkningen er foretaget over flere dage, angiver man i kommentarfeltet i hvilken periode besigtigelsen har fundet sted.

Kilde: FEM-sekretariatet

[Indholdsfortegnelse](#)

Regelmæssig energimærkning

Hvis en ejer har to bygninger på samme ejendom (matrikel) på hver 1.100 m², skal disse bygninger så energimærkes regelmæssigt og i givet fald hvornår?

Da hver bygning er større end 1.000 m² og minde end 1.500 m² skal begge bygninger energimærkes inden 1. juli 2009 jf. bkg. 228, af 07.04.2008, § 18, stk. 2. Derefter skal de energimærkes regelmæssigt hvert femte år.

Kilde: Energistyrelsen
[Opdateret 22.05.2008]

Hvis en ejer har to bygninger på samme ejendom (matrikel) på hver 900 m², skal disse bygninger så energimærkes regelmæssigt og i givet fald hvornår?

De to nævnte bygninger skal ikke energi mærkes regelmæssigt - det vil sige hvert femte år. Uanset ejerforhold er det etagearealet på hver enkelt bygning, der bestemmer, om bygningen skal energimærkes regelmæssigt jf. bkg. 228, af 07.04.2008., § 18. stk. 2 og 3. Det er kun bygninger over 1.000 m², der skal være energimærket første gang inden 1. juli 2009 og derefter skal energimærkes regelmæssigt.

Kilde: Energistyrelsen
[Opdateret 23.05.2008]
[Indholdsfortegnelse](#)

Hvis to forskellige ejere ejer hver sin bygning på hver 1.200 m² på samme ejendom, skal der så laves regelmæssig energimærkning og i så fald hvornår?

Uanset ejerforholdet skal der laves regelmæssig energimærkning på de to nævnte bygninger på 1.200 m², dog først pr. 1 juli 2009, hvor den første energimærkning af alle bygninger over 1.000 m² skal være foretaget.

Kilde: Energistyrelsen
[Opdateret 23.05.2008]

Hvad er de helt præcise datoer for, hvornår store bygninger (over 1.000 m²) skal energimærkes regelmæssigt ?

Hvert femte år skal der udarbejdes regelmæssig energimærkning for offentlige og private ejendomme med et samlet areal på over 1.500 m² (fra 1. januar 2006). Pr. 1. juli 2009 skal der udarbejdes regelmæssig energimærkning af en bygning ejet af en offentlig institution med et samlet areal på over 60 m² og indtil 1.499 m². Pr. 1. juli 2009 skal der udarbejdes regelmæssig energimærkning af en bygning, hvor det samlede areal er 1.000 m² og indtil 1.499 m².

Kilde: Energistyrelsen
[Opdateret 23.05.2008]

Skal der laves regelmæssig energimærkning i en andelsboligforening på 1044 m², når foreningen består af rækkehuse på hver 51 m² ?

De nævnte rækkehuse falder uden for kravet om regelmæssig energimærkning i energimærkningsordningen, da de hver for sig er mindre end 60 m². Hvert rækkehus defineres som en boligenhed og dermed som en bygning (jf bkg 228. § 1, stk. 2, nr. 2) og bygninger, der er mindre end 60 m² skal ikke energimærkes i forbindelse med salg. Der skal heller ikke laves regelmæssig energimærkning, da hvert rækkehus i så fald skal være større end 1.000 m² (jf § 18. stk 3. n12). Anvendelse af reglerne i § 6 stk. 2 og 3 om fælles energimærkning af bygninger på samme ejendom forudsætter, at der er tale om bygninger, der hver for sig er omfattet af energimærkningsordningen, hvilket ikke er tilfældet her.

Kilde: Energistyrelsen
[Opdateret 29.07.2008]
[Indholdsfortegnelse](#)

Uvildighed

Hvad er uvildighed?

"Uvildighed" betyder, at en energikonsulent er uafhængig af personlige og økonomiske interesser, når konsulenten laver energimærkningen. Det vil sige, at energikonsulenten ikke lader sig påvirke af hverken personlige eller økonomiske interesser. Når man skal afgøre om en energikonsulent er uvildig eller ej vurderer Energistyrelsen den konkrete situation og dermed alle de faktorer, som er til stede for en energikonsulents praktiske virke.

Formålet med vurderingen er at sikre, at en energikonsulent, som kunne have en personlig eller økonomisk interesse i hovedresultaterne af en energimærkning af en bestemt ejendom, ikke medvirker til at uarbejde energimærkningen af ejendommen. Med andre ord er reglen med til at sikre en saglig og professionel energimærkning og skabe tillid til, at det er den rette energikonsulent, der foretager mærkningen.

Uvildighed er nærmere beskrevet i EM-bkg. nr. 228 af 7. april, 2008, § 40. Energifirmaet og det energikonsulentfirma, hvori konsulenten er beskæftiget, eller det pågældende certificerede energimærkningsfirma, skal være uvildige i den enkelte sag, så vedkommende er uafhængig af interesser, der kan påvirke arbejdet som beskikket energikonsulent eller certificeret energimærkningsfirma. Stk. 2. Energifirmaet, det energikonsulentfirma, hvori konsulenten er beskæftiget, eller det certificerede energimærkningsfirma må ikke have deltaget i projekteringen af eller opførelsen af en ny bygning eller ombygning, som energimærkes efter bkg. 228, § 16.

Kilde: Energistyrelsen

[Opdateret 27.05.2008]

[Indholdsfortegnelse](#)

Kan et udlejningselskab (A), der har et datterselskab (B) der beskæftiger energikonsulenter, bruge datterselskabets konsulenter i forbindelse med energimærkning af moderselskabets egne udlejningsejendomme?

Energifirmaer skal i deres virksomhed være uvildige. Dette indebærer, at konsulenterne skal være uafhængige af personlige og økonomiske interesser. Derfor må de ikke deltage i ledelsen af eller i øvrigt have en nær tilknytning til et selskab, der har en særlig interesse i energimærkningens hovedresultater. Den situation, der her er beskrevet, vedrører spørgsmålet om, hvorvidt energikonsulenten er uafhængig af økonomiske interesser. Energifirmaet er ansat i et registreret energikonsulentfirma og er personligt beskikket, eller energikonsulenten er ansat i et certificeret energimærkningsfirma, som selskabsmæssigt er adskilt fra - men dog ejet af - det selskab, hvis ejendomme energikonsulenten skal energimærke. Spørgsmålet er derfor om den ejermæssige tilknytning mellem de to selskaber i kraft af mor-datterrelationen gør, at der hos energikonsulenten kan være tale om manglende uvildighed. Dette afhænger bl.a. af tre ting:

Ledelsesmæssig tilknytning

Hvis der er tale om en energikonsulent, som deltager i ledelsen af selskab (B) og som derfor er underlagt instruktionsbeføjelser fra selskab (A) fordi selskab (A) ejer selskab (B), vil konsulenten ikke være uvildig i forbindelse med energimærkning af de udlejningsejendomme, der er ejet af selskab (A). Hvis energikonsulenten ikke har en ledelsesmæssig tilknytning til selskab (B) er spørgsmålet derimod vanskeligt at afgøre. Udgangspunktet er dog, at energikonsulenten er uvildig, hvis vedkommende ikke har ledelsesmæssig tilknytning, og altså godt kan udføre energimærkningen.

Anden nær tilknytning

Udover spørgsmålet om ledelsesmæssig tilknytning kan en anden nær tilknytning til et selskab også betyde, at energikonsulenten ikke er uvildig. Dette kunne eksempelvis være, hvis energikonsulenten ejede aktier i selskab (A) og samtidig havde en særlig interesse i udfaldet af hovedresultaterne af energimærkningen af udlejningsejendommene.

Påvirkning og "pyntede" mærkninger

Hvis konsulenten i sit arbejde med at energimærke moderselskabets ejendomme bliver bedt om at udarbejde energimærkningerne, så energiforholdene i ejendommene bliver mere fordelagtige, end hvis konsulenten havde fulgt de retningslinjer, der gælder for energimærkning, vil konsulenten ikke være uafhængig af personlige og økonomiske interesser. Dvs. energikonsulenten ikke må påtage sig at udarbejde energimærkninger i disse tilfælde. Der kan også være problemer med uvildighed, hvis konsulenten føler, at han gennem sit ansættelsesforhold påvirkes til at udarbejde en energimærkning, der ikke følger retningslinjerne herfor. Konsulenten må derfor heller ikke påtage sig at udarbejde energimærkninger i disse tilfælde.

Kilde: Energistyrelsen

[Opdateret 27.05.2008] [Indholdsfortegnelse](#)

Kan elselskaber have beskikkede energikonsulenter ansat, som energimærker kommunalt ejede bygninger ?

Spørgsmålet anses for at være samme generelle uvildighedsproblematik som spørgsmålet ovenfor og svaret er derfor ja, idet kommunen kan sidestilles med udlejningsselskaber (A) og forsyningsselskabet sidestilles med datterselskabet (B). En almindelig beskikket energikonsulent ansat i et forsyningsselskab, som er uafhængig af de interesser, der er nævnt i svaret oven for, må altså gerne energimærke kommunalt ejede bygninger - uafhængig af omfanget af ejerskabet mellem (A) og (B). Derfor vil der i denne situation være den fornødne uvildighed. jf. § 40, stk. 1 i bekendtgørelse nr. 228 af 7. april 2008 om energimærkninger af bygninger.

Kilde: Energistyrelsen

[Opdateret 17.11.2009]

[Indholdsfortegnelse](#)

Kan et udlejningsselskab (A), der har et søsterselskab (B) der beskæftiger energikonsulenter, bruge søsterselskabets konsulenter i forbindelse med energimærkning af moderselskabets egne udlejningsejendomme?

Situationen omkring uvildighed er den samme, hvis der er tale om to søsterselskaber i stedet for moder -datterselskaber.

Kilde: Energistyrelsen

[Opdateret 20.11.2008]

Bliver man betragtet som intern energikonsulent i forhold til moderselskabet, hvis man er ansat i et datterselskab (B) og laver regelmæssige energimærkninger af moderselskabets (A) ejendomme ?

Det forudsættes i besvarelsen nedenfor, at energikonsulenten er beskikket som intern konsulent i henhold til bkg. 228, § 25 jf. § 1, stk. 2, nr. 7. Vurderingen kommer an på om datterselskabet også varetager administrationen af moderselskabets ejendomme. Hvis dette er tilfældet vil energikonsulenten også blive betragtet som intern konsulent i forhold til moderselskabet (A). I det tilfælde vil energimærkningerne ikke kunne bruges eksternt, men kun til regelmæssig energimærkning af ejendommene.

Hvis datterselskabet (B) ikke varetager administrationen af moderselskabets (A) ejendomme og energikonsulenten er ansat i selskab (B), vil vedkommende ikke være intern konsulent i forhold til moderselskabet. De energimærkninger, som vedkommende udarbejder, kan derfor - ud over den regelmæssige energimærkning - bruges eksternt ved nybyggeri, salg, udleje eller overdragelse af andel af selskab (A) jf. bkg. 228, § 15 modsætningsvis. Baggrunden er, at man i henhold til § J, stk. 2, nr. 7. i bkg m. 228 af 07.04.2008 om energimærkning af bygninger kan fungere som intern konsulent, hvis man er ansat af ejendommens ejer eller administrator til at udføre regelmæssig energimærkning i ejendommen og er beskikket som intern konsulent iht. EM-bkg. § 25.

Kilde: Energistyrelsen

[Opdateret 27.05.2008]

[Indholdsfortegnelse](#)

Må et datterselskab varetage energimærkningen, hvis projekteringen er varetaget af ekstern rådgiver og udførelsen er varetaget af moderselskabet - datterselskabet har ikke deltaget i udførelsen?

Et datterselskab må gerne energimærke et byggeri, som moderselskabet har stået for opførelsen af, fordi datterselskabet er en klar adskilt organisatorisk, selvstændig enhed. Hvis der derimod ikke er tale om en uafhængig moder-datterrelation, kan der godt være uvildighed alligevel, men dette afhænger i så fald af, om der er økonomiske eller andre interesser mellem de to enheder.

Se også følgende spørgsmål/svar "Kan et udlejningsselskab (A), der har et datterselskab (B) der beskæftiger energikonsulenter, bruge datterselskabets konsulenter i forbindelse med energimærkning af moderselskabets egne udlejningsejendomme?" ovenfor.

Kilde: Energistyrelsen

[Opdateret 20.11.2008]

[Indholdsfortegnelse](#)

Kan man som energikonsulent lave energirammeberegningen i forbindelse med projekteringen og ansøgning om byggetilladelse og så derefter lave energimærkningen ved ibrugtagning ?

Nej, i henhold til bkg. 228, § 40, stk. 2. må energikonsulenten. energikonsulentfirmaet eller det certificerede energimærkningsfirma ikke have deltaget i projekteringen eller opførelsen af en ny bygning. Ifølge Energistyrelsen må energikonsulenten slet ikke have været involveret i nogen af de forhold, der tigger til grund for fx ansøgning om byggetilladelse eller selve projekteringen af bygningen. Arbejdet med beregning af energirammen for bygningen vil medføre, at energikonsulenten ikke er uvildig, når der skal udarbejdes energimærkning ved ibrugtagning. Her kan energikonsulenten allerede have en forudfattet mening om, hvordan energirammen er for bygningen og denne indsigt gør det svært for energikonsulenten at forholde sig helt uvildigt til bygningens forhold. Derfor skal det være to forskellige konsulenter, der rådgiver om bygningen i forbindelse med dens opførelse og ibrugtagning.

Svaret gælder også for ombygninger, der skal energimærkes. fordi det kan sidestilles med nybyggeri, jf. bkg. 228. § 16, stk. 2.

Kilde: Energistyrelsen
[Opdateret 27.05.2008]
[Indholdsfortegnelse](#)

Må en energikonsulent - i forbindelse med energimærkning af en ny bygning "ved ibrugtagning - rådgive bygherren i forhold til den oprindelige energirammeberegning og/eller beregne yderligere på den oprindelige energirammeberegning ?

Nej, hvis energikonsulenten ønsker at sikre sin uvildighed i forbindelse med energimærkning ved ibrugtagning. bør konsulenten undlade at gå så dybt ind i forholdene omkring den oprindelige beregning. og alene forholde sig til om bygningen lever op til kravene til energiramme i BR08/oprindeligt beregnede energiramme. Der henvises til EM-bkg. § 40, stk. 2. Hvis energikonsulenten aktivt rådgiver om oprindelig energirammeberegning. og særligt hvis vedkommende ligefrem går ind og genberegner på den oprindelige energirammeberegning og retter i XML-filen, risikerer energikonsulenten ikke længere at være uvildig i forhold til at energimærke bygningen ved ibrugtagning. Dette skyldes, at der i givet fald vil være overvejende risiko for at vedkommende ikke kan forholde sig objektivt og neutralt til udarbejdelsen af energimærkningen.

Kilde: Energistyrelsen
[Opdateret 20.11.2008]
[Indholdsfortegnelse](#)

Må en energikonsulent eller et firma stå for energimærkningen af en bygning, som blev bygget før de nye regler for energimærkning trådte i kraft. og hvor det pågældende firma var ansvarlig for projekteringen ?

Energistyrelsen vurderer, at en energikonsulent. et energikonsulentfirma eller et certificeret energimærkningsfirma må anses for uvildig, hvis han har været med til at projektere et byggeri før den 1. januar 2006 og dernæst bliver bedt om at energimærke nybygningen under de nye regler. Styrelsen vurderer tillige. at firmaet som sådan ikke bliver ramt af manglende uvildighed i denne situation. Der indtræder efter styrelsens vurdering ikke manglende uvildighed som følge af bkg. 228, § 40, stk. 2, idet denne bestemmelse alene regulerer de tilfælde, hvor der sker energimærkning af nybyggeri ved ibrugtagning. I det konkrete tilfælde er det efter det oplyste første gang, bygningen energimærkes. Denne energimærkning kan dog ikke sidestilles med energimærkning af nybyggeri, som beskrevet i § 16, idet der i givet fald skal være tale om den energimærkning, som ligger til grund for ibrugtagningstilladelsen.

Baggrunden for vurderingen er, at der er tale om et nyt regelsæt i forhold til reglerne på tidspunktet for projekteringen, Energikonsulenten skal dog fortsat tage de øvrige kriterier for vurdering af uvildighed i betragtning, nemlig at energikonsulenten ikke oppebærer en ledende stilling, som gør ham i stand til at påvirke resultatet af energimærkningen i en bestemt retning. Hvis denne betingelse ikke kan opfyldes, vil energikonsulenten personligt blive ramt af manglende uvildighed. idet der så vil være interesser, som kan påvirke udarbejdelsen af energimærkningen. Under alle omstændigheder vurderer styrelsen, at firmaet som sådan ikke bliver ramt af manglende uvildighed. Hvis du rammes af personlig manglende uvildighed vil en anden energikonsulent fra firmaet, som opfylder betingelserne. altså kunne udarbejde energimærkningen i stedet.

Kilde: Energistyrelsen
[Opdateret 27.05.2008]
[Indholdsfortegnelse](#)

Et moderselskab har flere selvstændige afdelinger. En af afdelingerne (A) anmoder en energikonsulent om at udarbejde en energimærkning. En af de andre afdelinger (B) har tidligere udarbejdet energirammen for ejendommen. Må den ene afdeling (A) i så fald påtage sig at udarbejde energimærkningen ?

Hvis en afdeling i et moderselskab har udarbejdet bygningens energiramme og en anden afdeling i samme moderselskab udfører energimærkningen, så kan der være tale om manglende uvildighed. Den altovervejende hovedregel jf. bkg. 228, § 40, stk. 2 er, at den samme energikonsulent eller det samme energikonsulentfirma ikke kan udarbejde både energirammeberegningen og energimærkningen. Hvis energirammeberegningen er blevet udført efter de regler, der var gældende før 1. januar 2006, anses en energikonsulent, et energikonsulentfirma eller et certificeret energimærkningsfirma dog for at være uvildigt i forbindelse med energimærkning af den nye bygning - også selvom de har udarbejdet energirammen. Det kan også være, at de nævnte afdelinger i samme moderselskab er "selvstændige afdelinger" og udgør selvstændige, juridiske og økonomiske enheder. Hvis dette er tilfældet, kan den ene afdeling godt udføre energirammeberegningen og den anden afdeling energimærkningen, hvis dette sker som helt almindelige uafhængige kundehenvendelser. Hvor afdelingerne påtager sig opgaverne hver for sig. Men hvis afdelingerne indgår faste indbyrdes aftaler om, at den ene afdeling laver energirammeberegningen, og den anden laver energimærkningen for nogle givne bygninger, risikerer de at blive ramt af manglende uvildighed, fordi de i det tilfælde kan være så tæt forbundet økonomisk og interessemæssigt, at man ikke kan sige, at de er uvildige.

NB: Dette svar præciserer Spørgsmål/Svar neden for af 27.05.2008 om uvildighed i forbindelse med faste samarbejder mellem energikonsulentfirmaer om udveksling af ydelser.

Kilde: Energistyrelsen
[Opdateret 30.07.2008]
[Indholdsfortegnelse](#)

Kan man sikre uvildighed i rådgivningen, hvis én konsulent i et firma laver energirammeberegningen og en anden energikonsulenten i et andet firma laver energimærkningen og de to energikonsulenter fra hver sit firma indgår et fast samarbejde om at "udveksle ydelser" på denne måde ?

Der er ikke taget direkte stilling til denne situation i bkg. 228 § 40, stk. 2. Det beror på en konkret vurdering af det enkelte tilfælde. Umiddelbart er det vurderingen, at de to konsulenter / firmaer vil være så tæt forbundet økonomisk og interessemæssigt, at man ikke kan sige, at de er uvildige. Hvis der indgås en aftale, der forpligter de to firmaer til at inddrage hinanden i henholdsvis projektering og energimærkning, vil der ikke være uvildighed. Hvis der derimod er tale om et mere løst funderet samarbejde, som kan variere fra situation til situation, afhængigt af, om de pågældende firmaer er de rette samarbejdspartnere i situationen, vil der formentlig ikke være tale om manglende uvildighed.

Kilde: Energistyrelsen
[Opdateret 27.05.2008]
[Indholdsfortegnelse](#)

NB: Se Spørgsmål/Svar oven for af 30.07.2008 for yderligere præcisering af uvildighed i forbindelse med udveksling af ydelser.

Kan man sikre uvildighed hvis en energikonsulent projekterer en ombygning af et byggeri, men flytter til et andet firma, og en af hans nye kolleger skal energimærke den pågældende ejendom ?

Firmaet er i denne situation uvildigt, idet den nyansatte konsulent, som havde lavet projekteringen af bygningen - jo udførte projekteringen for et andet firma og ikke for det firma, som er blevet ansat til at udføre energimærkningen ved ibrugtagning. Imidlertid er energikonsulenten fortsat ikke uvildig og kan derfor ikke lave energimærkningen af ejendommen i det nye firma, hvor han er ansat. Dette gælder ikke hans nye energikonsulentkollegaer, som kan lave energimærkningen.

Kilde: Energistyrelsen
[Opdateret 27.05.2008]
[Indholdsfortegnelse](#)

Kan en energikonsulent udføre ny energimærkning på den samme ejendom , når den oprindelige energimærkning skal erstattes af en ny, hvis han i forvejen har energimærket bygningen og har stået for gennemførelse af energibesparelser på bygningen, som bliver anbefalet i den første energimærkning ?

I henhold til bkg. 228, § 40, stk. 1, skal den personligt beskikkede energikonsulent, det energikonsulentfirma, hvori konsulenten er beskæftiget, eller det certificerede energimærkningsfirma være uvildige i den enkelte sag, således at vedkommende er uafhængig af interesser, der kan påvirke arbejdet som beskikket energikonsulent eller certificeret energimærkningsfirma.

Om energikonsulenten er uvildig i den beskrevne situation og kan udføre en ny energimærkning på ejendommen afhænger af i hvor høj grad, energikonsulenten er involveret i gennemførelsen af de besparelsesforslag, som han selv i den første energimærkning har anbefalet. I den beskrevne situation, hvor konsulenten har stået for gennemførelsen af energibesparelser, er konsulenten i høj grad påvirket af, at han allerede har udarbejdet energimærkning på ejendommen en gang og j endnu højere grad af, at han senere har gennemført de energi besparelser. der blev foreslået i den oprindelige energimærkning. Hvis energikonsulenten skulle udføre den anden energimærkning kunne han have en meget stærk personlig og økonomisk interesse i at påvise, at hans tidligere rådgivning og udarbejdelsen af energibesparelserne har været korrekt udført og har medført de tilsigtede energimæssige besparelser. Han vil derfor ikke kunne være uvildig, og det vil være nødvendigt, at det er en anden energikonsulent. som udfører den nye energimærkning.

Dette gælder også, hvis energikonsulenten har energi mærket en bygning, og denne skal (fx regelmæssigt) energi mærkes igen efter 5 år og samme energikonsulent har stået for gennemførelsen af de energibesparelser, som blev anbefalet i den første energi mærkning. Også her er det væsentligt, at der kommer en ny konsulent ind over. Derimod er spørgsmålet mere vanskeligt at afgrænse, hvis energikonsulenten har haft en mindre rolle i forbindelse med gennemførelsen af de anbefalede energibesparelser. Man skal derfor se på i hvilket omfang, energikonsulenten har været involveret i at udføre energibesparende foranstaltninger på ejendommen.

Kilde: Energistyrelsen

[Opdatere! 27.05.2008]

[Indholdsfortegnelse](#)

Hvor meget må energikonsulenten have været involveret i besparelsesarbejder på en ejendom og stadig kunne foretage en ny energimærkning ?

Energikonsulenten må gerne udføre minimale besparelsesarbejder på ejendommen, fx at udskifte et enkelt vindue som opfølgning på et energibesparende forslag i energimærkningsrapporten. Arbejder af samme begrænsede karakter eller lignende vil således falde ind under, hvad der er muligt uden at energikonsulenten kommer i konflikt med uvildighedsreglen i forbindelse med udarbejdelse af den næste energimærkning af ejendommen. Har energikonsulenten derimod stået for omfattende forbedringsarbejder på bygningen kræver det, at en anden energikonsulent energimærker ejendommen, for ar man igen har den tilstrækkelige grad af uvildighed. Situationen kan sidestilles med den i bkg, 228, § 40, stk. 2. beskrevne situation.

Der er blandt andet tale om "omfattende forbedringsarbejder", hvis energikonsulenten har stået for en ombygning af hele bygningen/ejendommen, som opfølgning på energibesparende forslag i energimærkningsrapporten, der i sig selv udløser energimærkning jf., bkg. 228, § 16, "Omfattende forbedringsarbejder" dækker også andre ændringer. som ikke falder ind under § 16, men som alligevel er så gennemgående for bygningens energimæssige tilstand, al det bør være en anden konsulent, som foretager den efterfølgende energimærkning for at man sikrer en uvildig vurdering af hele bygningens/ejendommens energimæssige tilstand. Hvis en energikonsulent star i en sådan situation er det op til den enkelte at vurdere ud fra ovenstående. Hvis man er i tvivl om, hvorvidt man er uvildig, anbefales det at lade en anden udføre energimærkningen. Hvis der konkret klages over manglende uvildighed tager Energistyrelsen stilling i sagen, men udtaler sig herudover ikke med bindende kraft i enkeltsager.

Kilde: Energistyrelsen

[Opdateret 27.05.2008]

[Indholdsfortegnelse](#)

I hvilket omfang kan en energikonsulent fungere som rådgiver på vedligeholdelsesarbejder for et administrationselskab på ejendomme, som de administrerer for tredjemand og samtidig udføre gyldige energimærkninger for administrationselskabet på de samme ejendomme ?

Her er det konflikten mellem at udarbejde energimærkningen og slå for de løbende driftsopgaver, som er i fokus.

Det er ejeren af en ejendom, som er forpligtet til at energimærke denne i de tilfælde, hvor energimærkningen er lovpligtigt, fx som regelmæssig energimærkning, eller ved salg, udleje eller overdragelse af enkelte lejligheder / andele eller anparter.

Hvis ejeren har overdraget driften af sin ejendom til et administrationselskab, vil det i mange tilfælde være naturligt, at ejeren samtidig beder dette selskab om at sørge for at energimærkningen bliver udarbejdet.

Hvis energikonsulenten samtidig udfører almindeligt vedligeholdelsesarbejde for administrationselskabet, på de ejendomme, som selskabet administrerer for en ejer, er energikonsulenten som udgangspunkt ikke uvildig i forhold til sin udarbejdelse af energimærkninger.

Den manglende uvildighed opstår, fordi energikonsulenten kan tænkes at have en økonomisk interesse i at stille sig gunstigt i forhold til administrationselskabet i form af fx fortsat at modtage opgaver om almindelig vedligeholdelse. Energiforskeren slipper også for en mistanke om at skulle være interesseret i at udarbejde energimærkninger, der indeholder urentable besparelsesforslag, som energikonsulenten skulle beregne som rentable for at blive hyret til yderligere

vedligeholdelsesarbejder. Det samme ville være tilfældet, hvis ejeren af en ejendom selv står for administrationen og vælger at bruge den samme energikonsulent til at udføre den løbende vedligeholdelse og udarbejde energimærkningen.

Spørgsmålet kan fx vedrøre en udlejningsejendom, hvor ejeren har bedt et administrationselskab om at stå for driften, og hvor administrationselskabet beder energikonsulenten om at udføre rådgivende arbejder (driftsvedligeholdelse) på ejendommen, og herefter også beder energikonsulenten om at energimærke ejendommen. I den situation vil

energiforskeren ikke være uvildig. Spørgsmålet kan også vedrøre en situation, hvor en kommune fx. ejer et plejehjem, hvor centeret i plejehjemmet drives af kommunen selv, mens boligdelen er udlagt til administration og samme situation

opstår mellem administrationselskabet og energikonsulenten angående boligdelen. I sidstnævnte tilfælde vil energikonsulenten ikke være uvildig ift. boligdelen og derfor heller ikke i forhold til centerdelen.

Kilde: Energistyrelsen

[Opdateret 27.05.2008]

[Indholdsfortegnelse](#)

I hvilket omfang kan en energikonsulent udføre en energimærkning for et familiemedlem ?

Energiforskeren kan ikke udarbejde energimærkninger for pårørende, da der kan være personlige interesser, som vil kunne påvirke energikonsulentens dømmekraft, fx hvis konsulenten ønsker at tilgodese familiemedlemmet i forbindelse med salg af en ejendom. Ved "pårørende" forstås i denne sammenhæng nære familiemedlemmer, fx forældre, børn, ægtefælle, søskende og deres børn. Pårørende dækker også ægtefæller og børn til disse familiemedlemmer.

Kilde: Energistyrelsen

[Opdateret 27.05.2008]

[Indholdsfortegnelse](#)

Hvad skal der til, for at en underdel af en organisation må forestå energimærkning af en bygning, som moderselskabet, har indgået en lejeaftale om?

To firmaer lejer sig ind i nogle bygninger, hvor en udlejer har ansvaret for at sikre, at lejemålene er energimærkede. Hvis det firma, der skal energimærke er en organisatorisk enhed i det firma, der lejer bygningerne, foreligger der nok ikke uvildighed.

Men hvis der er tale om et datterselskab og dermed en klar organisatorisk adskillelse fra de to firmaer, der lejer sig ind i bygningerne, kan datterselskabet godt stå for energimærkningen af ejendommen. Svaret er det samme, hvis datterselskabet er et certificeret energimærkningsfirma.

Kilde: Energistyrelsen

[Opdateret 20.11.2008]

[Indholdsfortegnelse](#)

Omfatter kravet om uvildighed alene energikonsulenten. eller gælder det også for de eventuelt tilknyttede tekniske sagkyndige og assistenter ?

Kravene om uvildighed gælder også de tilknyttede tekniske sagkyndige / assistenter, idet uvildighedskravene også omfatter det certificerede firma. Hvis man vælger at tilknytte en ekstern konsulent. må tekniske sagkyndige og assistenter godt bistå den eksterne konsulent med energimærkningen. men den eksterne konsulent risikerer at blive ramt af manglende uvildighed. hvis han bliver hjulpet så langt, at han reelt set ikke længere selv har stået for udarbejdelsen af energimærkningen. Over for kommunerne har Energistyrelsen tilkendegivet, at kommunerne godt må bistå eksterne energikonsulenter. der skal mærke kommunens bygninger, med tegninger, tekniske oplysninger, m. v. som kan belyse bygningsforholdene.

Kilde: Energistyrelsen

[Opdatere: 20.11.2008]

[Indholdsfortegnelse](#)

Frist for offentlige bygninger

Hvornår skal offentlige bygninger - fx kommunale institutioner - energimærkes?

Bygninger på en ejendom, som ejes af offentlige institutioner mv., med et samlet areal **under 1.500 m²** skal første gang energi mærkes 1. juli 2009. Hvis de sælges inden da, skal de energimærkes i den forbindelse. Derefter skal de energimærkes regelmæssigt hvert 5. år. Bygninger på en ejendom. der ejes af det offentlige mv., med et samlet areal på 1.500 m² eller derover. skal være energimærket fra og med 1. januar 2006 (if. dog § 57. bkg. 228.). Derefter skal de energimærkes hvert femte år.

Kilde: FM-sekretariatet

[Opdateret 22.05.2008]

[Indholdsfortegnelse](#)

Fredede bygninger

Hvornår er en bygning fredet, og dermed undtaget for energimærkning?

Der er tre kategorier af bygninger, som er undtaget for energimærkning som følge af fredningsparagraffen i energimærkningsbekendtgørelsen (bkg. 228 af 07.04.2008, § 5, stk. 4) i overensstemmelse med bygningsfredning- og bevaringsloven.

1. Fredede bygninger, som står på listen over fredede bygninger i Danmark.
2. Nyfredede bygninger. som ikke står på listen, men hvor ejeren er orienteret om fredningen
3. Bygninger, som er under fredning

Uddybning:

Ad 1.: For at en fredet bygning er fritaget for energimærkning. skal der være tale om en bygning, der er fredet efter bygnings- og bevaringsloven. En bygning, der "kun" er bevaringsværdig eller omfattet af en sanerings- og/eller byfornyelsesplan, betragtes ikke som fredet efter bygnings- og bevaringsloven.

På kulturarvstyrelsens hjemmeside findes en næsten udtømmende liste over samtlige fredede bygninger i Danmark, hvor man kan slå op, hvis man er i tvivl om en bygning er fredet eller ej. Du kan finde listen over fredede bygninger her:

<https://www.kulturarv.dk/fbb/index.htm>

Ad 2.: Helt nyfredede bygninger er også undtaget for energimærkning. men kommer først på listen når ejeren er orienteret om fredningen. I den mellemliggende periode skal man derfor få oplysningen om fredningen fra ejeren.

Ad 3.: Bygninger, som er under fredning, er også fritaget fra energimærkning. Baggrunden er, at en bygning betragtes som fredet, så længe en fredningssag verserer, og hvis man vil foretage energimæssige ændringer i sådan en bygning, skal Kulturarvstyrelsen godkende enhver ændring. Det giver derfor ingen mening at have en energimærkningspligt for en bygning, som er under fredning. Bygninger, som er under fredning, vil heller ikke være på fredningslisten. Her vil ejeren kunne oplyse om, at bygningen er under fredning.

Kilde Energistyrelsen

[Opdateret 22.05.2008]

[Indholdsfortegnelse](#)

Underskrift

Skal originale energimærkningen underskrives på rapportens sidste side ?

Nej, man skal ikke underskrive på sidste side. Energimærkninger indberettes elektronisk via FEM-sekretariatets hjemmeside. En energimærkning får gyldighed, når energikonsulenten har indberettet de oplysninger, der indgår i energimærkningen. og FEM-sekretariatet har tildelt energimærkningsrapporten et energimærkningsnummer. En indberetning er dog først komplet ved indberetning af både XML-fil og den deraf genererede pdf-fil.

Kilde: FEM-sekretariatet

[Opdateret 28.05.2008]

[Indholdsfortegnelse](#)

Periodisering

Kan udgifterne til energimærkning fordeles over de 5 år energimærkningen gælder?

Socialministeriet har meldt ud, at holdningen er, at de udgifter udlejer har som følge af pligten til at udføre regelmæssig energimærkning i henhold til Energimærkningsloven kan fordeles på hvert af varmeregnskaberne i perioden. Ifølge Energistyrelsens fortolkning gælder dette alle typer energimærkning og ikke kun den regelmæssige. Efter Socialministeriets opfattelse er energimærkning en ydelse, der udføres pligtmæssigt i henhold til lov om energibesparelser i bygninger. Udgiften vedrører derfor alle årene i den relevante periode.

Derudover er det at fordele udgiften ud over hvert af regnskaberne i perioden i overensstemmelse med principperne bag varmeregnskabsreglerne. hvor lejeren refunderer de udgifter udlejer har til opvarmning af lejemålet i den periode, hvor lejeforholdet består. Her er et uddrag af høringsvar fra Socialministeriet "Efter Socialministeriets opfattelse er der med hensyn til energimærkning tale om en ydelse, der udføres pligtmæssigt i henhold til lov om energibesparelser i bygninger, med en gyldighedsperiode på 5 år. Udgiften vedrører således alle årene i perioden. Hertil kommer, at en fordeling af udgiften på hvert af regnskaberne i perioden vil være helt i overensstemmelse med principperne bag varmeregnskabsreglerne, hvorefter lejeren refunderer udlejer de udgifter, der knytter sig til ydelser, som udlejer leverer til opvarmning af lejemålet i den periode, hvor lejeforholdet består. På grundlag af ovenstående er det således ministeriets opfattelse, at udlejer efter de gældende regler kan fordele udgiften til energimærkning på hvert af varmeregnskaberne i gyldighedsperioden, Ministeriet er indstillet på at præcisere forholdet ved en kommende lejlighed. Den endelige afklaring af praksis i forhold til om udgiften kan fordeles over perioden vil dog i sidste ende være huslejenævnets.

Kilde: Socialministeriet/Energistyrelsen

[Indholdsfortegnelse](#)

Dobbeltindberetninger

Kan man få slettet dobbeltindberetninger af energimærkninger?

Ja, du kan få "slettet" tidligere indberetninger, hvis du fx gerne vil indberette en ny energimærkning for samme ejendom, så det er den nyeste, der står som aktuel visning på ejendommen. Gebyret skal dog betales under alle omstændigheder. Hvis du ønsker en sletning gennemført, skal du sende sekretariatet en mail enten på sos-modulet eller direkte på info@femsek.dk og oplyse fuld adresse og energimærkningsnummer for den indberetning du ønsker "slettet".

Kilde: FEM-sekretariatet

[Opdateret 28.05.2008]

[Indholdsfortegnelse](#)

Gyldighedsperiode

Kan man få udarbejdet en energimærkning af en ejendom, men vente med at indberette energimærkningen til fx 6 måneder senere, så den først får gyldighed derfra ?

Nej - der må ikke gå mere end 2 måneder fra tidspunktet for besigtigelsen af ejendommen er afsluttet til energimærkningen indberettes. Der gælder dog længere frister for større ejendomme, jf. Håndbogen for Energimærkning.

Kilde: Energistyrelsen

[Opdateret 12.02.2010]

[Indholdsfortegnelse](#)

Kan man få udskudt starttidspunktet for en energimærknings gyldighedsperiode, når energimærkningen er indberettet ? (når nu man på grund af ændrede tidsfrister i princippet kunne have ventet med at få lavet fx energimærkninger af udlejningsejendomme på under 1.500 m2)?

Nej. man kan ikke udskyde eller forlænge gyldighedsperioden for de energimærkninger. der allerede er indberettet.

Kilde: Energistyrelsen

[Opdateret 23.05.2008]

[Indholdsfortegnelse](#)

Godkendelse af nybyggeri

Et nybygget hus skal energimærkes til ibrugtagning. Ejerne er flytter ind og solfangeren mangler endnu at blive installeret, da den er bestilt men i restordre. Den forventes leveret tremåneder efter ibrugtagningen.

Kan man godkende/energimærke et nyt hus (evt. med bemærkning i notefeltet), som ville overholde reglerne, hvis der på besigtigelsestidspunktet er dele af de projekterede installationer, f.eks. solfangeranlæg, som ikke er monteret ? Og kan man indregne disse installationer, hvis man kan få forevist fx ordresedler, hvoraf det fremgår at disse er indkøbt til senere levering?

Nej, Energistyrelsen oplyser, at huset skal have en energimærkning som svarer til det hus, der reelt er set ved bygningsgennemgang. Årsagen er, at man derved sikrer sig, at energimærkningen er udtryk for den tilstand, som huset er i, eller idet mindste har været i (for eksisterende huse). Der kan altså ikke energimærkes på forventninger. heller ikke selvom de er veldokumenterede. idet man ikke kan være sikker på, at - i det her tilfælde - de manglende bygningsdele nogensinde bliver implementeret, og bliver energimærkningen af fiktiv karakter.

Altså energimærkning som beset. Hvis det nye hus så ikke overholder energirammeberegningen endnu, må du i dine kommentarer til energimærkningen skrive, at du har beregnet, at når (i dette tilfælde) solvarmeanlægget er på plads, så opfylder huset bygningsreglementet. Så er det op til bygningsmyndigheden, om de tør stole på at solvarmeanlægget kommer på plads.

Kilde: Energistyrelsen

[Indholdsfortegnelse](#)

Interne konsulenter

Hvad vil det sige at være intern konsulent, og hvad må man?

En intern konsulent er en energikonsulent, der er ansat af ejendommens ejer eller administrator til at udføre regelmæssig energimærkning i ejendommen (jf. bkg. 228 af 07.04.2008, § 1, stk. 2, nr. 7). For at fungere som intern energikonsulent skal man beskikkes som intern konsulent i henhold til bkg 228, § 25.

En ansøger kan beskikkes som intern energikonsulent i bygningskategorien flerfamiliehuse samt handel, service og offentlige bygninger, hvis vedkommende opfylder de kvalifikationskrav, der fremgår af bkg 228, § 24 (undtaget kravet om kundekontakt (se § 24, stk. 1, nr. 2)).

Energimærkninger udarbejdet af interne energikonsulenter kan ikke anvendes i forbindelse med salg, udleje eller overdragelse af brugsret, eller for nybyggeri eller som regelmæssig energimærkning for offentligt ejede ejendomme, hvis institutionen er omfattet af regler eller aftaler om gennemførelse af energibesparelser. jf. bkg 228, § 20, stk. 1.

Kilde: Energistyrelsen

[Opdateret .05.2008]

[Indholdsfortegnelse](#)

25% regel

Hvis uopvarmede lagerhaller og opvarmet butik/kontor er sammenbygget og butik/kontor arealet udgør 30 % af den samlede bygning, skal hele bygningen så energimærkes eller kan man udskille den opvarmede del til energimærkning?

I bkg 228 af 07.04.2008 § 5 er der en 25% regel, som netop skal sikre, at et mindre opvarmet areal i en stor uopvarmet lagerhal ikke nødvendigvis udløser krav om energimærkning af hele bygningen. Reglen er indført, fordi det ud fra et energimæssigt synspunkt ikke giver meget mening at udarbejde energimærkningsrapport for hele bygningen, hvis det kun er en lille isoleret del af den, der er opvarmet. Hvis det opvarmede areal, som i dette tilfælde, ligger over de 25 %, skal bygningen i princippet energimærkes som helhed, men del kan også her være fornuftigt blot at udskille den opvarmede del til energimærkning. Dette forudsætter dog, at den resterende del af ejendommen, dvs. de 70 %, har en BBR anvendelseskode som gør, at den skal energimærkes. og det skal en lagerhal som udgangspunkt ikke (jf. bkg 228 af 07.04.2008 § 3, stk. 1, nr. 1 eller 2).

Kilde: Energistyrelsen

[Opdateret 02.06.2008]

[Indholdsfortegnelse](#)

Fælles energimærkning

Hvornår må man udføre en fælles energimærkning for bygninger?

Det må man, når bygningerne har samme ejer og er beliggende på samme ejendom eller på flere ejendomme ved siden af hinanden (evt. adskilt af vej eller sti) jf. bkg. 228 af 07.04.2008 § 6, stk. 2 og 3.

Hvis ovenstående er tilfældet kan man lave fælles energimærkning for:

- nye række, kæde- eller dobbelthuse (130) og nye sommerhuse (510) bestående af flere sammenbyggede boligenheder med et ensartet samlet etageareal og med samme ejer.
- eksisterende bygninger som har samme anvendelseskode, samme opvarmningsform og samme ejer.

Kilde: Energistyrelsen

[Opdateret 23.05.2008]

[Indholdsfortegnelse](#)

Skal offentlige bygninger energimærkes regelmæssigt, hvis der ligger privatejede bygninger på samme ejendom?

Ja, det skal de, fordi alle offentlige bygninger skal energimærkes regelmæssigt (efter]. juli 2009 uanset størrelse (over 60 m²).

Kilde: Energistyrelsen

[Opdateret 23.05.2008]

[Indholdsfortegnelse](#)

Klager

Hvor længe (og hvordan) kan man klage over en energimærkning?

Hvis man vil klage over faglige eller kvalitetsmæssige forhold vedrørende en energimærkning, skal klagen være modtaget af Energistyrelsen senest 1 år efter indberetningen af energimærkningsrapporten. jf. energimærkningsbekendtgørelsen 228 af 07.04.2008, § 49, stk. 1.

Kilde: Energistyrelsen
[Opdateret 28.05.2008]

Hvordan klager jeg over faglige eller kvalitetsmæssige forhold, hvis energimærkningen er udført af et certificeret energimærkningsfirma ?

Hvis energimærkningen er udført af et certificeret energimærkningsfirma, skal klagen indgives og behandles af det pågældende certificerede energimærkningsfirma. Klagen skal være modtaget senest et år efter indberetningen af energimærkningsrapporten jf bkg. 228 af 07.04.2008, § 50, stk. 1. Det certificerede energimærkningsfirma behandler klagen og meddeler afgørelsen efter Energistyrelsens retningslinjer, jf. § 34, stk. 2. Man kan efterfølgende klage over afgørelsen til Energistyrelsen dog senest 4 uger efter, at man har modtaget afgørelsen fra det certificerede energimærkningsfirma.

Kilde: Energistyrelsen
[Opdateret 28.05.2008]

[Indholdsfortegnelse](#)

Ansvar

I hvilket omfang kan energikonsulenten (som rådgiver) drages til økonomisk ansvar over for en kunde i forbindelse med udarbejdelse af energimærkning?

Ifølge dansk rets almindelige erstatningsregler, skal der være lidt et tab, og tabet skal være en direkte følge af energikonsulentens forsømmelighed, før en energikonsulent kan drages til økonomisk ansvar. Det er op til skadelidte (kunden) at dokumentere disse ting evt. i forbindelse med sagsanlæg. Hvis der klages over en energimærkning, kan energikonsulenten pålægges at berigtige energimærkningsrapporten. Dette følger allerede af særlovgivningen omkring energimærkningen og vil fremgå ved en konkret afgørelse, truffet af Energistyrelsen. Yderligere sanktioner, som følge af, at energikonsulenten ikke har løftet sit ansvar korrekt, kan være påtale, advarsel og inddragelse af beskikkelsen. En husejer, som ønsker at anlægge retssag, kan selvfølgelig inddrage Energistyrelsens afgørelse som dokumentation for sin påstand, men kommer af den grund ikke udenom ovenstående bevisførelse for retten.

Kilde: Energistyrelsen
[Opdateret 28.05.2008]

[Indholdsfortegnelse](#)

Kan energikonsulenter begrænse deres økonomiske ansvar ide aftaler, de indgår med deres kunder? (Kan man fx lave en rådgiveraftale, baseret på ABR 89, hvor ansvaret begrænses til honorarets størrelse?)

Nej, energikonsulenter (og det certificerede energimærkningsfirma) kan ikke gyldigt begrænse deres økonomiske ansvar, selvom de aftaler det med kunden. Dette vil være i modstrid med reglerne j bkg 228 om energimærkning af bygninger af 07.04.2008, § 42. Enerikonsulentens virksomhed omfattes af de gældende Almindelige bestemmelser for teknisk rådgivning og bistand (ABR). En aftale mellem klient og rådgiver, om størrelsen af rådgiverens ansvar og om rådgiveransvarets forsikringsdækning, kan ikke indgås gyldigt, hvis klienten bliver stillet dårligere, end hvad der følger af bekendtgørelsen.

Kilde: Energistyrelsen
[Indholdsfortegnelse](#)

Ejendom eller bygning

Er det den enkelte bygning eller ejendom, der skal energimærkes?

Udgangspunktet er, at det er den enkelte bygning, der energimærkes. I visse tilfælde kan man dog vælge at energimærke den samlede ejendom, jf. energimærkningsbekendtgørelsen 228, af 07.04.2008, § 6, stk. 2 og 3.

Kilde: Energistyrelsen

[Opdatere! 23.05.2008]

[Indholdsfortegnelse](#)

Energikonsulent til enfamiliehuse

Hvad må en energikonsulent til enfamiliehuse energimærke?

En energikonsulent til enfamiliehuse kan foretage energimærkning af:

- Fritliggende enfamiliehuse (parcelhuse) til helårsbeboelse (120)
- Et hus i helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse til helårsbeboelse (række-, kæde-, og dobbelthuse med lodret adskillelse mellem enhederne) (130)
- Stuehuse til landbrugsejendom (110)
- Enkeltstående sommerhuse (510)
- Sommerhuse (510), når de er bygget som række-, kæde- dobbelthuse og har et samlet etageareal på indtil 500 m².
- Etageboligbebyggelse. herunder tofamiliehuse med vandret adskillelse mellem enhederne (140) og med et samler etageareal for ejendommen på op til 500 m².

Energimærkningen af det enkelte hus er altid og uanset størrelsen på den samlede ejendom enfamiliehuskonsulentens område, jf. ændringsbkg. 352 af] 8. april 2007 § 7, stk. 2, nr. 1), litra a). Energimærkning af et rækkehus kan udarbejdes af enten en enfamiliehuskonsulent eller en flerfamiliehuskonsulent. Der er ingen begrænsninger i ejendommens størrelse for enfamiliehuskonsulenten. når det kun drejer sig om mærkning af det enkelte rækkehus.

Kilde: FEM-sekretariatet

[Opdateret 22.05.2008]

[Indholdsfortegnelse](#)

Væsentlige mangler

Kan/skal man energimærke en bygning med hul i taget eller andre væsentlige mangler ?

Nej, Bygninger med væsentlige mangler, som fx mangler ved klimaanlæg eller klimaskærm. er undtaget for energimærkning. fordi der i disse tilfælde ikke kan laves en retvisende energimæssig beregning, jf. energimærkningsbekendtgørelsen 228 af 07.04 § 5, stk. I, nr. 5. Intentionen er, at bygninger, som det ikke giver mening at energimærke. ikke er omfattet af energimærkningsordningen.

Hvad er væsentlige mangler ?

Et grelt eksempel på en væsentlig mangel i klimaskærmen kunne være en bygning, hvor taget helt eller delvist mangler og hvor bygningen kun er overdækket af en presenning (fx under renovering). Et mindre grelt eksempel kunne være, at et eller flere vinduer mangler eller er helt i stykker. Dog skal det understreges, at selv meget utætte vinduer ikke i sig selv undtager en bygning for krav om energimærkning i henhold til bkg. 228, § 5, stk. 1, nr. 5.

Kilde: Energistyrelsen

[Opdateret 23.05.2008]

[Indholdsfortegnelse](#)

Definition af begreber

Hvad er forskellen på et energimærke og en energimærkning?

Betegnelsen energimærkning bruges om det arbejde konsulenten lægger i at registrere bygningen, udføre beregningerne, udarbejde besparelsesforslag, indberette og registrere energimærkningsrapporten, som er slutproduktet og resultatet af konsulentens arbejde. Et energimærke er derimod betegnelsen for den karakter, som en bygning har fået i energimærkningsrapporten. Energimærket viser bygningens vægtede forbrug af varme og ej udtrykt på en skala fra A1 til G2 (Håndbog for Energikonsulenter 2007, kap. 2.5).

Kilde: Håndbog for energikonsulenter 2006
[Opdateret 22.05.2008]

Hvis en ejerlejlighed er udformet som et rækkehus og med lodret skel, hvilken konsulent kan så energimærke den?

Hvis ejerlejligheden har en BBR-anvendelseskode 110, 120, 130 eller 510, kan den energimærkes af en energikonsulent for enfamiliehuse, idet det er BBR-anvendelseskode, som er afgørende for, hvilken type konsulent, der kan energimærke ejendommen. Koderne svarer til følgende tekster, som vil fremgå af BBR-ejermeddelelsen:

- 110 Stuehuse til landbrug
- 120 Fritliggende enfamiliehuse, parcelhuse
- 130 Række-, kæde-, dobbelthus
- 510 Sommerhuse

Der henvises til energimærkningsbekendtgørelsen 1731 af 21.12.06, § 7. Typisk vil ejerlejligheder med lodret skel også være benævnt "ejerlejlighed" i BBR-registreringen samtidig med teksten for BBR-anvendelseskode 130 eller 510.

Når det gælder sammenbyggede kæde- og dobbelthuse er der dog den arealbegrænsning (jf. bkg. 1731, § 7, stk. 2, nr. 2) for energikonsulenter til enfamiliehuse, at de kun må foretage energimærkning, hvis ejendommens samlede etageareal er mindre end 500 m²

Kilde: FEM-sekretariatet
[Indholdsfortegnelse](#)

Energimærkning af andels- og anpartslejligheder

Kan køber forlange en energimærkning i forbindelse med overdragelse af andels- og anpartslejligheder?

Det er lovpligtigt for overdrageren af en brugsret til en andels- eller anpartslejlighed at sørge for, at der foreligger en energimærkning ved overdragelsen. Denne obligatoriske regel træder i kraft den 1. juli 2008, jf. energimærkningsbekendtgørelsen 1731 af 21.12.06. Reglen kan ikke fraviges til skade for erhververen. Dvs. energimærkningen skal foreligge ved overdragelsen. Man kan læse om dette i lov nr. 585 af 24. juni 2005 om fremme af energibesparelser. § 8. Det fremgår af § 8, stk. 2, at erhververen er berettiget til at lade energimærkningen udføre for overdragerens regning inden for en "rimelig frist", Med "rimelig frist" tænkes på en periode på 6-12 måneder. Endvidere kan overdrageren kræve, at boligfællesskabet stiller en gyldig energimærkning til rådighed, jf. § 8, stk. 4. Det er således i sig selv lovpligtigt, at energimærkningen foreligger ved overdragelsen. Hvorvidt dette påvirker handlens indgåelse kan FEM-sekretariatet ikke udtale sig om. Dette må bero på parternes aftale, Den manglende energimærkning ved overdragelse er ikke sanktioneret direkte i lovgrundlaget for energimærkningsordningen, men såfremt en regelmæssig energimærkning ikke bliver udført, kan Energistyrelsen opkræve bøde herfor. Hvis ejendommen er større end 1.500 m² (og fra 1. juli 2008 større end 1000 m²) er den underlagt kravet om regelmæssig energimærkning.

Kilde: FEM-sekretariatet
[Indholdsfortegnelse](#)

Energimærkning ved udleje

Hvis en ejer har fem forskellige ejendomme (hver på ca. 1.000 m²) med hver sin lejer, skal alle ejendommene da energimærkes og hvornår?

Ja, der skal laves fem forskellige energimærkninger. da der er tale om fem forskellige ejendomme med hver sin matrikel. Det er ejendommens areal, der bestemmer, hvornår den skal energimærkes. Ejendomme over 1.000 m² skal energimærkes regelmæssigt hvert 5. år, første gang inden den 1. januar 2008, Dette gælder, hvis den ikke tidligere har været ELO-mærket og ELO-mærkningen er gyldig længere end 1. juli 2008.

Hvis en ejendom er lejet ud træder reglerne om energimærkning ved udleje i kraft. Det betyder, at der fra og med 1. juli 2008 skal foreligge en energimærkning inden en lejekontrakt indgås. I alle tilfælde, også for udlejningsejendomme bestående af lejligheder, udarbejdes energimærkningen for den samlede ejendom. Oplysninger vedrørende indregning af udgiften til energimærkningen i huslejen (lejefastsættelse) kan findes på Socialministeriets hjemmeside: www.social.dk, e-mail <mailto:sm@sm.dk> tlf. 33 92 93 00.

Kilde: FEM-sekretariatet

[Indholdsfortegnelse](#)

Hvem har pligten til at energimærke, når en lejer i en udlejningsejendom ønsker at fremleje sin lejlighed iht. lejelovens bestemmelser?

Hvis en lejer af en lejlighed ønsker at fremleje under lejelovens regler. så er det den primære ejer/udlejer. der skal sørge for, at der ligger en energimærkning. I § 7 (jf. Lov om fremme af energibesparelser i bygninger) skal "udlejer" forstås som den primære udlejer af ejendommen /lejemålene, dvs. ejeren af ejendommen Af kommentarerne til § 7 fremgår, at det er ejerforeningen. som skal bære energimærkningen. hvis en ejer af en ejerlejlighed ønsker at udleje sin lejlighed. Er der tale om en lejer, der ønsker at fremleje sit lejemål under lejelovens regler vil det på samme vis være den primære udlejer/ejer af ejendommen, der skal sørge for energimærkningen.

Kilde: Energistyrelsen

[Indholdsfortegnelse](#)

Handel, service, administration og offentlige bygninger, der ikke tidligere var omfattet af energimærkning

Hvordan skal byggeri til handel, service, administration og offentlige bygninger, der ikke tidligere var omfattet af ordningen, energimærkes regelmæssigt ?

Tidligere var alle bygninger inden for handel, service, administration og offentlige bygninger under 1.500 m² fritaget for regelmæssig energimærkning. Grænsen for regelmæssig energimærkning er nu rykket ned til 1000 m². Alle bygninger over 1000 m² er fra 1. juli 2008 omfattet af ordningen. For bygninger som ejes af offentlige institutioner gælder det, at alle bygninger fra 1. januar 2008 skal energimærkes regelmæssigt uanset størrelse (if. energimærkningsbekendtgørelsen 1731 af 21.12.06, § 18. stk. 1. nr. 1) Indtil da skal der kun udarbejdes regelmæssig energimærkning, når det samlede etageareal på ejendommen er 1.500 m² eller derover.

Kilde: Energistyrelsen

[Indholdsfortegnelse](#)

Hvilke offentligt ejede bygninger skal energimærkes regelmæssigt?

Offentligt ejede bygninger skal energimærkes hvert 5. år (jf. energimærkningsbekendtgørelsen 1731 § 18. stk. 1, nr. 1. i henhold til § 22, stk. 1.nr. 1 og 2, i lov om fremme af energibesparelser i bygninger). Her omfattes bygninger, der er ejet af "den offentlige forvaltning" eller "Institutioner, selskaber, foreninger mv. , hvis udgifterne ved deres virksomhed overvejende dækkes af offentlige midler, eller hvis de ved eller i henhold til lov har fået tillagt beføjelser til at træffe afgørelse på det offentliges vegne".

Bygninger, der er ejet af "Virksomheder. der ejes af det offentlige, eller hvor det offentlige har bestemmende indflydelse." skal derimod kun energimærkes regelmæssigt hvert 5. år, hvis ejendommens samlede etageareal er over 1.000 m². Der henvises til lovens § 22, stk. 1, nr. 3, og § 19 og bkg. § 18.

Det afgørende for, om de små ejendomme (typisk med bygningskode 120 og 130) skal energimærkes. er således, hvordan de er ejet af det offentlige. Bygninger, som hører under ejerforholdene jf. bkg. 1731, § 18, stk. 1, jf. lovens § 22, stk. 1, m. eller nr. 2, skal fra 1. januar 2008 energimærkes hvert 5. år uanset størrelse (dog gælder en generel minimumsgrænse på 60 m² pr. bygning, jf. bkg. 1731, § 5, stk. 1, nr. 1.) Reglen om regelmæssig energimærkning gælder uanset om ejendommene siden bliver solgt eller udlejet. Bygninger, som ikke tidligere har været regelmæssigt energimærket. men som nu skal energimærkes regelmæssigt, have udarbejdet energimærkningen inden den 1. januar 2008.

Når der skal ske energimærkning af en bygning med BBR-kode 120, er det kun energikonsulenter for enfamiliehuse, der kan energimærke dem. jf. bkg. 1731, § 7. stk. 2. m. 1.

Bygninger med kode 130 kan energimærkes enten af en energikonsulent for enfamiliehuse eller af en energikonsulent for flerfamiliehuse afhængig af om det samlede etageareal er over 500 m² eller under, jf. bkg. 17.3J § 7, stk. 2, m. 2.

Bygninger med kode 140 kan ligeledes energimærkes af begge typer konsulenter. Dog kan energikonsulenter for enfamiliehuse kun energimærke ejendomme, hvor bygningerne har kode 140, med et samlet etageareal på op til 1.500m², jf. bkg. 1731, § 7, stk 2, nr. 5.

Kilde: FEM-sekretariatet

[Indholdsfortegnelse](#)

Kommuners pligt til at anvende eksterne konsulenter

Er der fremsat lovforslag vedrørende pligt for kommunerne til at gennemføre rentable energiforbedringer og herved pligt til at anvende eksterne konsulenter som det nu er gældende for statens ejendomme.

Hvis ja hvornår forventes forslaget at træde i kraft?

Hvis kommunerne får pligt til at gennemføre rentable energibesparelser sker det ved aftale. Der pågår p.t. (ultimo september 2006) forhandlinger mellem de kommunale organisationer og Transport- og Energiministeriet herom. Hvis der er indgået aftale om energibesparelser eller indført regulering må man ikke anvende interne konsulenter overhovedet (§ 21 i bkg. 1294), selv ikke til den regelmæssige energimærkning. I staten f.eks. må man ikke anvende interne konsulenter, fordi der er indført et cirkulære herom. Hvis der indgås aftale eller indføres regulering for kommuner og amter, vil det samme være tilfældet for dem.

Kilde: Energistyrelsen

[Indholdsfortegnelse](#)

Honorarer og gebyrer

Hvad koster det at være registreret som konsulent ?

Det koster et grundbeløb på 1.000 kr. om året al være registreret som konsulent, uanset hvor mange beskikkelser du har. Dette gælder også, hvis du kun er beskikket som internt konsulent.

Kilde: Energistyrelsen

[Opdateret 23.05.2008]

[Indholdsfortegnelse](#)

Hvad koster det at indberette energimærkninger?

Prisen for indberetning af energimærkninger afhænger af bygningens anvendelseskode og ikke af, om du er beskikket som enfamiliehuskonsulent eller flerfamiliehuskonsulent. Uanset hvilken ordning, du er tilknyttet, er gebyret ifølge den nyeste honorarbekendtgørelse (nr. 452 af 10.06.2008 § 1 stk. 3 og 4) kr. 125 for en energimærkning af BBR-kode 120, 130, 110, 510 og 140 (sidstnævnte dog kun, når det samlede areal er under 300 m²). Fx koster det også kr. 125 for en samlet rapport for 200 rækkehuse, hvis der er tale om et fælles energimærke efter bkg. 228 af 07.04.2008, § 6, stk. 2. Gebyret gælder ligeledes andre indberetninger af energimærkningsrapporter, der er udarbejdet fælles for en række bygninger. Enfamiliehuskonsulent og en flerfamiliehuskonsulent skal betale samme gebyr, når de mærker samme type og størrelse bygning.

Gebyret på kr. 125 gælder for:

- Fritliggende enfamiliehuse (parcelhus) (120)
- Række-, kæde- eller dobbelthus (130)
- Stuehus til landbrugsejendom (110)
- Sommerhus (S 10)
- Etagebolig med et samlet etageareal under 300 m² (140)

Et certificeret energimærkningsfirma skal betale kr. 70 for indberetning af energi mærkning af ovennævnte kategorier (jf. gebyr- og honorarbekendtgørelsen af 10.06.2008, § 2, stk. 2).

Ved energimærkning af bygninger i andre kategorier end de nævnte betaler man 350 kr. uanset hvilken konsulent, der indberetter energimærkningen. Jf. gebyr- og honorarbekendtgørelsen af 10.06.2008, § 1 stk. 4. Dog betaler et certificeret energimærkningsfirma kr. 170 (jf. gebyr- og honorarbekendtgørelsen af 10.06.2008 § 2, stk. 3).

Kilde: Energistyrelsen

[Opdateret 6.06.2008]

[Indholdsfortegnelse](#)

Kan der være forskel på, hvad en enfamiliehuskonsulent og en flerfamiliehuskonsulent skal betale for energimærkning af den samme bygning?

Nej, alle konsulenter skal betale det samme gebyr for indberetning af den samme type og størrelse bygning. Indberetningsgebyret følger bygningens BBR-anvendelseskode og ikke konsulentens beskikkelse, jf. gebyr- og honorarbekendtgørelsen af 10.06.2008, § 1, stk. 3.

Kilde: Energistyrelsen

[Opdateret 16.06.2008]

[Indholdsfortegnelse](#)

Hvilke gebyrer opkræves hos energikonsulenten?

- Beskikkelses- og genbeskikkelsesgebyr opkræves hos ansøgeren eller energikonsulenten
- Grundbeløb for energikonsulenter opkræves hos energikonsulenten eller det registrerede firma
- Gebyr for godkendelse og fornyet godkendelse som teknisk ekspert opkræves hos ansøgeren eller den tekniske ekspert
- Gebyr for optagelseskurser og obligatoriske efteruddannelser kan opkræves hos energikonsulenten eller det registrerede firma

Det er FEM-sekretariatet, der opkræver gebyrerne på vegne af Energistyrelsen, jf. gebyr- og honorarbekendtgørelsen af 10.06.2008 §§ 6.-10.

Kilde: Energistyrelsen

[Opdateret 16.06.08]

[Indholdsfortegnelse](#)
